

UMOWA NAJMU
nr _____

zawarta w dniu _____ 2021 roku w Wałbrzychu pomiędzy Stronami

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

Annę Żabską – Prezesa Zarządu

a

zwaną/ym dalej „Najemcą” którą/ego reprezentuje:

_____ - _____

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) właścicielem nieruchomości położonej w Wałbrzychu przy ulicy Piastów Śląskich 1 jest Gmina Wałbrzych,
 - b) posiada tytuł prawny do nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 lit. a niniejszej umowy, tj. umowę dzierżawy z dnia 1 grudnia 1996 roku ze zm.

§ 2

1. Przedmiotem najmu jest pomieszczenie winiarni o powierzchni użytkowej **38,00 m²**, pomieszczenie korytarza wraz z magazynkiem o powierzchni **6,00 m²** oraz pomieszczenie wc o powierzchni **9,00 m²** (wejście z Baszty Jerzego) w budynku głównym Zamku Książ oraz Taras Kasztanowcowy o powierzchni użytkowej **600,00 m²** przylegający do budynku nr 1 (Zamek Książ) od strony południowej na poziomie parteru. Szczegółowe oznaczenie przedmiotu najmu określają szkice graficzne stanowiące **Załącznik Nr 1**, **Załącznik Nr 2** oraz **Załącznik Nr 3** do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenia, określone w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, a Najemca pomieszczenia te przyjmuje w najem.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania umowy przez obydwie Strony i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym **Załącznik Nr 5** do niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu wykorzystywał będzie na prowadzenie działalności gastronomiczno – kulturalnej, tj. kawiarnio – winiarni z możliwością organizacji kameralnych wydarzeń kulturalnych oraz przyjęć okolicznościowych.
5. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu, uznaje go za przydatny do prowadzenia działalności opisanej w § 2 ust. 4 niniejszej umowy i z tego tytułu nie zgłasza do Wynajmującego roszczeń ani zastrzeżeń.
6. Wynajmujący udostępnia Najemcy wyposażenie (krzesła oraz stoliki) z przeznaczeniem na ich rozmieszczenie na Tarasie Kasztanowcowym. Wykaz wyposażenia stanowi **Załącznik**

Nr 4 do niniejszej umowy.

7. Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję zwrotną w wysokości 10% wartości przedmiotowego wyposażenia na pokrycie roszczeń Wynajmującego z tytułu uszkodzenia lub zniszczenia wyposażenia, tj. kwotę 2 048,20 zł (słownie: dwa tysiące czterdzieści osiem zł ²⁰/₁₀₀). Kaucja podlega zwrotowi po upływie najmu i protokolarnym przekazaniu Wynajmującemu wyposażenia.

§ 3

1. Wynajmujący zobowiązuje się do umożliwienia Najemcy korzystania z sanitariatów, energii elektrycznej, wody i odbioru ścieków, wywozu odpadów komunalnych, ochrony obiektu.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do umożliwienia Najemcy współkorzystania z oddzielnego pomieszczenia dla personelu (wc wraz z umywalką).

§ 4

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 ust. 4 niniejszej umowy;
- 2) korzystania z najmowanej powierzchni użytkowej objętej niniejszą umową w sposób uzgodniony z Wynajmującym, tak aby nie kolidowało to z działalnością Wynajmującego;
- 3) dokonywania w przedmiocie najmu, w tym wyposażeniu, bieżących napraw i konserwacji własnym staraniem, 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;
- 4) niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o dostrzeżonych usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu najmu i / lub budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot najmu;
- 5) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych obowiązujących na terenie kompleksu zamkowo – parkowego "Książ" oraz podporządkowanie się sygnałom generowanym akustycznie przez system przeciwpożarowy zainstalowany w budynku głównym Zamku Książ;
- 6) utrzymania czystości i porządku na całym przedmiocie umowy;
- 7) wyposażenia przedmiotu umowy w niezbędny sprzęt własnym staraniem i na koszt własny, z jednoczesnym obowiązkiem uzgodnienia jego kolorystyki z Wynajmującym;
- 8) korzystania z przedmiotu umowy i ciągów komunikacyjnych w Zamku Książ służących do dostaw towaru w sposób gwarantujący zachowanie substancji zabytkowej w stanie niepogorszonym;
- 9) dbałości o majątek, w tym oświetlenie halogenowe elewacji południowej Zamku, znajdujących się na terenie Tarasu Kasztanowcowego, a stanowiących własność Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się aby lampy oświetleniowe i okablowanie pozostało w stanie niepogorszonym a obecne ustawienia lamp nie uległy zmianie,
- 10) utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniu o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy.

§ 5

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać w bezpłatne używanie, podnająć, czy udostępnić w innej formie przedmiotu najmu osobie trzeciej.
2. Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian budowlano – instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Gminy Wałbrzych oraz Wojewódzkiego Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Wałbrzychu.
3. Nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu, po rozwiązaniu umowy najmu

przypadną Wynajmującemu bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego na rzecz Najemcy kosztów poniesionych przez Najemcę na te nakłady.

4. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie najmu.
5. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot umowy – w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy – od wszelkich ryzyk oraz następstw nieszczęśliwych wypadków i odpowiedzialności cywilnej i utrzymywać ubezpieczenie przez cały okres trwania umowy.
6. Najemca ponosi ryzyko utraty, kradzieży, zgubienia, zniszczenia lub uszkodzenia sprzętu i urządzeń znajdujących się w jego dyspozycji i znajdujących się w pomieszczeniu będącym przedmiotem najmu.
7. Najemca zobowiązany jest zabezpieczać przed kradzieżą i kradzieżą z włamaniem wynajmowane pomieszczenia.
8. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Najemcę działalności w ramach przedmiotu najmu obciążają bezpośrednio Najemcę.
9. Najemca nie może utrudniać korzystania z przejścia przez Taras Kasztanowcowy innym użytkownikom, tj. turystom, pracownikom Wynajmującego, ochronie obiektu, czy serwisantom iluminacji Zamku Książ.

§ 6

1. Miesięczny **czynsz najmu** za pomieszczenie winiarni wynosi _____ zł netto (słownie: _____). Miesięczny **czynsz najmu** za powierzchnię Tarasu Kasztanowcowego wynosi _____ zł netto (słownie: _____).
2. Miesięczna opłata za **podatek od nieruchomości** naliczana będzie od daty protokolarnego przekazania przedmiotu najmu i wynosić będzie dla pomieszczenia winiarni oraz dodatkowych pomieszczeń korytarza wraz z magazynkiem i wc ($38,00 \text{ m}^2 + 6,00 \text{ m}^2 + 9,00 \text{ m}^2 = 53,00 \text{ m}^2$) **109,71 zł netto** (słownie: sto dziewięć zł $\frac{71}{100}$), dla Tarasu Kasztanowcowego ($600,00 \text{ m}^2$) **49,50 zł** (słownie: czterdzieści dziewięć zł $\frac{50}{100}$).
3. Miesięczna opłata za **odbiór segregowanych odpadów komunalnych** – ryczałt – wynosić będzie **116,00 zł netto** (słownie: sto szesnaście zł $\frac{00}{100}$).
4. Miesięczna opłata za **energię elektryczną** – wg wskazań licznika zużycia energii i aktualnej ceny za 1 kWh energii elektrycznej u operatora. W przypadku braku opomiarowania – ryczałt.
5. Miesięczna opłata za **dostawę wody i odbiór ścieków** – wg wskazań licznika (dostawa wody) oraz w skali 1:1 (odprowadzanie ścieków) + opłata abonamentowa wg stawek od operatora. W przypadku braku opomiarowania – ryczałt.
6. Do czynszu i opłat, o których mowa w § 6 ust. 1 – 5 niniejszej umowy, doliczony zostanie należny podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Podatek od nieruchomości wzrastać będzie w przypadku zmiany jego stawek przez Radę Miejską Wałbrzycha.
8. Opłaty o których mowa w § 6 ust. 3 – 5 niniejszej umowy, wzrastać będą w przypadku zmiany tych cen przez dostawców lub podwyższenia kosztów eksploatacji.
9. Podwyższenie opłat wymienionych w § 6 niniejszej umowy następuje w formie pisemnego zawiadomienia i nie wymaga zmiany umowy (nie wymaga aneksu do umowy).

§ 7

1. Czynsz najmu oraz opłaty wymienione w § 6 niniejszej umowy, płatne będą z góry za każdy miesiąc rozliczeniowy począwszy od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu.
2. Opłaty wymienione w § 6 niniejszej umowy, płatne będą na rachunek Wynajmującego prowadzony przez mBank Oddział Wałbrzych pod numerem 85 1140 2091 0000 2199 5000 1001, w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, na podstawie faktury VAT

wystawianej przez Wynajmującego.

3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.

§ 8

1. Umowa zawarta zostaje na czas nieokreślony, począwszy od dnia _____.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) zalegać będzie z zapłatą czynszu lub opłatami, o których mowa w § 6 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności (dwa miesiące). Przed rozwiązaniem umowy Wynajmujący zobowiązuje się wezwać Najemcę do zapłaty zaległości przesłany na adres Najemcy, wskazany w niniejszej umowie,
 - b) naruszy postanowienia niniejszej umowy, o których mowa w § 2 ust. 4, w § 4, w § 5 ust. 1 niniejszej umowy,
 - c) w sytuacji wypowiedzenia umowy dzierżawy Wynajmującemu przez Gminę Wałbrzych.
4. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym czasie jej trwania na pisemny wniosek każdej ze Stron.
5. Po rozwiązaniu umowy Najemca wyda Wynajmującemu przedmiot najmu niezwłocznie, nie później niż w terminie do 3 dni, w stanie niepogorszonym i uwolnionym z przedmiotów będących w posiadaniu Najemcy. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez Strony umowy, stanowiący **Załącznik Nr 6** do niniejszej umowy.
6. Przekroczenie terminu, o którym mowa w § 8 ust. 5 niniejszej umowy, spowoduje naliczanie Najemcy odszkodowania w wysokości 1/10 czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy – w zależności od miesiąca, w którym dokonywany będzie zwrot przedmiotu najmu, za każdy dzień tego przekroczenia.
7. 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 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

§ 9

W sprawach nieunormowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po 1 egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Wynajmujący:

Najemca: