

UMOWA NAJMU NR _____

zawarta w dniu _____ w Wałbrzychu pomiędzy:

Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000107734, o kapitale zakładowym wynoszącym 2 916 000 zł, REGON: 890011550, NIP: 886-000-24-16, zwaną dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowaną przez:

Annę Żabską – Prezesa Zarządu

a

zwaną / ym dalej „**Najemcą**”, reprezentowaną / ym przez:

W wyniku przeprowadzonego przetargu pisemnego nieograniczonego i za zgodą Gminy Wałbrzych, Strony zawierają umowę najmu o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że:

1. Właścicielem nieruchomości położonej w Wałbrzychu przy ul. Piastów Śląskich 1, działka nr 41, obręb Książ Nr 51, jest Gmina Wałbrzych.
2. Posiada tytuł prawny do nieruchomości o której mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, tj. umowę dzierżawy z dnia 1 grudnia 1996 roku ze zm.
3. Uzyskał zgodę właściciela na podnajęcie przedmiotu umowy.

§ 2

1. Przedmiotem najmu są wydzielone pomieszczenia użytkowe wraz z wyposażeniem znajdujące się w Pawilonie Powitalnym, położonym przy ul. Piastów Śląskich 1 w Wałbrzychu (58-306), o łącznej powierzchni 47,8 m², w tym: sala sprzedaży 44,2 m², zaplecze magazynowe 3,6 m².
2. **Wynajmujący** oddaje do używania nieruchomość, określoną w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, a **Najemca** nieruchomość tę przyjmuje w najem.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania umowy przez obydwie **Strony** i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
4. **Najemca** oświadcza, że przedmiot najmu wykorzystywał będzie na cele prowadzenia Sklepu z pamiątkami i książkami, w ramach własnej działalności gospodarczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.
5. **Najemca** zobowiązany jest wpłacić kaucję zwrotną w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, w wysokości 10% wartości wyposażenia na pokrycie roszczeń **Wynajmującego** z tytułu uszkodzenia lub zniszczenia wyposażenia, tj. kwotę _____. Kaucja podlega zwrotowi po upływie najmu i protokolarnym przekazaniu **Wynajmującemu** przedmiotu najmu, w tym wyposażenia.

§ 3

Wynajmujący zobowiązuje się do umożliwienia **Najemcy** dostępu do centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, dostawy zimnej wody, odbioru ścieków, wywozu nieczystości stałych.

§ 4

Najemca zobowiązany jest do:

1. Używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 ust. 4 niniejszej umowy.
2. 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.
3. Niezwłocznego powiadomienia **Wynajmującego** o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu najmu lub/i budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot najmu.
4. Umożliwienia dostępu upoważnionym przez **Wynajmującego** osobom do urządzeń pomiarowych (liczników) w celu dokonania odczytów, kontroli stanu technicznego, naprawy lub wymiany.
5. Wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla sklepów oraz jego okresowej kontroli, konserwacji i/lub naprawy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu bhp i ppoż., porządkowo – sanitarnych i innych dotyczących przedmiotu najmu i prowadzonej przez **Najemcę** działalności.
7. **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.

§ 5

1. Oferta Sklepu podlega zaakceptowaniu przez **Wynajmującego**. Oferta sprzedaży nie może zawierać produktów wyprodukowanych w Chińskiej Republice Ludowej. Zakazuje się również sprzedaży oraz używania jednorazowych produktów plastikowych. Nie dopuszcza się sprzedaży alkoholu ani produktów nikotynowych.
2. Oferta Sklepu winna nawiązywać również do charakteru działalności **Wynajmującego**, asortyment Sklepu będą stanowiący m.in. publikacje z zakresu historii, obiektów zabytkowych: zamków i pałaców, Książa, nawiązujące do bieżącej działalności statutowej **Wynajmującego**.
3. **Wynajmujący** oraz **Najemca** zobowiązują się do ustalania w drodze porozumienia dodatkowego asortymentu w ofercie Sklepu, związanego z wystawami lub innymi wydarzeniami, organizowanymi przez **Wynajmującego**.
4. Dodatkowy asortyment powinien znaleźć się w ofercie Sklepu, co najmniej na 14 dni przed rozpoczęciem się wystawy lub wydarzenia.
5. Porozumienie dotyczące wyboru dodatkowego asortymentu Sklepu powinno być zawierane co najmniej na 45 dni przed rozpoczęciem się ~~daney~~ wystawy lub wydarzenia, jednakże w każdym razie powinno być zawierane w takim terminie, który pozwoli **Najemcy** na realizację zobowiązania określonego w ust. 3 w zwykłym toku czynności.
6. **Najemca** zobowiązuje się do sprzedaży w Sklepie publikacji i pamiątek **Wynajmującego** oraz innych przedmiotów, na które **Najemca** otrzymał zgodę **Wynajmującego**.

§ 6

1. **Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego** oddać w użyczenie, podnająć czy

- udostępnić w innej formie przedmiotu najmu lub jego części osobie trzeciej.
2. **Najemca** nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu.
 3. **Najemca** nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian budowlano – instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego** oraz Konserwatora Zabytków.
 4. **Najemca** zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie najmu i jego bezpośrednim otoczeniu.
 5. **Najemca** zobowiązany jest do zawarcia, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy najmu, na własny koszt umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia 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 dokumentami potwierdzającymi opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej i utrzymania tego ubezpieczenia przez okres obowiązywania umowy.
 6. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez **Najemcę** działalności gospodarczej w ramach przedmiotu najmu obciążają bezpośrednio **Najemcę**.
 7. **Wynajmującemu** przysługuje prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale **Najemcy**.

§ 7

1. Sklep czynny będzie codziennie w godzinach otwarcia Kas Biletowych oraz podczas imprez organizowanych przez **Wynajmującego**, o których **Najemca** informowany będzie przez **Wynajmującego** z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem.
2. Sklep posiadać będzie w ofercie sprzedaży wydawnictwa **Wynajmującego**, ilość i rodzaj wydawnictw oraz sposób rozliczania się z tego tytułu między stronami ustalane będą według zasad umowy dystrybucyjnej.

§ 8

1. **Najemca** przyjmuje do wiadomości i akceptuje fakt, że wynajmowane pomieszczenia są w pełni umeblowane i nie istnieje możliwość dokonania modernizacji Sklepu, polegającej na zmianie wyposażenia i aranżacji.
2. **Wynajmujący** może dokonać drobnych zmian, w tym ustawienia mebli oraz umiejscowienia własnych oznaczeń i typografii Sklepu, po uzgodnieniu z **Najemcą** i uzyskaniu jego zgody.
3. Szczegóły dotyczące projektowania i zakresu zmiany aranżacji i wyposażenia Sklepu, Strony określi w odrębnym porozumieniu.
4. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń **Najemcy** na zewnątrz budynku (nieruchomości określonej w §1) wymaga uzyskania zgody **Wynajmującego**. **Wynajmujący** umożliwi **Najemcy** umieszczenie informacji reklamowych i tablic informacyjnych, które formą będą tożsame z formą identyfikacji wizualnej obowiązującej u **Wynajmującego**, na terenie nieruchomości określonej w §1. Treść i forma informacji, o których mowa powyżej, wymaga uprzedniej akceptacji **Wynajmującego**.

§ 9

1. W związku z wynajęciem przedmiotu najmu, opisanego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, **Najemca** płacić będzie **Wynajmującemu** czynsz według stawki w wysokości _____ zł netto za 1 m² powierzchni użytkowej.
2. Miesięczna stawka czynszu naliczana będzie od daty protokolarnego przekazania – przejęcia przedmiotu najmu lub w przypadku uchylania się **Najemcy** od przystąpienia do protokolarnego

odbioru – po upływie 7 dni od daty wyznaczonej przez **Wynajmującego** jako termin przekazania przedmiotu najmu.

3. Do czynszu o którym mowa w § 9 ust. 1 niniejszej umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Stawka czynszu podlegać będzie rocznej waloryzacji w oparciu o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego a publikowanego w Dzienniku Urzędowym GUS i Monitorze Polskim za rok poprzedzający planowaną waloryzację. W przypadku wystąpienia deflacji wysokość czynszu pozostanie na dotychczasowym poziomie.
5. Zmiany stawki czynszu obowiązywać będą od dnia 1 stycznia każdego roku, począwszy od 1 stycznia 2021 roku.
6. Zmiana wysokości czynszu i podatku VAT, o których mowa w § 9 niniejszej umowy, następuje w formie pisemnej informacji dokonanej przez **Wynajmującego** i nie wymaga akceptacji **Najemcy** i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 10

1. Oprócz czynszu **Najemca** zobowiązany jest do uiszczania niżej wymienionych opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu naliczanych w cyklach miesięcznych:
 - 1) opłaty za dostarczane media (centralne ogrzewanie, dostawa zimnej wody, odbiór ścieków, energia elektryczna),
 - 2) wywóz nieczystości stałych.
2. Czynsz i opłaty naliczane będą od daty protokolarnego przekazania – przejęcia przedmiotu najmu.
3. Podstawę rozliczenia należności za zużyte media stanowią:
 - 1) centralne ogrzewanie wg wycień dostawców z którymi **Wynajmujący** ma podpisaną umowę,
 - 2) dla zimnej wody, ścieków, energii elektrycznej i dystrybucji energii stanowić będzie zużycie według wskazań liczników oraz ceny jednostkowe obowiązujące u dostawców, z którymi **Wynajmujący** ma podpisaną umowę, aktualne w danym okresie rozliczeniowym,
 - 3) wywóz nieczystości stałych naliczany będzie ryczałtowo w zależności od cen podmiotu świadczącego tę usługę.
4. Do opłat, o których mowa w § 10 ust. 1 i 3 niniejszej umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz odpowiednie opłaty abonamentowe określone przez poszczególnych dostawców mediów.
5. Opłaty za media, wywóz nieczystości stałych ulegać będą zmianie w przypadku zmiany tych cen przez dostawców lub kosztów eksploatacji.
6. Zmiana opłat i podatku VAT, o których mowa w § 10 niniejszej umowy następuje w formie pisemnej informacji dokonanej przez **Wynajmującego** i nie wymaga akceptacji **Najemcy** i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 11

1. Czynsz naliczany będzie z góry za każdy miesiąc rozliczeniowy, a opłaty za media liczone zgodnie z ich zużyciem w oparciu o wskazania liczników naliczane będą po zakończeniu każdego miesiąca.
2. Czynsz i opłaty wymienione w § 9 i 10 niniejszej umowy płatne będą na rachunek **Wynajmującego** prowadzony przez _____ w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawianej przez **Wynajmującego**.
3. **Najemca** oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej NIP: _____ nadany przez Urząd Skarbowy w _____ i upoważnia **Wynajmującego** do

wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy **Wynajmującemu** przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony od daty podpisania umowy.
2. Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia jeżeli **Najemca**:
 - 1) zalegać będzie choćby częściowo z opłatami o których mowa w § 9 i 10 niniejszej umowy za jeden miesiąc płatności. Przed rozwiązaniem umowy **Wynajmujący** zobowiązuje się wezwać **Najemcę** do zapłaty zaległości,
 - 2) naruszy istotne postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności § 4, §5 ust. 1, §6,
 - 3) zmieni przeznaczenie przedmiotu najmu lub jego części bez zgody **Wynajmującego**.
3. Umowa może być rozwiązana z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze Stron.
4. Po rozwiązaniu umowy **Najemca** wyda **Wynajmującemu**, nie później niż w terminie 7 dni od upływu terminu najmu, przedmiot najmu, w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy.
5. Po rozwiązaniu umowy na zasadach, o których mowa w § 12 ust. 2 i 3 niniejszej umowy **Najemcy** nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot najmu, nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.
6. **Najemca** oświadcza, że podda się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania przedmiotu niniejszej umowy po rozwiązaniu umowy oraz zobowiązuje się do przedłożenia **Wynajmującemu** stosownego oświadczenia w tym przedmiocie, złożonego w formie aktu notarialnego w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

§ 13

W przypadku zniszczeń, uszkodzeń przedmiotu najmu stwierdzonych w czasie trwania umowy lub po jej zakończeniu, **Najemca** zobowiązany jest 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.

§ 14

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Protokół przekazania – przejęcia przedmiotu najmu stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy, Ogłoszenie o przetargu, Warunki przetargu i Oferta **Najemcy** stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 15

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

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po 1 egz. dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca