**Umowa najmu lokalu użytkowego…………………………………….**

zawarta w Bydgoszczy dnia ........................ 2024r. 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”, zwale dalej Lokalem o powierzchni 40 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 linia 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 wyłączne 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 **……………………..** zł netto ( słownie: ……………………………………)powiększony o stosowny podatek Vat, począwszy od dnia podpisania umowy.
2. Najemca zobowiązuje się wnosić opłatę ryczałtową w stałej wysokości ……………….zł netto powiększoną o stosowny podatek Vat, tytułem dostarczania energii cieplnej ( ciepła woda) i ogrzewania, opłat dodatkowych związanych z dostarczaniem wody, odprowadzaniem ścieków i wód opadowych, opłat dodatkowych związanych z dostarczaniem energii elektrycznej, których nie można wyliczyć na podstawie zużycia, napraw awaryjnych instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, przeglądów kominiarskich, przeglądów PSP( hydranty, gaśnice itp.), przeglądów okresowych instalacji elektrycznej, przeglądów technicznych budynku, korzystania z powierzchni wspólnych.
3. Najemca pokrywać będzie nadto opłaty eksploatacyjne za wodę i energię elektryczną na podstawie comiesięcznych odczytów z podliczników oraz aktualnie obowiązującego podatku z tytułu podatku od nieruchomości od Wynajmowanego lokalu użytkowego, na podstawie comiesięcznej informacji z Działu Ekonomicznego Wynajmującego.
4. Najemca będzie dokonywać wszelkich płatności na podstawie odpowiednich faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo w fakturze.
5. Poniesione przez Najemcę nakłady w postaci istniejącego regału oraz sprzętu, po zakończeniu niniejszej umowy zostaną zabrane przez Najemcę lub pozostaną u Wynajmującego w zależności od ustaleń poczynionych pomiędzy stronami.

**§ 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 jakiejkolwiek 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:
3. 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 jakiejkolwiek 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 do dnia 31.12.2024r.
9. Umowa została przygotowana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**

Załączniki:

- Załącznik nr. 1 –protokół zdawczo-odbiorczy

- Załącznik nr. 2 –lista użyczonego Najemcy sprzętu

- Załącznik nr. 3- kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą

- Załącznik nr. 4- kopia polisy ubezpieczenia majątkowego na wszelkie przedmioty w Przedmiocie Najmu będące w posiadaniu Najemcy

- Załącznik nr. 5- kopia polisy ubezpieczenia Nieruchomości