

## U M O W A N A J M U nr .....

zawarta w dniu ..... r. w Wałbrzychu pomiędzy :

Parkiem Wielokulturowym Stara Kopalnia w Wałbrzychu, z siedzibą przy ul. Wysockiego 29 w Wałbrzychu, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha pod numerem 9/09, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

**Annę Żabską – Dyrektora PW Stara Kopalnia**

a .....

zwanym dalej **Najemcą**,

reprezentowanym przez:

.....

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Wysockiego 29 w Wałbrzychu, zabudowanej budynkiem, w którym mieści się Klub Muzyczny Montownia.
2. Właścicielem ww. nieruchomości położonej w Wałbrzychu przy ulicy Wysockiego 29, działka nr 218, obręb 19 Biały Kamień, jest Gmina Wałbrzych, zwana dalej Właścicielem.
3. Nieruchomość jest ubezpieczona od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenie zostanie utrzymane przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, przy czym nie będzie ono obejmowało mienia Najemcy.

### § 2

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy - Klub Muzyczny Montownia, o łącznej powierzchni 592,88 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, klimatyzacyjną, wodno – kanalizacyjną.
2. **Wynajmujący** oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy wskazany w ust. 1 wraz z wyposażeniem, a **Najemca** przyjmuje ten lokal w najem.
3. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania umowy przez obydwie strony i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Załącznik ten określa także wyposażenie, o którym mowa w ust. 2. **Najemca** przyjmuje lokal wraz z wyposażeniem w stanie przedstawionym w protokole zdawczo-odbiorczym i nie będzie wnosił do **Wynajmującego** żadnych roszczeń dotyczących stanu technicznego przedmiotu najmu.
4. Najemca oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie na cele prowadzenia działalności związanej z organizacją cyklicznych koncertów, występów kabaretowych, działań interdyscyplinarnych, imprez tanecznych, wraz z prowadzeniem działalności gastronomicznej - restauracji z obsługą kelnerską, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.
5. Sprzedaż napojów alkoholowych o zawartości alkoholu wyższej niż 1,5% w ramach działalności restauracji wymaga zezwolenia właściwych organów.
6. Działalność określona w ust. 4 będzie prowadzona przez **Najemcę** po uprzednim uzgodnieniu terminów, zasad i warunków organizacyjnych z **Wynajmującym**.

### § 3

**Wynajmujący** zobowiązuje się do:

- 1) umożliwienia **Najemcy** dostępu do energii elektrycznej, zapewnieniu energii cieplnej, dostawy zimnej i ciepłej wody,
- 2) utrzymania w czystości i porządku wspólnie użytkowanych ciągów komunikacyjnych prowadzących do przedmiotu najmu,
- 3) udostępnienia **Najemcy** 26 miejsc parkingowych zlokalizowanych na działce nr 218, obręb 19 Biały Kamień.

#### § 4

**Najemca** zobowiązany jest do:

- 1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 ust. 4 umowy,
- 2) utrzymania przedmiotu najmu oraz terenu w jego bezpośrednim otoczeniu w czystości i porządku, w tym usuwania odpadów na własny koszt, przez cały okres trwania umowy,
- 3) dokonywania bieżących napraw i konserwacji przedmiotu najmu własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od **Wynajmującego** o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu; obowiązek ten obejmuje również wymianę uszkodzonego czy zniszczonego wyposażenia części składowych i przynależności przedmiotu najmu; w razie naruszenia przez **Najemcę** obowiązku dokonywania drobnych nakładów **Wynajmującemu** przysługuje roszczenie o naprawienie szkody oraz uprawnienia z art. 667 § 2 K.c.,
- 4) niezwłocznego powiadomienia **Wynajmującego** o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu najmu,
- 5) umożliwienia dostępu, upoważnionym przez **Wynajmującego** osobom, do urządzeń pomiarowych, w celu kontroli stanu technicznego, naprawy lub wymiany,
- 6) udzielenia zgody na zmiany w infrastrukturze technicznej lokalu, jeżeli związane są one z pracami nad: instalacją elektryczną, klimatyzacyjną, siecią wodno-kanalizacyjną, bezpieczeństwem przeciwpożarowym itp. a spowodowane będą koniecznością zachowania obowiązujących norm w tym zakresie,
- 7) wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla tego typu pomieszczeń oraz jego okresowej kontroli, konserwacji lub naprawy zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 8) przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu bhp i ppoż., porządkowo-sanitarnych i innych dotyczących przedmiotu najmu i prowadzonej przez **Najemcę** działalności,
- 9) **Wynajmującemu** przysługuje prawo wstępu do przedmiotu najmu o każdej porze w celu zapobieżenia skutkom awarii, dokonania niezbędnych napraw lub innym niezbędnym dla **Wynajmującego** celu – po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z **Najemcą**,
- 10) uiszczenia w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy kaucji / zabezpieczenia w wysokości 20.000 zł, z której zaspokojone zostaną ewentualne roszczenia **Wynajmującego** dotyczące przedmiotu najmu, jak i roszczenia o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia przedmiotu najmu (w tym wyposażenia),
- 11) w przypadku utraty przedmiotu najmu (w tym wyposażenia), uszkodzenia lub zniszczenia w czasie trwania umowy wpłacona kaucja podlega zarachowaniu na poczet jego naprawy lub zakupu przedmiotu najmu (w tym wyposażenia),
- 12) w przypadku gdy kwota kaucji nie jest wystarczająca na pokrycie kosztów naprawy bądź zakupu przedmiotu najmu (w tym wyposażenia) **Najemca** jest zobowiązany do dopłaty

brakującej kwoty w ciągu 7 dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty, pod rygorem dochodzenia roszczeń w postępowaniu sądowym,

- 13) w przypadku określonym w pkt 12 **Najemca** jest zobowiązany do niezwłocznego uzupełnienia wysokości kaucji do kwoty 20.000 zł nie później niż w terminie 7 dni od daty zawiadomienia,
- 14) kaucja zostanie zwrócona **Najemcy** w całości w momencie zwrotu **Wynajmującemu** przedmiotu najmu i wyposażenia w stanie niepogorszonym, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.

## § 5

**Najemca** nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian budowlanych i instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego** oraz Konserwatora Zabytków. Jeżeli na zakres zmian wymagane jest pozwolenie w oparciu o odrębne przepisy, **Najemca** po uzyskaniu zgody od **Wynajmującego** zobowiązany jest uzyskać stosowne zezwolenie własnym staraniem i na koszt własny.

## § 6

1. **Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego** oddawać w użyczenie lub podnajmować przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej.
2. **Najemca** nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu.
3. Wszelkie nakłady poczynione przez **Najemcę** w przedmiocie najmu, dokonane po pisemnym uzgodnieniu z **Wynajmującym**, zarówno z tytułu napraw koniecznych, jak i zwiększające wartość lub użyteczność przedmiotu najmu, nie podlegają rozliczeniu po zakończeniu umowy najmu. Strony przyjmują, że **Najemca** dokonał nakładów na własny koszt i przenosi na **Wynajmującego** własność tych nakładów w dacie zakończenia najmu.
4. **Najemca** ponosi wyłączną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób przebywających w przedmiocie najmu i jego bezpośrednim otoczeniu.
5. **Najemca** zobowiązany jest do zawarcia, w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy najmu, na własny koszt umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód związanych z prowadzeniem działalności i posiadania mienia z rozszerzeniem o OC **Najemcy**. **Najemca** zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia **Wynajmującemu**, nie później niż w terminie 3 dni od daty zawarcia umów ubezpieczenia, kopii polis ubezpieczeniowych wraz z dokumentem/ami potwierdzającymi opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej. **Najemca** zobowiązany jest do kontynuowania ubezpieczenia przez cały czas trwania umowy.
6. **Najemca** jest zobowiązany do ubezpieczenia na własny koszt, w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy najmu, wyposażenia **Wynajmującego**, o którym mowa w § 2 ust. 3 niniejszej umowy i dostarczenia **Wynajmującemu** kopii polisy wraz z dokumentem potwierdzającym opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej, nie później niż w terminie 3 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia. **Najemca** zobowiązany jest do kontynuowania ubezpieczenia przez cały czas trwania umowy.
7. **Najemca** odpowiada za swój personel i osoby z nim współpracujące, jak za swoje działania i zaniechania.
8. **Najemca** zapewnia, że nie dopuści do pogorszenia stanu przedmiotu najmu i jego otoczenia ponad granice normalnego zużycia. **Najemca** jest odpowiedzialny za mienie oraz wszelką działalność **Najemcy**, jego pracowników, współpracowników, czy klientów, która może spowodować lub wpływać na pogorszenie stanu przedmiotu najmu, budynku, jego otoczenia

w sposób wykraczający ponad granice normalnego zużycia. Koszty naprawy szkód powstałych we wskazanych wyżej okolicznościach obciążać będą **Najemcę**.

9. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez **Najemcę** działalności w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio **Najemcę**. Najemca zobowiązany jest zwolnić Wynajmującego od wszelkiej odpowiedzialności w tym zakresie oraz pokryć koszty ewentualnej, koniecznej obrony, poniesione przez Wynajmującego.
10. **Wynajmującemu** przysługuje prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy i w razie konieczności nakazania **Najemcy** dokonania stosownych napraw i konserwacji na jego koszt.

## § 7

1. W związku z wynajęciem przedmiotu umowy, opisanym w § 2 ust. 1, **Najemca** płacić będzie **Wynajmującemu** czynsz według stawki w wysokości **netto za 1 metr kwadratowy** powierzchni użytkowej (m<sup>2</sup>) miesięcznie zł netto (słownie: złotych, 00/100) za przedmiot najmu,
2. Miesięczna stawka czynszu naliczana będzie od daty protokolarnego przekazania - przejęcia przedmiotu umowy.
3. Do czynszu, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podniesienia jeden raz w roku stawki czynszu w przypadku wzrostu cen. Waloryzacja nastąpi w oparciu o wysokość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego a publikowanego w Monitorze Polskim.
5. Zmiany stawki czynszu obowiązywać będą od dnia 1 marca danego roku.
6. Zmiana wysokości czynszu i podatku VAT, o których mowa w § 7, następuje w formie pisemnej informacji dokonanej przez **Wynajmującego** i nie wymaga akceptacji Najemcy oraz nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

## § 8

1. Stawka czynszu określona w § 7 obejmuje opłaty za dostawę energii cieplnej.
2. Oprócz czynszu **Najemca** zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostawę energii elektrycznej, dostarczoną wodę i odebrane ścieki.
3. Opłaty naliczane będą od daty protokolarnego przekazania - przejęcia przedmiotu umowy.
4. Podstawę rozliczenia należności za energię elektryczną, wodę i odbiór ścieków stanowi zużycie według wskazań liczników oraz cen obowiązujących u dostawców, w danym okresie rozliczeniowym.
5. Do opłat o których mowa w § 8 ust. 2 umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz odpowiednie opłaty abonamentowe określone przez dostawców mediów.
6. Zmiana opłat i podatku VAT, o których mowa w § 8 następuje w formie pisemnej informacji dokonanej przez **Wynajmującego** i nie wymaga akceptacji **Najemcy** oraz nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

## § 9

1. Czynsz naliczany i płatny będzie z góry za każdy miesiąc rozliczeniowy, a opłaty określone w § 8 po zakończeniu każdego miesiąca.
2. Czynsz płatny będzie na rachunek **Wynajmującego** wskazany na fakturze VAT z góry w terminie

do dwudziestego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawianej przez **Wynajmującego**. Opłaty określone w § 8 płatne będą na podstawie wystawianej przez **Wynajmującego** faktury VAT na rachunek **Wynajmującego** wskazany na fakturze VAT w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT. Zapłata czynszu i opłat uważana będzie za dokonaną w dniu wpływu środków na rachunek bankowy **Wynajmującego**. **Najemca** nie może dokonywać potrąceń z czynszu najmu żadnych wierzytelności przysługujących mu wobec **Wynajmującego** z jakichkolwiek tytułów.

3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy **Wynajmującemu** przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

#### **§ 10**

1. Umowa zostaje zawarta na **czas określony** od daty podpisania umowy do dnia **30.06.2022 r.**
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot najmu stał się mu niezbędny z przyczyn, których Wynajmujący nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
3. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli **Najemca**:
  - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez innych użytkowników nieruchomości,
  - 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych budynków,
  - 3) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat określonych w umowie za dwa pełne okresy płatności,
  - 4) oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania, bądź podnajął, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 5) narusza postanowienia § 4, § 6 ust. 5 i 6 oraz nie wykonuje koniecznych napraw i konserwacji, o których mowa w § 6 ust. 10 niniejszej umowy.
5. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy **Najemca** wyda Wynajmującemu, nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy, przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, czystym i uporządkowanym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy. **Najemca** jest zobowiązany poinformować pisemnie Wynajmującego, co najmniej w terminie 7 dni przed upływem okresu trwania najmu o gotowości do wydania przedmiotu najmu w terminie.

#### **§ 11**

1. Przekroczenie terminu zwrotu przedmiotu umowy, o którym mowa w § 10 ust. 5 umowy spowoduje naliczanie **Najemcy** odszkodowania w wysokości 1/10 aktualnego czynszu najmu, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy za każdy dzień tego przekroczenia.
2. W przypadku zniszczeń, uszkodzeń przedmiotu najmu stwierdzonych w czasie jej trwania lub po zakończeniu, **Najemca** zobowiązany jest dokonać napraw na własny koszt lub pokryć **Wynajmującemu** straty w pełnej wysokości według cen obowiązujących na dzień stwierdzenia strat. Określenie strat nastąpi na podstawie protokołu sporządzonego w obecności

przedstawicieli obu stron.

## § 12

1. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania o każdej zmianie adresu i oświadczają, że ich aktualne adresy do korespondencji są następujące:  
.....
2. Pismo o zmianie adresu, podanego w ust. 1 uważa się za doręczone, jeżeli jest przyjęte bezpośrednio lub listem poleconym za pośrednictwem poczty, jak i zwrócone przez pocztę po dwukrotnej awizacji listu poleconego na powyższe adresy lub z powodu odmowy przyjęcia.
3. Niedopełnienie obowiązku określonego w ust. 1 powoduje ten skutek, że pismo wysłane na adres wskazany w ust. 1 uznaje się za doręczone także wówczas, gdy zostanie zwrócone z powodu nieaktualnego adresu.
4. Oświadczenie strony związane z niniejszą umową uważa się za doręczone drugiej stronie, jeżeli zostało wysłane na adres wskazany w ust. 1 i ust. 2, chyba że przed wysłaniem oświadczenia strona, do której oświadczenie jest skierowane, zawiadomiła drugą stronę na piśmie o zmianie swojego adresu. W razie zaniedbania przez stronę obowiązku pisemnego zawiadomienia drugiej strony o zmianie adresu, oświadczenie uważa się za skutecznie doręczone, jeżeli zostało wysłane na adres podany, zgodnie z powyższymi postanowieniami.

## § 13

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Oświadczenia stron w sprawie rozwiązania lub wypowiedzenia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Protokół przekazania-przejęcia przedmiotu umowy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

## § 14

Spory mogące wyniknąć na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

## § 15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 2 egz. dla **Wynajmującego**, 1 egz. dla **Najemcy**.

**Wynajmujący**

**Najemca**