

-PROJEKT UMOWY NAJMU-  
UMOWA ASP-DAG-

zawarta w Katowicach w dniu ..... pomiędzy:

Akademią Sztuk Pięknych w Katowicach z siedzibą w Katowicach przy Raciborskiej 37 zwaną dalej Akademią reprezentowaną przez:  
Rektora-

firmą

Umocowanie do podpisania niniejszej umowy w imieniu Najemcy wynika z przedstawionego aktualnego wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 1

1. Akademia oświadcza, że jest użytkownikiem powierzchni użytkowej usytuowanej na poziomach „0” i „+1” wielofunkcyjnego obiektu „Kopuła nad Rondem” położonego w Katowicach na Rondzie gen. Jerzego Zientka 1, na której prowadzone będzie „Rondo Sztuki”.
2. Najemca oświadcza, że dysponuje doświadczeniem, środkami finansowymi oraz kadrą pozwalającą na prowadzenie wielofunkcyjnej kawiarni i organizowanie imprez kulturalno-oświatowych.

§ 2

Wyposażenie oraz stan techniczny przedmiotu najmu przedstawia protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Na podstawie zgody Prezydenta Miasta Katowice z dnia 28.03.2007 r. wyrażonej w piśmie Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach nr DN/0717/7/3073 z dnia 2.04.2007 r. Akademia oddaje Najemcy w najem szczegółowo określoną w załączniku nr 1 do nin. umowy liczącą 500 m.<sup>2</sup> znajdującą się na poziomie „+1” część opisanego w § 1 ust.1 lokalu z przeznaczeniem na prowadzenie w niej wielofunkcyjnej kawiarni.
2. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia i aranżacji kawiarni w uzgodnieniu z Akademią.
3. Najemca jest zobowiązany zapewnić obsługę kawiarni oraz jej funkcjonowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Najemca zobowiązany jest utrzymywać najmowany lokal w dobrym stanie technicznym oraz należyście go zabezpieczyć. W tym zakresie ponosi pełną odpowiedzialność za najmowany lokal.
5. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania w czystości użytkowanej przez siebie powierzchni.

6. Najemca jest zobowiązany do przeprowadzania bieżących napraw i remontów najmowanej powierzchni.
7. Najemca nie ma prawa bez zgody Akademii dokonywać zmian substancji najmowanej powierzchni.
8. Najemcy nie przysługuje zwrot poczynionych w trakcie najmu nakładów chyba, że uzyska na to pisemną zgodę Akademii.
9. Najemca jest zobowiązany do należytego zabezpieczenia najmowanej powierzchni przed kradzieżą oraz ubezpieczenia jej od wszelkich ryzyk związanych z prowadzoną w kawiarni działalnością.
10. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za jakiegokolwiek szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością.

#### § 4

Strony ustalają, że wielofunkcyjna kawiarnia będzie czynna codziennie. Godziny otwarcia i zamknięcia najmowanego lokalu ustala Najemca.

#### § 5

1. Przy prowadzeniu wielofunkcyjnej kawiarni Najemca uwzględni zobowiązania Akademii określone w § 4 ust. 2 Umowy nr 1/1/07/VI o ustanowienie użytkownika części obiektu „Kopuła nad Rondem” z dnia 13.03.2007 r. zawartej z Miastem Katowice - stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Każda ze stron za zgodą drugiej może organizować w kawiarni koncerty, spotkania poetyckie, przedstawienia itp. przy czym szczegóły każdej imprezy będą każdorazowo przez strony uzgadniane.
3. Sprzedaż biletów na organizowane w wielofunkcyjnej kawiarni imprezy spoczywa na Najemcy.

#### § 6

1. Miesięczny czynsz najmu ustala się na kwotę netto .....którego zostanie doliczony podatek VAT według obowiązującej stawki. Najemca winien dokonać zapłaty czynszu przelewem na rachunek bankowy Akademii w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Akademii faktury VAT. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Akademii przysługują ustawowe odsetki za zwłokę.
2. Najemca upoważnia Akademię do wystawiania faktur bez swojego podpisu.
3. Na Najemcy ciąży obowiązek ponoszenia opłat za zużycie mediów: energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wody i odprowadzenie ścieków. W tym zakresie rozliczenia będą następowały w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych na podstawie wystawianych co miesiąc przez Akademię faktur. Najemca jest zobowiązany dokonać wpłaty przelewem na rachunek bankowy Akademii w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury.
4. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umów ze specjalistycznymi firmami w zakresie wywozu śmieci, które będą wytwarzane w związku z bieżącą działalnością kawiarni jak również do ponoszenia opłat z tym związanych. Kopię zawartych umów Najemca przedstawi Akademii w terminie 3 dni od dnia ich zawarcia.
5. Zapewnienie łączności teleinformatycznej z kawiarnią spoczywa na Najemcy.
6. Najemca jest zobowiązany do opłacania podatków i ponoszenia innych opłat publicznoprawnych.

## § 7

1. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności Akademia ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Tytułem zabezpieczenia płatności Najemca wpłaca na rzecz Akademii kaucję w kwocie 3-miesięcznego czynszu.

## § 8

1. Umowa zostaje zawarta od dnia ..... na czas nieokreślony przy czym jej rozwiązanie może nastąpić za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, którego bieg rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następnego.
2. Akademia ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach określonych w § 6 ust. 4 i 5 oraz § 7 ust.1 a także gdy Najemca:
  - rażąco narusza przepisy w zakresie bezpieczeństwa,
  - używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
  - nie wykonuje lub wykonuje w nienależyty sposób obowiązki określone w § 3 ust. 4 i 5 oraz § 5 ust. 1.
3. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 2 kaucja, o której mowa w § 7 ust. 2 ulega przepadkowi na rzecz Akademii.

## § 9

Najemca nie ma prawa dysponowania przedmiotem najmu bez pisemnej zgody Akademii.

## § 10

Wszelkie ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

## § 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

## § 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

## § 13

Wszelkie spory na tle stosowania umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby Akademii.

## § 14

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa dla każdej ze stron.

Akademia:

Najemca: