

UMOWA NAJMU NR

zawarta w Sopocie dnia _____ 2025 roku, pomiędzy:

Bałtycką Agencją Artystyczną BART z siedzibą w Sopocie przy ul. Moniuszki 12, NIP: 585-000-11-58, reprezentowaną przez: Dyrektor Naczelną – Beatę Majkę,
zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

[proszę wpisać daną firmy]

„**Najemcą**”,

Rozdział 1. Definicje

Poniższe określenia oznaczają w niniejszej umowie, co następuje:

- 1.1. „**Budynek**” – budynek Sali Koncertowej położony przy ul. Moniuszki 12 w Sopocie;
- 1.2. „**Lokal**” – barek znajdujący się w Budynku przy Sali koncertowej PFK,;
- 1.3. „**Najem**”, „**Stosunek Najmu**” – stosunek najmu określony Umową;
- 1.4. „**Przedmiot Najmu**” – Lokal;
- 1.5. „**Umowa**” – niniejsza umowa najmu Lokalu.

Rozdział 2. Oświadczenia Stron

- 2.1. Wynajmujący oświadcza, iż jest uprawniony do zawarcia Umowy.
- 2.2. Najemca oświadcza, że uzyskał wszelkie zgody wymagane na zawarcie Umowy.
- 2.3. Najemca przyjmuje Lokal w stanie istniejącym i nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek zmian. Wynajmujący dopuszcza możliwość umieszczenia przez Najemcę, po uzyskaniu zgody Wynajmującego, elementów wyposażenia Lokalu.

Rozdział 3. Okres Najmu, przedmiot działalności

- 3.1. Wynajmujący zobowiązuje się przekazywać Najemcy na zasadach określonych Umową do wyłącznego używania w zakresie określonym w art. 3.2 Umowy w dniach koncertowych wskazanych przez Wynajmującego w okresie od 1.10.2025_ roku do 30.6.2026 roku, Przedmiot Najmu, a Najemca zobowiązuje się przejąć Przedmiot Najmu do używania na

warunkach Umowy oraz płacić Czynsz w wysokości i na zasadach określonych w Umowie. Wstępny harmonogram dni koncertowych zawiera załącznik nr 1 do Umowy. Wynajmujący zastrzega jednak, iż terminy i ilość koncertów może ulec zmianie, co nie będzie podstawą do jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy. Wynajmujący o wszelkich zmianach harmonogramu informować będzie Najemcę z co najmniej _10-dniowym terminem.

- 3.2. Najemca jest uprawniony i zobowiązany do używania Przedmiotu Najmu w celu prowadzenia w nim działalności gastronomiczno – kawiarnianej. W Przedmiocie Najmu nie może być prowadzona działalność skierowana wyłącznie do osób pełnoletnich (np. wyłączna sprzedaż alkoholu, gry losowe, zakłady bukmacherskie), a także działalność nieobyczajna.
- 3.3. Powierzchnię Przedmiotu Najmu stanowić będzie powierzchnia Lokalu przeznaczona do wyłącznego użytku Najemcy jedynie w dniach i godzinach wskazanych przez Wynajmującego, z uwzględnieniem działalności Bałtyckiej Agencji Artystycznej BART.
- 3.4. Najemca jest uprawniony do używania Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu prowadzenia w nim rodzajów działalności określonych w punkcie 3.2. jedynie we wskazanych terminach przez Wynajmującego.

Rozdział 4. Czynsz

- 4.1. Z tytułu uzyskania od Wynajmującego prawa do używania Przedmiotu Najmu, w celu prowadzenia w nim działalności określonej w art. 3.2 Umowy oraz nabycia innych uprawnień określonych w Umowie, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości, w terminach i na zasadach wskazanych w Umowie, zwany dalej „Czynszem”. W przypadku zaległości Wynajmującemu należne są odsetki ustawowe.
- 4.2. Stawka Czynszu Najmu za Przedmiot Najmu wynosi zł netto (słownie:) za każdy wskazany termin (dzień) przez Wynajmującego. Czynsz należny jest bez względu na to, czy w danym dniu koncertowym Najemca faktycznie prowadził działalność w Lokalu.
- 4.3. Niezależnie od wskazania przez Najemcę co do zaliczenia dokonywanych wpłat, będą one zaliczane w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych (w tym odsetki), a następnie na poczet należności głównych, poczynając od najdawniej wymagalnej.
- 4.4. Czynsz Najmu, wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT), płatny jest miesięcznie z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT, przy uwzględnieniu ilości dni koncertowych w danym miesiącu. W przypadku, gdyby w trakcie miesiąca doszło do zmiany ilości dni koncertowych, Czynsz będzie podlegał stosownej korekcie.
- 4.5. Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur drogą elektroniczną na adres email:

- 4.6 Faktury będą przesyłane drogą elektroniczną z adresu email: mrudnicka@bart.sopot.pl
- 4.7 Każdorazowa zmiana adresów email stron wymaga przesłania informacji na: ze strony Wynajmującego email: sekretariat@bart.sopot.pl, ze strony Najemcy email: _____.
- 4.8. Płatności Czynszu Najmu powiększonego o podatek od towarów i usług (VAT) dokonywane będą przez Najemcę przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany każdorazowo na fakturze VAT przez Wynajmującego.
- 4.9. Za datę zapłaty uznaje się datę uznania na rachunku bankowym Wynajmującego.

Rozdział 5. Obowiązki Najemcy

- 5.1 Najemca zobowiązany jest do posiadania koncesji na sprzedaż alkoholu we wskazanej lokalizacji, o ile sprzedawać będzie alkohol.
- 5.2 Najemca zobowiązany jest do posiadania wszelkich zgód do prowadzenia działalności w tym pozwolenia sanepidu.
- 5.3 Najemca obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem Przedmiot Najmu, w szczególności Najemcy nie wolno jest korzystać z niego w sposób niezgodny z przeznaczeniem lub wykraczający poza normalne sposoby używania. Najemca nie może wносить i przechowywać ani zezwalać na wnoszenie lub przechowywanie w Przedmiocie Najmu niebezpiecznych materiałów. Najemca zobowiązany jest zachować ciszę podczas koncertów organizowanych w Budynku.
- 5.4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w Lokalu i jego otoczeniu.

Rozdział 6. Bezpieczeństwo

- 6.1. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób przebywających na terenie Przedmiotu Najmu i posiada stosowne ubezpieczenie w tym zakresie od odpowiedzialności cywilnej i zobowiązany jest je utrzymywać podczas okresu najmu.
- 6.2 Najemca zobowiązany jest przestrzegać i wykonać wszelkie obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, przede wszystkim przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz Regulaminów Budynku.

Rozdział 7. Reklama

- 7.1. Najemca nie ma prawa reklamowania swojej działalności na terenie Lokalu i Budynku, umieszczania szyldu bez zgody Wynajmującego.

Rozdział 8. Podnajem

- 8.1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemcy nie wolno oddać osobie trzeciej części lub całości Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę, użyczenie bądź inny stosunek, na mocy którego osoba trzecia wejdzie w posiadanie całości lub części Przedmiotu Najmu.

Rozdział 9. Rozwiązanie Umowy

- 9.1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, przed upływem okresu, na jaki została zawarta w poniższych przypadkach:
- a) jeżeli Najemca pozostaje w opóźnieniu z zapłatą Czynszu;
 - b) jeżeli Najemca używa części lub całości Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową lub zaniedbuje Przedmiot Najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie lub zniszczenie;
 - c) jeżeli Najemca nie stosuje się do wymagań ochrony p-poż i ustaleń wynikających z kontroli stanu technicznego Lokalu;
 - d) jeżeli Najemca narusza inne postanowienia Umowy;
 - e) jeżeli Najemca co najmniej 1-krotnie nie prowadził sprzedaży w Lokalu we wskazanych dniach koncertowych.
 - f) w razie wystąpienia konieczności wydania Przedmiotu Najmu w celu przeprowadzenia remontu budynku.

Rozdział 10. Postanowienia dodatkowe

- 10.1. Korespondencja związana z Umową uważana będzie za doręczoną drugiej Stronie, jeżeli wysłana zostanie na adres wskazany w komparycji Umowy, chyba że przed wysłaniem tej korespondencji Strona, do której korespondencja ta jest skierowana zawiadomi drugą Stronę na piśmie o zmianie swojego adresu dla doręczeń. W razie zaniedbania przez Stronę obowiązku pisemnego zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, korespondencja uważana będzie za skutecznie doręczoną 7. (słownie: siódmego) dnia od dnia jej wysłania, jeżeli została wysłana na ostatni adres dla doręczeń wiadomy Stronie wysyłającej.
- jeżeli została wysłana na ostatni adres dla doręczeń wiadomy Stronie wysyłającej.
- 10.2. W kwestiach nieuregulowanych Umową obowiązują przepisy polskiego prawa, a w szczególności przepisy kodeksu cywilnego.
- 10.3. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy jak również jej rozwiązanie za zgodą Stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 10.4. Wszelkie spory mogące wyniknąć z Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla miejsca położenia Przedmiotu Najmu.
- 10.5. Załączniki wymienione poniżej stanowią integralną część Umowy:

Załącznik Nr 1 – Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego.

10.6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA