

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 1,0780 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 01.04.2009 r.
2. Przedmiotem umowy jest wynajem 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. Wymieniona część nieruchomości składa się z:
 - a) powierzchni komercyjnej przeznaczonej do prowadzenia działalności wraz z zapleczem kuchenno-socjalnym oraz sanitarnym o powierzchni 114,03 m² (znajdująca się w obiekcie Amfiteatru, dalej zwanym pomieszczeniem A).
3. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej.
4. Wynajmujący zezwala na sprzedaż alkoholu na terenie wynajmowanym przez Najemcę.

5. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z opłatami ZAiKS (Związek Autorów i Kompozytorów Sceniczych) 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.
6. Wynajmujący we własnym zakresie ponosi opłaty z tytułu ZAiKS za organizowane przez siebie wydarzenia.
7. 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.
8. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnająć ani w inny sposób udostępniać na rzecz osób trzecich przedmiotu najmu w całości lub w części.
9. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w przeciągu 14 dni od daty podpisania umowy.
10. Rozpoczęcie działalności gastronomicznej na terenie lokalu A nastąpi nie później, niż do Powyższy czas ustala się na wykonanie przygotowania i aranżacji lokalu pod ww. działalność.

§2

1. Ustala się miesięczny czynsz za przedmiot umowy, opisany w §1 w wysokości: złotych **netto** (słownie:), powiększony o stawkę podatku VAT.
2. Zapłata czynszu na rzecz Wynajmującego odbywać się będzie przelewem, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego do ostatniego 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 księgową 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, wodę (zużycie i dystrybucja) naliczane będą zgodnie ze wskazaniami podliczników prądu i wody po aktualnych stawkach wskazanych w fakturach Wynajmującego za ww. media.
4. Zapłata kosztów wskazanych w §3 ust. 2 i 3 odbywać się będzie na koniec każdego okresu rozliczeniowego wraz z naliczeniem czynszu.
5. Termin płatności wynosić będzie do 14 dni od daty wystawienia odpowiedniego dokumentu (faktura, nota księgową), przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. Najemca w sytuacji powstania obowiązku ponoszenia opłat czy podatków z tytułu zawarcia niniejszej umowy, będzie zobowiązany do ich ponoszenia.
7. Najemca jest również odpowiedzialny za załatwienie wszelkich formalności prawnych, w tym uzyskanie wymaganych zgód i pozwoleń związanych z rozpoczęciem działalności

w wynajmowanym lokalu, oraz pokrycie związanych z tym kosztów. Najemca będzie informował Wynajmującego o stanie sprawy, aby ten mógł w razie potrzeby podjąć kroki w celu ochrony swoich interesów.

8. Najemca jest zobowiązany do posiadania aktualnej i opłaconej polisy ubezpieczeniowej, która obejmuje szkody na mieniu lub osobie wyrządzone przez Najemcę w związku z działalnością prowadzoną na wynajmowanym terenie, a także ubezpieczenia przedmiotu najmu od zdarzeń losowych (w tym OC) na prowadzoną na terenie Wynajmującego działalność. Najemca zobowiązany jest do okazywania tych dokumentów na życzenie Wynajmującego. Polisa powinna 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.
2. Waloryzacja czynszu będzie obowiązywała od 1 stycznia danego roku, na podstawie pisemnego powiadomienia przez Wynajmującego i nie stanowi zmiany treści niniejszej Umowy, tj. nie wymaga sporządzania Aneksu.

§5

1. Najemca zobowiązany jest do użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości oraz higieny w lokalu i jego najbliższym otoczeniu.
3. 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.
4. Najemca zobowiązuje się do prawidłowej eksploatacji przekazanych urządzeń, sprzętów i wyposażenia lokalu, przekazanego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego Załącznik nr 1 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 pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca ma obowiązek informować Wynajmującego o uszkodzeniach urządzeń, sprzętu wyposażenia lokalu, wskazanego w §5 ust. 4, w formie pisemnej. Najemca przekazuje

Wynajmującemu (na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego) wyposażenie nienadające się do naprawy i dalszego użytkowania.

6. Najemca zobowiązuje się na własny koszt dokonać serwisu instalacji ppoż., podręcznego sprzętu gaśniczego i artykułów BHP, przeglądu kuchenek, klimatyzacji.
7. 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. 8.
8. 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.
9. 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.
10. Za każdy dzień opóźnienia opuszczenia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu naliczana będzie kara umowna w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100), liczona od dnia, w którym przedmiot najmu miał zostać zwrócony Wynajmującemu.
11. 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 A. 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 nie pogorszonym.
 3. Niestosowanie się przez Najemcę do obowiązków wynikających z §6 ust. 1 i 2 skutkuje naliczeniem Najemcy kary umownej w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100).
 4. Najemca podczas użytkowania powierzchni tarasu zobowiązany jest do utrzymania go w czystości.
 5. Najemca jest zobowiązany zgłosić pisemnie 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 wynajmowanym lokalu 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. Najemca 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

1. Umowę zawarto na czas określony – na okres 10 lat (od dnia.....do dnia.....).
2. Umowa może zostać rozwiązana przed upływem tego okresu za porozumieniem Stron.
3. Każda ze Stron może rozwiązać umowę zachowując sześciomiesięczny okres wypowiedzenia przypadający na koniec miesiąca.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy:
 - a) Najemca odda lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
 - b) Najemca zalega z opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności,
 - c) Najemca dokona zmian w lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - d) 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. 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 GIODO 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.

§11

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