

## UMOWA (wzór)

### WZÓR UMOWY DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO

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

**Filharmonią Świętokrzyską im. O. Kolberga w Kielcach,**

z siedzibą w Kielcach przy Placu Moniuszki 2B , 25-334 Kielce, zarejestrowana w Rejestrze Instytucji Kultury pod nr RIK 10/92 (NIP 657-04-64-739, Regon 291159686)

reprezentowaną przez:

1. Jacka Rudnickiego – Zastępcę Dyrektora ds. Administracyjnych i Finansowych,
2. Monikę Czarnota – Głównego Księgowego,

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. .... m2, wyposażony w instalacje:

.....

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 wizualizację i projekt aranżacji pomieszczenia.....

4. **Dzierżawca** na własny koszt zamontuje rozdzielnie i podliczniki do odczytu ilości pobranej energii elektrycznej, 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 :

- handlu sprzętem audio wysokiej klasy,
- handlu wydawnictwami muzycznymi.



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

7. **Wydierżwiający** 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 czynszu dzierżawnego (brutto) ustalonego w wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego. Kaucja podlega waloryzacji w sposób określony w § 3 ust. 3.

9. Z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w ust. 8, 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, Wydierżawiający uprawniony jest do zatrzymania wniesionej kaucji.

11. 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:

1. sprzedaży wydawnictw muzycznych Wydierżawiającego w wydierżawionym lokalu
2. 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 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.

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 uzyskanej w przedmiotowym postępowaniu.

3. **Od pierwszego stycznia każdego następnego roku obowiązywania umowy miesięczny czynsz netto za 1 m<sup>2</sup> przedmiotu dzierżawy będzie 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.**



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

4. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wyzierżawiający zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
5. Przypadek, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług – jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej(ym) Dzierżawcy za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
6. 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.
7. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie określonym w ust. 1., Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wyzierżawiającemu opłaty miesięczne związane z dostawą mediów wg wykazu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.  
Opłaty za dostawę mediów będą rozliczane okresowo, co **3 miesiące**.
8. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe tj. media wymienione w ust. 7 Wyzierżawiający ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
9. Zmiana stawek i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wyzierżawiający zawiadamia Dzierżawcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.
10. Zasady, o których mowa w ust.9, 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.
11. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe wraz z podatkiem VAT Dzierżawca wpłacać będzie na konto **Wyzierżawiającego w Kredyt Bank O/ Kielce, numer rachunku: 04 1500 1458 1214 5004 2973 0000**.
12. Wpłacona przez Dzierżawcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi:  
..... zł., tj. 300% miesięcznego czynszu brutto.
13. W przypadku popadnięcia przez Dzierżawcę w zadłużenie wobec Wyzierżawiającego z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wyzierżawiający zaliczy kaucję na poczet tych należności.
14. Wpłacona przez Dzierżawcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia.
15. Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do w/w kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wyzierżawiającego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wyzierżawiającego umowy dzierżawy w trybie określonym w § 7 ust. 4 niniejszej umowy.
16. W przypadku zapłaty przez Dzierżawcę Wyzierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust.1, jest on zobowiązany do zapłaty Wyzierżawiającemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.
17. Wyzierżawiający jest zobowiązany wystawić Dzierżawcy fakturę VAT do **trzeciego roboczego** dnia każdego miesiąca.

#### § 4.

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



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

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 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 należyтым stanie sanitarnym i porządkowym.

## § 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:



Ministerstwo  
**Kultury**  
i Dziedzictwa  
Narodowego.



UNIA EUROPEJSKA  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego



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



- 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 Wydierżawiającego z przyczyn określonych w § 7 ust.3,
- 3) za porozumieniem stron.

3. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 7 ust.1 zostaje rozwiązana przez

Wydierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

- a) nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 3 ust.3 i 4 umowy, lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust.7,
- 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 Wydierżawiającego,
- e) bez zgody Wydierżawiającego: zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
- f) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku Wydierżawiającego lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych Dzierżawców z lokali użytkowych, o ile Wydierżawiający, przynajmniej jeden raz upomniał Dzierżawcę, że rażąco naruszył on porządek Wydierżawiającego, lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych dzierżawców z lokali użytkowych,
- g) bez zgody Wydierżawiającego, dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
- h) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust.6 pkt. 1) lit. a) do 1) umowy, o ile Wydierżawiający 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 (§ 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.15 umowy,
- j) nie dostarczył Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego.

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 Wydierżawiającego umowy z powodu którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 7 ust.3 lit. a) do k), Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i opuścić wynajmowany lokal, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

6. Nie opuszczenie przez Dzierżawcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 5, daje Wydierżawiającemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

7. Używanie lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z lokalu.



Ministerstwo  
**Kultury**  
i Dziedzictwa  
Narodowego.



UNIA EUROPEJSKA  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego



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

8. W okresie, o którym mowa w ust. 7, Dzierżawca lokalu zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wydierżawiającego:

- 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. 7 umowy, w wysokości ponoszonej przez Wydierżawiającego.

#### § 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 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 obciąża 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.

Strony ustalają okres wypowiedzenia.....

#### § 12.

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

#### § 13.

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

#### § 14.

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYDIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**



Ministerstwo  
**Kultury**  
i Dziedzictwa  
Narodowego.



UNIA EUROPEJSKA  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego



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