

UMOWA NAJMU 03/10/2021
zawarta w Wałbrzychu dnia 1.10.2021 roku pomiędzy:

Parkiem Wielokulturowym Stara Kopalnia z siedzibą przy ul. Piotra Wysockiego 29, 58-304 Wałbrzych, NIP: 8862913955, REGON: 020893040, reprezentowanym przez Dyrektora Jana Jędrasika zwaną dalej Wynajmującym,

a

...

reprezentowaną/ym przez:

.....

zwaną/ym dalej Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do budynku nr B10 zlokalizowanego w Wałbrzychu przy ul. Wysockiego 29 (działka nr 218 obręb 18 Biały Kamień). Ponadto Wynajmujący oświadcza, że budynek stanowi własność Gminy Wałbrzych, zwanej dalej Właścicielem.
2. Budynek jest ubezpieczony 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 umowy jest znajdujące się w budynku wskazanym w § 1 ust. 1 pomieszczenia: na parterze: 0/02 (powierzchnia 30,09 m²), 0/03 (powierzchnia 85,96 m²), 0/04 (powierzchnia 35,14 m²) o łącznej powierzchni 151,19m², oznaczone na planie sytuacyjnym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, wraz z wyposażeniem.
2. Wynajmujący oświadcza, że oddaje przedmiot umowy do używania, a Najemca przyjmuje przedmiot umowy w najem.
3. Najemca ma prawo do nieodpłatnego używania pomieszczeń wspólnych (sanitariatów, korytarzy, klatek schodowych, wind itp.).
4. Najemca, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym terminu i zasad używania (w tym dotyczących ewentualnej odpłatności), ma prawo do używania sal konferencyjnych i szkoleniowo-warsztatowych, a także innych pomieszczeń, w tym wystawienniczych.
5. Najemca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu najmu w czystości i porządku i w takim stanie wydać go Wynajmującemu w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest udostępnić przedmiot najmu w celu zmian w infrastrukturze technicznej budynku, 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.
2. 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 z zastrzeżeniem, że nie wpłynie to znacząco na funkcjonowanie.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony trzech lat, od dnia 2022 r. do 2025 r.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia jeżeli przedmiot umowy stanie się niezbędny Wynajmującemu z przyczyn nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy
3. Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia jeżeli przedmiot umowy stanie się mu zbędny z przyczyn nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdej chwili za porozumieniem stron lub w przypadkach określonych w § 13 niniejszej umowy.
5. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Najemca jest zobowiązany do opróżnienia zajmowanych przez niego pomieszczeń w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, za wyjątkiem sytuacji przedłużenia okresu jej obowiązywania lub podpisania nowej umowy.
6. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego, uwzględniającego ocenę stanu technicznego, stopień zużycia znajdujących się w nim elementów wyposażenia.

§ 5

Do bezpośrednich kontaktów w trakcie realizacji umowy strony wyznaczają:

- po stronie Najemcy:,
- po stronie Wynajmującego: Agnieszka Bienia, tel.: 746670907.

§ 6

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować.

§ 7

Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług, posiada numer identyfikacyjny NIP 886-29-13-955 zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym w Wałbrzychu.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu korzystania z przestrzeni publicznej Parku Wielokulturowego Stara Kopalnia w Wałbrzychu, zarządzeń porządkowych wydawanych przez Wynajmującego oraz obowiązujących przepisów administracyjnych, sanitarnych i przeciwpożarowych.
2. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia bezpieczeństwa osobom korzystającym z przedmiotu najmu bądź osobom uczestniczącym w przedsięwzięciach organizowanych przez Najemcę na zasadach określonych w odrębnych obowiązujących przepisach – stosownych do charakteru organizowanego przedsięwzięcia.

§ 9

Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu lub wyposażenia będące normalnym następstwem eksploatacji.

§ 10

1. Czynsz najmu wynosi miesięcznie zł (słownie: złotych) netto za m², plus 23% VAT, co daje kwotę (słownie: złotych) brutto za m².
2. Najemca zobowiązany jest pokrywać koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu w formie stałej, zryczałtowanej opłaty, zgodnie z zestawieniem kosztów zawartych w załączniku nr 2 do umowy.
3. Zapłata czynszu oraz kosztów eksploatacji określonych w ust. 1 i 2 będzie następować na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego, płatnych w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury Najemcy, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
4. Wynajmujący jest uprawniony do wystawienia faktury VAT bez podpisu Najemcy.
5. Zmiana adresów oraz osób do kontaktu po stronie Wynajmującego i Najemcy nie powoduje konieczności zmiany umowy. Obie strony zobowiązane są pisemnie powiadomić się o zmianie.

§ 11

1. Stawka czynszu może ulec zmianie, jeżeli obowiązująca stawka czynszu jest niższa od minimalnej stawki czynszu dla lokali użytkowych, określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha.
2. Należność określona w § 10 ust. 2 aktualizowana będzie przez Wynajmującego w przypadku wzrostu kosztów przekraczających miesięczną zryczałtowaną opłatę.
3. O zmianie zarówno stawki czynszu jak i opłaty zryczałtowanej Wynajmujący będzie powiadamiał Najemcę w formie pisemnej, z miesięcznym wyprzedzeniem.

§ 12

Opóźnienie w zapłacie należności określonych w § 10 może spowodować naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.

§ 13

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

- 1) używa przedmiotu najmu 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 budynku,
- 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych pomieszczeń,
- 3) jest w opóźnieniu z opłatami, o których mowa w § 10 niniejszej umowy, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności,
- 4) oddał przedmiot najmu lub jego część do bezpłatnego używania, bądź podnajął, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 14

1. Dokonanie przez Najemcę ulepszeń, adaptacji budowlanych czy przebudowy przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, za wyjątkiem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji. Ewentualne uszkodzenia przekraczające standardowe zużycie Najemca zobowiązuje się naprawić na koszt własny.

§ 15

W związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy Strony oświadczają, że są Administratorami danych osobowych w rozumieniu RODO, w odniesieniu do danych osobowych osób fizycznych reprezentujących Strony oraz osób fizycznych wskazanych przez Strony jako osoby do kontaktu i inne osoby odpowiedzialne za wykonanie niniejszej umowy. Kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych przez Strony regulują poniższe zapisy:

- 1) Strony oświadczają, że dokładają szczególnej staranności w celu ochrony praw i wolności osób, których dane są przez nie przetwarzane, a w szczególności zapewniają, że dane te są przetwarzane w sposób zapewniający odpowiednie bezpieczeństwo danych osobowych, w tym ochronę przed niedozwolonym lub niezgodnym z prawem przetwarzaniem oraz przypadkową utratą, zniszczeniem lub uszkodzeniem, za pomocą odpowiednich środków technicznych lub organizacyjnych. Strony wdrożyły stosowne dokumenty regulujące zasady przetwarzania danych osobowych w swoich jednostkach.
- 2) Dane osobowe, o których mowa w ust. 1 przetwarzane przez Strony są przetwarzane wyłącznie w celu zawarcia i wykonania niniejszej umowy. Zakres przetwarzanych danych jest tożsamy z zakresem danych ujawnionych w tekście niniejszej umowy.
- 3) Dane te będą przetwarzane przez Strony w celu:
 - a. realizacji Umowy w zakresie niezbędnym do jej wykonania (podstawa z art. 6 ust. 1 lit b. RODO), przez okres współpracy;
 - b. dokonywania rozliczeń realizacji Umowy pomiędzy Stronami, w tym realizacji płatności w zakresie niezbędnym do wykonania Umowy (podstawa z art. 6 ust. 1 lit b. RODO), przez okres współpracy;
 - c. realizacji obowiązków w zakresie egzekucji roszczeń, w celu realizacji obowiązków w zakresie egzekucji z wierzytelności wynikających z Kodeksu postępowania cywilnego (podstawa art. 6 ust. 1 lit. c RODO), przez 3 lata od ostatniego potrącenia;
 - d. realizacji obowiązków w zakresie rachunkowości w celu realizacji obowiązków wynikających z ustawy o rachunkowości (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO), przez 5 lat od końca roku, w którym nastąpiło zdarzenie;
 - e. realizacji obowiązków wynikających z przepisów podatkowych, w szczególności Ordynacji podatkowej, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku od towarów i usług (podstawa z art. 6 ust. 1 lit c RODO), przez 5 lat od końca roku podatkowego.
- 4) Osoba, której dane są przetwarzane przez Strony ma prawo żądania:
 - a) dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
 - b) sprostowania (poprawiania) swoich danych,
 - c) ograniczenia przetwarzania danych,
 - d) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego.
- 5) Dane osobowe udostępnione w celu zawarcia i wykonania umowy są niezbędne do realizacji tego celu, dlatego ich podanie jest konieczne.

- 6) Dane osobowe ujawnione w treści niniejszej umowy mogą być przekazywane pracownikom Stron w celu wykonania tej umowy. Przez pracowników rozumie się także osoby zatrudnione na podstawie umów cywilnoprawnych. Dane te mogą być przekazywane również podmiotom wspierającym procesy biznesowe Najemcy, np. podmioty świadczące usługi pocztowe lub kurierskie, obsługę księgową, podatkową, prawną.

§ 16

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikłe z wykonania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwemu dla Wynajmującego Sądowi Powszechnemu.
4. Umowa została sporządzona w 3 (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

/Wynajmujący/

/Najemca/