

Załącznik nr 3 do ogłoszenia – wzór umowy

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu ..... roku, w Ostrowcu Świętokrzyskim, pomiędzy:

MIEJSKIM CENTRUM KULTURY, ul. Siennieńska 54, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski, REGON: 001162220, NIP: 661-14-09-833, reprezentowanym przez Jacka Kowalczyka – Dyrektora MCK, zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

....., z siedzibą w ....., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą....., NIP..... Regon..... (w przypadku osób fizycznych należy podać siedzibę firmy oraz nr PESEL), zwanym dalej „Najemcą”.

Strony zawierają umowę następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem:

- 1) lokal użytkowy, mieszczący się na parterze Ostrowieckiego Browaru Kultury przy ul. Siennieńskiej 54 w Ostrowcu Świętokrzyskim, zwany dalej „lokałem”, na okres od dnia zawarcia umowy do dnia 31 marca 2025 r.,
- 2) część dziedzica Ostrowieckiego Browaru Kultury, zwanego dalej „dziedzicem” w miesiącach od kwietnia do października każdego roku w okresie wskazanym w pkt. 1,  
zaznaczone na planie graficznym, który stanowi załącznik nr 1,  
zwane łącznie w dalszej części umowy „przedmiotem najmu” .

2. Przedmiot najmu określony w ust.1 wykorzystywany będzie przez Najemcę na prowadzenie działalności gospodarczej – kawiarni – oraz działalności kulturalnej zgodnej ze złożoną ofertą.

3. Lokal obejmuje powierzchnie i pomieszczenia oznaczone nr 05, 06 i 06a w segmencie A oraz pomieszczenie oznaczone nr 04 w segmencie F o łącznej powierzchni 123, 81 m<sup>2</sup>.
4. Lokal jest wyposażony w następujące instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną (w tym siła), grzewczą, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, sygnalizacji pożaru, sygnalizacji włamania i napadu, telewizji dozorowej, telewizji użytkowej, sygnalizacji włamania i napadu, okablowanie strukturalne OS.
5. Działanie obejmuje powierzchnię 100m<sup>2</sup> i wyposażony jest w drewniany podest.
6. Rozporządzenie przedmiotem najmu przez Wynajmującego nie jest ograniczone prawami osób trzecich. Przedmiot najmu nie jest obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie stanowi przedmiotu postępowań egzekucyjnych ani innych postępowań zmierzających do zaspokojenia roszczeń osób trzecich. Nie występują żadne prawne ani faktyczne przeszkody w zawarciu przez Wynajmującego niniejszej umowy.

## § 2

1. Najemca będzie płacił czynsz miesięczny w wysokości:
  - 1) ... (słownie: ..., .../100) zł netto plus podatek VAT (łącznie: ... zł), z zastrzeżeniem § 8 ust. 3, za wynajem lokalu,
  - 2) 100,00 (słownie: sto złotych, 00/100) zł netto plus podatek VAT (łącznie: 123,00 zł), za wynajem działki za okresy wskazane w §1 ust.1 pkt 2.
2. Czynsz płatny będzie na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc (z góry).
3. W razie zwłoki w uiszczeniu czynszu Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. W celu uniknięcia wątpliwości ustala się, że:

1) czynsz za niepełny miesiąc wykonywania umowy wynosi 1/30 (jedna trzydziesta) umówionego czynszu za każdy dzień najmu,

2) czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, o których mowa w §3 ust.1.

5. W przypadku nieopóżnienia przedmiotu najmu przez Najemcę po wygaśnięciu umowy, Najemca zostanie obciążony wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 200 % dotychczasowego czynszu.

6. Wynajmującemu służy prawo zmiany stawki czynszu raz w każdym roku kalendarzowym, po ukazaniu się obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, w przypadku gdy ww. wskaźnik będzie wyższy niż 2%.

### § 3

1. Najemca będzie obciążany przez Wynajmującego opłatami za ogrzewanie lokalu, prąd elektryczny, wodę, ścieki, wg ilorazu sumy powierzchni użytkowanej przez Najemcę i sumy powierzchni nieruchomości użytkowanych przez Wynajmującego, przy czym Wynajmujący jest użytkownikiem 1972, 98 m<sup>2</sup> a Najemca jest użytkownikiem 6,28 % części nieruchomości użytkowanej przez Wynajmującego, tj. 123, 81 m<sup>2</sup>.

2. Opłaty, o których mowa, Najemca będzie uiszczał w terminie 7 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT płatne przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy.

3. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy możliwość wglądu w dokumenty rozliczeniowe, na podstawie których ustalono wysokość opłat należnych od Najemcy.

4. Najemca będzie zobowiązany do zawarcia umowy na odbiór odpadów jeden raz w tygodniu.

5. Wynajmujący zapewnia całodobową ochronę obiektu Ostrowieckiego Browaru Kultury; jednocześnie nie zapewnia Najemcy ochrony osób i mienia znajdujących się na terenie przedmiotu najmu. Najemca zapewni ochronę wykonawców i uczestników organizowanych przez siebie koncertów i występów.

6. Najemca zobowiązuje się do sprzątnięcia oraz koszenia dziedzińca, w miesiącach od kwietnia do października każdego roku w okresie wskazanym w § 1 ust 1 pkt. 1.

7. Najemca zobowiązuje się do opróżniania trzech koszy na śmieci znajdujących się na dziedzińcu, oznaczonych na planie graficznym stanowiącym Załącznik nr 1 do umowy, w miesiącach od kwietnia do października każdego roku w okresie wskazanym w § 1 ust 1 pkt. 1 w każdy piątek po godz. 18.00, sobotę i niedzielę po zakończeniu pracy kawiarni.

#### § 4

1. Z czynności wydania lokalu Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy opisujący stan techniczny lokalu, jego wyposażenie i instalacje na dzień wydania. Protokół, po sporządzeniu, będzie stanowił Załącznik nr 2 do umowy.

2. Z czynności wydania i odbioru dziedzińca Strony każdorazowo sporządzać będą protokoły zdawczo-odbiorcze stanowiące Załącznik nr 3 i 3a do umowy.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu tylko w umówiony sposób, a nadto powstrzyma się od wszelkich działań zakłócających działalność prowadzoną przez Wynajmującego i pozostałe instytucje kultury.

2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobom trzecim w odpłatne lub bezpłatne używanie.

3. Najemca zobowiązuje się do zachowania czystości na terenie przedmiotu najmu, a także dokonywania w nim dezynsekcji i deratyzacji.

4. Najemca obowiązany jest ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i zalania, innych zdarzeń związanych z działaniem siły wyższej oraz działań osób trzecich. Dokument ubezpieczenia Najemca przedstawi Wynajmującemu w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy.

5. Wynajmujący nie odpowiada za szkody poniesione przez Najemcę w wyniku zalania, pożaru, włamania i innych zdarzeń losowych.

6. Korzystanie przez Najemcę z innych pomieszczeń, niż te, o których mowa w par 1 ust.3, każdorazowo wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 6

1. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu przedmiotu najmu oraz sposobu wykonywania przez Najemcę umowy najmu. Najemca jest zobowiązany umożliwić taką kontrolę.

2. Przeprowadzenie kontroli wymaga uprzedzenia Najemcy o jej dacie i godzinie, najpóźniej na trzy dni przed dniem kontroli.

3. Kontrole mogą być prowadzone tylko w dniach i godzinach prowadzenia przez Najemcę działalności gastronomicznej, nie częściej niż raz w miesiącu i nie mogą trwać dłużej niż trzy godziny.

4. W trakcie kontroli Wynajmujący może żądać od Najemcy dokumentacji potwierdzającej otrzymanie zgód i zezwoleń na prowadzenie działalności oraz posiadanie polisy ubezpieczeniowej.

## § 7

1. Do obowiązków Wynajmującego należy:

- 1) zapewnienie ogrzewania lokalu i utrzymywanie sprawnego działania instalacji,
- 2) udzielanie bez zbędnej zwłoki zgód na zawarcie przez Najemcę umów niezbędnych do prowadzenia działalności, jeżeli zgody takie będą wymagane,
- 3) umożliwianie dostawcom i klientom Najemcy korzystania z parkingu przy budynku Ostrowieckiego Browaru Kultury.

2. Wynajmujący nie odpowiada za ewentualne szkody powstałe na parkingu w pojazdach Najemcy i jego klientów, spowodowane przez osoby trzecie lub siłę wyższą.

3. Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce i zasady składowania odpadów. Najemca zobowiązuje się do sprzątnięcia jeden raz w miesiącu miejsca składowania odpadów w terminie ustalonym z pracownikiem wyznaczonym przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący udostępni klientom Najemcy toalety mieszczące się w części wspólnej OBK na poziomie 1 w segmencie B oznaczone nr od 030 do 034. Wynajmujący zobowiązuje się do sprzątnięcia ww. toalet oraz do wyposażania ich w środki czystości (papier toaletowy, ręczniki papierowe, mydło w płynie) w każdy piątek po godz. 18.00, sobotę, i niedzielę po zakończeniu pracy kawiarni.
5. Wynajmujący udostępni toaletę dla pracowników Najemcy.

## § 8

1. Najemca na własny koszt, w porozumieniu z Wynajmującym, dokona wyposażenia lokalu oraz dziedzińca.
2. Po zakończeniu najmu z upływem okresu na jaki umowa została zawarta, Najemca usunie z lokalu oraz z dziedzińca elementy wyposażenia, które można odłączyć bez uszkodzenia lokalu oraz dziedzińca, a inne pozostawi i nie będzie się domagał od Wynajmującego zwrotu ich wartości.
3. Czas przeznaczony na wyposażenie lokalu wynosi 30 dni od dnia podpisania umowy. W tym okresie czynsz najmu wyniesie 50% stawki miesięcznej.
4. Najemca nie może dokonywać żadnych napraw instalacji i wyposażenia, o których mowa w §1 ust.4 i 5. Wszelkie awarie ww. instalacji i wyposażenia będzie zgłaszać Wynajmującemu.
5. Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian modernizacyjnych o trwałym charakterze.
6. Umieszczenie na zewnętrznej ścianie budynku, w którym znajduje się lokal, reklamy ściennej – szyldu informującego o działalności prowadzonej przez Najemcę – może odbyć się tylko w porozumieniu i za zgodą Wynajmującego.

## §9

Mając na względzie dobrą współpracę pomiędzy Wynajmującym i Najemcą oraz płynące z tej współpracy korzyści dla obu Stron, Strony ustalają, że:

1. Wynajmujący ma prawo do organizowania imprez plenerowych na dziedzińcu z wykorzystaniem drewnianego podestu, o którym mowa w §1.ust.5.
2. Najemca, realizując własną działalność kulturalną zgodną ze złożoną ofertą, zobowiązuje się do uzgadniania terminów planowanych przez siebie wydarzeń z trzymiesięcznym wyprzedzeniem z wyznaczonym przedstawicielem Wynajmującego,
3. Wynajmujący, planując organizację imprez plenerowych na dziedzińcu, zobowiązuje się do uzgadniania terminów planowanych przez siebie wydarzeń z trzymiesięcznym wyprzedzeniem z wyznaczonym przedstawicielem Najemcy.
4. Najemca może organizować w lokalu tzw. imprezy okolicznościowe (np. osiemnastki, chrzciny, stypy, komunie itp.) wyłącznie za zgodą Wynajmującego.

## § 10

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia zawarcia umowy do 31 marca 2025 r.

## § 11

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:

1) będzie zalegał z zapłatą czynszu za jakiegokolwiek okresy płatności a ogólna zaległość równać się będzie sumie czynszu za dwa okresy płatności albo przewyższy tę sumę i nie uiści należności wraz z odsetkami w terminie 14 (czternaście) dni od daty wezwania do zapłaty, lub

2) naruszy postanowienia § 5 i § 6 umowy, w szczególności dot. zaniechania prowadzenia działalności gastronomicznej bądź kulturalnej, podnajmowania przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego osobom trzecim czy też uniemożliwienia kontroli, o której mowa w § 6 umowy,

3) nie będzie prowadzona działalność kulturalna,

4) bez zgody Wynajmującego naruszy umówiony sposób korzystania z przedmiotu najmu.

2. Najemca może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:

1) Wynajmujący utraci prawo do przedmiotu najmu,

2) zostanie wydany nakaz zaprzestania działalności gastronomicznej w obrębie przedmiotu najmu.

3. Po rozwiązaniu umowy lub upływie okresu najmu Najemca będzie zobowiązany opróżnić przedmiot najmu wraz z rzeczami, prawami oraz osobami Najemcę reprezentującymi, w ciągu 3 (trzech) dni i przekazać go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z korzystania zgodnego z umową.

## § 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się w pierwszej kolejności załatwiać ugodowo, a jeżeli nie osiągną porozumienia w terminie 14 (czternaście) dni od daty pisma strony występującej ze sporem, spór rozstrzygnie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.





Rzeczpospolita  
Polska



WOJEWÓDZTWO  
ŚWIĘTOKRZYSKIE

Unia Europejska  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego



WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA