

WZÓR UMOWY NAJMU NR _____

Zawarta we Wrocławiu w dniu _____ pomiędzy:

samorządową instytucją kultury pod nazwą **Wrocławski Instytut Kultury** z siedzibą we Wrocławiu 50-067 przy ul. Świdnickiej 8B, wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Samorząd Gminy Wrocław pod nr RIK 44/2023, posiadającą NIP 8971916272, REGON 524047668, reprezentowaną przez:

Dominikę Kawalerowicz – Dyrektora
przy kontrasygnacie Moniki Kozłowskiej - Głównej Księgowej. zwaną dalej „**Wynajmującym**”

jako następcą prawnym samorządowej instytucji kultury pod nazwą **Strefa Kultury Wrocław** z siedzibą we Wrocławiu (50-079) przy ul. Ruskiej 46A wejście B lok. 203, wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Samorząd Gminy Wrocław pod numerem RIK 42/2023, posiadającą NIP 8971916303 oraz REGON 524050239

a

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest stroną umowy zawartej w dniu 8 maja 2015 r. z Zarządem Zasobu Komunalnego we Wrocławiu, na podstawie której objął w użyczenie – na czas nieoznaczony – lokal użytkowy położony we Wrocławiu w budynkach przy ul. Szewskiej 80 i 81 oraz przy ul. Świdnickiej 8B, o łącznej powierzchni 1.136,23 m², zwany dalej „**Lokalem**”.
2. Tytuł następstwa prawnego Wynajmującego po Strefie Kultury Wrocław i jego prawa do dysponowania „Lokalem” wynika z brzemienia:
 - Umowy nr ZZK/WU/84/U/2015 z dnia 8.05.2015 z późniejszymi zmianami zawartej z Zarządem Zasobu Komunalnego we Wrocławiu wraz z aneksami nr 3 z dnia 11.02.2022 r. oraz aneksem nr 4 z dnia 16.01.2023 r.
 - Uchwały Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23.12.2021 r. NR XLVII/1241/21 w sprawie podziału instytucji kultury Strefa Kultury Wrocław i utworzenia instytucji kultury pod nazwą Wrocławski Instytut Kultury, podjętej podczas XLVII sesji Rady Miejskiej Wrocławia 23 grudnia 2021 r., na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) w związku z art. 13 ust. 1 oraz 20 ust. 2-4 ustawy z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz. U. z 2020 r. poz. 194), w dniu 01 lutego 2022 r., w wyniku której organizator dokonał podziału dotychczasowego Wynajmującego Strefy Kultury Wrocław;
 - Na skutek podziału Strefy Kultury Wrocław opisanego w podpunkcie poprzedzającym doszło do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy z dotychczasowego Wynajmującego Strefy Kultury Wrocław na Wrocławski Instytut Kultury.

3. Najemca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie restauracji i/lub innych stałych placówek gastronomicznych i posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia i zgody niezbędne dla wykonania przedmiotu niniejszej umowy. W przypadku wystąpienia przez osobę trzecią z jakimikolwiek roszczeniami powstałymi w związku z brakiem ww. uprawnień Najemcy, pokryje on wszelkie powstałe z tego tytułu szkody i zwolni Wynajmującego z wszelkich powstałych z tego tytułu zobowiązań.
4. Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przejmuje do używania za zapłatą oznaczonych w niniejszej umowie opłat, część Lokalu, położoną na jego parterze, obejmującą jego część gastronomiczną o łącznej powierzchni 53,83 m², składającą się z kawiarni (pow. 14,65 m²), zaplecza (12,46 m²), zmywalni (5,42 m²), magazynu (5,08 m²), zaplecza socjalnego (4,68 m²) oraz korytarza (11,54 m²), zwaną dalej łącznie „Przedmiotem najmu”, szczegółowo oznaczoną na załączniku nr 1 do niniejszej umowy, a Przedmiot najmu nie został oddany do używania jakiegokolwiek osobie trzeciej bez względu na tytuł prawny i nie jest objęty zobowiązaniem jego oddania.
5. Strony postanawiają, iż w skład Przedmiotu najmu wchodzi również wyposażenie wskazane w załączniku nr 2 do niniejszej umowy, które zostanie wydane wraz z Przedmiotem najmu, z którego to wyposażenia Najemca będzie uprawniony korzystać w czasie obowiązywania niniejszej umowy, przy czym w lokalu znajduje się wskazane w załączniku w części A, wyposażenie udostępnione przez Wynajmującego wraz z przedmiotem najmu (lokałem), jak również wskazane w załączniku w części B, pozostałe wyposażenie znajdujące się w lokalu, które może zostać przez Najemcę wykorzystane, lub zastąpione własnym, bez jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego. Do korzystania przez Najemcę z wyposażenia Wynajmującego, o którym mowa wyżej mają odpowiednie zastosowanie postanowienia niniejszej umowy, z zastrzeżeniem, że począwszy od dnia wydania lokalu Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zapewnia serwisowanie i usuwanie wad i usterek przekazanego wyposażenia.
6. Najemca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny Przedmiotu najmu (w części opisanej w ust. 4) istniejący w dniu podpisania niniejszej umowy oraz że nie wnosi co do niego żadnych zastrzeżeń. Wyposażenie Wynajmującego, o którym mowa w załączniku nr 2 do niniejszej umowy zostanie zbadane przez Najemcę w dniu wydania Przedmiotu najmu (tj. części Lokalu opisanej w ust. 4). Ewentualne usterki lub wady wyposażenia zostaną zapisane do protokołu wydania Przedmiotu najmu, o którym mowa w §8 ust. 1 i które to wady lub usterki, o ile dotyczą wyposażenia opisanego w części A załącznika nr 2, Wynajmujący zobowiązuje się niniejszym usunąć w uzgodnionym z Najemcą terminie, nie dłuższym jednak niż 7 dni od dnia sporządzenia protokołu wydania Przedmiotu najmu.
7. Sala konsumpcyjna jako powierzchnie ogólnodostępne dla użytkowników budynku „Barbara” nie jest objęta przedmiotem najmu. Wyposażona jest w stoliki i krzesła dostarczone przez Wynajmującego. Nie jest dopuszczalne wnoszenie na teren sali konsumpcyjnej sprzętu i wyposażenia własnego Najemcy, ani jakakolwiek ingerencja w jej aranżację, przy czym Najemca uprawniony jest do korzystania z Sali konsumpcyjnej dla potrzeb obsługi klientów, którzy zakupili oferowane i sprzedane przez Najemcę produkty, w ramach czynszu o którym mowa w §6 ust. 1.

8. W związku z tym, że przedmiotem najmu nie jest powierzchnia wokół budynku, w którym położony jest Przedmiot najmu, prowadzenie działalności na tej przestrzeni (tzw. ogródek letni) wymaga samodzielnego uzyskania przez Najemcę wszelkich zgód i zezwoleń na wykorzystanie tego terenu i prowadzenie na nim działalności. Wynajmujący nie będzie się sprzeciwiał prowadzeniu przez Najemcę działalności na przestrzeni poza Przedmiotem najmu (w ramach tzw. ogródka letniego) ustawionego zgodnie z potrzebami Najemcy, jeśli Najemca uzyska odpowiednie pozwolenia, zezwolenia lub uzgodnienia od podmiotów upoważnionych do ich wydawania. Wynajmujący w żadnym razie nie gwarantuje Najemcy uzyskania takich zgód, jednakże wyda Najemcy w terminie 3 dni od wezwania pisemne potwierdzenie braku zastrzeżeń Wynajmującego do starania się przez Najemcę o w/w zgody.
9. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego przeprowadzać prac adaptacyjnych i remontów oraz montować sprzętu ingerującego w substancję budynku. Przy czym zgoda Wynajmującego na wykonanie prac nie powoduje powstania po stronie Najemcy jakichkolwiek roszczeń o zwrot dokonanych nakładów, ani w trakcie trwania stosunku najmu, ani po jego ustaniu.
10. Wynajmujący zastrzega, że zamontowana w przedmiocie najmu infrastruktura i jej wydolność, w tym zaplecze kuchenne, instalacje, w tym wentylacyjna i wywiewowa, nie są przystosowane do prowadzenia na obiekcie, rozbudowanej kuchni restauracyjnej, opartej na potrawach wymagających długotrwałej obróbki termicznej (gotowanie, smażenie, pieczenie), co Najemca akceptuje.
11. Wynajmujący udostępnia do dyspozycji klienteli Najemcy, ogólnodostępne toalety położone na parterze budynku oznaczone na planie stanowiącym załącznik nr 1 do umowy najmu.
12. Najemca w związku brzmieniem ust. 7,11, partycypować będzie w kosztach utrzymania w czystości Sali konsumpcyjnej i toalet, zgodnie z § 7.

§2

1. Strony ustalają, że Najemca prowadzić będzie w Przedmiocie najmu działalność gastronomiczną (PKD 56.10.Z) – bar/kawiarnię/bistro w zakresie opisanym w załączniku nr 3 do niniejszej umowy, zapewniając we własnym zakresie i na własny koszt wyposażenie Przedmiotu najmu wskazane w załączniku nr 4 do niniejszej umowy.
2. Działalność określoną w ust. 1 Najemca będzie prowadzić na własny rachunek i we własnym imieniu.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż alkoholu przez Najemcę w ramach prowadzonej przez niego w Przedmiocie najmu działalności gastronomicznej z uwzględnieniem przez Najemcę wszelkich przewidzianych w tym zakresie wymogów formalnoprawnych. Najemca ma prawo do sprzedaży także innych posiłków oraz produktów spożywczych (z wyłączeniem wyrobów tytoniowych, w tym akcesoriów do papierosów elektronicznych), po cenach nie odbiegających od cen rynkowych, o ile są one zgodne z koncepcją Najemcy składaną w konkursie, a nadto Najemca uzyska we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie wymagane w celu ich sprzedaży zezwolenia i decyzje. Wynajmujący w żadnym razie nie gwarantuje Najemcy uzyskania takich zgód od podmiotów upoważnionych do ich wydania,

jednakże wyda Najemcy w terminie 4 dni od wezwania pisemne potwierdzenie braku zastrzeżeń Wynajmującego do starania się przez Najemcę o w/w zgody.

4. Z zastrzeżeniem ust. 5, Najemca oświadcza, iż będzie prowadzić w Przedmiocie najmu działalność określoną w ust. 1 od dnia 1.02.2024r. od godziny 8:00 do 20:00, w godzinach bieżącej działalności Lokalu. Najemca zobowiązuje się także do zapewnienia działalności lokalu gastronomicznego w godzinach wykraczających poza ww. godziny, o ile Wynajmujący z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem poinformuje Najemcę o konieczności prowadzenia działalności w Przedmiocie najmu w danym dniu poza ww. godzinami. Obsługa opisana w zdaniu drugim realizowana będzie w ramach aktualnego menu Najemcy, z uwzględnieniem zwiększonej liczby klientów, bądź konieczności jej obsługi poza godzinami pracy lokalu Najemcy, w szczególności w razie wydłużenia godzin realizacji wydarzeń, poza standardowe godziny pracy lokalu Najemcy,
5. Strony postanawiają, iż w dniu 1.02.2024 r. Najemca rozpocznie prowadzenie działalności gastronomicznej w Przedmiocie najmu w zakresie określonym w załączniku nr 3A i 3B do niniejszej umowy i będzie prowadzić tę działalność do dnia _____ w ww. zakresie w godzinach ustalanych przez Wynajmującego z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem, przy czym Najemca uprawniony jest do prowadzenia działalności określonej w ust. 1 w godzinach wykraczających poza bieżącą działalność Lokalu, o której mowa w ust. 4, o ile uzna prowadzenie działalności w tych godzinach za uzasadnione ze względu na przebieg konkretnej imprezy, w każdym jednak razie prowadzenie działalności w godzinach od 22:00 do 6:00 wymaga odrębnej zgody Wynajmującego.
6. Strony postanawiają, iż Najemca rozpocznie prowadzenie działalności gastronomicznej w Przedmiocie najmu w dniu 1.02.2024 r. (godz. 8:00) pod warunkiem braku jakichkolwiek przeciwwskazań sanitarnych dla prowadzenia tej działalności stwierdzonych przez właściwą stację sanitarno-epidemiologiczną. Stwierdzenie takich przeciwwskazań, o ile nie powstały z winy Wynajmującego, nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty czynszu najmu, za okres, w którym nie prowadził działalności w lokalu. Nadto w przypadku nie uruchomienia działalności do dnia 12.02.2024 r. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym i naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu najmu brutto.

§3

1. Najemca zobowiązuje się oznaczyć fakt wykonywania działalności gastronomicznej w Przedmiocie najmu (w tym poprzez odpowiednie oznaczenie w menu oraz odpowiednie oznaczenie ubioru pracowników/zleceniobiorców Najemcy) na swój koszt odpowiednim znakiem identyfikacyjnym. Znak identyfikacyjny, może zawierać oznaczenia własne Najemcy, a ponadto zawierać będzie logo Wrocławskiego Instytutu Kultury jako patrona Lokalu oraz logo „Barbara”. Forma i sposób wykorzystania znaku identyfikacyjnego zostały szczegółowo ustalone przez Wynajmującego w załączniku nr 5 do niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się umieszczać powyższy znak identyfikacyjny na wszelkich materiałach reklamowych i promocyjnych dotyczących Przedmiotu najmu niezależnie od formy jego utrwalenia i rozpowszechniania. Wynajmujący w ramach kwoty czynszu, o której mowa w §6 ust. 1 udziela niniejszym Najemcy na czas obowiązywania umowy niewyłącznej licencji na korzystanie ze Znaku identyfikacyjnego w zakresie i w formie, o której mowa w

załączniku nr 5 do niniejszej umowy, wyłącznie jednak do celów oznaczenia lokalizacji lokalu Najemcy prowadzonego w Przedmiocie Najmu i sprzętów i wyposażenia używanego do jego prowadzenia i wyłącznie w celu takiego wykorzystania, na wszystkich znanych w chwili zawarcia niniejszej umowy polach eksploatacji, w tym na polach eksploatacji wskazanych w art. 50 ustawy z dnia 4.02.1994 r. ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. Nr 4, poz. 83 z późn. zm.), pod warunkiem, że wszelkie materiały wykorzystujące logotyp w jakiegokolwiek formie wymagają pisemnej akceptacji Wynajmującego przed ich upublicznieniem.

2. Najemca ponosić będzie pełną odpowiedzialność za działalność gastronomiczną Przedmiotu najmu oraz utrzymywanie jej wysokiego poziomu. W przypadku gdy na prowadzenie ww. działalności wymagane będą jakiegokolwiek zezwolenia, w szczególności nieznane w dniu podpisania niniejszej umowy, ciężar ich uzyskania oraz spełnienia wymaganych warunków obciążać będzie Najemcę.

§4

1. Najemca używać będzie Przedmiotu najmu z należytą starannością oraz zgodnie z jego gospodarczym przeznaczeniem, przy zachowaniu obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych i ochrony środowiska, wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej wskazanej w § 2 ust. 1.
2. Zmiana sposobu używania Przedmiotu najmu, jak również zmiana realizacji postanowień załączników nr 3 i nr 3A do niniejszej umowy, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy, bez prawa do jakiegokolwiek odszkodowania dla Najemcy, z tym zastrzeżeniem, że Najemca uprawniony jest do zmiany gramatury, pojemności i cen pojedynczych pozycji produktów wskazanych w załączniku nr 1 do oferty najmu Najemcy (oferta najmu stanowi załącznik nr 3A do niniejszej umowy), wyłącznie jednak w przypadku zmiany wagi poszczególnych składników wskazanych tam produktów lub w przypadku zmiany cen rynkowych surowca wykorzystywanego do wytworzenia tych produktów i pod warunkiem, że wzrost cen nie będzie wyższy niż 01,00 zł dla danej pozycji w całym okresie obowiązywania umowy.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli sposobu używania Przedmiotu najmu przez Najemcę w przypadku uzasadnionego podejrzenia, iż Przedmiot najmu jest wykorzystywany w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy, z obowiązującym prawem lub zasadami bezpieczeństwa.
4. Najemca ma obowiązek udostępnić Wynajmującemu Przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli, o której mowa w ust. 3, oraz w celu przeprowadzenia doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Przedmiotu najmu. Czynności kontrolne będą przeprowadzane w sposób uniemożliwiający Najemcy prowadzenie działalności w Przedmiocie najmu. Wynajmujący przystępując do kontroli poinformuje osoby ze strony Najemcy czynne w lokalu, jak również drogą mailową kierownika lokalu o przestąpieniu do kontroli, a z czynności kontroli sporządzi protokół, który zostanie przesłany kierownikowi w formie mailowej (skan).

5. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Wynajmującemu Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu, w jakim lokal został Najemcy wydany.
6. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać Przedmiotu najmu osobom trzecim w podnajem lub w bezpłatne używanie.
7. Bez zgody Wynajmującego, Najemca zarówno w, jak i poza Przedmiotem najmu, a w szczególności w Budynku lub w pomieszczeniach wspólnych nie ma prawa umieszczania samodzielnie żadnych elementów reklamowych lub informacyjnych. Naruszenie tego postanowienia uprawnia Wynajmującego do usunięcia umieszczonych elementów na koszt Najemcy po wcześniejszym poinformowaniu Najemcy i wyznaczeniu mu terminu 3 dni na usunięcie elementu reklamowego lub informacyjnego. W sytuacji nieodebrania przez Najemcę elementu reklamowego lub informacyjnego, o których mowa powyżej, w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący będzie miał prawo do przekazania ich na koszt Najemcy do utylizacji przez zakład utylizacji lub do zniszczenia na koszt Najemcy w inny zgodny z obowiązującymi przepisami sposób. Najemca zostanie oznaczony tabliczką z nazwą i logotypem Najemcy bezpośrednio w/przy wejściu do Przedmiotu najmu wykonaną staraniem i na koszt Najemcy, po uzgodnieniu jej wyglądu i treści z Wynajmującym. Najemca we własnym zakresie uzyska zgodę osób uprawnionych na montaż na witrynie Przedmiotu najmu / elewacji budynku, którym znajduje się Przedmiot najmu szyldu stanowiącego oznaczenie Najemcy i w takim przypadku Wynajmujący nie będzie się sprzeciwiał ich montażowi, jednakże wyda Najemcy w terminie 3 dni od wezwania pisemne potwierdzenie braku zastrzeżeń Wynajmującego do starania się przez Najemcę o w/w zgodę.

§5

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania Przedmiotu najmu w czystości oraz w porządku, jak również do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie niezbędnych bieżących napraw koniecznych dla utrzymania Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie. Obowiązek wskazany w zdaniu pierwszym obejmuje także salę konsumpcyjną, która winna zostać przez Najemcę uporządkowana, każdorazowo po zamknięciu baru/kawiarni/bistro. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy miejsce na składowanie odpadów wytwarzanych przez Najemcę w Przedmiocie najmu o gabarytach od 0,24 m³ do 0,36 m³ tygodniowo, wraz z pojemnikami na odpady o takiej pojemności i zobowiązuje się zapewnić Najemcy swobodny dostęp do tego miejsca przez całą dobę w całym okresie obowiązywania niniejszej umowy. Najemca we własnym zakresie zapewnia pojemniki na odpady przekraczające wartości _____, a nadto zobowiązany jest do ich sortowania zgodnie z obowiązującym prawem.
2. W trakcie trwania najmu wszelkie zmiany i ulepszenia Przedmiotu najmu, w tym również prace adaptacyjne i remontowe, Najemca może wykonywać wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego. W przypadku naruszenia przez Najemcę zasady określonej w zdaniu poprzedzającym Najemca będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
3. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw Przedmiotu najmu, które obciążają Wynajmującego, Najemca będzie zobowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym

fakcie Wynajmującego oraz udostępnić Wynajmującemu Przedmiot najmu w celu wykonania naprawy, pod rygorem odpowiedzialności Najemcy za szkody wynikłe z naruszenia przez Najemcę powyższego obowiązku.

4. Najemcy ani w trakcie trwania stosunku najmu, ani po jego ustaniu, nie przysługują wobec Wynajmującego żadne roszczenia o zwrot dokonanych nakładów poczynionych na Przedmiot najmu, niezależnie od charakteru nakładów, nawet jeśli dokonał ich za zgodą Wynajmującego, chyba że strony pisemnie, pod rygorem nieważności, postanowią inaczej. Nakłady powyższe pozostają w Przedmiocie najmu bez obowiązku zapłaty z tego tytułu jakichkolwiek kwot, jakiegokolwiek wynagrodzenia czy odszkodowania przez Wynajmującego, niezależnie od wysokości i podstawy prawnej takich roszczeń.
5. Najemca zobowiązany będzie ubezpieczyć we własnym zakresie i na własny koszt oraz od wszelkich ryzyk mienie własne wprowadzone do Przedmiotu najmu i przekazać Wynajmującemu najpóźniej do dnia _____ r. potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię polisy ubezpieczeniowej obejmującej ww. przedmiot ubezpieczenia – załącznik nr 6. Najemca zobowiązuje się do odnawiania ubezpieczenia na warunkach określonych powyżej przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.
6. Wyłączona jest odpowiedzialność Wynajmującego za kradzieże i kradzieże z włamaniem w Przedmiocie najmu, chyba że kradzieże lub kradzieże z włamaniem będą wyłącznie zawinione przez Wynajmującego (co najmniej culpa lata). Pieczę nad mieniem wniesionym do Przedmiotu najmu sprawuje wyłącznie Najemca. W przypadku pozostawienia w przedmiocie najmu jakiegokolwiek mienia, niezabezpieczonego poprzez jego umieszczenie w pomieszczeniu zamkniętym bez dostępu osób trzecich, innych niż Najemca, Najemca ponosi pełne ryzyko związane z pozostawieniem mienia bez zabezpieczeń (w szczególności w przypadku pozostawienia sprzętu o wyposażenia na niezabezpieczonym barze).
7. Najemca zobowiązany jest naprawić Wynajmującemu szkodę poniesioną przez Wynajmującego w wyniku kradzieży w Przedmiocie najmu lub Budynku, w którym położony jest Przedmiot najmu, o ile szkoda ta pozostaje w związku przyczynowym z zawinionym działaniem lub zaniechaniem Najemcy lub osób, za które Najemca ponosi odpowiedzialność lub korzystających z Przedmiotu najmu. Przez niedbalstwo rozumie się w szczególności: zagubienie kluczy, pozostawienie uchylonego okna lub drzwi wejściowych w Przedmiocie najmu oraz oddanie Przedmiotu najmu do korzystania osobom trzecim.
8. Wszelkie szkody w Przedmiocie najmu, Nieruchomości i w Budynku poza Przedmiotem najmu, spowodowane nadzwyczajnym zużyciem i niewłaściwą dbałością ze strony Najemcy będą naprawione przez Najemcę.
9. Jeśli Najemca nie wypełni obowiązku opisanego w ust. 8, Wynajmujący będzie upoważniony do zlecenia wykonania prac na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy, bez konieczności uzyskania w tym celu upoważnienia sądu, pod warunkiem wcześniejszego wezwania Najemcy do wykonania jego obowiązków w terminie nie krótszym niż 7 dni.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów do Przedmiotu najmu wynikłe z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.

§6

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, z tytułu najmu Przedmiotu najmu (a w tym z tytułu korzystania z wyposażenia Wynajmującego, o którym mowa w załączniku nr 2 do niniejszej umowy), Najemca będzie zobowiązany uiszczać na rzecz Wynajmującego czynsz miesięczny w wysokości netto **6500,00 zł** (słownie: sześć tysięcy pięćset złotych, zero groszy), powiększonej o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego, tj. w łącznej wysokości brutto **7995,00 zł** (słownie: siedem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych, zero groszy).
2. Czynsz najmu w wysokości wskazanej w ust. 1 będzie płatny przez Najemcę od dnia wskazanego w umowie jako dzień wydania Przedmiotu najmu, także w przypadku, gdy Najemca nie przystąpi w terminie do odbioru Przedmiotu najmu.
3. Płatność czynszu będzie następować z góry, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wskazany na fakturze VAT do 10. dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Wynajmujący zobowiązuje się doręczać Najemcy faktury VAT w terminie do 7. dnia danego miesiąca kalendarzowego). Najemca wyraża zgodę na przesyłanie mu faktur VAT, duplikatów tych faktur lub korekt w formie elektronicznej, za pośrednictwem wiadomości e-mail na adres: _____
4. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT o numerze NIP _____ i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury bez podpisu Najemcy.
5. W przypadku opóźnienia w regulowaniu przez Najemcę jakichkolwiek należności wynikających z niniejszej umowy Wynajmujący obciążać będzie Najemcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie, naliczanymi za każdy dzień opóźnienia.
6. Za dzień dokonania płatności wynikających z niniejszej umowy najmu Strony uznają datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.

§7

1. Niezależnie od czynszu, Najemca będzie pokrywał koszty eksploatacyjne związane z użytkowaniem Przedmiotu najmu, w tym w szczególności:
 - Koszty zużytej energii elektrycznej – według wskazań indywidualnych podliczników, zamontowanych staraniem i na koszt Wynajmującego, spisywanych przez Wynajmującego co miesiąc w godzinach pracy lokali i obecności osób czynnych w lokalu Najemcy. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy w Przedmiocie najmu począwszy od dnia wydania Przedmiotu najmu, o którym mowa w §8 ust 1 i przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, dostęp do energii elektrycznej o następujących parametrach: moc przyłączeniowa energii elektrycznej udostępniona Najemcy w Przedmiocie najmu – 25 kW, zabezpieczenie główne energii elektrycznej – 63A
 - Koszty dostawy oraz zużycia wody i odprowadzenie ścieków
 - Koszty dostawy oraz zużycia energii cieplnej
 - w związku brzmieniem §1 ust. 7,11, partycypować będzie w kosztach utrzymania w czystości Sali konsumpcyjnej i toalet, w kwocie ustalonej jako _____

- wywóz śmieci, w tym zapewnienie kontenerów na śmieci w ilości przekraczającej

2. Koszty, o których mowa w ust. 1, będą pokrywane przez Najemcę na podstawie odpowiednich faktur lub refaktur wystawianych przez Wynajmującego (na podstawie doręczanych Wynajmującemu faktur za poszczególne media) w terminach płatności wskazanych na ww. fakturach lub refakturach.

§8

1. Przejęcie Przedmiotu najmu w najem oraz jego zwrot po wygaśnięciu (rozwiązaniu) niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych podpisanych przez Strony. W protokołach zdawczo-odbiorczych Strony uprawnione są do wskazania ewentualnych zastrzeżeń co do stanu technicznego Przedmiotu najmu.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3, Strony ustalają, że przekazanie Przedmiotu najmu na rzecz Najemcy nastąpi w dniu _____ r. o godz. _____. Strony ustalają również, że nieodebranie przez Najemcę całości Przedmiotu najmu lub jego części gastronomicznej o łącznej powierzchni 53,83 m², w ww. terminie skutkować będzie powstaniem po stronie Wynajmującego prawa do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy bez prawa Najemcy do jakichkolwiek roszczeń z powyższego tytułu. W razie rozwiązania umowy z powyższych powodów z winy Najemcy, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu brutto.
3. Przekazanie przedmiotu najmu na rzecz Wynajmującego nastąpi najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy z tym zastrzeżeniem, że w przypadku rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, przekazanie Przedmiotu najmu na rzecz Wynajmującego nastąpi w terminie 3 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy. Za każdy dzień opóźnienia Najemcy w zwrocie przedmiotu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu niezależnie od czynszu za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, w wysokości dwukrotności czynszu najmu, karę umowną w wysokości 500 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych).
4. Okres najmu, za który pobierany jest czynsz najmu, liczy się od dnia wskazanego w umowie w § 8 ust. 2, jako dzień wydania do dnia wskazanego jako dzień protokolarnego przekazania Przedmiotu najmu Wynajmującemu po zakończeniu najmu. W przypadku rozpoczęcia i/lub zakończenia okresu najmu w trakcie miesiąca kalendarzowego Najemca będzie zobowiązany zapłacić czynsz stosunkowy odpowiadający liczbie dni najmu w danym miesiącu kalendarzowym. Po upływie terminu na zwrot lokalu przez Najemcę pobierane jest wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości dwukrotnego czynszu najmu. Najemcę obciążają także opłaty poniesione na przedmiot najmu od dnia wskazanego jako dzień zwrotu przedmiotu najmu do dnia jego zwrotu Wynajmującemu.
5. Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania Przedmiotu najmu na rzecz Najemcy stanowić będzie integralną część niniejszej umowy.
6. Wynajmujący pozostawi w swoim posiadaniu jeden komplet kluczy do Przedmiotu najmu, za pomocą których Wynajmujący będzie miał możliwość wejścia do Przedmiotu najmu w przypadku zaistnienia okoliczności wymagających jego niezwłocznej interwencji w

Przedmiocie najmu. W razie wymiany zamków przez Najemcę, Najemca przekazuje Wynajmującemu każdorazowo 1 komplet kluczy.

§9

1. Strony postanawiają, że niniejsza umowa zostanie zawarta na czas nieoznaczony liczony od dnia wskazanego jako dzień wydania Przedmiotu najmu zgodnie z §8 ust. 2, do dnia _____.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy Najemca w sposób rażący będzie naruszać postanowienia niniejszej umowy, w szczególności gdy:
 - a) Najemca narusza postanowienia § 2-5 niniejszej umowy, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zaprzestania konkretnych naruszeń i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 dni na zaprzestanie konkretnych naruszeń i nie usunie ich skutków,
 - b) Najemca nie uiścił czynszu najmu w łącznej wysokości równiej czynszowi za dwa pełne okresy płatności i pomimo wezwania Wynajmującego nie uregulował zaległości w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania,
 - c) Najemca używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową i pomimo upływu pisemnie określonego terminu (nie krótszego niż 7 dni) nie przestał używać go w taki sposób albo gdy Przedmiot najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
 - d) Najemca nie realizuje postanowień załącznika nr 3 lub załącznika nr 3a do niniejszej umowy i pomimo upływu pisemnie określonego terminu (nie krótszego niż 3 dni) nie dostosował swojego postępowania do treści ww. załączników,
 - e) Najemca oddał Przedmiot najmu osobom trzecim w podnajem lub w bezpłatne używanie albo zmienił przeznaczenie Przedmiotu najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - f) Najemca nie rozpoczął działalności w Przedmiocie najmu w dniu _____ r. o godz. _____ w zakresie opisanym w § 2 ust. 5 mimo ziszczenia się warunków wskazanych w § 2 ust. 6.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy w trybie wskazanym w ust. 2 Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu brutto.
4. Najemca przed upływem terminu zakończenia Umowy zorganizuje na własny koszt usunięcie należących do niego przedmiotów, które nie stanowią części składowych nieruchomości. Przedmioty, które nie zostaną usunięte przez Najemcę, zostaną wyliczone i opisane w protokole odbioru Przedmiotu najmu. Własność przedmiotów opisanych w zdaniu pierwszym przechodzi na Wynajmującego po upływie 3 dni od wezwania Najemcy do ich odbioru, bez konieczności składania przez Strony dodatkowych oświadczeń woli w tym przedmiocie. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym obowiązek, o którym mowa w ust. 2 zostanie wykonany przez Najemcę w terminie 3 dni od dnia rozwiązania umowy najmu.

§10

1. Dla zabezpieczenia przysługujących Wynajmującemu roszczeń o zapłatę czynszu najmu oraz kosztów związanych z eksploatacją Przedmiotu najmu Najemca złoży przed dniem

przekazania Najemcy Przedmiotu najmu, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego, kaucję w wysokości dwukrotności czynszu najmu brutto (tj. 15.990 zł brutto).

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, zostanie zwrócona Najemcy bez oprocentowania w ciągu 30 dni po wygaśnięciu (rozwiązaniu) niniejszej umowy i rozliczeniu się Najemcy z należności umownych, o ile Wynajmujący nie zaspokoi wcześniej z ww. kaucji swoich roszczeń o zapłatę czynszu najmu oraz kosztów związanych z eksploatacją lub uszkodzeniem Przedmiotu najmu. Dla skutecznego zaliczenia ww. kaucji na poczet należności Wynajmującego wskazanych powyżej, w przypadku opóźnienia w płatności opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu wynikających z niniejszej umowy konieczny jest upływ co najmniej 30 dni opóźnienia Najemcy z jakąkolwiek płatnością wynikającą z niniejszej i uprzedni przesłanie Najemcy na adres wskazany w komparycji umowy lub adres mail: _____ (po upływie wskazanego terminu) pisemnego (w przypadku zawiadomienia mailowego skan) oświadczenia o zaliczeniu ww. kaucji na poczet zaległych płatności. W przypadku zamiaru potrącenia z kaucji wartości szkód poniesionych w lokalu, w szczególności stwierdzonych po jego zwrocie przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo potrącić ich wartość po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w wezwaniu Najemcy do pokrycia szkód.
3. W przypadku zaliczenia całości lub części Kaucji na poczet kwot wskazanych w ust.1, Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia Kaucji do pierwotnej wysokości w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego o dokonaniu przez Wynajmującego zaliczenia Kaucji.
4. Strony postanawiają, iż niewykonanie przez Najemcę obowiązku wskazanego w ust. 1 i 3, skutkować będzie powstaniem po stronie Wynajmującego prawa do rozwiązania niniejszej umowy z jednoczesnym powstaniem po stronie Najemcy obowiązku zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu brutto za okres od dnia wskazanego w § 8 ust. 2 do dnia rozwiązania umowy.

§11

1. Ze strony Wynajmującego osobą odpowiedzialną za bieżące kontakty i nadzór nad prawidłowym wykonaniem niniejszej umowy jest Romana Pomianowska, tel.: 693446044, e-mail: romana.pomianowska@instytutkultury.pl
2. Ze strony Najemcy osobą odpowiedzialną za bieżące kontakty i nadzór nad prawidłowym wykonaniem niniejszej umowy jest _____, tel: _____, e-mail: _____
3. Zmiana osób, o których mowa w ust. 1 i 2, nie będzie stanowić zmiany niniejszej umowy i nie będzie wymagać aneksu do niniejszej umowy. Zmiana, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, odbywać się będzie poprzez pisemne zawiadomienie skierowane do drugiej Strony.

§12

1. Wynajmujący informuje, że:
 - 1) **samorządowa instytucja kultury pod nazwą Wrocławski Instytut Kultury**, z siedzibą we Wrocławiu (50-067), przy ul. Świdnickiej 8B, wpisana do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Samorząd Gminy Wrocław pod nr RIK 44/2023, posiadająca NIP 8971916272, REGON 524047668, (**zwana dalej: Administratorem lub Instytucją**) będzie administratorem danych osobowych osób fizycznych podanych w toku realizacji niniejszej umowy.
 - 2) dane osobowe przetwarzane będą przez Administratora lub podmioty działające na jego zlecenie wyłącznie w celu realizacji i rozliczenia umowy i na czas jej obowiązywania, (art. 6 ust. 1 pkt b) RODO), a po jej rozwiązaniu lub zakończeniu, wyłącznie na czas i w zakresie, w jakim zezwalać na to będą przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym w ramach wymaganego prawem obowiązku dokumentowania działalności prowadzonej przez administratora (art. 6 ust. 1 pkt c) RODO) czy uzasadnionego prawnie interesu Administratora, jakim jest w szczególności ustalanie i dochodzenie roszczeń (art. 6 ust. 1 pkt f) RODO), albo też na podstawie wyrażonej przez osobę, której dane dotyczą zgody (art. 6 ust. 1 pkt a) RODO lub w odniesieniu do danych o szczególnym charakterze - art. 9 ust. 2 pkt a) RODO) na czas i w zakresie w jakim jej udzielono,
 - 3) Dane te będą przetwarzane w siedzibie Administratora we Wrocławiu (50-067), przy ul. Świdnickiej 8B lub podmiotu przetwarzającego dane na zlecenie administratora.
 - 4) Osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo dostępu do własnych danych osobowych i prawo do ich poprawiania lub sprostowania, prawo do żądania ich usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo skargi do organu nadzorczego (Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych) lub sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych na podstawie art. 6 ust. 1 pkt e), f) z przyczyn związanych ze szczególną jej sytuacją, a także prawo do żądania przeniesienia danych ujętych w ustrukturyzowanym, powszechnie używanym formacie nadającym się do odczytu maszynowego, w odniesieniu do danych przetwarzanych za zgodą - prawo cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem, odpowiednio do postanowień Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. (RODO).
 - 5) W razie cofnięcia zgody na przetwarzanie danych, lub po upływie okresu, na jaki jej udzielono, Administrator będzie miał prawo do przetwarzania danych osobowych wyłącznie na czas i w zakresie, w jakim zezwalać na to będą przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym w zakresie wskazanym w punkcie 2) powyżej.
 - 6) Administrator w ramach realizacji celu przetwarzania może przekazywać dane osobowe podmiotom współpracującym z nim przy realizacji celu, np. podwykonawcom, urzędom dokonującym rozliczeń publicznoprawnych pracowników i kontrahentów administratora. Podmioty te będą miały prawo do ich przetwarzania w pełnym zakresie dopuszczalnym dla ich przetwarzania przez administratora.
 - 7) Z przysługujących wobec Administratora danych uprawnień osoba, której dane dotyczą może skorzystać w siedzibie Administratora danych lub drogą pocztową czy też elektroniczną. Wszelką korespondencję w sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować na adres: Wrocławski Instytut Kultury, ul. Świdnicka 8B, 50-067 Wrocław, z dopiskiem „Dane Osobowe” lub na adres poczty elektronicznej: : iod@strefakultury.pl, wpisując w temacie wiadomości „Dane osobowe”, a także pod

numerem telefonu +48 71 712 75 75. Aktualne dane Inspektora Ochrony Danych ze Strony WIK: Dawid Piekarski, e-mail: iod@instytutkultury.pl, numer telefonu: +48 71 712 75 75.

2. Najemca zobowiązuje się do przekazania informacji, o których mowa w ust. 2 osobom, których dane przekazuje Wynajmującemu w toku realizacji umowy najmu.
3. W zakresie, w jakim do realizacji umowy najmu niezbędne będzie przetwarzanie przez Najemcę danych osób fizycznych administrowanych przez Wynajmującego na jego zlecenie, Strony zawrą umowę powierzenia Wykonawcy przetwarzania danych osobowych zgodnie z art. 28 ROZPORZĄDZENIA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, zwane RODO).

§ 13

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy, jak również oświadczenia w przedmiocie jej rozwiązania lub odstąpienia od niej, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Integralną częścią niniejszej umowy stanowią załączniki wskazane w jej treści, a nadto Regulamin Konkursu (z wyłączeniem wzoru umowy) i oferta Wykonawcy, przy czym w razie sprzeczności postanowień Regulaminu i oferty z postanowieniami Umowy, decydują postanowienia umowy.
3. W przypadku poniesienia przez Wynajmującego szkody przewyższającej kwotę należnej kary umownej, Wynajmujący będzie uprawniony dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego. Kary umowne zastrzeżone w niniejszej umowie mogą być kumulowane, lub dochodzone niezależnie od siebie. Możliwość dochodzenia kar umownych i odszkodowań przewidzianych w niniejszej umowie Strony pozostawiają w mocy także w razie rozwiązania, wygaśnięcia lub odstąpienia od niniejszej umowy.
4. Strony będą się niezwłocznie informować o wszelkich zmianach danych adresowych. Do momentu prawidłowego zawiadomienia o zmianie danych adresowych pisma wysyłane na dotychczasowy adres będą uznane za skutecznie doręczone.
5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie spory wynikające z faktu zawarcia i realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla miejsca położenia Przedmiotu najmu.
7. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może przenieść na osobę trzecią swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.



UL. ŚWIDNICKA 8B
50-067 WROCŁAW
TEL. 71 712 75 75

REGON 524047668
NIP 8971916272

8. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, i jeden egzemplarz Wynajmujący.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Rzut lokalu wraz z rzutem Przedmiotu najmu
2. Wykaz wyposażenia Przedmiotu najmu
3. A - Oferta Najemcy
B - Regulamin konkursu
4. Wykaz wyposażenia Najemcy
5. Księga znaku identyfikującego WIK-Barbara
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej Najemcy