

UMOWA NAJMU LOKALU NR

zawarta w dniu r. w Mrągowie pomiędzy:

1. **Mrągowskie Centrum Kultury w Mrągowie** z siedzibą: 11-700 Mrągowo, ul. Warszawska 26, reprezentowanym przez dyrektora Mrągowskiego Centrum Kultury
zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,
a
2., , reprezentowanym przez - właściciela,
zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**,

zawarta została umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest Operatorem Amfiteatru położonego przy ul. Jaszczurcza Góra 10 w Mrągowie w którym znajduje się lokal przeznaczony na działalność gastronomiczną pod sceną oraz, że posiada wyłączne prawo do zarządzania, używania, użytkowania go na podstawie zawartej umowy nr ZP.271.36.2024 z właścicielem obiektu Gminą Miasto Mrągowo.
2. Wynajmujący zapewnia, że lokal:
 - 1) nie jest obciążona prawami osób trzecich;
 - 2) nie została zawarta żadna umowa, której wykonanie lub niewykonanie mogłyby mieć wpływ na posiadanie i użytkowanie przez Najemcę lokalu, o którym mowa w § 2 Umowy, przez cały okres najmu;
 - 3) wszystkie urządzenia techniczne są sprawne i nadają się do normalnego użytku.
3. Wynajmujący zastrzega, że w czasie koncertów oraz prób generalnych w Amfiteatrze dostęp do lokalu będzie ograniczony ze względu na zamknięcie całego obiektu Amfiteatru. W związku z powyższym działalność prowadzona w lokalu może doznać ograniczenia.

§ 2

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest lokal użytkowy-lokal gastronomiczny pod sceną Amfiteatru nad jeziorem Czos, zwany w dalszej części Umowy lokalem, o powierzchni 166,04 m², na który składają się niżej wymienione pomieszczenia:
 - 1) sala bufetowa o pow. 116,30 m²
 - 2) 2 magazynek o pow. 5,12 m²
 - 3) korytarz o pow. 3,86 m²
 - 4) kuchnia o pow. 5,85 m²
 - 5) zmywak o pow. 5,83 m²
 - 6) korytarz opow. 3,86 m²
 - 7) pom. socjalne o pow. 5,23 m²
 - 8) toaleta personelu o pow. 4,42 m²
 - 9) pom. porządkowe o pow. 3,99 m²
 - 10) toaleta damska o pow. 5,45 m²
 - 11) toaleta męska o pow. 6,13 m²
2. Najemca będzie prowadzić działalność wyłącznie w lokalu. W zakres najmu nie wchodzi jakiegokolwiek rozszerzenie działalności na teren Amfiteatru.
3. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego zmienić rodzaju działalności prowadzonej w lokalu oraz przeznaczenia lokalu, ani oddać go osobom trzecim w posiadanie w całości lub w części pod jakimkolwiek tytułem.
4. Najemca otrzymuje lokal bez wyposażenia i umeblowania, w stanie zdatnym do użytku, co potwierdza Protokół zdawczo-odbiorczy. Protokół stanowi integralną część niniejszej Umowy. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny lokalu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za składniki majątkowe Wynajmującego powierzone na

podstawie protokołu inwentaryzacji (zdawczo-odbiorczego) stanowiącego załącznik do niniejszej umowy, rozliczając się z niego w sposób określony w § 3.

§ 3

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie niedobory powierzonych składników majątkowych, według stanu zgodnie z protokołem, o którym mowa w §2.

§ 4

1. Najemca odpowiada za stan bezpieczeństwa pożarowego i przestrzeganie przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej w wynajmowanych pomieszczeniach i właściwy stan i oznakowanie sprzętu przeciwpożarowego w pomieszczeniach.
2. Najemca zobowiązuje się do przeszkolenia pracowników pracujących w lokalu w zakresie bezpieczeństwa pożarowego i przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 5

1. Najemca, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, może w lokalu dokonywać zmian, przeprowadzać remonty, prace adaptacyjne lub ulepszące aby dostosować lokal do standardu oczekiwanego przez Najemcę oraz może podejmować inne prace, które okażą się konieczne lub celowe, a które nie zmieniają przeznaczenia lokalu.
2. Do nakładów poczynionych przez Najemcę na ulepszenie lokalu w okresie obowiązywania niniejszej Umowy stosuje się art. 676 Kodeksu Cywilnego, przy czym Wynajmujący ma prawo zatrzymać nakłady zwiększające wartość lokalu nie zwracając Najemcy wartości tych nakładów, w przypadku:
 - 1) gdy nakłady zwiększające wartość lokalu zostaną przez Najemcę poniesione bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego na ich poniesienie;
 - 2) gdy Umowa zostanie rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych w samej Umowie a także z przyczyn określonych w Kodeksie Cywilnym.
3. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na lokal w okresie obowiązywania Umowy, do których ponoszenia jest zobowiązany przepisami Kodeksu Cywilnego lub na poniesienie których Wynajmujący nie wyraził pisemnej zgody.
4. Najemca może umieszczać na nieruchomości reklamy świetlne oraz logo własnej firmy, po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego, po uprzednim przedstawieniu projektu oraz niezbędnych uzgodnień wymaganych prawem. Najemca będzie mógł o to wystąpić we własnym imieniu powołując się na niniejszą Umowę, jako dowód stwierdzający prawo do dysponowania lokalem.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Wynajmującego listem poleconym o każdej zmianie danych podlegających ujawnieniu we właściwym rejestrze.
W przypadku zmiany danych niepodlegających publicznemu wglądowi, skuteczność dokonanych zmian w stosunku do Wynajmującego, będzie uzależniona od wcześniejszego zawiadomienia.
2. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania lokalu w stanie niepogorszonym, z wyłączeniem normalnego zużycia oraz do wydania lokalu Wynajmującemu w takim stanie po zakończeniu niniejszej Umowy. Zwrot lokalu Wynajmującemu nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym.
3. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, związanych z użytkowaniem lokalu, Najemca zobowiązuje się wpłacić w dniu podpisania umowy na konto Wynajmującego kaucję w wysokości miesięcznej opłaty czynszowej za najem lokalu + VAT.
4. Kwota kaucji pozostała po zaspokojeniu roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, związanych z użytkowaniem lokalu, podlega zwrotowi w ciągu 14 dni po podpisaniu protokołu, o którym mowa w ust. 2.
5. Najemca jest w szczególności zobowiązany do:
 - 1) korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. prowadzenia działalności gastronomicznej z zastrzeżeniem, że ze względu na małą powierzchnię pomieszczeń zaplecza

- roboczego (kuchnia, zmywak) należy założyć przygotowywanie potraw w oparciu o półprodukty;
- 2) udostępniania lokalu Wynajmującemu niezwłocznie w przypadku wystąpienia awarii;
 - 3) udostępniania wstępu do lokalu Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty pisemnego powiadomienia o zamierzonej wizycie;
 - 4) napraw i konserwacji podłogi, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, okien i drzwi, konserwacji ścian, grzejników wody i wszelkich urządzeń sanitarnych wraz z przewodami odpływowymi od tych urządzeń, osprzętu i zabezpieczeń elektrycznych;
6. W przypadku konieczności dokonania przez Wynajmującego jakichkolwiek napraw w lokalu, w wyniku szkód spowodowanych przez Najemcę, Najemca jest zobowiązany do zwrócenia Wynajmującemu kosztów tych napraw w terminie 14 dni od daty otrzymania rachunku za wykonane naprawy.
 7. Najemcy przysługują pełne wpływy z prowadzonej działalności.
 8. Najemca oświadcza, że wykorzystywany przez niego sprzęt gastronomiczny np. frytkownice, piece gastronomiczne, płyty grzewcze, kuchenki są sprawne technicznie, zgodne z właściwymi normami i nadają się do bezpiecznego użytku.

§ 7

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia właściwego funkcjonowania i konserwacji następujących instalacji i urządzeń technicznych w budynku:
 - 1) grzewczych;
 - 2) grzejników wodnych;
 - 3) wentylacyjnych, dymowych i spalinowych;
 - 4) klimatyzacyjnych;
 - 5) elektroenergetycznych i odgromowych;
 - 6) wodociągowych i kanalizacyjnych.
2. Wynajmujący zapewni obsługę w zakresie utrzymania czystości części wspólnych.

§ 8

1. Strony postanawiają, że miesięczny czynsz najmu lokalu będzie wynosił miesięcznie złotych netto za 1 m² (słownie: dwieście osiemdziesiąt złotych).
2. Wartość czynszu miesięcznego, o której mowa w ust. 1, będzie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT).
3. Czynsz będzie płatny przez Najemcę z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego. Czynsz będzie płatny na konto bankowe Wynajmującego w Banku BS w Węgorzewie O/Mrągowo nr konta 74 9350 00 01 0215 4907 5002 0121.
4. Najemca oświadcza, że jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT i został mu nadany numer identyfikacji podatkowej NIP oraz że upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez jego podpisu.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu należne będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 9

1. Najemca opłacać będzie dodatkowo rachunki za wodę, ogrzewanie, zużycie prądu, odprowadzania ścieków i inne, zwane w dalszej części Umowy opłatami dodatkowymi, na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się zorganizować w swoim zakresie i na własny koszt wywóz nieczystości.
3. Kwota opłat dodatkowych zostanie powiększona o podatek VAT od towarów i usług według właściwej stawki.
4. Opłaty dodatkowe z tytułu niniejszej Umowy będą płatne przez Najemcę na konto Wynajmującego w ciągu 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat dodatkowych należne będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 10

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia codziennie lokalu gastronomicznego co najmniej w

godzinach od 10.00 do 20.00 w okresie najmu.

2. Najemca utrzymywać będzie lokal w należytym stanie technicznym,
3. Najemca utrzymywać będzie estetyczny wygląd lokalu i jego otoczenia,
4. Najemca zobowiązuje się do terminowego płacenia czynszu,
5. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć lokal na czas trwania umowy od ognia i innych zdarzeń losowych od dnia przekazania lokalu; koszty ubezpieczenia obciążają Najemcę.
6. Najemca może w lokalu reklamować wyłącznie swoją firmę, inne reklamy wymagają pisemnej zgody Wynajmującego, który również zastrzega sobie prawo umieszczenia w lokalu swojej reklamy.

§ 11

1. Umowa niniejsza została zawarta na okres 5 miesięcy, począwszy od dnia 01.05.2025 roku do dnia 30.09.2025 roku, z zastrzeżeniem, że dostęp do lokalu będzie ograniczony zgodnie z § 1 ust. 3 Umowy.
2. Strony mają możliwość rozwiązania niniejszej umowy za 1-miesięcznym wypowiedzeniem przez każdą ze stron, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w Kodeksie Cywilnym, a także jeżeli Najemca:
 - 1) będzie pozostawał w opóźnieniu z zapłatą czynszu za dwa, niekoniecznie następujące po sobie miesiące;
 - 2) będzie pozostawał w zwłoce z zapłatą opłat dodatkowych za dwa, niekoniecznie następujące po sobie miesiące;
 - 3) będzie wykorzystywał lokal w sposób sprzeczny z przeznaczeniem lub bez uwzględnienia praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości;
 - 4) bez pisemnej zgody Wynajmującego zmieni rodzaj działalności prowadzonej w lokalu bądź odda go osobom trzecim w posiadanie, stosownie do treści § 2 ust. 3 Umowy;
 - 5) bez pisemnej zgody Wynajmującego dokona prac określonych w § 5 ust. 1 Umowy;
 - 6) nie będzie utrzymywał lokalu, przez cały okres najmu, w stanie właściwym oraz będzie odmawiał dokonania zwrotu kosztów w terminie określonym § 6 ust. 6 Umowy.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany wysokości opłat dodatkowych jako niezależnych od Wynajmującego nie stanowią zmiany umowy.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

1. W przypadku sporu pomiędzy stronami wynikającego z realizacji niniejszej umowy, sądem właściwym będzie sąd siedziby Wynajmującego.
2. Koszty Umowy ponosi Najemca.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

załącznik:

Nr 1 – protokół zdawczo – odbiorczy