

..... dnia

Umowa Najmu Lokalu Użytkowego

zawarta w dniu2012 r. pomiędzy:

Gminą Miasta Wejherowa, reprezentowaną przez

Jolantę Rożyńską – pełnomocnika Prezydenta Miasta Wejherowa

zwaną w treści umowy **Wynajmującym**,

a

Panią/Panem

.....
Regon:, NIP:, wpis do ewidencji działalności
gospodarczej nr,
zwanym w treści umowy **Najemcą**.

w wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego z dnia, zawiera się
umowę o następującej treści.

§1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na okres 10 lat od dnia podpisania umowy lokal użytkowy położony w budynku Wejherowskiego Centrum Kultury (zwanym dalej WCK) o nazwie Filharmonia Kaszubska – Wielofunkcyjne Centrum Kultury przy **ul. Sobieskiego 255 w Wejherowie**, stanowiącego własność Gminy Miasta Wejherowa, o powierzchni ogólnej 215,95 m², w tym:
 - **powierzchnia sali konsumpcyjnej z zapleczem na poziomie parteru m²**
 - **powierzchnia kawiarenki z wewnętrzną klatką schodową na poziomie piwnicy m²**
2. Lokal użytkowy będący przedmiotem niniejszej Umowy wynajmowany jest z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, z gwarancją zachowania wysokiej jakości i standardu świadczonych usług.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w pkt. 3 niniejszej umowy z dniem oficjalnego rozpoczęcia przez WCK działalności w obiekcie o nazwie Filharmonia Kaszubska.
4. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 2 uważa się za doręczone.
5. Pismo przesłane Najemcy awizowane dwukrotnie, uważa się za doręczone.
6. Plan lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§2

Uzgodnienia szczegółowe dotyczące lokalu użytkowego, o którym mowa w §1:

1. Strony uzgadniają, że lokal będzie czynny od poniedziałku do niedzieli w godzinach od do, dopuszcza się zmiany w godzinach otwarcia lokalu, co każdorazowo będzie uzgadniane przez obydwie strony. Czas działalności lokalu powinien być spójny z ofertą programową WCK, rozumianą , między innymi jako

zobowiązanie Najemcy do otwarcie lokalu na minimum 30 min. przed rozpoczęciem i minimum 30 min. po zakończeniu działalności na sali widowiskowej. Szczegółowy repertuar będzie przekazywany Najemcy w 2-tygodniowych odstępach czasu.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3, Wynajmujący nie wyraża zgody na organizowanie przez Najemcę w lokalu imprez zamkniętych
3. Wynajmujący wyraża zgodę na organizowanie małych imprez o charakterze kulturalnych – wernisaże, spotkania literackie, wieczorki przy muzyce, monologi autorskie, po uzyskaniu akceptacji kalendarza imprez w cyklu kwartalnym przez WCK.
4. Lokal adresowany będzie w szczególności do konsumenta zainteresowanego kulturą, sztuką oraz projektami i działalnością realizowaną przez WCK.
5. Wynajmujący informuje, że na terenie obiektu WCK będzie prowadzona sprzedaż drobnych przekąsek i napojów przy stanowiskach kasowych oraz z automatów sprzedających.

§3

1. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu oraz zestawienie powierzchni pomieszczeń lokalu.
2. Lokal znajduje się w stanie surowym zamkniętym z doprowadzonymi instalacjami oraz mediami.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu – w szczególności w zakresie istniejących instalacji oraz ich możliwości technicznych i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
4. Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Najemcę prac wykończeniowych oraz instalacyjnych zwanych dalej adaptacją lokalu użytkowego zgodnie z projektem koncepcyjnym wystroju wnętrz stanowiąca załącznik nr 4 do umowy, w celu rozpoczęcia w nim działalności gastronomicznej.
5. Najemca oświadcza, że posiada niezbędne środki finansowe do przeprowadzenia prac związanych z adaptacją lokalu.
6. Najemca, przed przystąpieniem do prac adaptacyjnych, zobowiązuje się do przedstawienia ostatecznego projektu aranżacji wnętrza lokalu oraz zakresu planowanych robót wraz z ostatecznym harmonogramem oraz kosztorysem inwestorskim, w terminie 7 dni od podpisania umowy, w celu uzyskania jego pisemnej akceptacji przez Wynajmującego oraz terminarza i zakresu wykonywanych prac wraz z kosztorysem inwestorskim.
7. Miejsce oraz sposób zamocowania szyldu, jego rodzaj, typ, wielkość i opracowanie graficzne muszą zostać uzgodnione z Wynajmującym i pisemnie zaakceptowane.
8. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z adaptacją i utrzymaniem przedmiotowego lokalu wraz z montażem podlicznika na wodę.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do bieżącej kontroli wykonywanych prac.
10. Wynajmujący ma prawo do dokonywania kontroli w lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu.
11. Wszelkie prace związane z adaptacją, aranżacją wnętrz i przystosowaniem lokalu do rozpoczęcia działalności przez Najemcę, wymagają pisemnych uzgodnień z Wynajmującym.

12. Po wykonaniu planowanego zakresu prac adaptacyjnych w przedmiocie najmu, jeden komplet dokumentacji powykonawczej należy niezwłocznie przekazać Wynajmującemu.
13. Wpłacona kwota wadium stanowi zabezpieczenie należytego wykonania prac adaptacyjnych lokalu, następnie zostanie zaliczona na poczet czynszu najmu z tytułu niniejszej Umowy.
14. Wszelkie formalności związane z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności gospodarczej, uzyskaniem koncesji na sprzedaż alkoholu oraz inne dokumenty i zezwolenia wymagane przez odpowiednie urzędy, Najemca uzyska we własnym zakresie i na własny koszt.
15. Najemca w uzgodnieniu z Wynajmującym na własny koszt dokona czynności, które dopuszczają przedmiot najmu do użytkowania bez zastrzeżeń przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wejherowie i pozostałe konieczne służby.

§4

1. Najemca będzie prowadził działalność gospodarczą na własny koszt i ryzyko.
2. Najemca odpowiada za bezpieczeństwo konsumentów i zobowiązuje się do przedstawienia umowy w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą z firmą ubezpieczeniową, najpóźniej w terminie 7 dni przez rozpoczęciem działalności i do jej kontynuacji przez cały czas trwania umowy najmu. Kopie zawartej umowy OC Najemca zobowiązany jest przekazać do wglądu na wezwanie Wynajmującego.
3. Najemca na swój koszt zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu najmu oraz znajdujących się w nim rzeczy ruchomych od kradzieży i zniszczenia w terminie 7 dni przez rozpoczęciem działalności, a kopię polisy Najemca zobowiązany jest przekazać do wglądu na wezwanie Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest do zaniechania emisji głośnej muzyki, mogącej zakłócić podstawową działalność WCK, jak również do przestrzegania ciszy nocnej.
5. Najemca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich szkód zaistniałych w budynku WCK o nazwie Filharmonia Kaszubska i przed budynkiem w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą w tym obiekcie.
6. Najemca odpowiedzialny jest za utrzymanie ładu, porządku i czystości w wynajętym lokalu.
7. Najemca zobowiązany jest zadeklarować, że po godzinach zakończenia oficjalnej działalności prowadzonej w obiekcie Filharmonii Kaszubskiej, przejście pomiędzy holl-em budynku, a kawiarenką pozostanie zamknięte.
8. Podczas nieobecności Najemcy, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do komisyjnego wejścia do wynajmowanego lokalu w sprawach niecierpiących zwłoki.
9. Strony uzgadniają, że klucz zapasowy do drzwi wejściowych wynajmowanego lokalu od strony foyer po zaplombowaniu zostanie przekazany Wynajmującemu i złożony w szafie pancerniej, do której będą miały dostęp osoby upoważnione.
10. Po upływie umownego okresu najmu lub w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Najemcy, Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych przez Najemcę na adaptację i aranżację lokalu, również takich, które zwiększyły wartość tego lokalu.
11. W przypadku konieczności dokonania napraw obciążających Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo do wykonania niezbędnych prac we własnym zakresie i obciążenia Najemcy kosztami. Wszystkie prace z zaleceń pokontrolnych dotyczących przedmiotu najmu Najemca dokona na własny koszt w określonych przez kontrolujących terminach.

§5

1. Najemca zobowiązany jest do wpłacać z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca przelewem, na numer konta Wynajmującego podany na fakturze VAT, miesięczne opłaty naliczone według kalkulacji:
 - a) czynsz za lokal użytkowyzł netto 1 m² x 215,95 m²,
 - b) pozostałe opłaty zmienne naliczone według wytycznych określonych w § 5 pkt. 5-10.
2. Wysokość czynszu będzie ulegała zmianie następująco:
Wysokość stawki czynszu netto będzie waloryzowany na dzień 1 kwietnia każdego roku począwszy od 2014 roku, przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za okres poprzedniego roku.
3. Zmiany stawki czynszu związane z zapisem w § 5 pkt. 2 nie stanowią zmiany umowy i będą następowały bez dodatkowego oświadczenia którejkolwiek ze stron oraz bez uprzedniego okresu wypowiedzenia.
4. Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości za wynajmowany lokal.
5. Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego opłat za energię elektryczną, zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków.
6. Opłaty wymienione w § 5 pkt. 5 będą naliczane na podstawie odczytu z podliczników dokonywanych przez Wynajmującego, w terminie do 7 (siedmiu) dni liczonych od momentu otrzymania przez Wynajmującego faktury VAT od dostawcy mediów.
7. Najemca zobowiązany jest do uregulowania należności w terminie do 14 (czternastu) dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego na wskazany na fakturze numer konta bankowego.
8. Stawki za wszystkie dostarczone media będą zmieniane zgodnie z aktualnymi cenami rynkowymi, obowiązującymi u dostawców mediów, bez konieczności zmiany niniejszej umowy.
9. Opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są na podstawie obciążeń dokonanych przez Wynajmującego.
10. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem budynku, obliczonych na podstawie dokumentów sprzedaży wystawionych na Wejherowskie Centrum Kultury według wytycznych zawartych w tabeli:

Lp.	rodzaj świadczenia	udział procentowy w ogólnych kosztach
1	polisy ubezpieczeniowej budynku	3,30%
2	koszty monitoringu i ochrony budynku	
3	koszty utrzymania czystości w budynku	
4	koszty wywozu nieczystości stałych	
5	koszty eksploatacji klimatyzacji	
6	koszty centralnego ogrzewania	
7	koszty utrzymania czystości wokół budynku	

11. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające kwotę jak za dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
12. W przypadku nie uregulowania czynszu i opłat w terminie określonym w § 5 pkt. 1 oraz § 5 pkt. 10 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za zwłokę.

§ 6

1. W przypadkach, gdy zachodzi, chociaż jedna z podanych poniżej okoliczności tj. Najemca:
 - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - 2) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie,
 - 3) prowadzi działalność niezgodną z § 1 pkt. 3 niniejszej umowy,
 - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującym regulaminom wewnętrznym,
 - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 5 pkt. 8,
 - 6) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego,
 - 7) nie dochował obowiązków określonych w § 3 pkt. 6, § 4 pkt. 2-3 oraz § 4 pkt. 7,
 - 8) korzysta z lokalu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa,
 - 9) nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 1 pkt. 4,
 - 10) w sposób rażący i uciążliwy, nie będzie stosował zapisów umieszczonych w § 2, nn umowy.

Wynajmujący może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym – po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu do usunięcia naruszeń.

2. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Przepis § 1 pkt. 5 i pkt. 6 umowy stosuje się odpowiednio.

§ 7

1. Po rozwiązaniu umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem prac wykonanych przez Najemcę, o których mowa w § 3 pkt. 11. Punkt wyjścia do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowi porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 3 pkt. 1 z protokołem przekazującym lokal z powrotem Wynajmującemu.
2. Najemca, z zastrzeżeniem § 3 pkt. 4 umowy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, nie może dokonywać zmian ani ulepszeń lokalu.
3. Najemcy nie przysługuje zwrot z tytułu poniesionych nakładów na remonty i inwestycje, również w sytuacji, w której nakłady te zwiększą wartość nieruchomości.

4. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył lokal, Wynajmujący może, według swego wyboru, zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W przypadku zatrzymania ulepszeń lub zmian, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów.
5. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb.
6. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, lub przy braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą, jako porzucone przez Najemcę.

§ 8

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Najemca wyraża zgodę na cesję praw z niniejszej umowy przez Wynajmującego na rzecz Wejherowskiego Centrum Kultury w Wejherowie.
4. Integralną część umowy stanowią:
 - Plan lokalu – Załącznik nr 1
 - Protokół zdawczo-odbiorczy – Załącznik nr 2
 - Dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej – Załącznik nr 3
 - Projekt koncepcyjny wystroju wnętrz
 - Protokół z negocjacji warunków umowy

§ 9

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

Wymienione poniżej załączniki stanowią integralną część umowy:

1. Plan lokalu – Załącznik nr 1
2. Protokół zdawczo-odbiorczy – Załącznik nr 2
3. Dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej – Załącznik nr 3
4. Projekt koncepcyjny wystroju wnętrz