

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu w Wąbrzeźnie pomiędzy:

Wąbrzeskim Domem Kultury, ul. Wolności 47, 87-200 Wąbrzeźno, NIP: 878-000-63-75

REGON: 000 284 753, reprezentowanym przez **Dyrektora Sylwię Rzeczewską**,
przy kontrasygnacie **Głównego Księgowego Małgorzaty Tryczak**.

Zwanej dalej „**Wynajmującym**” lub „**WDK**”

a,

.....
(Imię i nazwisko, adres)

Prowadzącym działalność gospodarczą:

.....
(Nazwa firmy, NIP, REGON)

Zwanym dalej **Najemcą**,

o treści następującej:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo użytkowania zabudowanej nieruchomości, będącej własnością komunalną miasta Wąbrzeźno, o powierzchni 1,2660 ha, położonej w obrębie 1 miasta Wąbrzeźno przy ulicy Wolności nr 47, obejmującej działkę nr 610, zapisanej w WK nr 23689, na podstawie decyzji z dnia 7.04.1994r.
2. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo użytkowania zabudowanej nieruchomości, będącej własnością komunalną miasta Wąbrzeźno, o powierzchni 1,0780 ha, położonej w obrębie 2 miasta Wąbrzeźno przy Jeziorze Zamkowym, obejmującej część działki nr 276/4, zapisanej w KW nr 491, na podstawie umowy użyczenia z dnia 1.04.2009r.
3. Przedmiotem umowy jest wynajem części nieruchomości przeznaczonej pod prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku Wąbrzeskiego Domu Kultury przy ul. Wolności 47, 87-200 Wąbrzeźno, o łącznej powierzchni użytkowej 133,97 m² oraz części nieruchomości przeznaczonej pod prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku Amfiteatru przy ul. Podzamcze 23, 87-200 Wąbrzeźno, administrowanego przez Wąbrzeski Dom

Kultury o łącznej powierzchni użytkowej 114,03 m². Wymienione w poprzedzającym zdaniu powierzchnie składają się z:

- a) powierzchni komercyjnej przeznaczonej do prowadzenia działalności o powierzchni 94,81 m² (Kawiarni Styl, znajdującej się w obiekcie WDK, dalej zwanym pomieszczeniem A),
 - b) zaplecza kuchenne – socjalnego o powierzchni 39,16 m² (Kuchni Kawiarni Styl, znajdującej się w obiekcie WDK, dalej zwanym pomieszczeniem B),
 - c) powierzchni komercyjnej przeznaczonej do prowadzenia działalności wraz z zapleczem kuchenne-socjalnym oraz sanitarnym o powierzchni 114,03 m² (znajdująca się w obiekcie Amfiteatru, dalej zwanym pomieszczeniem C).
4. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej.
 5. Najem odbywa się w celu uatrakcyjnienia zadań statutowych WDK, poprzez dostęp uczestników wydarzeń kulturalnych do stałej oferty gastronomicznej. Wynajmujący uzgodni z Najemcą każdorazowe prowadzenie działalności statutowej co najmniej na 14 dni przed planowaną datą wydarzenia.
 6. Najemca jest zobowiązany do przyrządzenia do 1000 posiłków (tj. zestawów zupa i drugie danie) rocznie oraz obsługi cateringowej, na zamówienie Wynajmującego na rzecz działalności Wąbrzeskiego Domu Kultury. Posiłki te objęte będą każdorazowo 20% zniżką od kwoty podanej w menu z dnia złożenia zamówienia przez Wynajmującego.
 7. Wynajmujący zezwala na sprzedaż alkoholu na terenie wynajmowanym przez Najemcę.
 8. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z opłatami ZAiKS (Związek Autorów i Kompozytorów Scenicznych) wynikających z korzystania z muzyki oraz innych utworów objętych ochroną praw autorskich na terenie wynajmowanego lokalu. Najemca zobowiązuje się do zawarcia stosownej umowy z ZAiKS oraz do terminowego regulowania należności wynikających z tej umowy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek roszczenia związane z naruszeniem praw autorskich wynikających z działalności prowadzonej przez Najemcę.
 9. Wynajmujący we własnym zakresie ponosi opłaty z tytułu ZAiKS za organizowane wydarzenia. W związku z tym zapis w §1 ust. 8 ten nie dotyczy opłat wynikających z działalności WDK.

10. Wynajmujący udostępnia bezpłatnie Najemcy powierzchnię tarasu przy Amfiteatrze dla prowadzonej przez Najemcę działalności. Zasady udostępniania oraz korzystania z tarasu zostały zawarte w §6 niniejszej umowy.
11. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnająć ani w inny sposób udostępniać na rzecz osób trzecich przedmiotu najmu w całości lub w części.
12. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w przeciągu 14 dni od daty podpisania umowy.
13. Rozpoczęcie działalności gastronomicznej na terenie pomieszczeń A oraz B nastąpi nie później niż 3 miesiące od daty podpisania umowy, tj. do Rozpoczęcie działalności gastronomicznej na terenie lokalu C nastąpi nie później, niż do Powyższy czas ustala się na wykonanie przygotowania i aranżacji lokali pod ww. działalność.

§2

1. Ustala się miesięczny czynsz za przedmiot umowy, opisany w §1 w wysokości: złotych **netto** (słownie:)
2. Zapłata czynszu na rzecz Wynajmującego odbywać się będzie przelewem, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Termin płatności faktury wynosić będzie do 14 dni od daty jej otrzymania, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu oraz przekazywania faktur drogą mailową na adres
.....
5. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji pocztowej:
.....
6. W przypadku opóźnienia w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
7. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data wpływu przelewu bankowego na rachunek bankowy Wynajmującego.
8. Za niepełny miesiąc najmu Wynajmującemu należy się wynagrodzenie proporcjonalne do okresu faktycznego najmu w danym miesiącu.

§3

1. Oprócz czynszu wymienionego w §2 Najemca będzie pokrywał koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia wywozu nieczystości z wynajmowanego lokalu na podstawie podpisanej umowy z firmą zajmującą się gospodarką odpadami. Wynajmujący dokonuje wszelkich formalności związanych z deklaracją na wywóz odpadów. Najemca jest zobowiązany do zgłaszania Wynajmującemu swoich potrzeb dotyczących wywozu nieczystości z co najmniej 30 dniowym wyprzedzeniem. Wynajmujący będzie rozliczał Najemcę za wywóz nieczystości na podstawie zgłoszonych przez niego potrzeb oraz faktycznie poniesionych kosztów. Nota księgowa za wywóz odpadów będzie wystawiana Najemcy raz w miesiącu. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek dodatkowe koszty wynikające z nieterminowego zgłoszenia potrzeb przez Najemcę.
3. Opłaty za energię elektryczną, gaz od kuchenek i wodę (zużycie i dystrybucja) naliczane będą zgodnie ze wskazaniami podliczników prądu, gazu od kuchenek i wody po aktualnych stawkach wskazanych w fakturach Wynajmującego za ww. media.
4. Opłaty za zużycie gazu w budynku WDK, dla których nie ma podlicznika, rozliczane będą na podstawie faktur otrzymanych z PGNIG proporcjonalnie wg metrów ogrzewanych pomieszczeń dla WDK i Najemcy. Sposób rozliczania będzie miał zastosowanie do czasu znalezienia innego rozwiązania.
5. Opłaty związane z kosztem podatku od nieruchomości za wynajem części powierzchni związanej z działalnością komercyjną są ponoszone przez Wynajmującego.
6. Zapłata kosztów wskazanych w §3 ust. 2 i 3 odbywać się będzie przelewem, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego na koniec każdego okresu rozliczeniowego wraz z naliczeniem czynszu.
7. Termin płatności faktury wynosić będzie do 14 dni od daty jej wystawienia na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
8. Najemca w sytuacji powstania obowiązku ponoszenia opłat czy podatków z tytułu zawarcia niniejszej umowy, będzie zobowiązany do ich ponoszenia.
9. Najemcę również obciąża załatwienie spraw formalno-prawnych z tytułu uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń w związku z uruchomieniem działalności

w wynajmowanym lokalu (w tym ponosi koszty z tego tytułu). Najemca w sytuacji, jak w zdaniu poprzednim, będzie informował Wynajmującego o stanie sprawy, celem ewentualnego podjęcia przez niego ochrony swoich interesów.

10. Najemca jest zobowiązany do posiadania aktualnej i opłaconej polisy ubezpieczeniowej obejmującej szkody na mieniu lub osobie wyrządzone przez Najemcę w związku z działalnością prowadzoną na wynajmowanym terenie oraz ubezpieczenia przedmiotu najmu od zdarzeń losowych (w tym OC) na prowadzoną na powierzchni Wynajmującego działalność oraz okazywania tych dokumentów na życzenie Wynajmującego. Umowa winna obowiązywać od dnia zawarcia umowy najmu nieruchomości.

§4

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany cen najmu wynikającej z poziomu inflacji. Ustalona kwota czynszu będzie podlegać waloryzacji rocznej w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Wynajmującemu prawo do zmienionego czynszu będzie przysługiwało, jak w zdaniu poprzednim, po ogłoszeniu wskaźnika inflacji z mocą obowiązującą od 1 stycznia danego roku.
2. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany treści niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzania Aneksu.

§5

1. Najemca zobowiązany jest do użytkowania przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości oraz higieny w lokalu i jego najbliższym otoczeniu. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości oraz higieny na częściach wspólnych obiektu, w którym znajduje się lokal, z których korzystają klienci i pracownicy Najemcy.
3. Wynajmujący udostępnia Najemcy toalety znajdujące się na głównym holu WDK. Za utrzymanie ich w warunkach sanitarnych wymaganych przepisami prawa odpowiada Najemca – poza działalnością statutową WDK.
4. Najemca ma obowiązek niezwłocznie po końcu najmu zdać ww. powierzchnie w stanie uporządkowanym i niepogorszym.

5. Najemca zobowiązany jest na własny koszt do natychmiastowego wykonywania napraw i nakładów koniecznych. Najemca za zgodą Wynajmującego ma prawo na własny koszt do nakładu użytecznego tj. zwiększającego wartość i użyteczność wynajmowanej powierzchni.
6. Najemca zobowiązuje się do prawidłowej eksploatacji przekazanych urządzeń, sprzętów i wyposażenia lokalu, przekazanego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego Załącznik nr ... do niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się do używania ww. wyposażenia zgodnie z jego przeznaczeniem oraz dokonywania stosownych przeglądów, serwisów i napraw, na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.
7. Najemca ma obowiązek informować Wynajmującego o uszkodzeniach urządzeń, sprzętu wyposażenia lokalu, wskazanego w §5 ust. 6, w formie pisemnej. Najemca przekazuje Wynajmującemu (za pomocą protokołu zdawczo-odbiorczego) wyposażenie nienadające się do naprawy i dalszego użytkowania.
8. Najemca zobowiązuje się na własny koszt dokonać serwisu instalacji ppoż., podręcznego sprzętu gaśniczego i artykułów BHP, przeglądu kuchenek gazowych, klimatyzacji.
9. Najemca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu pracownikom działu administracji WDK oraz obsłudze technicznej, a także innym upoważnionym przez Wynajmującego osobom, do wszystkich wynajmowanych pomieszczeń, o każdej porze, w celu m.in.: sprawdzenia ewentualnego alarmu, przeprowadzenia niezbędnych konserwacji, pomiarów i sprawdzeń, obsługi sterownika klimatyzacji i innych niezbędnych czynności związanych z utrzymaniem i działalnością Wynajmującego. Osoby ww. mają prawo wejść do wynajmowanych przez Najemcę lokali tylko za jego zgodą w ustalonym wcześniej terminie. Wyjątek stanowi §5 ust. 10.
10. Ze względów bezpieczeństwa Wynajmujący posiadać będzie komplet kluczy do pomieszczeń wynajmowanych przez Najemcę i w sytuacjach uruchomienia alarmu, zdarzeń losowych związanych z pożarem, zalaniem lub inną sytuacją niebezpieczną narażającą na zagrożenie życia lub zdrowia/ poważnego uszkodzenia mienia ma prawo bez zgody Najemcy wejść do wynajmowanych lokali.
11. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać lokal uporządkowany i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji. Wynajmujący

po zakończeniu umowy nie zwraca żadnych nakładów związanych z ulepszeniem lokalu przez Najemcę. Najemca w zakresie, jak w zdaniu poprzednim, oświadcza, że nie będzie dochodził żadnych roszczeń.

12. Za każdy dzień opóźnienia opuszczenia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu naliczana będzie kara umowna w wysokości 500,00 zł netto (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień, liczona od dnia, w którym przedmiot najmu miał zostać zwrócony Wynajmującemu.
13. Przekazanie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§6

1. Najemca za zgodą Wynajmującego może nieodpłatnie korzystać z tarasu znajdującego się bezpośrednio przy pomieszczeniu C. Najemca na polecenie Wynajmującego musi opuścić powierzchnię tarasu. Są to sytuacje:
 - a) czasu działalności kulturalnej i statutowej Wynajmującego. O takiej działalności Wynajmujący poinformuje z 14-dniowym wyprzedzeniem.
 - b) czasu działalności kulturalnej i eventowej podmiotów współpracujących z Wynajmującym. O takiej działalności Wynajmujący poinformuje z 14-dniowym wyprzedzeniem.
2. Na życzenie Wynajmującego powierzchnia tarasu musi być pusta tj. Najemca jest zobowiązany usunąć z niej wszystkie swoje rzeczy i wydać Wynajmującemu taras w stanie niepogorszonym.
3. Niestosowanie się przez Najemcę do obowiązków wynikających z §6 ust. 1 i 2 skutkuje naliczeniem Najemcy kary umownej w wysokości 500,00 zł netto (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki w wypełnieniu ww. obowiązków.
4. Najemca podczas użytkowania powierzchni tarasu zobowiązany jest do utrzymania go w czystości.
5. Najemca jest zobowiązany zgłosić Wynajmującemu wszelkie uszkodzenia powierzchni tarasu i wokół niego, powstałe w czasie użytkowania przez Najemcę.
6. Koszty konserwacji tarasu ponosi Wynajmujący.
7. Wynajmujący zezwala na korzystanie z tarasu w celach komercyjnych np. urządzenie ogródka piwnego, przestrzeni jadalnej, itp.

§7

1. Najemca zobowiązuje się podczas prowadzenia działalności w wynajmowanych lokalach do uwzględniania specyfiki działalności Wynajmującego tj. Wąbrzeskiego Domu Kultury jako instytucji kultury.
2. Wynajmujący nie wyraża zgody na organizację i współorganizację imprez lub eventów sprzecznych z założeniami Wąbrzeskiego Domu Kultury jako jednostki kulturalnej – gorszących, propagujących agresję, przemoc, hazard, zachowania niebezpieczne oraz szkodliwe, nietolerancyjne, sprzeczne z prawami człowieka. W ww. wypadku Najemca zostaje zobligowany do wydania pisemnego oświadczenia, iż jest wyłącznym odpowiedzialnym zaistniałej sytuacji, w którym to oświadczeniu zawrze przeprosiny skierowane do Dyrektora WDK lub osób bezpośrednio poszkodowanych.
3. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia i kradzież wyposażenia lokalu. Wynajmujący ponosi od chwili objęcia przedmiotu najmu pełną odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową wobec osób i mienia znajdujących się na terenie przedmiotu najmu.
4. WDK nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy oraz ewentualne szkody wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim, w tym także oferowane przez Najemcę towary i usługi.
5. W razie utraty lub zniszczenia urządzeń, sprzętu, wyposażenia i lokalu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości rynkowej wynajmowanego mienia w dniu jej ustalenia.
6. Jeśli nastąpiło uszkodzenie lub inne pogorszenie lokalu Najemca pokryje wszelkie koszty remontu lokalu.

§8

Umowę zawarto na czas określony – na okres 10 lat (od dnia..... do dnia.....)
– z możliwością jej rozwiązania. Najemca może rozwiązać umowę zachowując sześciomiesięczny okres wypowiedzenia przypadający na koniec miesiąca. Wynajmujący może rozwiązać umowę, gdy:

1. Najemca odda lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
2. Najemca zalega z opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności,
3. Najemca dokona zmian lokalu bez zgody Wynajmującego,

4. Najemca naruszy inne warunki umowy.

Umowa w tej sytuacji będzie rozwiązana po uprzednim pisemnym wezwaniu Wynajmującego do Najemcy z treścią zaniechania naruszeń.

§9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§10

1. Pierwsze 3 miesiące najmu lokali A, B oraz C są zwolnione z opłaty czynszu za wynajem.
2. W związku z powyższym Wynajmujący nie rości sobie opłaty za czynsz za następujący okres..... Pozostałe opłaty obowiązujące Najemcę są w tym okresie obowiązkowe.
3. Postanowienie to zostaje anulowane w przypadku prowadzenia działalności krócej niż rok od dnia zawarcia umowy do dnia złożenia wypowiedzenia. W takim wypadku Najemca jest zobowiązany do zapłaty czynszu z omawianego w §11 ust. 1 okresu objętego zwolnieniem.

§11

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Wąbrzeski Dom Kultury z siedzibą 87-200 Wąbrzeźno, ul. Wolności 47.
2. Państwa dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji zapisów niniejszej umowy, przez okres niezbędny do jej rozliczenia.
3. Posiadają Państwo prawo dostępu do treści swoich danych i ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania oraz prawo wniesienia skargi do GODO gdy uznają Państwo, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.
4. Podanie przez Państwa danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne w celu realizacji niniejszej umowy.
5. Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.

§12

1. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy.

Wynajmujący:

Najemca:

Załączniki do Umowy:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy lokali wraz z wyposażeniem
2. Polisa ubezpieczeniowa OC – kopia
3. Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego
4. Protokół zdawczo-odbiorczy