

## **Umowa najmu lokalu użytkowego**

zawarta w Bydgoszczy dnia .....2021r. pomiędzy:  
Miejskim Centrum Kultury w Bydgoszczy, 85-056 Bydgoszcz, ul. Marcinkowskiego 12-14  
reprezentowanym przez Marzenę Matowską Dyrektorkę  
zwaną dalej "Wynajmującym"

a

reprezentowaną przez .....zwaną dalej "Najemcą".  
Wynajmujący i Najemca będą również nazywani indywidualnie "Stroną", a łącznie "Stronami".

### **ZWAŻYWSZY, ŻE:**

Wynajmujący jest właścicielem Nieruchomości, a Najemca zamierza nająć od Wynajmującego Lokal użytkowy zwany w dalszej części umowy Lokalem lub „Kawiarnią Szpulką”, na warunkach zawartych w niniejszej Umowie

### **STRONY UZGADNIAJĄ, CO NASTĘPUJE:**

#### **§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) jest biorącym w użyczenie Nieruchomość,
- 2) posiada wszelkie zezwolenia i zgody na zawarcie Umowy zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa,
- 3) zawarcie Umowy nie narusza jego zobowiązań zaciągniętych wobec innych osób,
- 4) nie są znane Wynajmującemu żadne nieujawnione Najemcy okoliczności, które mogłyby wpłynąć na wykonanie przez Wynajmującego Umowy,
- 5) przekazał Najemcy informacje dotyczące stanu Nieruchomości oraz Lokalu niezbędne do zawarcia Umowy,
- 6) Lokal nie jest ograniczony w swobodnym dysponowaniu, prawami i roszczeniami osób trzecich, w szczególności nie jest przedmiotem innych umów najmu.

2. Najemca oświadcza, że:

- 1) posiada wszelkie zezwolenia i zgody na zawarcie Umowy zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa,
- 2) zawarcie Umowy nie narusza jego zobowiązań zaciągniętych wobec innych osób,
- 3) nie są znane Najemcy żadne nieujawnione Wynajmującemu okoliczności, które mogłyby wpłynąć na wykonanie przez Najemcę Umowy,
- 4) obecny stan Nieruchomości oraz Lokalu jest mu znany na podstawie informacji przekazanych przez Wynajmującego

5) Najemca zobowiązuje się do przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, w tym w szczególności ograniczeń, nakazów czy zakazów w związku ze stanem epidemii, w tym w szczególności zapewnieni odpowiednie zabezpieczenie i środki dezynfekcyjne dla swoich pracowników

## § 2

1. Wynajmujący niniejszym wynajmuje Najemcy, a Najemca bierze w najem, na warunkach niniejszej Umowy, pomieszczenia „Kawiarni Szpulka”, zwane dalej Lokalem o powierzchni .....metrów kwadratowych, znajdujące się na parterze budynku przy ul. Marcinkowskiego 12-14 w Bydgoszczy.
2. Lokal zostanie wydany Najemcy w istniejącym stanie.
3. Przekazanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu przekazania. Strony podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik Nr 1 do Umowy, który określać będzie faktyczny stan Lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy wraz z załączoną do niego dokumentacją stanowić będzie integralną część Umowy.
4. Lokal zostanie wydany Najemcy wraz z dodatkowym wyposażeniem i sprzętem uzgodnionym w Umowie, którego lista stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej Umowy.

## § 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie na cele związane z prowadzeniem kawiarni oraz wydarzeń kulturalnych, w tym w szczególności koncertów muzyki na żywo, spotkań autorskich z twórcami i artystami oraz wystaw.
2. Działania kulturalne prowadzone przez Najemcę będą zgodne z linią programową Wynajmującego oraz skorelowane z jego bieżącą działalnością.
3. Najemca nie może wykorzystywać Lokalu do przechowywania przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych, trujących czy w jakikolwiek inny sposób zagrażających zdrowiu i życiu ludzi, za wyjątkiem standardowych narzędzi i substancji używanych w codziennym prowadzeniu kawiarni.
4. W okresie Najmu, Najemcy przysługiwać będzie wyłączone prawo do niezakłóconego korzystania z Lokalu. Najemca posiadać będzie stały dostęp do Lokalu, przez 7 (siedem) dni w tygodniu, 24 (dwadzieścia cztery) godziny na dobę. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, żeby zapewnić określone w Umowie warunki korzystania przez Najemcę z Lokalu, niemniej jednak Wynajmujący nie będzie odpowiadał za zakłócenia w dostępie do Lokalu spowodowane przyczynami, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo wstępu do Lokalu w celu sprawdzenia stanu Lokalu w godzinach pracy Najemcy, w obecności przedstawiciela Najemcy oraz za uprzednią zgodą Najemcy, której Najemca nie odmówi bez uzasadnionego powodu.
6. Wynajmującemu przysługuje również prawo wstępu do Lokalu w celu usunięcia wad, wykonania napraw lub innych prac, których wykonanie należy do obowiązków Wynajmującego zgodnie z postanowieniami Umowy lub obowiązującymi przepisami prawa. Najemca zobowiązuje się zapewnić dostęp do Lokalu w terminie 3 (trzy) dni roboczych od otrzymania powiadomienia Wynajmującego o planowanym wstępie do Lokalu.
7. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek nagłych przypadków Najemca zobowiązuje się zapewnić niezwłoczny dostęp do Lokalu.
8. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 5 i 6 Lokal nie zostanie udostępniony, Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia do Lokalu.

#### § 4

1. W ramach czynszu Najemcy przysługuje niewyłączne prawo do korzystania z powierzchni wspólnych wraz z pracownikami, współpracownikami i gośćmi Miejskiego Centrum Kultury w Bydgoszczy.
2. Wynajmujący będzie odpowiedzialny za utrzymanie, wymiany i naprawy w powierzchniach wspólnych MCK, a w odniesieniu do Lokalu - za ogólne instalacje mechaniczne, zasilania, ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji, hydrauliczne, sanitarne i ochrony przeciwpożarowej.
3. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Lokal w dobrym stanie, zgodnie z art. 681 K.C. oraz zobowiązany będzie wykonywać na własny koszt drobne naprawy niezbędne do utrzymania Lokalu w dobrym stanie.
4. Najemca zobowiązuje się do samodzielnego sprzątania Lokalu oraz przynależącego do niego obszaru ze stolikami dla gości.
5. W przypadku wystąpienia awarii instalacji lub urządzeń technicznych, których naprawa następuje na koszt Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o wystąpieniu awarii celem wykonania przez Wynajmującego stosownych prac naprawczych lub podjęcia innych koniecznych działań.
6. Najemca zobowiązuje się współpracować z Wynajmującym w razie powstania potrzeby wykonania przez Wynajmującego niezbędnych prac naprawczych i konserwacyjnych w Lokalu.
7. W razie powstania potrzeby wykonania przez Najemcę jakichkolwiek zmian lub adaptacji w Lokalu Najemca zwróci się do Wynajmującego z wnioskiem o wyrażenie przez niego zgody na wykonanie przez Najemcę takich zmian lub adaptacji. Do wniosku zostanie załączona dokumentacja techniczna (projekty, opisy zmian i ich zakres, harmonogram i planowany sposób wykonania prac), przygotowana na koszt Najemcy przez specjalistów posiadających odpowiednie uprawnienia, wraz z wymaganymi zgodami, zezwoleniami, zaświadczeniami i pozwoleniami, chyba że konieczność uzyskania takich zgód, zezwoleń, zaświadczeń i pozwoleń będzie pozostawać w gestii Wynajmującego jako właściciela Lokalu. Wynajmujący przedstawi Najemcy swoje stanowisko w terminie 14 Dni Roboczych od daty otrzymania wniosku dotyczącego wprowadzenia takich zmian lub adaptacji. Wynajmujący nie odmówi wydania Najemcy zgody na wykonanie zmian lub adaptacji bez uzasadnionej przyczyny. W przypadku wyrażenia zgody na wykonanie takich zmian lub adaptacji w Lokalu Wynajmujący podejmie współpracę z Najemcą przy jego staraniach zmierzających do uzyskania wymaganych zgód, zezwoleń i pozwoleń na wykonanie takich zmian lub adaptacji, w tym udzieli niezbędnych pełnomocnictw. Powyższe nie dotyczy drobnych zabiegów aranżacyjnych.

#### § 5

1. Czynsz będzie płatny miesięcznie z góry, do dnia 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca w stałej wysokości.....począwszy od dnia podpisania umowy.
2. Najemca pokrywać będzie nadto opłaty eksploatacyjne za wodę i energię .....
3. Najemca będzie dokonywać wszelkich płatności na podstawie odpowiednich faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo w fakturze.
4. Poniesione przez Najemcę nakłady w postaci .....po zakończeniu niniejszej umowy zostaną własnością Wynajmującego.

## § 6

1. Najemca jest zobowiązany do dostarczenia Wynajmującemu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy poprzez wpłatę kaucji pieniężnej ("Kaucja").
2. Kaucja zostanie wpłacona w kwocie stanowiącej równowartość sumy trzymiesięcznego czynszu i trzymiesięcznej kwoty zaliczek na opłatę eksploatacyjną oraz podatku VAT od czynszu i opłaty eksploatacyjnej.
3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Najemcę z przyczyn zależnych od Najemcy lub osób, za które Najemca jest odpowiedzialny z mocy prawa, Wynajmujący może wykorzystać lub zatrzymać całość lub część kaucji do kwoty zaległych należności od Najemcy lub innej kwoty poniesionej przez Wynajmującego w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy przez Najemcę. Jeżeli część kaucji zostanie wykorzystana przez Wynajmującego, Najemca uzupełni tę wykorzystaną część Kaucji do wysokości kwoty zabezpieczenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego.
4. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
5. W terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Wynajmujący zobowiązany jest zwrócić Najemcy równowartość kaucji, jaka pozostanie po potrąceniu jakiegokolwiek kwoty, którą Wynajmujący uprawniony jest potrącić na podstawie Umowy.

## § 7

1. Najemca będzie zobowiązany do posiadania w Okresie Najmu:
  - a) polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - b) w odniesieniu do Najemcy - polisy ubezpieczenia majątkowego na wszelkie przedmioty w Przedmiocie Najmu będące w posiadaniu Najemcy,
  - c) w odniesieniu do Wynajmującego - polisy ubezpieczenia Nieruchomości.
2. Najemca przedstawi Wynajmującemu kopie swoich stosownych polis ubezpieczeniowych do dnia zawarcia umowy.

## § 8

1. Lokal będzie wynajmowany Najemcy przez okres 12 miesięcy począwszy od dnia przekazania.
2. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym po upływie 30 (trzydziestu) dni od powiadomienia Najemcy o wystąpieniu następujących przypadków naruszenia Umowy:
  - a) braku dokonania przez Najemcę płatności Czynszu za dwa miesiące, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w dodatkowym terminie jednego miesiąca od otrzymania przez Najemcę od Wynajmującego pisemnego (pod rygorem nieważności) zawiadomienia o jego wystąpieniu,
  - b) braku dokonania przez Najemcę jakiegokolwiek innej płatności w terminie jej wymagalności, której dokonanie, zgodnie z Umową, jest obowiązkiem Najemcy, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w terminie 14 (czternastu) dni od chwili otrzymania przez Najemcę od Wynajmującego pisemnego zawiadomienia o jego wystąpieniu,
  - c) powtarzalnego korzystania z Przedmiotu Najmu z naruszeniem sposobu korzystania dozwolonego Umową,
  - d) braku doręczenia lub uzupełnienia Kaucji,
  - e) postawienia Najemcy w stan likwidacji.

2. Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym po upływie 30 (trzydziestu) dni od powiadomienia Wynajmującego o wystąpieniu następujących przypadków:

a) Przedmiot Najmu jest niedostępny w całości lub w części przez co najmniej 30 (trzydzieści) dni z winy nieleżącej po stronie Najemcy, wskutek czego Najemca nie może korzystać z Przedmiotu Najmu w całości lub w części zgodnie z dozwolonym korzystaniem,

### **§ 9**

1. Najemca zwróci Wynajmującemu Lokal najpóźniej w dniu zakończenia Najmu.
2. Z dniem zakończenia Najemca zwróci Lokal czysty, w dobrym stanie, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
3. W dniu zakończenia Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opisany zostanie szczegółowo stan Lokalu na dzień zakończenia.
4. W dniu zakończenia Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie klucze i karty dostępu do Lokalu.

### **§ 10**

1. Bez uprzedniej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy w całości lub w części na rzecz osób trzecich.
2. Bez uprzedniej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do podnajmu ani udostępniania Lokalu w całości lub w części osobom trzecim.
3. Strony są zobowiązane do zachowania poufności co do warunków Umowy i nieujawniania ich bez uprzedniej zgody drugiej Strony, chyba że obowiązek ujawnienia wynika z przepisów prawa.
4. Wszelka korespondencja prowadzona w związku z Umową będzie sporządzana na piśmie i doręczana drugiej Stronie osobiście lub wysyłana za potwierdzeniem odbioru listem poleconym na adresy Stron wskazane w komparycji Umowy.
5. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane przez sąd lub inny właściwy organ za nieważne, nieskuteczne lub niemożliwe do wykonania, wówczas nie będzie to miało wpływu na ważność, skuteczność i możliwość egzekwowania pozostałych postanowień niniejszej Umowy, a Strony podejmą niezbędne kroki w celu zastąpienia nieważnego lub niemożliwego postanowienia, tak aby uczynić je ważnym, skutecznym i możliwym do wykonania zgodnie z intencją Stron wyrażoną w postanowieniu zastępowanym.
6. Wszelkie zmiany w Umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. W kwestiach nieuregulowanych Umową zastosowanie znajdą odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
8. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia.
9. Umowa została przygotowana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**