

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

(dalej: „*Umowa*”)

zawarta w dniu ..... roku w Kielcach

pomiędzy:

**Wynajmującym** – Muzeum Zabawek i Zabawy z siedzibą w Kielcach, przy pl. Wolności 2, 25-367 Kielce, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury Urzędu Miasta Kielce nr 3/92, posiadającym NIP 657-046-17-87, REGON:001181972,

reprezentowanym przez Dyrektora dr Ilonę Darię Dyktyńską

a

**Najemcą**

.....  
.....  
.....  
.....

zwani dalej łącznie „**Stronami**”, a każde z osobna również „**Stroną**”,

o treści następującej:

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje nieruchomością położoną w Kielcach przy Placu Wolności 2 na podstawie umowy użyczenia znak: GN.II.72243-3-3/04 zawartej w dniu 22 października 2004 roku wraz z aneksem z dnia 3 lipca 2006 roku, i na podstawie § 6 w/w umowy ma prawo oddawania części tej nieruchomości w najem lub w dzierżawę.
2. Wynajmujący oświadcza, że wynajmuje, a Najemca oświadcza, że bierze w najem część nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1, to jest pomieszczenia wraz z zapleczem o powierzchni użytkowej 116 m<sup>2</sup> oraz części dziedzińca o powierzchni 42 m<sup>2</sup>, zaznaczonych na rzucie parteru, stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy (dalej: „**Przedmiot najmu**”) z przeznaczeniem na działalność gospodarczą gastronomiczno-rekreacyjną, na warunkach określonych w Umowie.
3. Wynajmujący wyda Najemcy Przedmiot najmu w terminie 3 dni od daty podpisania Umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
4. Najemca jest zobowiązany do ustawiania w sezonie letnim dwóch lub trzech parasoli słonecznych wraz ze stolikami w wyznaczonej części dziedzińca Muzeum. Za sezon letni strony zgodnie uznają okres od dnia 1 maja do dnia 15 września każdego roku. W okresie sprzyjającej pogody parasole mogą pozostać na dziedzińcu także i poza tym okresem. Całkowitą odpowiedzialność za stan stolików i parasoli, ponosi Najemca, który odpowiada, a także ponosi pełen koszt przechowywania i konserwacji tego sezonowego wyposażenia dziedzińca. Z powyższego wyposażenia na równych prawach korzystać mogą zarówno klienci Najemcy, jak i zwiedzający oraz odwiedzający Muzeum.

5. Najemca jest uprawniony do umieszczenia demontowalnego estetycznego szyldu informacyjnego na jednym skrzydle bramy wejściowej od pl. Wolności oraz do umieszczenia linku do strony internetowej swojej działalności gastronomiczno-rekreacyjnej na stronie internetowej Muzeum Zabawek i Zabawy. Szyld nie może naruszać cudzych praw autorskich oraz zawierać treści niezgodnych z prawem lub z dobrymi obyczajami.
6. Godziny otwarcia działalności gastronomiczno-rekreacyjnej Najemca uzgodni z Wynajmującym przy uwzględnieniu godzin funkcjonowania Muzeum Zabawek i Zabawy.
7. Najemca oświadcza, że jego stan majątkowy umożliwia wywiązanie się z warunków Umowy, w szczególności z obowiązku zapłaty czynszu za cały okres najmu.

## § 2

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca będzie płacił Wynajmującemu **miesięczny czynsz** według następujących stawek:
  - 1) za 116 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni pomieszczeń - ..... zł netto/m<sup>2</sup> w kwocie ..... zł
  - 2) za 42 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni dziedzińca - .....zł netto/m<sup>2</sup> w kwocie ..... zł.
2. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu takie jak:
  - 1) energia elektryczna rozliczana na podstawie odczytów z podlicznika energii wg średniej ceny określonej przez dostawcę usług,
  - 2) woda i ścieki rozliczane na podstawie odczytów z podlicznika wodomierza wg aktualnej stawki za m<sup>3</sup> określonej przez dostawcę usług,
  - 3) gaz w wysokości 74% całkowitych kosztów zużycia wynikających z otrzymanej faktury dla zamontowanego na potrzeby lokalu podlicznika.
3. Do kwoty określonej w ust. 1 i 2 doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązujących przepisów.
4. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie podpisać umowę na wywóz nieczystości.
5. Na zasadach określonych w odrębnym porozumieniu Wynajmujący wyrazi zgodę na instalację łącza telefonicznego i internetowego przez Najemcę na jego koszt.
6. Urządzenie lokalu Najemca będzie realizował w uzgodnieniu z Wynajmującym. Wynajmujący ma prawo zgłoszenia sprzeciwu w stosunku do projektu urządzenia oraz żądania usunięcia niezgodnych elementów wyposażenia lokalu.

## § 3

1. Określony w § 2 ust. 1 czynsz będzie podlegał corocznej indeksacji o wskaźnik średnioroczny cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS począwszy od 1 stycznia 2022 roku. O zmianie stawek z tego tytułu Wynajmujący zobowiązuje się zawiadomić Najemcę pisemnie podając nową wysokość stawki. Uregulowanie niedopłaty wynikającej z indeksacji za okres od 1 stycznia danego roku do dnia powiadomienia o zmianie stawki następuje jednorazowo.

2. Zmiany wysokości czynszu o których mowa w § 3 ust. 1 nie wymagają zmian treści umowy w formie dwustronnego aneksu.

#### § 4

1. Wynajmujący będzie wystawiał w każdym miesiącu fakturę VAT obejmującą czynsz oraz opłaty eksploatacyjne. Do w/w kwot zostanie doliczony podatek VAT wg stawek właściwych dla danej czynności. Zmiana stawki podatku VAT nie wymaga podpisania aneksu do Umowy.
2. Czynsz wymieniony w § 2 ust. 1 Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu w terminie do 15 dnia każdego miesiąca na rachunek Muzeum Zabawek i Zabawy prowadzony w :  
**PKO BP S.A. nr 09 1020 2629 0000 9102 0424 2723.**
3. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 2 ust. 2 Najemca będzie regulował na podstawie otrzymanych faktur od Wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
4. Faktury za czynsz i opłaty eksploatacyjne będą wystawiane w formie elektronicznej i przesłane na adres:.....
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności określonych w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur bez jego podpisu.
7. W razie powstania zaległości w zapłacie zobowiązań wynikających z Umowy w kwocie odpowiadającej 2 (dwóm) okresom płatności Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległości w dodatkowym jednomiesięcznym terminie.
8. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu po rozwiązaniu Umowy lub po jej wygaśnięciu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu bez tytułu prawnego wynagrodzenie stanowiące dwukrotność czynszu najmu, oraz opłat licznikowych w obowiązującej wysokości.
9. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę roszczeń z tytułu najmu lokalu Najemca złoży w dniu podpisania Umowy na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w § 4 ust. 2 kaucję w wysokości **5 500,00 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset złotych 00/100 zł)**.
10. Kaucja, o której mowa w ust. 9 zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu najmu, o ile nie zostanie zarachowana na poczet zaległego czynszu, opłat licznikowych lub kosztów naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w lokalu oraz doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego.

#### § 5

1. Wszelkie obowiązki wynikające z tytułu prowadzenia w Przedmiocie najmu działalności gospodarczej, w tym przestrzeganie przepisów bhp, sanitarnych, ochrony ppoż., zaleceń kontrolnych oraz ubezpieczenia spoczywają na Najemcy.
2. Nakłady poniesione przez Najemcę na modernizację lokalu stają się nieodpłatnie własnością Wynajmującego niezależnie do terminu i przyczyn rozwiązania Umowy.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli stanu Przedmiotu najmu.

## § 6

1. Najemca ma obowiązek współdziałać z Wynajmującym w zakresie zapewnienia porządku w lokalu oraz dbania o niezakłócanie imprez organizowanych w lokalu.
2. Najemca będzie miał możliwość oznaczenia miejsca prowadzenia działalności wewnątrz lokalu oraz na zewnętrznej elewacji budynku, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym formy i sposobu tego oznaczenia. Koszty przygotowania oznaczeń pokryje Najemca we własnym zakresie.
3. Najemca ma obowiązek zabezpieczyć należące do niego mienie znajdujące się w zajmowanych pomieszczeniach.
4. Odpowiedzialność za mienie Najemcy ponosi Najemca.
5. Do kontaktów z Wynajmującym Najemca wyznacza i upoważnia: .....
6. Do kontaktów z Najemcą Wynajmujący wyznacza i upoważnia Pana Szymona Białego.

## § 7

Wynajmujący nie wyraża zgody na oddanie Przedmiotu najmu osobie trzeciej w całości lub w części w najem lub do bezpłatnego używania, pod rygorem rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia.

## § 8

Wynajmującemu służy prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku, kiedy po pisemnym upomnieniu Najemcy w dalszym ciągu narusza postanowienia Umowy oraz warunki Najmu, a w szczególności w razie:

- a) samowolnej przebudowy lokalu przez Najemcę,
- b) zmiany przez Najemcę przeznaczenia Przedmiotu najmu,
- c) nieprzestrzegania wymogów sanitarnych, ppoż. lub bhp,
- d) używania przez Najemcę Przedmiotu najmu w sposób powodujący jego zużycie ponad miarę wynikającą z prawidłowego używania (art. 657 § 1 k.c.),
- e) odmowy zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z zasadami wskazanymi w Umowie lub opłat licznikowych.

## § 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia 30 listopada 2024 roku z możliwością wypowiedzenia przez każdą ze stron z ważnych przyczyn. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Za ważne przyczyny uzasadniające wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego uznaje się brak płatności opłat przez Najemcę w okresie 30 dni od daty wymagalności, pomimo prawidłowo doręczonej faktury oraz uporczywe naruszanie postanowień Umowy przez Najemcę, które nie zostało usunięte w ciągu 14 dni od pisemnego wezwania.

3. Za ważną przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie Umowy przez Najemcę przyjmuje się trudną sytuację ekonomiczną utrzymującą się po stronie Najemcy przez co najmniej 3 kolejne miesiące.
4. Najemca ma obowiązek opłacania czynszu i pozostałych opłat określonych § 2 Umowy od dnia protokolarnego przekazania do użytkowania Przedmiotu najmu.

#### **§ 10**

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego użytkowania.
2. Na okoliczność przekazania lokalu Wynajmującemu po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół odbioru Przedmiotu najmu.

#### **§ 11**

Wszelkie zmiany umowy, poza podwyżką czynszu na zasadach określonych w § 3 Umowy, wymagają formy pisemnego aneksu

#### **§ 12**

1. Każda ze Stron zobowiązuje się do informowania drugiej Strony o zaistniałych w trakcie wykonania Umowy trudnościach i przeszkodach, jak również do współdziałania z drugą Stroną w zakresie rozwiązywania wszelkich sytuacji spornych wynikłych w trakcie wykonywania postanowień Umowy.
2. Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikłych na tle wykonywania postanowień umowy jest sąd siedziby Wynajmującego.

#### **§ 13**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

#### **§ 14**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

---

**WYNAJMUJĄCY**

---

**NAJEMCA**