

Umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu2023 r. pomiędzy:

Gminą Miasta Wejherowa, 84-200 Wejherowo, Plac Jakuba Wejhera 8,
reprezentowaną przez:

Jolanę Rożyńską – Pełnomocnika Prezydenta Miasta Wejherowa
zwaną w treści umowy **Wynajmującym**,

a

Panią/Panem

.....
Regon:, NIP:

zwanym w treści umowy **Najemcą**.

w wyniku przeprowadzonego przetargu na najem lokalu, zawiera się umowę o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego w budynku Filharmonii Kaszubskiej zarządzanej przez Wejherowskie Centrum Kultury, zwane dalej WCK, o powierzchni 215,95 m², wraz z ogródkiem gastronomicznym o powierzchni 63,25 m².
2. Okres obowiązywania umowy najmu od 01.06.2023 roku do 31.05.2028 roku.
3. Wynajmujący, dopuszcza możliwość przedłużenia Najemcy okresu najmu o którym mowa w ust. 2, o kolejne 5 lat tj. do 31.05.2033 roku, bez ponownego przeprowadzenia przetargu nieograniczonego.
4. Informacja o zakończeniu lub przedłużeniu okresu Najmu, zostanie przekazana pisemnie Najemcy nie później niż do 31.01.2028 roku.
5. Lokal użytkowy będący przedmiotem niniejszej umowy wynajmowany jest z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej, z gwarancją zachowania wysokiej jakości i standardu świadczonych usług.
6. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 5 umowy, nie później niż dnia 01.09.2023 roku.
7. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za doręczone.
8. Pismo przesłane Najemcy awizowane dwukrotnie, uważa się za doręczone.
9. Graficzny 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 jest czynny od poniedziałku do niedzieli w godzinach od do, dopuszcza się zmiany w godzinach otwarcia lokalu, co każdorazowo wymaga uprzedniego uzgodnienia przez obydwie strony.
2. Czas działalności lokalu powinien być spójny z ofertą programową WCK, rozumianą, między innymi jako zobowiązanie Najemcy do otwarcia lokalu w czasie od minimum 30 min. przed rozpoczęciem do minimum 30 min. po zakończeniu działalności WCK. Szczegółowy repertuar jest przekazywany Najemcy do każdego 24-go dnia miesiąca.

3. Z zastrzeżeniem §2 pkt 4, Wynajmujący nie wyraża zgody na organizowanie przez Najemcę w lokalu imprez zamkniętych.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na organizowanie spotkań, czy imprez niekolidujących z działalnością repertuarową WCK, po uzyskaniu akceptacji kalendarza imprez w cyklu kwartalnym przez WCK.
5. Lokal ma charakter otwarty, a w szczególności przeznaczony jest dla konsumenta zainteresowanego kulturą, sztuką oraz projektami i działalnością realizowaną przez WCK.
6. Wynajmujący uprzedza Najemcę, że na terenie obiektu WCK może prowadzić sprzedaż gotowych produktów i napojów przy stanowiskach kasowych oraz z automatów sprzedających.
7. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy w budynku Filharmonii Kaszubskiej.

§3

1. Wynajmujący wyda lokal 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 technicznym wymagającym prac remontowo-adaptacyjnych.
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 stanowiącym załącznik nr 4 do umowy, w celu rozpoczęcia w nim działalności gastronomicznej, po uprzedniej akceptacji harmonogramu prac.
5. Najemca oświadcza, że posiada niezbędne środki finansowe do przeprowadzenia prac związanych z adaptacją lokalu.
6. Najemca, przed przystąpieniem do prac adaptacyjnych, przedstawi Wynajmującemu ostateczny projekt aranżacji wnętrza lokalu oraz zakres planowanych robót wraz z ostatecznym terminarzem wykonania prac oraz kosztorysem inwestorskim, w terminie 30 dni od zawarcia umowy, w celu jego pisemnego zatwierdzenia przez Wynajmującego.
7. Miejsce oraz sposób zamocowania szyldu, jego rodzaj, typ, wielkość i opracowanie graficzne wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego
8. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z adaptacją i utrzymaniem przedmiotowego lokalu.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do bieżącej kontroli wykonywanych prac, w zakresie bezpieczeństwa obiektu i urządzeń technicznych.
10. Wynajmujący ma prawo do dokonywania kontroli wewnątrz lokalu, w szczególności w celu nadzoru właściwej eksploatacji lokalu.
11. Po wykonaniu planowanego zakresu prac adaptacyjnych jeden komplet dokumentacji powykonawczej należy niezwłocznie przekazać Wynajmującemu w terminie 7 dni.
12. Wszelkie formalności związane z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności gospodarczej, uzyskaniem koncesji na sprzedaż alkoholu oraz inne dokumenty

i zezwolenia wymagane przez odpowiednie urzędy, służby oraz instytucje, Najemca uzyska we własnym zakresie i na własny koszt.

§4

1. Najemca prowadzi 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 (polisy), najpóźniej w terminie 7 dni przez rozpoczęciem działalności i do jej kontynuacji przez cały czas trwania umowy najmu. Kopie zawartej umowy OC oraz kontynuacji umowy OC Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu, w terminie 7 dni.
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 aktualnej polisy Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu.
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, w terminie 30 dni od pisemnego wezwania.
6. Najemca odpowiedzialny jest za utrzymanie ładu, porządku i czystości w wynajętym lokalu.
7. Najemca deklaruje, że po godzinach zakończenia działalności programowej WCK przejście pomiędzy holem budynku, a kawiarenką pozostanie zamknięte.
8. Podczas nieobecności Najemcy, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do komisijnego wejścia do wynajmowanego lokalu w sprawach bezpieczeństwa obiektu i innych spraw niecierpiących zwłoki.
9. Strony uzgadniają, że klucz zapasowy do drzwi wejściowych wynajmowanego lokalu od strony holl-u po zaplombowaniu zostanie przekazany Wynajmującemu i złożony w szafie pancernej w pomieszczeniu dyspozytorni, do której będą miały dostęp osoby upoważnione.
10. Po upływie umownego okresu najmu lub w przypadku wcześniejszego 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 w przedmiocie najmu, WCK wskazuje pisemnie Najemcy wymagany zakres prac i termin realizacji. Najemca zobowiązany jest do wykonania napraw w przedmiocie najmu na własny koszt. Niedochowanie terminu i zakresu napraw przez Najemcę uprawnia WCK do wykonania niezbędnych napraw we własnym zakresie i obciążenia Najemcy poniesionymi kosztami.
12. Wszystkie prace z zaleceń pokontrolnych dotyczących przedmiotu najmu Najemca wykona na własny koszt w określonych przez kontrolujących terminach.

§5

1. Najemca płaci za lokal Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu netto w wysokości 215,95 m² xzł = zł (słownie:)+ podatek VAT w obowiązującej stawce.

2. W miesiącach od 1 maja do 30 września każdego roku najmu Najemca płaci Wynajmującemu także czynsz za korzystanie z ogródka gastronomicznego o powierzchni 63,25 m² w wysokości 13,00 zł netto za m², z uwzględnieniem zapisów ust. 4.
3. Czynsz za użytkowanie całego lokalu Najemca wpłaca z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca przelewem, na konto bankowe Wynajmującego podane na fakturze VAT.
4. Wysokość czynszu w okresie umownym ulega zmianie następująco:
Wysokość stawki czynszu netto jest waloryzowana na dzień 1 kwietnia każdego roku począwszy od 2024 roku, przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za okres poprzedniego roku.
5. Zmiany stawki czynszu związane z zapisem w § 5 ust. 2 lub ze zmianą obowiązującej stawki podatku VAT nie stanowią zmiany umowy i następują bez dodatkowego oświadczenia którejkolwiek ze stron oraz bez uprzedniego okresu wypowiedzenia.
6. Najemca ponadto uiszcza na rzecz Wynajmującego opłaty z tytułu podatku od nieruchomości za zajmowany lokal i przynależną część gruntu.
Przynależną część gruntu stanowi powierzchnia działki znajdującej się pod najmowanym lokalem oraz powierzchnia terenu przeznaczona na prowadzenie „ogrodka gastronomicznego”.
7. Najemca ponadto uiszcza na rzecz Wynajmującego 3,30 % wartości polisy ubezpieczeniowej budynku na podstawie noty księgowej wystawionej przez Wynajmującego i w terminie wskazanym w tej notcie.
8. Najemca uiszcza na rzecz WCK opłaty za energię elektryczną, zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków.
9. Opłaty wymienione w § 5 pkt. 8 są naliczane miesięcznie na podstawie odczytów z podliczników dokonywanych przez WCK, w terminie do 7 (siedmiu) dni liczonych od momentu otrzymania przez Wynajmującego faktury VAT od dostawcy mediów.
10. Strony ustalają, że Najemca może wystąpić do zakładu energetycznego o *warunki przyłączenia do sieci*, w celu odrębnego rozliczania energii elektrycznej za zużycie lokalu, z wyłączeniem poboru energii centrali wentylacyjnej.
11. Stawki za wszystkie dostarczone media są zmieniane zgodnie z aktualnymi cenami rynkowymi, obowiązującymi u dostawców mediów, bez konieczności wprowadzania zmian do niniejszej umowy.
12. Najemca ponadto uiszcza na rzecz WCK opłaty za koszty eksploatacyjne związane z utrzymaniem budynku. Wysokość ogółu kosztów eksploatacyjnych obliczona jest na podstawie dokumentów źródłowych obciążających WCK. Udział procentowy Najemcy w poszczególnych kategoriach kosztów eksploatacyjnych zawiera poniższa tabela:

Lp.	Kategorie kosztów eksploatacyjnych:	udział procentowy w ogólnych kosztach
1	koszty monitoringu i ochrony budynku	3.30 %
2	koszty utrzymania czystości w budynku	
3	koszty wywozu nieczystości stałych	
4	koszty eksploatacji klimatyzacji	
5	koszty centralnego ogrzewania	
6	koszty utrzymania czystości wokół budynku	

13. Najemca reguluje należności wynikające z § 5 ust. 8 i 12 niniejszej umowy w terminie do 14 (czternastu) dni od daty wystawienia faktury VAT przez WCK na wskazane na fakturze VAT konto bankowe.
14. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat o których mowa w ust. 8 lub 12 , przekraczających 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. Za pełny okres rozliczeniowy przyjmuje się 30 dni kalendarzowych.
15. W przypadku nie uregulowania czynszu i opłat w terminie określonym w § 5 ust. 3 oraz § 5 ust. 13 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 ust. 5 niniejszej umowy,
 - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującym regulaminom wewnętrznym,
 - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu, opłat dodatkowych za dwa kolejne okresy rozliczeniowe,
 - 6) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego,
 - 7) nie dochował obowiązków określonych w § 1 ust. 6, § 3 ust. 6-7, § 4 ust. 2-3, § 4 ust. 5 oraz § 4 ust. 7,
 - 8) korzysta z lokalu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa,
 - 9) nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 1 ust. 6,
 - 10) w sposób rażący i uciążliwy, nie będzie stosował zapisów umieszczonych w § 2, n/n umowy,

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

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 ust. 5-6 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 ust. 4. Punkt wyjścia do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowi porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o

którym mowa w § 3 ust. 1 z protokołem przekazującym lokal z powrotem Wynajmującemu.

2. Najemca, z zastrzeżeniem § 3 ust. 6 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 określonym przez Wynajmującego to 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 wynikać ze stosowania niniejszej umowy są rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. 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 – Załącznik nr 4

§ 9

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

Najemca

Wynajmujący

.....

.....