

UMOWA (wzór)

## WZÓR UMOWY DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... w Kielcach pomiędzy:

- **Filharmonią Świętokrzyską** im. Oskara Kolberga w Kielcach będącą właścicielem budynku wraz z urządzeniami, z siedzibą przy ul. Żeromskiego 12, 25-369 Kielce, REGON 291159686, NIP 657 04 64 739, wpisaną do rejestru instytucji kultury pod nr RIK 92/10, reprezentowaną przez:

**Jacka Rudnickiego** – Zastępcę Dyrektora  
zwaną w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym**,

**a** .....

z siedzibą .....

reprezentowanym(a) przez:

1. ....

2. ....

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**, zarejestrowanym pod nr .....

Sądzie Rejestrowym prowadzonym przez .....

(w Rejestrze działalności gospodarczej prowadzonym przez .....

..... pod numerem .....

NIP..... Regon.....

### § 1.

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę lokal użytkowy położony w Kielcach przy ul. Żeromskiego 12 składający się z ..... pomieszczeń o pow. .... m<sup>2</sup>: wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.

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** na własny koszt zamontuje rozdzielnie i podliczniki do odczytu ilości pobranej energii elektrycznej, klimatyzacji i wentylacji, wody i odprowadzonych ścieków.

5. **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 .....zł wprost z tego aktu notarialnego. Koszt aktu notarialnego ponosi **Dzierżawca**.

6. **Dzierżawca** będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim działalności w zakresie: .....

7. **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.

8. Przed podpisaniem umowy dzierżawy zwycięzca przetargu zobowiązany jest wnieść Wydierżawiającemu kaucję (w formie gotówki, gwarancji ubezpieczeniowej lub weksla in blanco z poręczeniem bankowym oraz deklarację wekslową) w wysokości trzykrotnego

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

czynszu dzierżawnego (brutto) ustalonego w wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego.

9. Z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w ust. 10, kaucja może być zaliczona na poczet miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto za ostatnie trzy miesiące.

10. W przypadku, gdy Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu dzierżawnego i opłat eksploatacyjnych przez kolejne dwa miesiące, Wydzierżawiający uprawniony jest do zatrzymania wniesionej kaucji do wysokości zaległości.

11. Kaucja wniesiona w formie gotówki, pomniejszona o ewentualne należności i koszty obsługi bankowej, będzie zwrócona w terminie jednego miesiąca po zakończeniu umowy i obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

## § 2.

1. **Dzierżawca** będzie płacił **Wydzierżawiającemu** czynsz netto .....zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu (słownie złotych :

.....).

oraz podatek od towarów i usług, w wysokości .....

Czynsz miesięczny brutto wynosi: ..... zł.

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

Zapłata czynszu następuje z góry, do dziesiątego dnia każdego miesiąca.

Po upływie dwóch lat od daty zawarcia umowy czynsz netto może zostać podwyższony, kwota podwyższenia zostanie dodana do zwaloryzowanej stawki czynszu przez okres obowiązywania umowy

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

3. Od pierwszego stycznia każdego następnego roku obowiązywania umowy miesięczny czynsz netto za 1 m<sup>2</sup> przedmiotu dzierżawy może być waloryzowany raz w roku, zgodnie z opublikowanym na początku roku przez Prezesa GUS Komunikatem w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok. W związku z tym, że wskaźnik GUS jest publikowany pod koniec stycznia, faktura za miesiąc styczeń zostanie wystawiona wg poprzedniej stawki czynszu, a waloryzacja nastąpi na podstawie faktury korygującej.

4. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wydzierżawiający zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

5. W sytuacji zmiany zwiększenia kwoty czynszu, zwiększeniu ulega kwota kaucji.

6. Przypadek, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług – jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Dzierżawcy za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

7. 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.

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

Opłaty za dostawę mediów mogą być rozliczane okresowo, co **3 miesiące**.

9. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe tj. media wymienione w ust. 8 Wydzierżawiający ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.

10. Zmiana stawek i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wydzierżawiający zawiadamia Dzierżawcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

11. Zasady, o których mowa w ust.10, 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.

12. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe wraz z podatkiem VAT Dzierżawca wpłacać będzie na konto Wydzierżawiającego w **BZ WBK O/ Kielce, numer rachunku: 04 1500 1458 1214 5004 2973 0000**.

13. Wpłacona przez Dzierżawcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi:  
..... zł., tj. 300% miesięcznego czynszu brutto.

14. W przypadku popadnięcia przez Dzierżawcę w zadłużenie wobec Wydzierżawiającego z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wydzierżawiający zaliczy kaucję na poczet tych należności.

15. Wpłacona przez Dzierżawcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia.

16. Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do w/w kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wydzierżawiającego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wydzierżawiającego umowy dzierżawy w trybie określonym w § 6 ust. 3 niniejszej umowy.

17. W przypadku zapłaty przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust.1, jest on zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.

18. Wydzierżawiający jest zobowiązany wystawić Dzierżawcy fakturę VAT do trzeciego roboczego dnia każdego miesiąca.

### § 3.

1. Dzierżawca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim każdorazowym uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego na ich wykonanie.

2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wydawania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu od zobowiązania się Dzierżawcy do nie dochodzenia od Wydzierżawiającego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu.

3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dni kwoty w wysokości 100 % czynszu brutto na rzecz Wydzierżawiającego. Zapłata kwoty, o

której mowa w ust. 5, nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku wystąpienia do Wyzierżawiającego 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 ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
  - e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiany tych mebli,
  - f) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
  - g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
  - h) naprawy tynków,
  - i) 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,
  - j) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów,
  - k) naprawy centralnego ogrzewania oraz jego wymiany,
  - l) 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 należytym stanie sanitarnym i porządkowym.

#### § 4.

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

#### § 5.

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

#### § 6.

1. Umowa zostaje zawarta na:

- czas oznaczony, tj. na okres **5 lat** – od dnia.....do dnia.....

2. Umowa rozwiązuje się:

- 1) z upływem okresu, na który została zawarta,
- 2) za wypowiedzeniem dokonany przez Wyzierżawiającego z przyczyn określonych w § 6 ust.3,
- 3) za porozumieniem stron.

3. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 6 ust.1 zostaje rozwiązana przez Wyzierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

- a) nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 2 ust.3 i 4 umowy, lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 2 ust.8,
  - 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 użytkowania cały lokal lub część lokalu bez zgody Wyzdierżawiającego,
  - e) bez zgody Wyzdierżawiającego: zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
  - f) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku Wyzdierżawiającego lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych Dzierżawców z lokali użytkowych, o ile Wyzdierżawiający, przynajmniej jeden raz upomniał Dzierżawcę, że rażąco naruszył on porządek Wyzdierżawiającego, lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych dzierżawców z lokali użytkowych,
  - g) bez zgody Wyzdierżawiającego, dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
  - h) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 3 ust.6 pkt. 1) lit. a) do l) umowy, o ile Wyzdierżawiający powiadomił Dzierżawcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw. Postanowienia ust. 3 lit. h stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Dzierżawca nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 3 ust.6 pkt. 2 umowy) oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależyтым stanie sanitarno-porządkowym (§ 3 ust.6 pkt. 3 umowy),
    - i) w terminie 30 dni nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 2 ust.16 umowy,
    - j) nie dostarczył Wyzdierżawiającemu aktu notarialnego, o którym mowa w § 1 ust. 5 umowy, lub dostarczony akt notarialny nie spełnia wymogów art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c.,
    - k) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wyzdierżawiającego.
4. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Dzierżawcę od umowy zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty czynszu i opłat za pozostały okres obowiązywania umowy.
5. W przypadku rozwiązania przez Wyzdierżawiającego umowy z powodu którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 6 ust.3 lit. a) do k), Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wyzdierżawiającym i opuścić wynajmowany lokal, w terminie wskazanym przez Wyzdierżawiającego.
6. Nie opuszczenie przez Dzierżawcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 5, daje Wyzdierżawiającemu 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 uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wyzdierżawiającego:
- 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 § 2 ust. 8 umowy, w wysokości ponoszonej przez Wyzdierżawiającego.



## § 7.

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.

## § 8.

1. Przy zachowaniu postanowień § 3 ust. 1-5 niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu lokal w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.

2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu Dzierżawca odda Wydierżawiającemu lokal w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Dzierżawcę, to Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu, będącego następstwem jego prawidłowego używania.

## § 9.

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

## § 10.

Strony ustalają okres wypowiedzenia.....

## § 11.

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

## § 12.

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

## § 13.

Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wydierżawiającego i jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: