

UMOWA NAJMU 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:

Jana Jędrasika – Dyrektora PW Stara Kopalnia

a

zwanym dalej **Najemcą**,

reprezentowanym przez:

.....

§ 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

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy - Klub Muzyczny Montownia, o łącznej powierzchni 592,88 m², 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 28 kwietnia 2018 r. 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 gastronomicznej - restauracji.
5. Sprzedaż napojów alkoholowych o zawartości alkoholu wyższej niż 1,5% w ramach działalności restauracji wymaga uzyskania przez Najemcę właściwych zezwoleń.

§ 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.

§ 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,
- 3) niezwłocznego powiadomienia **Wynajmującego** o dostrzeżonych wadach, usterkach czy

- awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu najmu,
- 4) przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu bhp i ppoż., porządkowo-sanitarnych i innych dotyczących przedmiotu najmu i prowadzonej przez Najemcę działalności,
 - 5) **Wynajmującemu** przysługuje prawo wstępu do przedmiotu najmu o każdej porze w celu zapobieżenia skutkom awarii, dokonania niezbędnych napraw lub innym niezbędnym dla Wynajmującego celu,
 - 6) uiszczenia w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy kaucji / zabezpieczenia w wysokości 2000 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),
 - 7) 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),
 - 8) 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,
 - 9) kaucja zostanie zwrócona **Najemcy** w całości w momencie zwrotu **Wynajmującemu** przedmiotu najmu i wyposażenia w stanie nie pogorszonym, po zakończeniu umowy.

§ 5

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. **Najemca** ponosi wyłączną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób przebywających w przedmiocie najmu.
4. **Najemca** zobowiązany jest do posiadania w czasie trwania umowy najmu umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu realizacji przedmiotu niniejszej umowy. **Najemca** zobowiązany, z chwilą, gdy taka konieczność wystąpi, do niezwłocznego dostarczenia **Wynajmującemu** umów ubezpieczenia, kopii polis ubezpieczeniowych wraz z dokumentem/ami potwierdzającymi opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej.
5. 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.
6. Najemca odpowiada za swój personel i osoby z nim współpracujące, jak za swoje działania i zaniechania.
7. Najemca zapewnia, że nie dopuści do pogorszenia stanu przedmiotu najmu. 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.

8. 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.
9. **Wynajmującemu** przysługuje prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy i w razie konieczności nakazania **Najemcy** dokonania stosownych napraw i konserwacji na jego koszt.

§ 6

1. W związku z wynajęciem przedmiotu umowy, opisanym w § 2 ust. 1, **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** czynsz w wysokości zł netto (słownie: złotych, 00/100) za przedmiot najmu,
2. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1 umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 7

1. Stawka czynszu określona w § 6 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 okresie najmu.
5. Do opłat o których mowa w ust. 2 doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 8

1. Czynsz oraz opłaty określone w § 7 płatne będą na rachunek **Wynajmującego** wskazany na fakturze VAT w terminie do 20 maja 2018 r. na podstawie faktury VAT wystawianej przez **Wynajmującego**.
2. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy **Wynajmującemu** przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 28 kwietnia 2018 r. do dnia 6 maja 2018 r.
2. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron.
3. 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) oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania, bądź podnajął, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. 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. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 10

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.

§ 11

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

§ 12

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

Wynajmujący

Najemca