

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

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 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 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 gastronomicznej - restauracji z obsługą kelnerską.
5. Sprzedaż napojów alkoholowych o zawartości alkoholu wyższej niż 1,5% w ramach działalności restauracji wymaga zezwolenia właściwych organów.
6. Najemca może organizować w miejscu najmu wydarzenia wpisujące się w przedmiot działalności PWSK (działalność kulturotwórczą i coworkingową) - po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym. W szczególności obejmuje to wzajemną koordynację wydarzeń.

§ 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 w przestrzeni publicznej PWSK.

§ 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) realizacji usług bez użycia jednorazowych opakowań wykonanych z plastiku (w tym m.innymi: plastikowych toreb, butelek PET, sztućców, słomek gastronomicznych, mieszadełek do napojów, pokrywek na napoje), wpisując się w ogólnomiejską akcję "Stop Plastik",
- 4) 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.,
- 5) niezwłocznego powiadomienia **Wynajmującego** o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu najmu,
- 6) umożliwienia dostępu, upoważnionym przez **Wynajmującego** osobom, do urządzeń pomiarowych, w celu kontroli stanu technicznego, naprawy lub wymiany,
- 7) 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,
- 8) 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,
- 9) przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu bhp i ppoż., porządkowo-sanitarnych, epidemiologicznych i innych dotyczących przedmiotu najmu i prowadzonej przez **Najemcę** działalności,
- 10) **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**.

§ 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 (m²) 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. Stawka czynszu będzie podlegać corocznej waloryzacji. 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. Oprócz czynszu **Najemca** zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, dostarczoną wodę i odebrane ścieki.
2. Opłaty naliczane będą od daty protokolarnego przekazania - przejęcia przedmiotu umowy.
3. Podstawę rozliczenia należności za energię elektryczną, wodę i odbiór ścieków stanowi zużycie według wskazań liczników oraz cen obowiązujących u dostawców, w danym okresie rozliczeniowym. W przypadku energii ciepłej rozliczenie nastąpi na podstawie zamontowanych podzielników ciepła.
4. Do opłat o których mowa w § 8 ust. 1 umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz odpowiednie opłaty abonamentowe określone przez dostawców mediów.
5. 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 nieokreślony**.
2. Umowa może być rozwiązana z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze Stron.
3. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez wyznaczania Najemcy dodatkowego okresu na wywiązanie się ze zobowiązań, 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, narusza przepisy dot. bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisy przeciwpożarowe, przepisy sanitarno-epidemiologiczne, warunki korzystania z przestrzeni publicznej PWSK,
 - 3) jest w opóźnieniu 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.
4. Klauzula RODO stanowi załącznik 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