

## Umowa najmu nr ..... /2024/DMiS

zawarta w dniu ..... 2024 roku w Wałbrzychu, pomiędzy:

Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością pod Firmą Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o.o., z siedzibą w Wałbrzychu (58-306), przy ul. Piastów Śląskich 1, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107734, NIP: 886-000-24-16, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 2 916 000 zł

reprezentowaną przez:

Annę Żabską - Prezesa Zarządu

zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

.....

zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**”

### §1

1. Przedmiotem umowy jest ustalenie zasad najmu powierzchni na terenie Przedzamcza (rzuty powierzchni stanowią załączniki nr 1, nr 2 oraz nr 3 do umowy) przeznaczonych na działalność gastronomiczną i sprzedaż piwa na zasadzie wyłączności, w dniach 03.08-04.08.2024 roku, zwanego w dalszej części umowy „Najemem”.
2. Zasada wyłączności dotyczy terenu Przedzamcza, ograniczonego przez wejście do Budynku Bramnego (od strony kas biletowych), wyjście obok budynku hotelowego nr 7 (drewniana brama hotelowa), oraz terenu w parku ograniczonego zabytkowymi bramami przy punkcie widokowym oraz stadninie koni. Teren wyłączności gastronomicznej ze sprzedażą piwa o którym mowa w zd.1 przedstawia załącznik nr 1 do umowy. Obszar nieobjęty wyłącznością określa załącznik nr 5. Lokalizacje stałych punktów gastronomicznych, nieobjętych wyłącznością określa załącznik nr. 5a.
3. Teren przeznaczony dla działalności gastronomicznej na terenie Przedzamcza obejmuje dwie zatoki oraz pas przydrożny wzdłuż drogi dojazdowej i przedstawiają go załączniki nr 2 (rzut ogólny) oraz nr 3 (rzut szczegółowy powierzchni przed Budynkiem Bramnym).

### §2

Wynajmujący zapewni dostęp do bieżącej wody w jednym wyznaczonym miejscu oraz dostęp do prądu w trzech lokalizacjach określonych w załączniku nr. 3 (tj. zatoka przy budynku nr 7 na terenie Przedzamcza, zatoka parkingowa naprzeciwko zbiornika wodnego na terenie Przedzamcza i pas wzdłuż drogi dojazdowej przeznaczony na stoiska gastronomiczne) o łącznej mocy 95 kW.

### §3

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) zapłaty obowiązującej opłaty targowej na rzecz Gminy Wałbrzych,
- 2) wyznaczenia w części wynajmowanej powierzchni miejsca na potrzeby ustawienia kontenera do segregacji odpadów,
- 3) ponoszenia odpowiedzialności za ewentualne szkody osób trzecich lub w mieniu osób trzecich, wyrządzone własnym działaniem/ zaniechaniem,
- 4) przedstawienia do akceptacji Wynajmującemu, wizualizacji zagospodarowania powierzchni będącej Przedmiotem umowy. Najemca prześle wizualizacje na adres e-mail wskazany w §9 do dnia 05.07.2024 r. Wynajmujący zaakceptuje lub przekaze swoje zastrzeżenia w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wizualizacji,
- 5) zapewnienia co najmniej 200 miejsc siedzących o jednolitym, estetycznym systemie wizualnym, na terenie dwóch zatok przeznaczonych dla gastronomii, jeżeli obowiązujące w czasie najmu przepisy oraz wytyczne

Ministerstwa Zdrowia i Głównego Inspektora Sanitarnego umożliwiają działalność tzw. „ogródków gastronomicznych”,

- 6) zachowania jednolitego i estetycznego systemu wizualnego (parasole, banki piwne, część gastronomiczna: namioty, stoiska gastronomiczne, stoły, krzesła itd.) w jednolitej, jednakowej kolorystyce: białej lub beżowej,
- 7) zapewnienie jednego posiłku dziennie (wycenionego na maksymalnie 45 zł brutto) dla 40 osób wskazanych Najemcy przez Wynajmującego, przez cały okres trwania najmu (2 dni),
- 8) posiadania wszelkich niezbędnych pozwoleń na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz sprzedaż piwa,
- 9) zapewnienia różnorodności oferowanych artykułów gastronomicznych,
- 10) zlokalizowania ogródka gastronomicznego wyłącznie na wydzielonych powierzchniach oznaczonych kolorem pomarańczowym w załączniku nr 2., zlokalizowanie stoisk gastronomicznych wyłącznie na wydzielonych powierzchniach oznaczonych kolorem niebieskim w załączniku nr 3. Na drodze dojazdowej do Zamku musi zostać zachowany minimum 4 metrowy przejazd dla służb ratunkowych i porządkowych (dotyczy to również czasu dowożenia/dostaw towaru do stoisk). W przypadku naruszenia tej zasady Wynajmujący zastrzega sobie prawo do usunięcia pojazdów/stoisk blokujących przejazd na koszt i ryzyko Najemcy, oraz nałożenia kar umownych zgodnie z zapisami §5,
- 11) usuwania odpadów z pojemników na odpady zlokalizowanych przy stoiskach gastronomicznych (zgodnie z załącznikiem nr 3) do kontenerów zbiorczych zapewnionych przez Wynajmującego. W przypadku naruszenia tego obowiązku Wynajmujący nałoży na Najemcę karę umowną w wysokości 500 zł za każdy przypadek naruszenia. Pojemniki na odpady zapewni Wynajmujący,
- 12) poinformowania swoich pracowników, współpracowników, podwykonawców oraz wszystkie osoby przebywające w wynajmowanej Najemcy przez Wynajmującego powierzchni o obowiązującym w Zamku Książ w Wałbrzychu bezwzględny zakaz używania, posiadania, sprzedaży czy udostępniania plastikowych sztućców, talerzyków, kubków, butelek, toreb oraz innych plastikowych wyrobów jednorazowych poprzez wybór ekologicznych alternatywnych rozwiązań, np. papier, FMP, drewno, szkło, materiały biodegradowalne, itp. (celem nadrzędnym jest troska o ekologię). Zakaz używania jednorazowych wyrobów z plastiku o którym mowa dotyczy nie tylko oferowanego asortymentu, a także posiadania na własny użytek przez Najemcę, jego pracowników, współpracowników, podwykonawców itd., plastikowych sztućców, talerzyków, kubków, butelek (także z wodą mineralną), toreb oraz wszelakich plastikowych wyrobów jednorazowych. W przypadku naruszenia tego obowiązku Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1000 zł za każdy przypadek naruszenia,
- 13) zapewnienia bezpieczeństwa osób korzystających ze strefy gastronomicznej poprzez bezwzględne stosowanie wytycznych zastosowanych przez właściwy organ władzy publicznej. Najemca powinien stosować się do aktualnych ograniczeń, nakazów, zakazów wprowadzonych przez właściwe organy władzy publicznej, zapewnić odpowiednie środki dezynfekcji oraz podjąć wszelkie działania pozwalające utrzymać bezpieczeństwo osób korzystających ze stoisk,
- 14) zapewnienia Wynajmującemu dostępu do Wynajmowanej powierzchni w trakcie trwania najmu w celu przeprowadzenia kontroli. Jeżeli kontrola stwierdzi naruszenie warunków Umowy, a w szczególności naruszenie zasad bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej obowiązujących na terenie Zamku Książ, Wynajmujący będzie uprawniony do natychmiastowego rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia.

#### §4

1. Z tytułu realizacji niniejszej Umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz w kwocie ..... złotych netto (słownie..... złotych netto 00/100).
2. Najemca dokona wpłaty czynszu do dnia 07.06.2024 roku przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez mBank SA OK. Wałbrzych pod numerem 85 1140 2091 0000 2199 5000 1001 lub gotówką w kasie Wynajmującego. Na okoliczność rozliczenia czynszu Wynajmujący wystawi i doręczy Najemcy fakturę VAT.
3. W przypadku rezygnacji przez Najemcę z realizacji umowy, niezależnie od przyczyny (z wyłączeniem przypadków wystąpienia siły wyższej wskazanych w **§5 ust. 4-5** wpłacony czynsz, o którym mowa w ust.1 nie podlega

zwrotowi.

#### §5

1. W przypadku braku możliwości realizacji umowy z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, wskazanych w ust. 4 i 5, czynsz, o którym mowa w §4 ust. 1, zostanie zwrócony Najemcy, a każda ze Stron poniesie koszty związane z realizacją umowy we własnym zakresie.
2. W razie wystąpienia przypadków siły wyższej, które uniemożliwiają najem, w szczególności pożar, powódź, inne kataklizmy, aktów terrorystycznych, działań wojennych, wprowadzenia stanu wojennego, zagrożeń epidemicznych, stanu epidemii, wprowadzenie ograniczeń, nakazów, zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii lub innych sytuacji niezawinionych przez żadną ze stron, Wynajmujący i Najemca są zwolnieni z obowiązku zapłaty kar umownych czy odszkodowań z tytułu odstąpienia od umowy. Wynajmujący zwróci także Najemcy środki wpłacone na poczet umowy najmu powierzchni.
3. W przypadku działania tzw. siły wyższej strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, Wynajmujący zwróci także Najemcy środki wpłacone na poczet najmu powierzchni będącej przedmiotem umowy. Za siłę wyższą strony uznają niemożliwe do przewidzenia i zapobieżenia zdarzenie zewnętrzne, w szczególności powódź, nagłe zjawiska atmosferyczne uniemożliwiające realizację, pożar, atak terrorystyczny, zamieszki, wojnę lub stan wojenny, zagrożenie epidemiczne, stan epidemii, stan pandemii, wprowadzenie ograniczeń, nakazów, zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, żałobę ogłoszoną na czas najmu lub ustawowy zakaz zorganizowania wydarzenia wydany przez właściwy organ władzy publicznej.
4. Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 7 500,00 złotych w przypadku nie dotrzymania zobowiązania Najemcy dotyczącego zachowania jednolitego, estetycznego systemu wizualnego określonego w §3 pkt. 5) i 6)
5. Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 2 000 złotych w przypadku reklamowania, prezentowania, wystawiania lub sprzedaży posiadanego asortymentu poza wynajmowaną powierzchnią, lub reklamowania, prezentowania, wystawiania lub sprzedaży asortymentu innego niż produkty spożywcze / gastronomiczne, alkoholowe.
6. Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 2 000 złotych w przypadku pozostawienia czy parkowania pojazdów w powierzchni Przedmiotu najmu. Wynajmujący wskaże miejsca parkingowe dla Najemcy, usunie także wszystkie pojazdy pozostawione w nieodpowiednich miejscach na koszt Najemcy na co Najemca wyraża zgodę.
7. Kara umowna płatna będzie przez stronę zobowiązaną na rzecz strony drugiej w terminie 14 dni od daty wystąpienia okoliczności uprawniającej do jej naliczenia.

#### §6

W przypadku naruszenia przez Wynajmującego zobowiązania dotyczącego wyłączności określonego w §1 ust.2 niniejszej umowy, Wynajmujący zapłaci na rzecz Najemcy karę umowną w wysokości 7.500,00 zł, słownie: (dziesięć tysięcy złotych zero groszy).

#### §7

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do usunięcia stoisk (lub ich fragmentów) w przypadku naruszenia obowiązków określonych w §3 lub naruszenia innych warunków uczestnictwa w Festiwalu Tajemnic 2024 określonych w regulaminach stanowiących załącznik nr 4 i 6, w szczególności, gdy Wynajmujący uzna że elementy stoiska zagrażają bezpieczeństwu lub Najemca prowadzi sprzedaż innych produktów niż produkty gastronomiczne, spożywcze czy alkoholowe. Najemca zapłaci także karę umowną określoną w §5 ust. 5.

#### §8

Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje wszystkie postanowienia regulaminu, który stanowi załącznik nr 4 i 6

do umowy.

#### §9

Odpowiedzialnym za wykonanie przedmiotu umowy są:

po stronie: Wynajmującego – Mateusz Kaszubski – [kaszubski@ksiaz.walbrzych.pl](mailto:kaszubski@ksiaz.walbrzych.pl) ; tel. 885 801 058,

po stronie: Najemcy – ..... - .....; tel. ....

#### §10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### §11

Spory wynikające z wykonania niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu dla siedziby Wynajmującego.

#### §12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### §13

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

#### §14

1. Wszelkie dane osobowe pozyskane przez Administratora w związku z niniejszą umową będą przetwarzane wyłącznie na potrzeby realizacji umowy oraz chronić je będą przed dostępem osób nieupoważnionych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie danych osobowych – zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (dalej: RODO).
2. Strony jako Administratorzy Danych Osobowych oświadczają, że wprowadziły odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, aby przetwarzanie odbyło się zgodnie z przepisami RODO.
3. Strony zobowiązują się do przetwarzania danych osobowych osób reprezentujących stronę, pracowników wyznaczonych do kontaktu między stronami tylko w celu i w czasokresie niezbędnym, do realizacji niniejszej umowy. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, wszyscy pracownicy zostali przeszkoleni z zakresu ochrony danych osobowych, każdy pracownik zobowiązał się do zachowania poufności i tajemnicy. Pracownicy zostali upoważnieni do przetwarzania danych osobowych.
4. Strony będą przetwarzać dane osób reprezentujących stronę, kontaktowe osób zaangażowanych w realizację niniejszej umowy i zobowiązują się do wykonania obowiązku informacyjnego (art.14. RODO) wobec tych osób w imieniu drugiej Strony.

**Wynajmujący**

**Najemca**