

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

zawarta w dniu .....2019 r. w Wałbrzychu pomiędzy :  
Parkiem Wielokulturowym Stara Kopalnia w Wałbrzychu, z siedzibą przy ul. Wysockiego 29 w Wałbrzychu (58-304), NIP 886-29-13-955, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha pod numerem 9/09, zwanym dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez:  
Jana Jędrasika – Dyrektora,

a .....

§ 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 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, klimatyzacyjną, wodno – kanalizacyjną.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy na czas określony tj. od dnia 27 kwietnia 2019 roku do dnia 05 maja 2019 roku 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 27 kwietnia 2019 r. i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym w którym strony wymienią wyposażenie najmowanego lokalu. Protokół o którym mowa w zdaniu poprzednim stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Najemca przyjmuje lokal wraz z wyposażeniem w stanie przedstawionym w protokole zdawczo-odbiorczym i oświadcza, że nie wnosi do Wynajmującego żadnych zastrzeżeń dotyczących stanu technicznego przedmiotu najmu, jak również, iż lokal zostaje wydany Najemcy w stanie nadającym się do wykorzystania w celu, o którym mowa w ust. 4.
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, zapewnienia energii cieplnej, dostawy zimnej i ciepłej wody,
- 2) utrzymania w czystości i porządku wspólnie użytkowanych ciągów komunikacyjnych prowadzących do przedmiotu najmu.

§ 4

1. 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 do usuwania odpadów własnym staraniem i 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) uiszczenia w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy kaucji w wysokości 2000 zł, tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z przedmiotem najmu, między innymi o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia stanu technicznego przedmiotu najmu, lub/i utraty wyposażenia lub/i jego części składowych.
2. Z kwoty kaucji Wynajmujący pokryje koszty naprawy pomieszczeń i wyposażenia, bądź jego zakupu w wypadku gdy zostaną one uszkodzone/zniszczone lub utracone przez Najemcę lub osoby trzecie przebywające w pomieszczeniach i częściach wspólnych oddanych Najemcy do używania na okres trwania umowy.
  3. W przypadku gdy kwota kaucji nie jest wystarczająca na pokrycie kosztów o których mowa w ust. 2 Najemca jest zobowiązany do dopłaty Wynajmującemu brakującej kwoty w ciągu 7 dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty, pod rygorem dochodzenia roszczeń w postępowaniu sądowym.
  4. Kaucja o której mowa w ust. 1 pkt 5 zostanie zwrócona Najemcy w całości w terminie 14 dni od daty zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu i wyposażenia w stanie nie pogorszonego, ponad stan wynikający z prawidłowej eksploatacji.
  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.

## § 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 pomieszczeniach objętych przedmiotem najmu.
4. Najemca zobowiązany jest do posiadania w czasie trwania umowy najmu, zawartej własnym staraniem i na własny koszt, umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej od wszelkiego rodzaju ryzyk na osobach, w mieniu własnym i powierzonym, w tym w mieniu Wynajmującego w które wyposażony jest najmowany lokal - a które wynikają z działalności Najemcy w szczególności w zakresie prowadzenia działalności gastronomicznej. Najemca zobowiązany jest do dołączenia do niniejszej umowy kopii umowy polisy ubezpieczeniowej wraz z dokumentem potwierdzającym jej opłacenie.
5. Najemca odpowiada za osoby którymi się posługuje lub/i którym powierza wykonywanie czynności/ usług w pomieszczeniach objętych przedmiotem umowy jak za działania własne.
6. 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.

7. Wszelkie roszczenia osób trzecich wynikające z wykonania/niewykonania przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio Najemcę. Najemca zobowiązuje się pokryć wydatki Wynajmującego w pełnej wysokości w wypadku kierowania do Wynajmującego roszczeń przez osoby trzecie za które odpowiedzialny jest Najemca.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego za niewykonanie lub/i nieprawidłowe wykonanie przedmiotu umowy w wysokości szkody rzeczywistej.
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. Tytułem wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1, Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... złotych, .../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. Czynsz o którym mowa 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 do dnia jego wydania Wynajmującemu.
4. Podstawę rozliczenia należności za energię elektryczną, wodę i odbiór ścieków stanowi zużycie według wskazań liczników oraz cen obowiązujących u dostawców tych mediów 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 2019 r. na podstawie faktury VAT wystawionej 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 27 kwietnia 2019 r. do dnia 5 maja 2019 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 umowy Najemca wyda Wynajmującemu, nie później niż w ostatnim dniu jej trwania przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, czystym i uporządkowanym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. W protokole o którym mowa w ust. 4 strony określą jednocześnie stan techniczny pomieszczeń i wyposażenia objętego przedmiotem umowy, z uwzględnieniem ich zniszczeń lub/i uszkodzeń, jeżeli takie wystąpią. W wypadku zniszczeń lub/i uszkodzeń pomieszczeń lub/i wyposażenia objętego przedmiotem umowy, których Najemca nie ujawni w dniu wydania - Wynajmujący po ich stwierdzeniu zawiadomi pisemnie Najemcę o swoich ustaleniach, który zobowiązany jest do złożenia wyjaśnień w tym zakresie. Brak pisma wyjaśniającego lub potwierdzenie przez Najemcę ustaleń Wynajmującego stanowić będzie podstawę do oszacowania szkody i obciążenia kosztami jej likwidacji Najemcy.
6. Opóźnienie w wydaniu przedmiotu umowy w terminie wskazanym w ust. 2 skutkować będzie naliczeniem przez Wynajmującego Najemcy kary umownej w wysokości 2000 zł za każdy dzień tego opóźnienia.
7. W zakresie pokrycia kosztów o których mowa w ust. 5 i 6 zastosowanie mają postanowienia § 4 ust. 2 i 3 umowy.

#### § 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