

UMOWA NAJMU

zawarta dnia 1.03.2023 r. pomiędzy stronami:

Centrum Kultury Dwóch Artusa – samorządową instytucją kultury, wpisaną do rejestru Instytucji Kultury pod nr 4011/4/95 prowadzonego przez Gminę Miasta Toruń, nr NIP 956-23-58-013, z siedzibą w Toruniu, Rynek Staromiejski 6, 87-100 Toruń, reprezentowanym przez: p.o. Dyrektora Piotra Drozdowskiego,

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym

i

Fundacją Wspieramy Kulturę SztukArt, ul. Dziewulskiego 39/16, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej oraz Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000841828, NIP 8792722226, REGON 386102336,

reprezentowaną przez Panią Annę Sztuczkę – Prezeskę Zarządu uprawnioną do samodzielnej reprezentacji, zgodnie z danymi ujawnionymi w KRS,

Spółdzielnią Socjalną Klub Artystyczny „CUMA”, ul. Bydgoska 7, 87-140 Chełmża, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000697226, NIP 8792695179, REGON 368375999,

reprezentowaną przez Pana Ryszarda Wantucha – Prezesa Zarządu oraz Panią Aleksandrę Wantuch – Członkinię Zarządu – uprawnionych do łącznej reprezentacji, zgodnie z danymi ujawnionymi w KRS,

zwanymi łącznie w dalszej części umowy Najemcą,

następującej treści:

§ 1

1. *Wynajmujący* z dniem 01.03.2023 na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego oddaje w używanie *Najemcy* lokal położony w budynku przy ul. Podmurnej 1-3 w Toruniu, o łącznej powierzchni 634,01 m², składający się z piwnicy, parteru, I i II piętra z przeznaczeniem na działalność kulturalną określoną szczegółowo w ofercie złożonej przez *Najemcę* w dniu 02.02.2023 r. Oferta stanowi integralną część umowy. Wyłączeniu z wynajmu podlega pomieszczenie biurowe na II piętrze o pow. 32,7 m².



**DWÓR
ARTUSA**
CENTRUM KULTURY
INSTYTUCJA MIASTA TORUŃ

Centrum Kultury Dwór Artusa
Filia Dom Muz Podmurna
Filia Dom Muz Podgór
Filia Dom Muz Rudak



87-100 Toruń, Rynek Staromiejski 6
tel. +48 56 655 49 39
sekretariat@artus.torun.pl
artus.torun.pl



**MIASTO,
TORUŃ**

2. *Najemca* oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy obejrzał lokal, zapoznał się z jego lokalizacją i usytuowaniem, że jego stan techniczny i faktyczny, a także jego wyposażenie jest mu znane oraz że jest świadomy możliwości i ograniczeń dotyczących najmu lokalu na cele określone w ust.1 oraz nakładów niezbędnych do przystosowania lokalu do prowadzenia w nim zamierzonej działalności.

§ 2

1. Czynsz przedmiotu najmu określonego w §1 ust.1 wynosi 634,00 zł (słownie: sześćset trzydzieści cztery złote brutto) miesięcznie. Podstawą zapłaty czynszu będzie wystawienie i przekazanie *Najemcy* przez *Wynajmującego* faktury VAT w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca.
2. W razie zwłoki w płatności wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. Czynsz będzie podlegać waloryzacji nie częściej, jak raz w roku wskaźnikiem rocznym inflacji (wskaźnik cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem) ogłaszanym przez Prezesa GUS, począwszy od miesiąca następnego po jego ogłoszeniu. Powyższa zmiana stawki czynszu nie wymaga zmiany umowy i obowiązuje począwszy od miesiąca, w którym następuje zawiadomienie o zmianie stawki czynszu przez *Wynajmującego*. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi od stycznia 2024 roku.

§ 3

1. *Najemca* ponosić będzie dodatkowo następujące koszty z tytułu opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu i prowadzoną działalnością, za czas najmu, wymienione poniżej:
 - a. koszt ogrzewania, (obliczany na podstawie zajmowanej powierzchni lub osobnej umowy *Najemcy* z operatorem)
 - b. koszt zużycia wody i ścieków, (obliczany na podstawie zajmowanej powierzchni lub osobnej umowy *Najemcy* z operatorem)
 - c. koszt zużytej energii elektrycznej (na podstawie danych z licznika lub osobnej umowy *Najemcy* z operatorem)
 - d. koszt podatku od nieruchomości. (obliczany na podstawie zajmowanej powierzchni)Koszty będą refakturowane przez *Wynajmującego* na *Najemcę*.
2. *Najemca* zobowiązany jest do:
 - a. używania i utrzymywania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem i z należytą starannością,
 - b. bieżącego utrzymywania lokalu wraz ze wszystkimi jego elementami wyposażenia w dobrym stanie technicznym na własny koszt i ryzyko, bez prawa ubiegania się od *Wynajmującego* zwrotu kosztów poniesionych z tego tytułu,
 - c. ponoszenia wszelkich koniecznych nakładów, w tym w szczególności wymiany, napraw, bieżącej konserwacji lokalu i jego wyposażenia, wynikających z normalnej eksploatacji,
 - d. niedokonywania bez zgody wynajmującego zmian naruszających funkcjonalność lub konstrukcję lokalu,
 - e. udostępnienia lokalu w sytuacji siły wyższej lub konieczności naprawy bądź przeglądu lokalu.
3. *Wynajmującemu* służy uprawnienie wstępu do lokalu w celu oceny przestrzegania w/wym. wymogów.

4. Strony stanowią, że *Wynajmujący* nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy *Najemcy* wniesione do lokalu oraz majątek *Najemcy* znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem spoczywa wyłącznie na *Najemcy*, jego obciążają wszystkie koszty z tym związane. Chyba, że zdarzenie nastąpi z winy *Wynajmującego*.
5. *Najemca* nie może oddawać w podnajem lub bezpłatne używanie całości lub części lokalu osobie trzeciej bez zgody *wynajmującego*.
6. *Najemca* jest odpowiedzialny za działania i zaniechania osób zatrudnionych lub współpracujących z *Najemcą* oraz wszelkich osób trzecich odwiedzających *Najemcę*, jak za własne działanie lub zaniechanie.
7. W ramach zawartej umowy najmu *Najemca* ma prawo do umieszczenia jednego szyldu zawierającego podstawowe informacje o podmiocie prowadzącym działalność w wynajętym lokalu. Szyld winien być umieszczony w pobliżu wejścia do lokalu i posiadać wymiary nie większe niż 0,5 m². Wszelkie inne tablice i napisy traktowane będą jako reklama, której zainstalowanie będzie możliwe po zawarciu z *Wynajmującym* odrębnej umowy najmu i po uprzednim uzyskaniu akceptacji Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków, o ile takowa jest wymagana. Uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków wymagają wszelkie formy oznakowania zewnętrznego, niezależnie od nazwy i wielkości.
8. W przypadku wystąpienia w lokalu awarii, której następstwem mogłaby być szkoda w mieniu, *Wynajmujący* ma prawo do komisyjnego otwarcia lokalu bez uprzedniego powiadomienia *Najemcy*.

§ 4

1. Przeprowadzenie przez *Najemcę* remontu, adaptacji lub modernizacji wynajmowanego lokalu może mieć miejsce wyłącznie w przypadku uzgodnienia szczegółowego zakresu robót z *Wynajmującym* w formie odrębnego pisemnego porozumienia stron. Wykonanie robót wymaga dokonania przez *Najemcę* wymaganych prawem uzgodnień z odpowiednimi służbami publicznymi, w tym Miejskim Konserwatorem Zabytków, Strażą Pożarną, Sanepidem, Wydziałem Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia, Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego. Uzgodnień należy dokonać we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów z tego tytułu.
2. Wszelkie roboty remontowe, adaptacyjne i modernizacyjne wykonane przez *Najemcę* bez uzgodnienia z *Wynajmującym* w formie Porozumienia stron, uprawniają *Wynajmującego* do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. *Wynajmujący* może żądać od *Najemcy*, który dokonał remontu, adaptacji lub modernizacji lokalu bez uzgodnień, przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Koszty adaptacji lokalu *najemca* dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
5. *Najemcę* obciążają koszty drobnych napraw i remontów bieżących związanych ze zwykłym korzystaniem z przedmiotu najmu. Przez naprawy i remonty bieżące Strony rozumieją wszelkie inne naprawy i remonty, niż remonty o charakterze generalnym o którym mowa w § 4 pkt. 1.

§ 5

1. Umowę zawiera się na czas od dnia 1 marca 2023 do dnia 31 grudnia 2025.
2. Strony przewidują możliwość przedłużenia obowiązywania niniejszej umowy najmu lub zawarcia nowej umowy na kolejne 3 lata. W tym celu, *Najemca* złoży *Wynajmującemu*



DWÓR
ARTUSA
CENTRUM KULTURY
INSTYTUCJA MIASTA TORUŃ

Centrum Kultury Dwór Artusa
Filia Dom Muz Podmurna
Filia Dom Muz Podgórz
Filia Dom Muz Rudak



87-100 Toruń, Rynek Staromiejski 6
tel. +48 56 655 49 39
sekretariat@artus.torun.pl
artus.torun.pl



MIASTO
TORUŃ

Handwritten signature

- pisemne oświadczenie o woli skorzystania z powyższego prawa, na 1 miesiąc przed końcem obowiązywania niniejszej umowy. Oświadczenie takie jest wiążące dla Wynajmującego, chyba że Najemca naruszył istotne warunki umowy podczas dotychczasowego jej trwania. W przypadku dalszego trwania umowy Strony uzgodnią nowe warunki w tym dotyczące wysokości czynszu najmu (maksymalne stawki zgodne z tabelą minimalnych stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących mienie Gminy Miasta Toruń zgodnie z Zarządzeniem Nr 218 Prezydenta Miasta Torunia z dnia 27 czerwca 2018 r i jego aktualizacjami).
3. Każdej ze stron przysługuje uprawnienie do rozwiązania umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 4. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a. *najemca* dopuści się zwłoki w płatności czynszu lub opłat za dwa okresy płatności
 - b. używania lokalu w sposób naruszający przepisy sanitarne, p.poż., budowlane i ochrony środowiska,
 - c. nastąpi zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody wynajmującego
 - d. oddanie lokalu w podnajem albo w bezpłatne używanie osobom trzecim bez pisemnej zgody *Wynajmującego*
 5. Najemca może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym jeżeli prowadzenie działalności w lokalu byłoby niemożliwe.

§ 6

1. Po zakończeniu najmu *Najemca* zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów, o których mowa w § 5 ust. 1,4,5.
2. Zwrot przedmiotu najmu *Wynajmującemu* zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie strony. Jeżeli *Najemca* nie przystąpi w wyznaczonym przez *Wynajmującego*, w formie pisemnej lub e-mailowej, terminie do czynności związanych ze zwrotem przedmiotu najmu, *Wynajmujący* może podpisać protokół zdawczo-odbiorczy jednostronnie. Taki protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę do zwrotu przedmiotu najmu *Wynajmującemu*.
3. W przypadku opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu *Wynajmującemu*, *Najemca* zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości średniej opłat z 3 ostatnich miesięcy rozliczeniowych czynszu plus opłat eksploatacyjnych za każdy miesiąc zwłoki.
4. Wynajmujący może dochodzić od *Najemcy* odszkodowania przynoszącego wysokość zastrzeżonej kary, na zasadach ogólnych.
5. Zwrot poniesionych nakładów przysługuje *Najemcy* tylko w przypadku rozwiązania umowy najmu z winy *Wynajmującego*.

§ 7

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego
3. Wszelkie spory, kontrowersje i roszczenia powstające pomiędzy stronami w związku z umową, w tym między innymi dotyczące naruszenia, rozwiązania i ważności umowy będą ostatecznie rozstrzygnięte przez sąd powszechny właściwy dla siedziby *Wynajmującego*.



**DWÓR
ARTUSA**
CENTRUM KULTURY
INSTYTUCJA MIASTA TORUŃ

Centrum Kultury Dwór Artusa
Filia Dom Muz Podmurna
Filia Dom Muz Podgórz
Filia Dom Muz Rudak



87-100 Toruń, Rynek Staromiejski 6
tel. +48 56 655 49 39
sekretariat@artus.torun.pl
artus.torun.pl



**MIASTO
TORUŃ**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

p.o. Dyrektora
Centrum Kultury Dwór Artusa
w Toruniu

Piotr Drozdowski

Najemca
WYNAJMUJĄCY

**Fundacja Wspieramy
Kulturę SztukArt**

ul. Dziewulskiego 39/161, 87-100 Toruń
NIP 8792722226 REGON 386102336
KRS 0000841828

Agnieszka Sztuka
WYJENCA
Wynajmujący
Wojciech Rykowski
Alicja Stankiewicz

Wyrażam zgodę na przesyłanie faktur drogą e-mailową, na adres

management.art@cp.pl

TAK



NIE



p.o. Dyrektora
Centrum Kultury Dwór Artusa
w Toruniu
Piotr Drozdowski

.....
Najemca WYNAJMUJĄCY

Załączniki do umowy:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy
2. Oferta najemcy złożona w ramach otwartego naboru ofert

Tr-284 RADCA PRAWNY
Alicja Stankiewicz



**DWÓR
ARTUSA**
CENTRUM KULTURY
INSTYTUCJA MIASTA TORUŃ

Centrum Kultury Dwór Artusa
Filia Dom Muz Podmurna
Filia Dom Muz Podgórz
Filia Dom Muz Rudak



87-100 Toruń, Rynek Staromiejski 6
tel. +48 56 655 49 39
sekretariat@artus.torun.pl
artus.torun.pl



**MIASTO
TORUŃ**