Umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu ……..2026 r. pomiędzy:

Gminą Miasta Wejherowa, 84-200 Wejherowo, Plac Jakuba Wejhera 8, NIP 588-10-00-993, w imieniu której działa **Wejherowskie Centrum Kultury z** siedzibą w Wejherowie przy ul. Jana III Sobieskiego 255, 84-200 Wejherowo
reprezentowaną przez:
Jolantę Rożyńską – Pełnomocnika Prezydenta Miasta Wejherowa
zwaną w treści umowy **Wynajmującym,**

a
…….
Regon: NIP:
zwanym w treści umowy **Najemcą.**

Na podstawie przeprowadzonego przetargu nieograniczonego 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 m^2, wraz z ogródkiem gastronomicznym o powierzchni 63,25 m^2.
2. Okres obowiązywania umowy najmu od dnia przekazania lokalu do …….2031 roku.
3. Wynajmujący, dopuszcza możliwość przedłużenia Najemcy okresu najmu o którym mowa w ust. 2, o kolejne 5 lat tj. do ……2036 roku, bez ponownego przeprowadzenia przetargu nieograniczonego.
4. Informacja o zakończeniu lub przedłużeniu okresu Najmu, zostanie przekazana pisemnie Najemcy nie później niż do …….2031 roku
5. W sytuacji o której mowa w ust. 4, Najemcy przysługuje prawo odmowy przyjęcia propozycji przedłużenia terminu najmu.
6. Lokal użytkowy będący przedmiotem niniejszej umowy wynajmowany jest z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej, z gwarancją zachowania wysokiej jakości i standardu świadczonych usług.
7. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 6, nie później niż 2 miesiące po podpisaniu umowy.
8. 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.
9. Pismo przesłane Najemcy awizowane dwukrotnie, uważa się za doręczone.
10. Graficzny plan lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§2

Uzgodnienia szczegółowe dotyczące prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu użytkowym, o którym mowa w §1:

1. Strony uzgadniają, że lokal jest czynny codziennie od poniedziałku do niedzieli, łącznie z dniami świątecznymi w godzinach od 10:00 do 22:00, z uwzględnieniem pkt 3
2. .Dopuszcza się zmiany w godzinach otwarcia lokalu, co każdorazowo wymaga uprzedniego uzgodnienia przez obydwie strony.
3. 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 27-go dnia miesiąca na miesiąc kolejny.
4. Z zastrzeżeniem §2 pkt 4, Wynajmujący nie wyraża zgody na organizowanie przez Najemcę w lokalu imprez zamkniętych.
5. Wynajmujący wyraża zgodę na organizowanie spotkań, czy imprez niekolidujących z działalnością repertuarową WCK, po uzyskaniu akceptacji kalendarza imprez w cyklu kwartalnym przez WCK.
6. Lokal ma charakter otwarty, a w szczególności przeznaczony jest dla konsumenta zainteresowanego kulturą, sztuką oraz projektami i działalnością realizowaną przez WCK.
7. Wynajmujący uprzedza Najemcę, że na terenie obiektu WCK może prowadzić sprzedaż gotowych produktów i napojów przy stanowiskach kasowych oraz z automatów sprzedających.
8. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy w budynku Filharmonii Kaszubskiej.
9. Najemca zapewnia bezpłatną toaletę dla klientów jego lokalu.
10. Najemca zagwarantuje dodatkową ochronę na czas trwania organizowanych w lokalu wydarzeń kulturalnych lub imprez, w uzgodnieniu z Wynajmującym.
11. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wewnętrznych regulaminów WCK oraz oświadcza, że zapoznał się z nimi.

§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. 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.
3. Miejsce oraz sposób zamocowania szyldu, jego rodzaj, typ, wielkość i opracowanie graficzne wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego oraz pozyskania innych niezbędnych zgód, jeśli są wymagane.
4. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z adaptacją, konserwacją, w tym bieżącymi naprawami i utrzymaniem przedmiotowego lokalu.

5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do bieżącej kontroli wykonywanych prac, w zakresie bezpieczeństwa obiektu i urządzeń technicznych.
6. Wynajmujący ma prawo do dokonywania kontroli wewnątrz lokalu, w szczególności w celu nadzoru właściwej eksploatacji lokalu.
7. Wszelkie formalności związane z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym gastronomicznej, 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. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia Wynajmującemu wszystkich niezbędnych pozwoleń, zaświadczeń, oraz koncesji wydanych przez właściwe instytucje oraz urzędy, niezbędnych w celu rozpoczęcia planowanej działalności w wynajmowanym lokalu, najpóźniej 7 dni przed rozpoczęciem działalności.

§4

1. Najemca prowadzi działalność gospodarczą na własny koszt i ryzyko.
2. Najemca odpowiada za bezpieczeństwo konsumentów i zobowiązuje się do zawarcia oraz utrzymywania przez cały okres obowiązywania umowy najmu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, obejmującego w szczególności działalność gastronomiczną oraz odpowiedzialność za szkody wyrządzone konsumentom, na sumę gwarancyjną nie niższą niż 300 000,00 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Kopię polisy wraz z potwierdzeniem opłacenia składki Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu najpóźniej na 7 dni przed rozpoczęciem działalności, a w przypadku kontynuacji ubezpieczenia – w terminie 7 dni od dnia zawarcia kolejnej umowy ubezpieczenia.
3. Najemca zobowiązuje się na własny koszt do ubezpieczenia i utrzymywania przez cały okres obowiązywania umowy ubezpieczenia rzeczy ruchomych, wyposażenia oraz nakładów znajdujących się w przedmiocie najmu od co najmniej pożaru, zalania, innych zdarzeń losowych, kradzieży z włamaniem oraz dewastacji. Suma ubezpieczenia powinna odpowiadać ich wartości odtworzeniowej, jednak nie może być niższa niż 150 000,00 zł, chyba że udokumentowana wartość mienia i nakładów Najemcy jest niższa. Kopię aktualnej polisy wraz z potwierdzeniem opłacenia składki Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu najpóźniej na 7 dni przed rozpoczęciem działalności, a następnie każdorazowo w terminie 7 dni od dnia odnowienia ubezpieczenia.
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 komisyjnego wejścia do wynajmowanego lokalu w sprawach bezpieczeństwa obiektu i innych sprawa 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 ponosi kosztów jakichkolwiek nakładów poniesionych przez Najemcę na adaptację i aranżacje 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 rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia albo 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 x …….. zł = …… zł (słownie złotych: ……/100)+ 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 m^2 w wysokości ……. zł netto za m^2, z uwzględnieniem zapisów ust. 4.
3. Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu od dnia rozpoczęcia działalności gastronomicznej. Pozostałe opłaty związane z użytkowaniem lokalu lub inne objęte niniejszą umową naliczane są od dnia przekazania lokalu Najemcy.
4. Czynsz za użytkowanie całego lokalu Najemca wpłaca z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca przelewem, na konto bankowe Wynajmującego podane na fakturze VAT.
5. Wysokość czynszu wskazanego w ust. 1 i 2 w okresie umownym ulega zmianie następująco:
   Wysokość stawki czynszu netto jest waloryzowana na dzień 1 kwietnia każdego roku począwszy od 2027 roku, przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za okres poprzedniego roku.
6. Zmiany stawki czynszu związane z zapisem w §5 ust. 5 lub ze zmianą obowiązującej stawki podatku VAT nie stanowią zmiany umowy i następują automatycznie, bez dodatkowego oświadczenia którejkolwiek ze stron oraz bez uprzedniego okresu wypowiedzenia.
7. 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 „ogródka gastronomicznego”.

8. 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 nocie.
9. Najemca uiszcza na rzecz WCK opłaty za energię elektryczną, zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków.
10. Opłaty wymienione w §5 pkt. 9 są naliczane miesięcznie na postawie odczytów z podliczników dokonywanych przez WCK, w terminie do 7 (siedmiu) dni liczonych od momentu otrzymania przez Wynajmującego faktury VAT od dostawcy mediów.
11. 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.
12. Stawki za wszystkie dostarczone media są zmieniane zgodnie z aktualnymi cenami rynkowymi, obowiązującymi u dostawców mediów, bez konieczności wprowadzania zmian do niniejszej umowy.
13. 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 i innych świadczeń**	**udział procentowy w ogólnych kosztach**
1	koszty monitoringu i ochrony budynku	3,30 %
2	koszty wywozu nieczystości stałych	
3	koszty centralnego ogrzewania	
4	koszty utrzymania czystości wokół budynku	
5	koszty przeglądów urządzeń ppoż budynku	
6	Koszt przeglądu centrali wentylacyjnej Kawiarni	100%

14. Najemca reguluje należności wynikające z §5 ust. 9 i 13 niniejszej umowy w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty wystawienia faktury VAT przez WCK na wskazane na fakturze VAT konto bankowe.
15. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat o których mowa w ust. 9 lub 13, przekraczających kwotę stanowiącą równowartość czynszu 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.

16. W przypadku nie uregulowania czynszu i opłat w terminie określonym w §5 ust. 4 oraz §5 ust. 14 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za zwłokę.
17. W przypadku nie uregulowania czynszu i opłat w terminie określonym w §5 ust. 4 oraz §5 ust. 14 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, chyba że odsetki te są wyłączone w danej transakcji – wówczas należą się Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 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. 6 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 lub wynikających z §3 ust. 5-7, §4 ust. 2-3, §4 ust. 5 oraz §4 ust. 7,
8) korzysta z lokalu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, w tym utracił prawne możliwości prowadzenia działalności objętej umową
9) nie rozpoczął działalności w terminie określonym w §1 ust. 7,
10) w sposób rażący i uciążliwy, nie będzie stosował zapisów umieszczonych w §2, n/n umowy.

Wynajmujący może rozwiązać najem ze skutkiem natychmiastowym – po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu do usunięcia naruszeń, w zakreślonym 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. 8-9 umowy stosuje się odpowiednio.

§ 7

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne:
   1) w wysokości 500,00 zł za każdy dzień, w którym lokal pozostawał nieczynny lub był czynny w godzinach innych niż określone w § 2 pkt 1–3, bez uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym, z wyłączeniem przypadków niezależnych od Najemcy;
   2) w wysokości 500,00 zł za każde stwierdzone zdarzenie polegające na niedochowaniu obowiązku zapewnienia funkcjonowania lokalu w czasie związanym z działalnością programową WCK, określonym w § 2 pkt 3;

3) w wysokości 2 000,00 zł za każde stwierdzone zdarzenie polegające na zakłóceniu przez Najemcę, jego pracowników, współpracowników, dostawców lub osoby działające na jego zlecenie wydarzenia organizowanego przez WCK, w szczególności poprzez emisję hałasu lub muzyki, prowadzenie własnego wydarzenia, wykonywanie dostaw albo prowadzenie innych czynności kolidujących z działalnością programową WCK;

4) w wysokości 500,00 zł za każde stwierdzone naruszenie obowiązujących w budynku regulaminów, zasad bezpieczeństwa, przepisów przeciwpożarowych lub pisemnych poleceń Wynajmującego dotyczących bezpieczeństwa obiektu, korzystania z części wspólnych albo zapewnienia niezakłóconej działalności WCK;

5) w wysokości 1 000,00 zł za każde ponowne naruszenie, o którym mowa w pkt 4, jeżeli takie samo naruszenie wystąpi w okresie 3 miesięcy od dnia poprzedniego stwierdzonego naruszenia;

6) w wysokości **2 000,00 zł za każde wydarzenie lub imprezę zorganizowaną przez Najemcę z naruszeniem zasad określonych w § 2 pkt 4–5;

7) w wysokości 500,00 zł za każdy rozpoczęty dzień braku wymaganego ubezpieczenia, o którym mowa w § 4 ust. 2–3, nie więcej jednak niż 5 000,00 zł za jeden okres nieprzerwanego naruszenia.

8) w wysokości 500,00 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w przekazaniu Wynajmującemu kopii aktualnej polisy ubezpieczeniowej lub potwierdzenia opłacenia składki, wymaganych na podstawie § 4 ust. 2–3, nie więcej jednak niż 5 000,00 zł za jeden okres nieprzerwanego naruszenia.

2. Nałożenie kary umownej nie zwalnia Najemcy z obowiązku wykonania zobowiązania, którego naruszenie stanowiło podstawę jej naliczenia.
3. Kary umowne mogą być naliczane niezależnie od siebie, jeżeli dane działanie lub zaniechanie Najemcy stanowi odrębne naruszenie więcej niż jednego obowiązku określonego w umowie.
4. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
5. Kara umowna jest płatna w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy pisemnego wezwania do jej zapłaty, zawierającego wskazanie naruszenia stanowiącego podstawę jej naliczenia.
6. Naliczenie lub zapłata kary umownej nie pozbawia Wynajmującego prawa do rozwiązania umowy w przypadkach określonych w § 6.

§ 8

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 oraz § 4 ust. 11. 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 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 zakreślonym przez Wynajmującego to w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą, jako porzucone przez Najemcę.

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć 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

§ 10

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

Najemca **Wynajmujący**

…… ……