

**UMOWA NAJMU NR .....**

zawarta w dniu ..... roku w Łodzi

pomiędzy:

**Łódzkim Domem Kultury z siedzibą w Łodzi ul. Traugutta 18, w imieniu którego działa:**

**Pan Jacek Sokalski – p.o. Dyrektora**

nr NIP .....

**zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM,**

a

Panem/Panią .....

Zam.: .....

nr **NIP** ....., nr **REGON** .....

nr **PESEL** ..... seria i nr dowodu osobistego .....

prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą ..... na podstawie wpisu do  
ewidencji ..... działalności ..... gospodarczej

w..... wg. danych na  
dzień .....

**zwanym/ną dalej NAJEMCĄ,**

o następującej treści:

**Przedmiot umowy**

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego, w którym mieści się Kino Kameralne, zwanego dalej „Kinem”, położonego na obiekcie przy ul. Traugutta 18 w Łodzi.
2. Powierzchnia lokalu Kina wynosi 116,3 metrów kwadratowych.
3. Kino nie jest obciążone prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu.
4. NAJEMCA oświadcza, że jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2010r. Nr 220, poz. 1447 ze zm.).
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu Kina i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.

**§ 2**

1. WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY, a NAJEMCA przyjmuje Kino Kameralne (sala Kina nr 232 oraz kabina projekcyjna) wraz z wyposażeniem do używania od dnia protokolarnego przekazania lokalu, przy czym ewentualna zwłoka NAJEMCY w przyjęciu lokalu nie modyfikuje okresu obowiązywania umowy wskazanego w § 11 ust. 1.
2. Plan lokalu oraz wyposażenie Kina stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że NAJEMCA będzie miał prawo użytkowania toalet i szatni na terenie obiektu.
4. Opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji oraz urządzeń i wyposażenia znajdujących się w lokalu Kina zostanie dokonany w protokole zdawczo – odbiorczym.
5. Stan i wyposażenie lokalu Kina opisany w protokole, o którym mowa w ust.3 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez NAJEMCĘ według reguł określonych w § 12 i 14.

**§ 3**

1. Lokal będzie wykorzystywany na prowadzenie działalności Kina Kameralnego zgodnie z

oświadczeniem złożonym w ofercie na najem Kina Kameralnego.

2. Kino Kameralne będzie czynne w godzinach otwarcia ŁDK, nie dłużej niż do godziny 23,00 we wszystkie dni tygodnia.
3. NAJEMCA zabezpieczy porządek w czasie seansów.
4. NAJEMCA zabezpieczy ochronę w każdą sobotę i niedzielę – w okresie dłuższego otwarcia Kina oraz w czasie organizacji imprez innych niż planowe seanse.
5. Zmiana sposobu i zakresu działania określonych w ofercie, która stanowi integralną część umowy, wymaga uprzedniej zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej w formie pisemnej.

#### **Obowiązki i prawa stron**

##### **§ 4**

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w lokalu, umożliwiających NAJEMCY korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości.
2. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno - kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej spowodowanej działaniem NAJEMCY, osoby trzeciej lub siły wyższej.
3. WYNAJMUJĄCY nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za szkody w majątku NAJEMCY znajdującym się w lokalu oraz za jakiegokolwiek szkody wyrządzone przez NAJEMCĘ osobom trzecim. Skutki szkody usuwa NAJEMCA we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Strony uzgadniają, że wszelkie imprezy i seanse organizowane przez WYNAJMUJĄCEGO mają pierwszeństwo przed wszelkimi imprezami organizowanymi przez Najemcę.
5. W razie zlecenia NAJEMCY przez WYNAJMUJĄCEGO organizacji imprezy, należność naliczona będzie przez NAJEMCĘ z zastosowaniem nadzwyczajnych promocji.
6. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo do sprawowania nadzoru nad działalnością, a w szczególności do nadzorowania bieżącego funkcjonowania Kina Kameralnego pod względem przestrzegania porządku, bezpieczeństwa widzów, w szczególności dzieci i młodzieży, ogólnej kultury zachowań, treści wyświetlanych filmów, a także nadzorowania przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych bhp.

##### **§ 5**

NAJEMCA zobowiązuje się do:

1. wania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy,
2. dbałości o estetykę i wystrój lokalu, dostosowanych do uzasadnionych wymagań WYNAJMUJĄCEGO,
3. przestrzegania porządku i czystości w obiekcie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, p.poż,
4. przestrzegania obowiązujących przepisów określających zasady prowadzenia działalności, opisanej w § 3,
5. niedokonywania bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu, a w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza lokalu,
6. nieoddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO,
7. uzyskania wymaganych prawem pozwoleń,
8. nieumieszczania na obiekcie oraz na terenie pasażu szyldów, neonów, reklam i innych oznaczeń NAJEMCY oraz osób trzecich bez uprzedniej zgody WYNAJMUJĄCEGO,
9. pisemnego powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonanej innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby NAJEMCY – w terminie 7 dni od dnia ich dokonania.
10. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie wyposażenia lokalu wraz z wyposażeniem spoczywa wyłącznie na NAJEMCY i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
11. NAJEMCA zobowiązuje się do informowania WYNAJMUJĄCEGO o zamierzeniach dotyczących planowanych imprez towarzyszących działalności podstawowej Kina

Kameralnego oraz o nowych formach działalności.

12. NAJEMCA zobowiązuje się do przekazywania WYNAJMUJĄCEMU „Repertuaru Kina Kameralnego” z miesięcznym wyprzedzeniem.
13. WYNAJMUJĄCY nie ponosi również odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia NAJEMCY znajdującego się przed lokalem, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.

## § 6

NAJEMCA zobowiązany jest do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw lokalu i jego wyposażenia:

1. bieżącej konserwacji i naprawy posadzek, wymiana wykładziny,
2. napraw zamków i zamknięć okien i drzwi/rolet,
3. bieżącej konserwacji, naprawy lub wymiany sprzętu kinotechnicznego w Kinie oraz innych urządzeń, w które lokal jest wyposażony,
4. konserwacji, naprawy i wymiany lamp w projektorach 35 mm i projektorze cyfrowym,
5. uzupełniania oświetlenia w lokalu,
6. utrzymania w należytym stanie urządzeń wentylacyjnych,
7. ponoszenia kosztów za uszkodzenia wyposażenia Kina Kameralnego (sali i kabiny projekcyjnej),
8. odnawiania lokalu Kina w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości, zgodnie z dyspozycją WYNAJMUJĄCEGO.
9. NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

## § 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA obowiązany jest:
  - 1) niezwłocznie powiadomić o tym WYNAJMUJĄCEGO na piśmie,
  - 2) udostępnić WYNAJMUJĄCEMU swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w czternaście dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez NAJEMCĘ obowiązków wynikających z ust. 1 WYNAJMUJĄCY może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania NAJEMCY.
3. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, NAJEMCY przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, za wyjątkiem niedopełnienia przez NAJEMCĘ obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

## Czynsz

### § 8

1. NAJEMCA z tytułu najmu lokalu Kina zobowiązany jest płacić WYNAJMUJĄCEMU czynsz ryczałtowy w wysokości netto ..... **zł (słownie: ..... złotych)** miesięcznie + podatek VAT, tj. 23 %.
2. W skład czynszu ryczałtowego wliczone zostały proporcjonalnie koszty ponoszone przez WYNAJMUJĄCEGO takie jak: podatek od nieruchomości, ubezpieczenie obiektu i urządzeń + ochrona, sprzątanie, pranie obić i kotar, należność za centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, zimną wodę, odprowadzanie ścieków, zużycie energii elektrycznej oraz wywóz śmieci.
3. Czynsz z tytułu najmu określony w ust. 1 płatny jest w terminie do 15 dnia każdego miesiąca na konto WYNAJMUJĄCEGO – Łódzkiego Domu Kultury w banku .....**nr konta** ..... niezależnie od otrzymania przez NAJEMCĘ faktury.
4. W przypadku nieuregulowania należności w terminie WYNAJMUJĄCY będzie naliczał ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia.
5. NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
6. Do doręczania faktur stosuje się odpowiednio postanowienia § 17 ust. 3.
7. Czynsz, określony w ust. 1 podlega waloryzacji raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik

wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

8. Zmiana wysokości czynszu obowiązuje od miesiąca stycznia każdego roku i jest dokonywana w formie pisemnego powiadomienia NAJEMCY. Zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany umowy.
9. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez NAJEMCĘ z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez NAJEMCĘ wpłaty WYNAJMUJĄCY ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.
10. Wszelkie rozliczenia finansowe inne niż świadczenia zawarte w czynszu (m.in. ZAIKS, PISF, dystrybutorzy, kurierzy itp.) obciążają NAJEMCĘ.
11. Najemca zobowiązuje się do doręczenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego w terminie 15 dni licząc od dnia podpisania umowy.

#### **Czas trwania umowy**

##### **§ 9**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od dnia .....  
do dnia .....

#### **Rozwiązanie umowy**

##### **§ 10**

1. WYNAJMUJĄCY może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia), z winy NAJEMCY w przypadku rażącego naruszenia przez NAJEMCĘ warunków umowy, a w szczególności:
  - 1) zwłoki z zapłatą za dwa okresy płatności czynszu lub kosztów eksploatacji (energia elektryczna), po bezskutecznym upływie 30-dniowego terminu udzielonego NAJEMCY do zapłaty tych opłat,
  - 2) używa lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy, niezgodnie z umową lub z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzi w nim działalność inną niż określona w § 3.
  - 3) oddania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
  - 4) w przypadku prowadzenia działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, produktami mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet, jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia.
2. WYNAJMUJĄCY może ponadto rozwiązać umowę za trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy podejmie decyzję o prowadzeniu Kina Kameralnego przez Łódzki Dom Kultury, bądź w razie potrzeby wykorzystania przedmiotowego lokalu na realizację zadań statutowych ŁDK.
3. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez strony w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

#### **Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy**

##### **§ 11**

1. NAJEMCA zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go WYNAJMUJĄCEMU w dniu wygaśnięcia umowy najmu lub w terminie 14 dni od daty jej rozwiązania.
2. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez NAJEMCĘ, NAJEMCĘ obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do NAJEMCY – pod rygorem ich usunięcia przez WYNAJMUJĄCEGO na koszt NAJEMCY, o ile NAJEMCA usunie ich z lokalu w terminie najpóźniej 15 dni od upływu terminów, wskazanych w ust. 1. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez NAJEMCĘ.

## § 12

W przypadku niewydania lokalu po rozwiązaniu umowy najmu, WYNAJMUJĄCY naliczać będzie kary umowne w wysokości 100 zł za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu.

## § 13

1. Po rozwiązaniu umowy najmu NAJEMCA zobowiązuje się do wydania WYNAJMUJĄCEMU lokalu w stanie niepogorszonym. NAJEMCA nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące efektem prawidłowej eksploatacji.
2. W przypadku stwierdzenia w lokalu uszkodzeń, koszty napraw poniesie NAJEMCA.
3. WYNAJMUJĄCY może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli NAJEMCA poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
4. NAJEMCY nie służy roszczenia wobec WYNAJMUJĄCEGO o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb.

## Doręczenia

### § 14

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
  - 1) WYNAJMUJĄCY- Łódzki Dom Kultury,  
ul. Traugutta 18 90-113 Łódź,
  - 2) NAJEMCA – .....
  - .....  
w lokalu – NAJEMCY lub jego Pracownikowi.
2. NAJEMCA jest zobowiązany do powiadamiania WYNAJMUJĄCEGO na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
3. Pismo przesłane stronie pod adres, określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

## Postanowienia końcowe

### § 15

1. Dla zabezpieczenia roszczeń WYNAJMUJĄCEGO z tytułu wyrządzonych przez NAJEMCĘ szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, kar umownych przewidzianych w § 12 i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez NAJEMCĘ zobowiązań umownych, NAJEMCA zobowiązany jest w dniu zawarcia umowy do wpłacenia na konto WYNAJMUJĄCEGO – Łódzkiego Domu Kultury w banku .....nr **konta** ..... **kaucji** w wysokości odpowiadającej 3 – miesięcznemu czynszowi łącznie z podatkiem VAT, tj. w kwocie ... **zł (słownie: ... złotych).**
2. WYNAJMUJĄCY może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 1.
3. W czasie trwania najmu, NAJEMCA nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
4. W przypadku, gdy WYNAJMUJĄCY nie ma w stosunku do NAJEMCY żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty zwrotu lokalu.
5. W przypadku niezapłacenia przez NAJEMCĘ należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, opłat za świadczenia dodatkowe i kar umownych, WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo zastawu na rzeczach NAJEMCY wniesionych do lokalu przez NAJEMCĘ. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń WYNAJMUJĄCEGO.
6. W razie nieuiszczenia należności w terminie, WYNAJMUJĄCY ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich

w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia NAJEMCY. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi.

7. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu w posiadanie będzie dokonane w obecności NAJEMCY i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność NAJEMCY, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

#### **§ 17**

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**