

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO nr

zawarta w dniu r. w Kielcach pomiędzy:

Filharmonią Świętokrzyską im. O. Kolberga w Kielcach,

z siedzibą w Kielcach przy ul. Żeromskiego 12, 25-369 Kielce, zarejestrowana w Rejestrze Instytucji Kultury pod nr RIK 10/92 (NIP 657-04-64-739, Regon 291159686) reprezentowaną przez:

.....
zwaną w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym,**

a, reprezentowanym(a) przez:

.....
zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą,**

§ 1.

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę lokal użytkowy położony w Kielcach przy ul. Żeromskiego 12 składający się z jednego pomieszczenia o pow. **48,5 m²**, wyposażony w instalacje. Instalacje potrzebne do prowadzenia działalności w zakresie objętym umową Dzierżawca wykona we własnym zakresie i na własny koszt, po uprzednim zatwierdzeniu przez Wydierżawiającego.
2. **Dzierżawca** oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt.
3. **Dzierżawca** przedstawi do akceptacji Wydierżawiającemu wizualizacje i projekt aranżacji pomieszczenia
4. **Dzierżawca** zobowiązuje się w dniu podpisania umowy dzierżawy lokalu użytkowego złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt. 5. k.p.c., egzekucji należności czynszowych do wysokości (**dwukrotności czynszu**) wprost z tego aktu notarialnego. r. jest ostatecznym terminem do którego możliwe jest wystąpienie o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności. Koszt aktu notarialnego ponosi **Dzierżawca**.
5. **Dzierżawca** będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim działalności w zakresie:
- handlu w szczególności wydawnictwami muzycznymi.
6. **Wydierżawiający** lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy **Dzierżawca**, w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.
7. Przed podpisaniem umowy dzierżawy **Dzierżawca** zobowiązany jest wnieść Wydierżawiającemu kaucję (w formie gotówki, gwarancji ubezpieczeniowej lub weksla in blanco z poręczeniem oraz deklarację wekslową) w wysokości trzykrotnego czynszu dzierżawnego (brutto) ustalonego w wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego.
8. Z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w ust. 7, kaucja może być zaliczona na poczet miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto za ostatnie trzy miesiące.
9. W przypadku, gdy Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu dzierżawnego i opłat eksploatacyjnych przez kolejne dwa miesiące, Wydierżawiający uprawniony jest do zatrzymania wniesionej kaucji.
10. Kaucja wniesiona w formie gotówki, pomniejszona o ewentualne należności i koszty obsługi bankowej oraz powiększona o odsetki, będzie zwrócona w terminie jednego miesiąca po zakończeniu umowy i obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2.

W związku z wynajęciem lokalu, **Dzierżawca** zobowiązuje się wobec **Wydierżawiającego** do następujących świadczeń:

www.filharmonia.kielce.com.pl, 25-369 Kielce, ul. Żeromskiego 12, tel. sekretariat 41 368 11 40, fax 41 368 11 91, kasa biletowa 41 365 54 83



Projekt pod nazwą „Budowa Międzynarodowego Centrum Kultur w Kielcach”
Projekt współfinansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach
XI Priorytetu Kultura i dziedzictwo kulturowe Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko

Inwestujemy w Waszą przyszłość
Dla rozwoju infrastruktury i środowiska

1. sprzedaży wydawnictw muzycznych Wydierżawiającego w wydierżawionym lokalu
2. możliwość organizacji stoiska z wydawnictwami muzycznymi w tym wydawnictwami Wydierżawiającego – podczas koncertów i innych imprez organizowanych przez Wydierżawiającego.

§ 3.

1. **Dzierżawca** będzie płacił **Wydierżawiającemu** czynsz netto zł za 1 m² powierzchni lokalu (słownie: złotych 00/100) powiększony o kwotę podatku od nieruchomości wg stawek zgodnych z Uchwałą Rady Miasta Kielce oraz podatek od towarów i usług wyliczony według obowiązującej stawki.

Czynsz miesięczny brutto wraz z podatkiem od nieruchomości wynosił będzie:.....(słownie:.....złotych 00/100).

Termin płatności czynszu obowiązuje od dnia r., zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym.

Zapłata czynszu następuje z góry, do dziesiątego dnia każdego miesiąca z zastrzeżeniem pierwszej płatności, która nastąpi w ciągu 7 dni od zawarcia umowy.

Zapłata należności za media następuje w terminie płatności określonym w fakturze wystawionej przez Wydierżawiającego.

2. W związku z zobowiązaniem Dzierżawcy do adaptacji pomieszczeń określonych w § 1 ust.2, miesięczny czynsz do czasu rozpoczęcia działalności, jednakże nie dłużej niż 3 miesiące od daty zawarcia umowy, płatny będzie w wysokości 50 % stawki określonej w ust. 1.

3. Niezależnie od czynszu najmu Dzierżawca lokalu, stanowiącego własność Filharmonii Świętokrzyskiej im. O. Kolberga w Kielcach zapłaci podatek od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi stawkami wynikającymi z Uchwał Rady Miasta Kielce proporcjonalnie do powierzchni dzierżawy i okresu obowiązywania umowy na podstawie wystawionych faktur VAT.

4. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie określonym w ust. 1., Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wydierżawiającemu opłaty miesięczne związane z dostawą mediów wg wykazu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.

Opłaty za dostawę mediów będą rozliczane miesięcznie wg stawek wynikających z faktur obciążających Wydierżawiającego.

5. W przypadku zmian (wzrostu) cen za świadczenia dodatkowe tj. media wymienione w ust. 4 Wydierżawiający ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość wynikającą z faktur obciążających Wydierżawiającego.

6. Zmiana stawek i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wydierżawiający zawiadamia Dzierżawcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania i sporządzą stosowny aneks do umowy.

7. Zasady, o których mowa w ust. 6, nie dotyczą zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług – jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Dzierżawcy za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

8. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe wraz z podatkiem VAT

Dzierżawca wpłacać będzie na konto **Wydierżawiającego w BZ WBK O/ Kielce, numer rachunku: 04 1500 1458 1214 5004 2973 0000.**

9. Wpłacona przez Dzierżawcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi:

..... zł. słownie:złotych ../100, tj. 300% miesięcznego czynszu brutto.

W sytuacji zwiększenia kwoty czynszu może ulec zwiększeniu kwota kaucji.

10. W przypadku popadnięcia przez Dzierżawcę w zadłużenie wobec Wydierżawiającego z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wydierżawiający zaliczy kaucję na poczet tych należności.

11. Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do w/w kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wydierżawiającego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy dzierżawy w trybie określonym w § 7 ust. 4 niniejszej umowy.



12. W przypadku zapłaty przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust. 1, jest on zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu odsetek ustawowych za opóźnienie.

13. Wydierżawiający jest zobowiązany wystawić Dzierżawcy fakturę VAT do trzeciego roboczego dnia każdego miesiąca, nie później jednak niż 7 dni od zakończenia miesiąca rozliczeniowego. Fakturę za media Wydierżawiający wystawi nie później niż w ciągu 7 dni od daty otrzymania przez niego faktur zgodnie z zawartymi umowami.

§ 4.

1. Dzierżawca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim każdorazowym uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego na ich wykonanie.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wydawania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu od zobowiązania się Dzierżawcy do nie dochodzenia od Wydierżawiającego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wydierżawiającemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Dzierżawcę bez obowiązku rozliczenia się z Dzierżawcą.
4. W każdym przypadku wykonania przez Dzierżawcę remontu lokalu polegającego na jego modernizacji, Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.
5. W przypadku wykonania robót remontowych, z wyłączeniem określonych w ust. 6 bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dni kwoty w wysokości 100 % czynszu brutto na rzecz Wydierżawiającego. Zapłata kwoty, o której mowa w ust. 5, nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku wystąpienia do Wydierżawiającego o uzyskanie zgody na poniesienie nakładów.
6. W czasie trwania umowy najmu Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 1) dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
 - a) malowania pomieszczeń,
 - b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
 - c) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - d) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - e) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
 - f) naprawy tynków,
 - g) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (elektrycznych), mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - h) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów,
 - i) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
 - 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
 - 3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytych stanie sanitarnym i porządkowym.
7. Wszystkie reklamy zewnętrzne muszą być uzgadniane z Wydierżawiającym

§ 5.

Dzierżawca lokalu zobowiązany jest wyposażać lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym zakresie.

§ 6.

1. Dzierżawca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie lokalu ani jego części.

§ 7.

1. Umowa zostaje zawarta na:

- czas oznaczony, tj. **od dnia** r. **do dnia** r.

2. Umowa rozwiązuje się:



- 1) z upływem okresu, na który została zawarta,
 - 2) za wypowiedzeniem dokonany przez Wdierżawiającego z przyczyn określonych w § 7 ust.3,
 - 3) za wypowiedzeniem przez każdą ze stron, z zachowaniem 6-cio miesięcznego okresu wypowiedzenia, którego bieg rozpoczyna się w miesiącu następującym po tym, w którym dokonano wypowiedzenia,
 - 4) za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 7 ust.1 zostaje rozwiązana przez Wdierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
- a) nie przyjął do stosowania opłat za świadczenia dodatkowe zmienione wg zasad określonych w § 3 ust. 5 i 6,
 - b) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - c) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie określonych umową należności, co powoduje zaległości przekraczające dwumiesięczny czynsz liczony wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,
 - d) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały lokal lub część lokalu bez zgody Wdierżawiającego,
 - e) bez zgody Wdierżawiającego zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
 - f) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku Wdierżawiającego lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych Dzierżawców z lokali użytkowych, o ile Wdierżawiający, przynajmniej jeden raz upomniał Dzierżawcę, że rażąco naruszył on porządek Wdierżawiającego, lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych dzierżawców z lokali użytkowych,
 - g) bez zgody Wdierżawiającego, dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
 - h) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust.6 pkt. 1) lit. a) do i) umowy, o ile Wdierżawiający powiadomił Dzierżawcę, że stwierdził fakt niewykonywania przez niego tych napraw. Postanowienia ust. 3 lit. h stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Dzierżawca nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust.6 pkt. 2 umowy) oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależyтым stanie sanitarno-porządkowym (§ 4 ust.6 pkt. 3 umowy),
 - i) w terminie 30 dni nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 3 ust.11 umowy,
 - j) nie dostarczył Wdierżawiającemu aktu notarialnego, o którym mowa w § 1 ust. 4 umowy, lub dostarczony akt notarialny nie spełnia wymogów art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c.,
 - k) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wdierżawiającego.
4. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Dzierżawcę od umowy zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty czynszu i opłat za 6 miesięczny okres obowiązywania umowy.
5. W przypadku rozwiązania przez Wdierżawiającego umowy z powodu którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 7 ust.3 lit. a) do k), Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wdierżawiającym i opuścić wynajmowany lokal, w terminie wskazanym przez Wdierżawiającego.
6. Nie opuszczenie przez Dzierżawcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 5, daje Wdierżawiającemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
7. Używanie lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z lokalu.
8. W okresie, o którym mowa w ust. 7, Dzierżawca lokalu zobowiązany jest do uiszczenia następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wdierżawiającego:
- a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego brutto, za każdy miesiąc bezumownego użytkowania,



b) opłaty za świadczenia dodatkowe, wymienione w § 3 ust. 3 i 4 umowy, w wysokości ponoszonej przez Wdzierżawiającego.

§ 8.

Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z określonym w umowie przeznaczeniem staje się niemożliwym przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

§ 9.

1. Przy zachowaniu postanowień § 4 ust. 1-5 niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wdzierżawiającemu lokal w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu Dzierżawca odda Wdzierżawiającemu lokal w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Dzierżawcę, to Wdzierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu, będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 10.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11.

Adresem do korespondencji będzie adres prowadzonej działalności wskazanej w komparycji.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13.

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem stosunku dzierżawy objętej niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wdzierżawiającego.

§ 14.

Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wdzierżawiającego, jeden egzemplarz Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: