

projekt umowy do indywidualnych ustaleń stron – nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 KC i nast.

UMOWA NAJMU NR...../20.....

zawarta w dniu w Łodzi,
pomiędzy:

Instytucją kultury inŁodz21 z siedzibą przy ul. Włókienniczej 11 (90-260 Łódź), NIP: 7252288978,
REGON: 383232156, RIK 1/2019.

reprezentowaną przez:

Pana Adama Mazura - Dyrektora

zwaną w dalszej treści Umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a

.....

zwanym w dalszej treści Umowy **NAJEMCĄ**,

zwanym dalej jako „Strona” lub łącznie jako „Strony”

§ 1 PRZEDMIOT UMOWY

1. Strony zgodnie ustalają, że przedmiotem niniejszej Umowy (dalej jako „Przedmiot Umowy”) jest najem powierzchni wynoszącej m² w skład której wchodzi nieruchomości w Łodzi przy ul. Włókienniczej 11, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00116979/3 (dalej zwanej jako „Kamienica”).
2. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do samodzielnego zawarcia Umowy z Najemcą z uwagi na zawartą w dniu 20 grudnia 2023 roku umowy użyczenia nr DM-DM-XVI.6850.38.2023 z Miastem Łódź obejmującej nieruchomość opisaną w ust. 1.
3. Najemca oświadcza, że Przedmiot Umowy wykorzystywał będzie wyłącznie do
.....
zgodnie z podpisanym wnioskiem o wynajem powierzchni stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy.
4. W ramach umowy Wynajmujący udostępnia Najemcy pomieszczenia toalet na czas Najmu.
5. Wynajmujący wyraża zgodę na realizację sesji zdjęciowej w Przedmiocie Najmu oraz wprowadzanie do Przedmiotu Najmu sprzętu technicznego niezbędnego do zrealizowania sesji zdjęciowej oraz rekwizytów i elementów wyposażenia (scenografia). Najemca zobligowany jest do przestrzegania zasad określonych w § 7 Regulaminu najmu (Zasady korzystania z Przedmiotu Najmu).*

§ 2 OKRES NAJMU

1. Wynajmujący przekaze Najemcy Przedmiot Umowy w *dniu/dniach*: (dalej jako „Dzień Przekazania”).
2. W Dniu Przekazania, Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 2 do Umowy, stwierdzający stan techniczny Przedmiotu Umowy.
3. Niepodpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego wiąże się z rezygnacją z najmu na zasadach określonych w § 8 ust. 3 Umowy.
4. Umowa zostaje zawarta na czas określony od do..... i będzie realizowana w dniach: w godzinach: (dalej jako „Okres Najmu”).
5. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca pozostawia wynajmowane pomieszczenia w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
6. Zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony nie później niż w dniu zakończenia umowy najmu.
7. W przypadku nieobecności uprawnionego przedstawiciela Najemcy w chwili zakończenia najmu, jednostronnie podpisany przez przedstawiciela Wynajmującego będzie miał moc sprawczą.

§ 3 WYNAGRODZENIE

1. Najemca z tytułu niniejszej Umowy jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwotę w wysokości zł brutto (słownie:) za *dzień wynajmu/każdą godzinę zegarową*.*
2. Łączna wartość umowy wynosi zł brutto (słownie:)
3. Powyższe opłaty zostaną uiszczone przez Najemcę w terminie do..... na rachunek bankowy Instytucji 18 1020 3352 0000 1502 0267 3515.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy. Najemca jest zobowiązany przesłać potwierdzenie przelewu z tytułu Najmu na adres mailowy: sekretariat@inlodz21.pl
5. Wynajmujący zobowiązuje się wystawić fakturę z danymi do płatności wskazanymi w umowie.
6. Faktury mogą być doręczane w formie:
 - a. ustrukturyzowanej za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - b. elektronicznej – potwierdzenie wystawienia e-faktury z tytułu najmu zostanie wysłane na adres mailowy najemcy zgodnie z § 6.
7. Strony zgodnie oświadczają, że akceptują wystawianie i doręczanie faktur oraz faktur korygujących w formie elektronicznej, w tym za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem własnoręcznym.
8. Za dzień doręczenia faktury ustrukturyzowanej uznaje się dzień przydzielenia numeru identyfikującego KSeF, zgodnie z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.
9. Wynajmujący oświadcza, że w chwili zawarcia Umowy jest czynnym podatnikiem VAT zarejestrowanym dla potrzeb VAT i korzysta ze zwolnienia z VAT na podstawie art. 113 ustawy o VAT.
10. *Najemca oświadcza, że w chwili zawarcia Umowy jest czynnym podatnikiem VAT zarejestrowanym dla potrzeb VAT i nie korzysta ze zwolnienia z VAT na podstawie art. 113 ustawy o VAT i zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej Strony o każdej zmianie statusu czynnego podatnika*

* Wykreślić, jeśli nie dotyczy

*VAT, a w szczególności utracie tego statusu, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od takiej zmiany.**

§ 4 UPRAWNIENIA NAJEMCY

1. Strony ustalają, że Najemca nie ma prawa bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, do podnajmu części lub całości Przedmiotu Najmu.
2. W czasie trwania stosunku najmu Najemca jest zobowiązany do:
 - a. Przestrzegania zasad i przepisów ochrony przeciwpożarowej. Przestrzegania Regulaminu Wynajmu Pomieszczeń w Kamienicy Hilarego Majewskiego w Łodzi oraz Regulaminu Zwiedzania Kamienicy Hilarego Majewskiego w Łodzi oraz regulacji wewnętrznych obowiązujących na terenie nieruchomości.
 - b. Zapewnienia ochrony i przestrzegania zasad bezpieczeństwa we własnym zakresie i na własny koszt.
 - c. Utrzymywania czystości w Przedmiocie Najmu we własnym zakresie i na własny koszt.
 - d. Segregacji i wywozu wytworzonych odpadów.
 - e. Korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, nie powodując pogorszenia jego stanu ponad wynikający z normalnego użytkowania.
 - f. Bezzwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o wystąpieniu awarii oraz do dochowania należytej staranności przy zabezpieczeniu Przedmiotu Najmu przed szkodą, jak również do podjęcia wszelkich możliwych działań zmierzających do ograniczenia jej rozmiarów.
3. *Najemca zobowiązuje się do posiadania polisy ubezpieczeniowej obejmującej swoim zakresem szkody rzeczowe i osobowe mogące wystąpić w Przedmiocie Najmu.**

§ 5 ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zapewni utrzymanie Przedmiotu Najmu oraz instalacji i urządzeń, znajdujących się w Przedmiocie Najmu we właściwym stanie, umożliwiającym Najemcy niezakłócone korzystanie z Przedmiotu Najmu, zgodnie z umówionym użytkowaniem i zapisami Umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się w szczególności do następujących świadczeń związanych z utrzymaniem Przedmiotu Najmu:
 - a. zapewnienie dostaw energii elektrycznej do Przedmiotu Najmu,
 - b. zapewnienia dostaw energii cieplnej w celu ogrzewania,
 - c. przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych.
3. Wynajmujący nie odpowiada za przerwy w dostarczaniu mediów, usług komunalnych oraz telekomunikacyjnych spowodowane z przyczyn od niego niezależnych.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki i szkody, powstałe w wyniku naruszenia zasad określonych w niniejszej umowie oraz Regulacjach Instytucji, oraz za jakiegokolwiek szkody, wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim, chyba że do szkody doszło z przyczyn zależnych od Wynajmującego i przez niego zawinionych lub z uwagi na wady lub usterki tkwiące w Przedmiocie Najmu. Skutki szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Jeżeli w trakcie obowiązywania umowy najmu zaistnieje konieczność napraw, które obciążają Wynajmującego i są niezależne od Najemcy Najemca niezwłocznie powiadomi go o tym.

Wynajmujący zobowiązany jest usunąć wszelkie wady i usterki zgłoszone przez Najemcę niezwłocznie, chyba, że proces technologiczny lub zlecenia tych napraw wymaga dłuższego okresu naprawy.

6. Wynajmujący nie ma obowiązku zapewnienia fizycznej ochrony Przedmiotu Najmu.
7. Wynajmujący nie ma obowiązku promocji wydarzeń organizowanych przez Najemcę w Kamienicy.
8. Wynajmujący nie zapewnia wsparcia i sprzętu technicznego oraz obsługi technicznej.
9. *Wynajmujący nie wydaje kluczy Najemcy. Wynajmujący zapewni obecność osoby, która wpuści Najemcę do budynku, będzie dostępna dla Najemcy w okresie najmu oraz zapewni dostęp do wskazanych pomieszczeń i przestrzeni. Osoba ta będzie dostępna dla Najemcy w całym okresie najmu.**

§ 6 DANE KONTAKTOWE

1. Wszelkie doręczenia związane z Umową (w tym informacje, zawiadomienia, wezwania i/lub faktury) dokonywane będą w formie pisemnej lub mailowej na następujące adresy:
 - a. Wynajmujący:
.....
email:
e-mail do przesyłania faktur:.....
 - b. Najemca:
.....
email:.....
e-mail do przesyłania faktur:
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu pod rygorem ujemnych skutków wynikających z obowiązku doręczeń polegających na uznaniu zawiadomienia za skutecznie doręczone. Powiadomienie jest skuteczne od chwili otrzymania go przez stronę, do której jest adresowane.

§ 7 OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Wynajmującego w związku z zawarciem i realizacją niniejszej Umowy, wymagane na podstawie art. 13 RODO stanowią Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

§ 8 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy wzajemnego porozumienia Stron.
2. W przypadku rezygnacji Najemcy po podpisaniu umowy nie później niż 14 dni kalendarzowych przed planowaną datą wynajmu, Instytucja nie będzie dochodzić roszczeń z tytułu rozwiązania umowy.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:
 - a. Rezygnacja Najemcy nastąpi poniżej 14 dni kalendarzowych przed datą planowanego wynajmu. Wynajmujący ma prawo do dochodzenia wynagrodzenia z tytułu zawartej umowy.

- b. Najemca nie dokona zapłaty za najem zgodnie z § 3 Umowy, umowa zostaje rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, a Wynajmujący ma prawo do dochodzenia kwoty wynagrodzenia z tytułu zawartej umowy.
 - c. Najemca korzysta z przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i pomimo upomnienia Wynajmującego i wyznaczenia terminu do usunięcia niezgodności nie zaprzestał takiego korzystania, w takim przypadku Najemcy nie należy się zwrot należności uiszczonych z tytułu najmu.
 - d. Najemca niszczy Przedmiot Najmu lub zaniedbuje w ten sposób, iż naraża go na znaczne uszkodzenie i pomimo upomnienia Wynajmującego nie zaprzestał takiego korzystania. w takim przypadku Najemcy nie należy się zwrot należności uiszczonych z tytułu najmu. Dodatkowo Wynajmujący ma prawo ubiegać się o zwrot kosztów uszkodzeń zgodnie z § 10 ust.3 Umowy.
4. Najemca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli obiektywne, tj. niezależne od Stron, przyczyny powodują trwałą niemożliwość korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę i przyczyny te nie ustaną w terminie 14 dni od daty ich zaistnienia. W powyższym przypadku Najemcy przysługuje zwrot wpłaconych opłat bez odsetek.

§ 9 KAUCJA*

1. *Dla zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Najemcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, w tym szkód w Najmowanej Powierzchni oraz zaległości w opłatach, Najemca zobowiązuje się do wpłacenia kaucji w wysokości [...] zł (słownie: [kwota słownie]).*
2. *Kaucja zostanie wpłacona na rachunek bankowy Wynajmującego nr [...] w terminie do dnia [data / np. 7 dni od dnia podpisania Umowy].*
3. *Wpłata kaucji w pełnej wysokości w wyznaczonym terminie stanowi warunek konieczny wydania Najmowanej Powierzchni Najemcy.*
4. *Wynajmujący zastrzega sobie prawo do potrącenia z kaucji wszelkich należności wynikających z Umowy, w szczególności kosztów usunięcia zniszczeń lub szkód powstałych z winy Najemcy.*
5. *W przypadku potrącenia przez Wynajmującego jakiegokolwiek kwoty z kaucji w trakcie trwania Umowy, Najemca zobowiązuje się do jej uzupełnienia do pełnej wysokości w terminie [np. 7 dni] od otrzymania pisemnego wezwania.*
6. *Kaucja ma charakter nieoprocentowany i podlega zwrotowi (lub zwrotowi jej niewykorzystanej części) na rachunek bankowy Najemcy w terminie [np. 14] od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego po zakończeniu Umowy i opuszczeniu przestrzeni.*

§ 10 OPŁATY DODATKOWE

1. W przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy, Wynajmujący ma prawo do roszczeń finansowych zgodnie z postanowieniami umowy.
2. W przypadku gdy Najemca nie dokona terminowego zwrotu Przedmiotu Umowy, zgodnie z ustalonym w umowie okresem najmu, Wynajmujący ma prawo do naliczenia dodatkowej opłaty za każdą rozpoczętą godzinę (pierwsza godzina liczona po przekroczeniu 15 minut od czasu określonego w § 2 ust. 5 Umowy) bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z cennikiem ze stawką godzinową. Kwota rozliczenia końcowego zostanie zawarta w protokole

zdawczo-odbiorczym. Termin na zapłatę opłaty dodatkowej wynosi 14 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, na zasadach opisanych w § 3 Umowy.

3. W przypadku gdy Najemca lub osoby uczestniczące w wydarzeniu podczas realizacji Przedmiotu Najmu, wyrządzą szkodę w mieniu stanowiącym Przedmiot Umowy, Wynajmujący ma prawo do dochodzenia roszczenia z tytułu poniesionej szkody. Wynajmujący przekaze Najemcy dokumentację uszkodzenia wraz z kosztorysem napraw, których dokona, zaś Najemca jest zobowiązany do pokrycia w całości kosztów usunięcia uszkodzeń w terminie 14 dni od daty doręczenia dokumentu obciążeniowego na zasadach określonych w § 3 Umowy.
4. Kary umowne sumują się. Łączna wartość kar umownych zostanie zawarta w protokole zdawczo-odbiorczym.
5. W przypadku opóźnienia płatności wynikających z kar umownych Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. [inne, zależne od zakresu umowy]*

§ 11 POSTANOWIENIA DODATKOWE*

1. *W ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 2 Umowy, Wynajmujący wyraża nieodwołalną, nieograniczoną terytorialnie i czasowo zgodę na utrwalenie wizerunku Przedmiotu Najmu (wewnątrz i na zewnątrz budynku) w postaci materiałów wideo i fotografii w ramach realizowanej sesji zdjęciowej oraz ich komercyjnego wykorzystania i rozpowszechniania dowolną techniką, na wszelkich znanych w chwili zawarcia Umowy polach eksploatacji, w tym w ramach kampanii reklamowych, marketingowych, PR i innych, w Internecie, prasie, telewizji i materiałach drukowanych.*
2. *Zgoda udzielona jest na rzecz Najemcy z prawem do przenoszenia jej przez Najemcę na rzecz osób trzecich, w tym na rzecz klienta i twórców.*
3. *Wynajmujący ponadto zobowiązuje się do zachowania w poufności wszelkich informacji dotyczących realizowanej sesji zdjęciowej, a ponadto do niefotografowania, nienagrywania i nieutrwalania w żaden inny sposób pracy zespołu produkcyjnego oraz nieupubliczniania żadnych materiałów z tej sesji zdjęciowej.*
4. [inne, zależne od zakresu umowy]*

§ 12 PRZEPISY KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W kwestiach spornych wynikłych w związku z treścią lub realizacją niniejszej Umowy Strony będą dążyły do polubownego załatwienia sprawy, a gdy okaże się to niemożliwe, właściwym miejscowo będzie sąd powszechny dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszelkie zmiany do Umowy wprowadzone będą w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
4. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem wynajmu pomieszczeń w Kamienicy Hilarego Majewskiego w Łodzi przyjęty Zarządzeniem Dyrektora Inłodz21 za nr ... w dniu oraz zobowiązuje się do jego przestrzegania w zakresie nieuregulowanym w niniejszej Umowie oraz zobowiązuje się do zapewnienia jego przestrzegania przez wszystkich Uczestników wydarzenia za co ponosi pełną odpowiedzialność.
6. *Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem Zwiedzania Kamienicy Hilarego Majewskiego w Łodzi przyjęty Zarządzeniem Dyrektora Inłodz21 za nr ... w dniu oraz zobowiązuje się do jego przestrzegania wraz z wszystkimi Uczestnikami wydarzenia za co ponosi pełną odpowiedzialność. **

§ 13 ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 do Umowy - Wniosek o wynajem powierzchni

Załącznik nr 2 do Umowy – Protokół zdawczo-odbiorczy

Załącznik nr 3 do Umowy – Klauzula informacyjna RODO

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....