

UMOWA NAJMU Nr POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH

W dniu r. w Opolu, pomiędzy **Województwem Opolskim** reprezentowanym przez Zarząd Województwa w osobach:

1.
2.

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a **Teatrem im. Jana Kochanowskiego w Opolu** zwanym w dalszym ciągu **Najemcą**, reprezentowanym przez:

1.
2.

–zostaje zawarta umowa najmu, o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem najmu są pomieszczenia tymczasowe nr **2 i 3**, z przeznaczeniem na czasowe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych **Najemcy**, położone w Opolu przy ul. **Domańskiego 24**, o łącznej powierzchni użytkowej 70,03 m² składające się:

- pomieszczenie Nr 2: z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju o pow. użytkowej 36,99 m², wyposażone: w instalację wodociągową i kanalizacyjną z odrębnym wodomierzem, elektryczną z odrębnym licznikiem, gazową z odrębnym gazomierzem, ogrzewanie gazowe z odrębnym piecem gazowym na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, posiadające wyposażenie wewnętrzne wymienione w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy
- pomieszczenie Nr 3: z pokoju, kuchni, łazienki, przedpokoju i garderoby o pow. użytkowej 33,04 m² wyposażone: w instalację wodociągową i kanalizacyjną z odrębnym wodomierzem, elektryczną z odrębnym licznikiem, gazową z odrębnym gazomierzem, ogrzewanie gazowe z odrębnym piecem gazowym na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, posiadające wyposażenie wewnętrzne wymienione w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy

§ 2

Wynajmujący wyraża zgodę na podnajem pomieszczeń celem realizacji zadań statutowych **Najemcy**.

§ 3

Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu:

1. Miesięcznego czynszu najmu w następującej wysokości ... za 1 m² pow. użytkowej pomieszczenia tymczasowego miesięcznie na podstawie Uchwały Nr Zarządu Województwa Opolskiego z dnia r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w zasobach stanowiących mienie Województwa Opolskiego.

$$..... m^2 \times \text{zł/m}^2 = \text{zł}$$

- a) **Czynsz razem wynosi:** zł/miesięcznie

2. **Nadto najemca zobowiązany jest do zawarcia na czas trwania niniejszej umowy indywidualnych umów na:**
 - a) dostawę gazu
 - b) dostawę energii elektrycznej
 - c) dostawę wody i odbiór ścieków
 - d) wywóz nieczystości stałych
3. Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w kasie administratora Spółki ENTER Opole ul. Spychalskiego 13 lub na rachunek bankowy administratora **PKO BP S.A. I Oddział Opole 21 10203668 - 1061600943** w terminie do 10-go każdego miesiąca za który przypada należność pod rygorem naliczenia ustawowych odsetek w razie zwłoki.
4. W przypadku nieterminowej wpłaty, każda wpłata następująca po dacie powstania zobowiązania zaliczona zostaje na poczet powstałych zaległości wraz z należnymi odsetkami ustawowymi.
5. W przypadku zmiany uchwały Zarządu Województwa Opolskiego, o której mowa w § 3 ust. 1a, dokonane zmiany wysokości czynszu nie będą wymagać zmiany warunków umowy. O podwyżce stawek czynszu i opłat administrator zawiadomi na piśmie Najemcę.
6. Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie o każdorazowej zmianie administratora.

§ 4

Najemca jest zobowiązany:

- Wykorzystywać pomieszczenia tymczasowe wyłącznie na cele mieszkalne,
- Utrzymywać pomieszczenia tymczasowe i pomieszczenia wspólnego użytku we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, oraz otoczenie budynku.
- Utrzymywać w należyтым porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku, służące do wspólnego użytku mieszkańców, oraz otoczenie budynku.

§ 5

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) Podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- 2) Okien i drzwi,
Wszelkich urządzeń w które pomieszczenie tymczasowe jest wyposażone łącznie z ich wymianą,
- 3) Osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów
- 4) Pieców gazowych, bądź wymiana zużytych elementów,
- 5) Etażowego centralnego ogrzewania, a także jego wymiana,
- 6) Przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 7) Innych elementów wyposażenia pomieszczenia tymczasowego i pomieszczeń wspólnych poprzez:
 - a) Malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków, ścian i sufitów,
 - b) Malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

§ 6

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić pomieszczenie w celu jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący lub Administrator ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga tego sytuacja to straży pożarnej.
2. Najemca winien udostępnić Wynajmującemu pomieszczenie tymczasowe w celu dokonania okresowego oraz doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także w razie konieczności zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu, przed zdaniem lokalu Najemca jest zobowiązany:
 - odnowić lokal,
 - dokonać w nim obciążających go napraw wymienionych w § 5 niniejszej umowy
 - zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego wyszczególnionych w protokole zdawczo – odbiorczym, które znajdowały się w chwili wydania go Najemcy,
2. Po zakończeniu najmu strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy, który stanowić będzie podstawę wzajemnych rozliczeń wynikających z zawartej umowy.

O zamiarze opróżnienia zajmowanego pomieszczenia tymczasowego Najemca winien powiadomić Wynajmującego i Administratora co najmniej na 14 dni naprzód. W razie niedopełnienia tego obowiązku nastąpi jednostronne komisyjne ustalenie uszkodzeń i braków w wyposażeniu i obciążenie Najemcy kosztami naprawy, oraz przejęcie pomieszczenia tymczasowego.

§ 8

Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:

Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń w razie konieczności potwierdzonej stosowną opinią techniczną w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza:

- a/ Napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej,
- b/Wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg i wykładzin podłogowych a także tynków.

§ 9

Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba napraw, obciążających Wynajmującego Najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie.

§ 10

1. Wypowiedzenie najmu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:

1) Pomimo pisemnego upomnienia używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki Najemcy.

2) Jest w zwłoce z zapłatą czynszu za używanie pomieszczenia co najmniej przez jeden pełny okres płatności, bez konieczności uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego.

§ 11

Niniejszą umowę zawiera się na okres trzech lat, licząc od daty jej zawarcia, tj. do dnia.....

§ 12

Zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- Kodeksu Cywilnego
- inne obowiązujące przepisy.

§ 14

Właściwym do rozstrzygnięcia sporów mogących wyniknąć w wyniku realizacji niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 15

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

1/.....

.....

2/.....