

## UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu ..... w Koninie pomiędzy:

**Centrum Kultury i Sztuki w Koninie**, ul. Okólna 47 a 62-510 Konin, NIP 665 166 75 47  
REGON 311104032, zarejestrowanym w Rejestrze Instytucji Kultury Samorządu  
Województwa Wielkopolskiego - RIK 11 z dnia 04.01.1999 r. reprezentowanym przez:

**Justynę Kalużyńską - Markocką - Dyrektora**  
zwanym dalej „Wynajmujący”

a

.....  
reprezentowanym przez:

.....  
zwanym dalej „Najemcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami”

zawarta została umowa najmu (dalej: „Umowa”), treści następującej:

### §1

#### Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy lokal użytkowy (dalej „Lokal”) w celu świadczenia usługi gastronomicznej, zlokalizowany w budynku Centrum Kultury i Sztuki – Dom Kultury Oskard w Koninie przy ul. Al. 1 Maja 7a, na który składa się:

- a) zaplecze gastronomiczne/bufet o powierzchni 17,09 m<sup>2</sup>, w tym bar wyposażony w meble i urządzenia agd;
- b) kuchnia/zaplecze o powierzchni 6,26 m<sup>2</sup> wyposażona w meble i urządzenia agd;
- c) wyposażona zmywalnia o powierzchni 4,28 m<sup>2</sup>;
- d) pomieszczenie do przechowywania żywności/magazyn o powierzchni 2,99 m<sup>2</sup>;
- e) pomieszczenie socjalne o powierzchni 9,00 m<sup>2</sup> z toaletą o powierzchni 3,06 m<sup>2</sup> (wyposażone w meble),

a Najemca bierze w najem Lokal i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz, zgodnie z postanowieniami Umowy.

W ramach umowy najmu, Najemca ma również prawo do korzystania z otwartej, wyposażonej w meble tj. fotele, krzesła, stoły, sali konsumpcyjnej znajdującej się na parterze obiektu o powierzchni 186,36 m<sup>2</sup> służącej klientom jako miejsce do konsumpcji produktów zakupionych u Najemcy.

2. Najemca ma prawo do wyłącznego korzystania z Lokalu, oraz niewyłącznego korzystania z powierzchni wspólnych budynku, tj. ciągi komunikacyjne, hol główny, pomieszczenia sanitarne (toalety).

3. Lokal ma charakter wyłącznie użytkowy, niemieszkalny, niesłużący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Najemca wykorzystywać będzie lokal na do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie gastronomii.

Najemca przyjmuje do wiadomości, że zgodnie z Projektem technologicznym obiektu, w części dotyczącej lokalu gastronomicznego, który jest przedmiotem umowy najmu, lokal gastronomiczny przeznaczony jest do wydawania ciepłych i zimnych napojów oraz prostych posiłków na zimno i ciepło, takich jak ciasta, kanapki (na zimno i ciepło), sałatki, zupy i kremy.

Posiłki powinny być przygotowywane z półproduktów lub być produktami gotowymi tylko do odgrzania.

4. Zmiana przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

5. W ramach umowy najmu, w okresie od 1 maja każdego roku do 30 września każdego roku, Najemca ma również prawo do korzystania z powierzchni wspólnej tzw. „parkingu-ogródka” o wymiarach 8m x 4m przed budynkiem Domu Kultury OSKARD przy Al. 1 Maja 7a w celu wykorzystania go do działalności gastronomicznej prowadzonej w związku z umową najmu. Najemca oświadcza, że działalność na terenie tzw. parkingu-ogródka prowadzona będzie zgodnie z przepisami prawa i innymi niezbędnymi wymogami, a jako podmiot korzystający ze wskazanego terenu Najemca zobowiązany jest do utrzymywania na nim porządku.

6. Najemca będzie miał prawo do organizowania we własnym imieniu wydarzeń kulturalnych w Sali konsumpcyjnej za zgodą Wynajmującego i po uzgodnieniu z Wynajmującym dni, godzin i rodzaju planowanego wydarzenia w formie pisemnej lub e-mailowej. Warunkiem uzyskania zgody będzie przede wszystkim to, że w danym terminie nie będzie wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego w sali konsumpcyjnej. Do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym będą się odbywać organizowane przez Wynajmującego wydarzenia, Wynajmujący przekazywać będzie Najemcy informację o planowanych w danym miesiącu wydarzeniach.

## § 2

### Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość położona w Koninie przy ul. Al. 1 Maja 7a, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako obręb Czarków o pow. 0,5251 ha, stanowi własność Województwa Wielkopolskiego Na podstawie umowy użyczenia zawartej 29 października 2012 roku nieruchomość została przekazana w bezpłatne używanie na realizację zadań Centrum Kultury i Sztuki w Koninie, a zgoda na zawarcie niniejszej umowy najmu wynika z uchwały nr 5351/2018 Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 maja 2018 r.
2. Najemca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą na podstawie .....
3. Najemca oświadcza, że przed zawarciem Umowy obejrzał Lokal i zapoznał się z jego stanem technicznym. Najemca oświadcza, że stan techniczny Lokalu jest dobry, Lokal jest przydatny do używania, w szczególności brak jest wad Lokalu ograniczających lub wyłączających jego przydatność do umówionego użytku, ani też wad zagrażających zdrowiu ludzi, o których mowa w art. 682 k.c.

## § 3

### Czas trwania umowy

1. Strony zawierają Umowę na okres 24 miesięcy, począwszy od dnia .....
2. Przekazanie Lokalu Najemcy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Przedmiot najmu będzie używany przez Najemcę w godzinach otwarcia siedziby Wynajmującego oraz w czasie trwania imprez, seansów filmowych i wydarzeń kulturalnych, organizowanych w siedzibie Wynajmującego.

## §4

### Czynsz, opłaty eksploatacyjne

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięcznie czynsz, zwany wcześniej i dalej: „Czynszem”, którego wysokość Strony ustaliły na kwotę ..... zł + obowiązujący podatek Vat, co wynosi miesięcznie ..... zł brutto (słownie: .....).
2. Obowiązek czynszowy powstaje z dniem przekazania Lokalu Najemcy
3. Płatność powyższego czynszu Najemca dokonywać będzie każdego miesiąca z góry począwszy od ..... r. w terminie ..... dni od daty wystawienia faktury. Opłaty Najemca będzie wносił na rachunek „Wynajmującego” w Santander Bank Polska nr 17 1090 1199 0000 0000 1900 2776.
4. Zmiana przez Wynajmującego numeru rachunku bankowego, na który przekazywany jest Czynsz, nie stanowi zmiany Umowy i do swej skuteczności wymaga jedynie przesłania przez Wynajmującego oświadczenia Najemcy, w którym wskazany zostanie nowy numer rachunku bankowego, na który mają być dokonywane wpłaty Czynszu.
5. Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych, niezależnych od Wynajmującego, a związanych z użytkowaniem Lokalu kosztów stałych ogrzewania pomieszczeń i energii elektrycznej, podgrzania ciepłej wody użytkowej, kosztów zużycia zimnej wody i ścieków, w wysokości 10% ogólnych kosztów w/w mediów poniesionych przez Wynajmującego dla obiektu.
6. Obciążenie nastąpi po otrzymaniu faktur od dostawców za korzystanie z mediów, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w okresach miesięcznych, płatnych w terminie ..... dni od daty wystawienia faktury. Na prośbę Najemcy Wynajmujący przekaże Najemcy kopie faktur dokumentujących powyższe koszty.
7. Czynsz najmu określony w ust. 1, zostanie waloryzowany w 2025 roku z uwzględnieniem średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2024 roku ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja zostanie dokonana w miesiącu kalendarzowym następującym po miesiącu, w którym ogłoszono komunikat Prezesa GUS.

## §5

### Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do:
  - a) zapewnienia Najemcy swobodnego dostępu do przedmiotu najmu,
  - b) udostępnienia Najemcy przedmiotu najmu w stanie nadającym się do normalnego korzystania oraz zapewnienia możliwości takiego korzystania z przedmiotu najmu przez cały czas trwania niniejszej umowy,
3. Wynajmujący jest uprawniony do:

- a) dokonywania w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela kontroli stanu Lokalu celem sprawdzenia czy Najemca używa lokalu i wywiązuje się z postanowień Umowy w sposób należyty i prawidłowy,
  - b) dokonywania bez obecności Najemcy lub jego przedstawiciela kontroli stanu Lokalu celem sprawdzenia czy Najemca używa lokalu i wywiązuje się z postanowień Umowy w sposób należyty i prawidłowy, jeżeli z uwagi na ważne okoliczności wymagane jest natychmiastowe sprawdzenie lokalu, a nie jest możliwe przybycie Najemcy lub przedstawiciela Najemcy, wówczas Wynajmujący ma prawo przeprowadzić kontrolę bez obecności Najemcy.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż alkoholu w Lokalu po uzyskaniu przez Najemcę aktualnego zezwolenia na sprzedaż alkoholu oraz ewentualnych innych niezbędnych pozwoleń i okazania Wynajmującemu oryginału zezwolenia przed rozpoczęciem sprzedaży.

## §6

### Obowiązki i uprawnienia Najemcy

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddania Lokalu w podnajem lub do używania w całości lub części.
2. Najemca zobowiązuje się:
  - a) używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, właściwościami i zgodnie z postanowieniami Umowy, a także wymogami sanitarnymi,
  - b) używać Lokal wyłącznie w charakterze, o którym mowa w § 1 ust. 3 Umowy oraz wyłącznie w związku z prowadzoną działalnością. W tym zakresie Lokal może być używany również przez pracowników i klientów Najemcy,
  - c) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych,
  - d) utrzymać Lokal w porządku oraz należytym stanie technicznym,
  - e) dokonywać na własny koszt drobnych napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem Lokalu, w szczególności: malowania pomieszczeń, wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz Lokalu oraz ich wymiany, konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej, usuwania powstałych uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów wyposażenia, konserwacji i naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania Lokalu, dopływu i odpływu wody,
  - f) utrzymać na własny koszt Lokal i jego otoczenie w należytym stanie sanitarno – porządkowym,
  - g) zgłaszać niezwłocznie Wynajmującemu uszkodzenia i awarie, których usunięcie obciąża Wynajmującego,
  - h) nie dokonywać w Lokalu zmian naruszających jego stan lub obniżających jego wartość.
3. Do obowiązków Najemcy należy także:
  - a) wyposażenia przedmiotu najmu we własnym imieniu i na własny rachunek w brakujący sprzęt, meble i inne urządzenia niezbędne do prowadzenia lokalu w

- zakresie jaki uzna on za zasadny i jaki zostanie zaakceptowany przez Wynajmującego,
- b) zapewnienie właściwego charakteru i standardu prowadzonej działalności w Lokalu,
  - c) utrzymanie właściwego stanu estetycznego, sanitarnego i technicznego wynajmowanych pomieszczeń, sali konsumpcyjnej i „parkingu-ogródka”, a także wysprzątania tych pomieszczeń po każdym zakończonym dniu prowadzenia działalności gospodarczej (w tym bezpośrednio po zakończeniu organizowanego przez siebie wydarzenia), z wyłączeniem dni, kiedy z powierzchni Sali konsumpcyjnej korzysta wyłącznie Wynajmujący.
  - d) uzgodnienie z Wynajmującym wszelkich zmian w aranżacji wystroju najmowanych pomieszczeń, z zastrzeżeniem, iż Najemca nie może w żaden sposób ingerować w stan wyposażenia sali konsumpcyjnej.
  - e) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za zabezpieczenie sprzętu i pomieszczeń w trakcie wykonywania umowy oraz za wszelkie szkody zaistniałe po stronie Wynajmującego oraz osób trzecich, w szczególności klientów lokalu spowodowane działaniem Najemcy lub powstałe na skutek działania wykorzystywanego sprzętu lub działania osób zatrudnianych przez Najemcę.
  - f) niezwłoczne zawiadomienie Wynajmującego i sporządzenie protokołu, który zostanie podpisany przez obie Strony - w razie powstania szkody po stronie Wynajmującego, spowodowanej w szczególności zniszczeniem sprzętu lub uszkodzeniem pomieszczeń, tj. m.in. uszkodzeniem podłóg, ścian, zdeponowanego sprzętu Wynajmującego w wynajmowanych pomieszczeniach oraz w częściach budynku, z których Najemca ma prawo korzystać;
  - g) naprawienie szkody na własny koszt. W razie konieczności naprawy/remontu pomieszczenia Najemca jest zobowiązany do uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na sposób naprawienia szkody,
  - h) posiadanie przez cały okres najmu polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności. Najemca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia przez okres wykonywania umowy i przedłożenia dokumentu potwierdzającego fakt zawarcia umowy ubezpieczenia Wynajmującemu najpóźniej przy podpisywaniu umowy najmu. W przypadku, gdy okres obowiązywania ubezpieczenia jest krótszy niż okres wykonywania Umowy, Najemca jest zobowiązany przedkładać, przed upływem okresu poprzedniego ubezpieczenia, kolejne dokumenty poświadczające posiadanie ubezpieczenia na dalsze okresy, tak aby wykazać ciągłość ubezpieczenia pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 1/10 wysokości miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia w dostarczeniu nowego dokumentu poświadczającego zawarcie umowy ubezpieczenia lub rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym zgodnie z § 7 ust. 2 lit h) umowy.
  - i) zawarcie we własnym zakresie umowy na wywóz odpadów – w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu, Najemca przekaże Wynajmującemu kopię zawartej umowy na wywóz odpadów,
  - j) prowadzenie działalności gastronomicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarno-epidemiologicznymi.

- k) uzyskanie opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie prowadzenia zamierzonej działalności, np. koncesja, zezwolenie na sprzedaż alkoholu,
  - l) uprzedniego uzgadniania z Wynajmującym zakresu menu, w tym rodzaju serwowanych potraw, napoi, alkoholi itp.; obowiązek ten dotyczy również ewentualnych zmian dokonywanych w menu.
4. Najemca nie może zmieniać wystroju wynajmowanego pomieszczenia bez pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 7

### Rozwiązanie, wypowiedzenie Umowy

1. Każda ze stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca nie przestrzega warunków Umowy i wynikających z niej obowiązków, w szczególności:
  - a) używa Lokalu, w tym urządzeń i instalacji w sposób sprzeczny z Umową lub z ich przeznaczeniem
  - b) zaniedbuje Lokal lub jego wyposażenie lub doprowadza do uszkodzenia Lokalu, w tym urządzeń i instalacji, narusza normy sanitarne,
  - c) opóźnia się z zapłatą Czynszu lub innych należności określonych Umową w całości lub w części o jeden miesiąc; w takim przypadku wypowiedzenie jest możliwe, jeśli Najemca nie dokona zapłaty pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i udzieleniu mu dodatkowego minimum 7- dniowego terminu do zapłaty zaległego Czynszu lub innych należności określonych Umową,
  - d) wykona jakiegokolwiek prace remontowe bez pisemnej zgody Wynajmującego i bez zatwierdzenia przez Wynajmującego na piśmie projektu tych prac,
  - e) gdy Najemca odda Lokal w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania lub w podnajem,
  - f) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
  - g) serwuje potrawy, napoje, alkohole bez uprzedniego uzgodnienia ich rodzaju z Wynajmującym,
  - h) nie przedkłada nowego dokumentu potwierdzającego kontynuację ubezpieczenia, o czym mowa w § 6 ust. 3 lit h) umowy,
  - i) naruszy inne postanowienia Umowy, w tym w szczególności § 6 i nie zaprzestanie ich naruszania w dodatkowym terminie, nie krótszym niż 7 dni, wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 powyżej, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nie krótszym niż 7 dni.

## § 8

### Zwrot Lokalu

1. W terminie 7 dni od dnia ustania Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal, wraz z wyposażeniem wskazanym w Załączniku do Umowy i w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Zwrot Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.
3. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia zwracanego Lokalu ze wszystkich stanowiących jego lub jego pracowników własność rzeczy. Rzeczy pozostawione przez Najemcę po zakończeniu najmu lub w przypadku opuszczenia Lokalu przed zakończeniem najmu traktuje się jako porzucone w zamiarze wyzbycia się ich własności.

## § 9

### Komunikacja Stron

1. W trakcie wykonywania Umowy, Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail:
  - Wynajmujący: [m.wojciechowska@ckis.konin.pl](mailto:m.wojciechowska@ckis.konin.pl)
  - Najemca: .....
2. Zmiana adresów e-mail określonych w ust. 1 powyżej jest dokonywana poprzez informację skierowaną do drugiej Strony na piśmie i nie wymaga zmiany Umowy.

## §10

### Postanowienia końcowe

1. Postanowienia Umowy stanowią całość porozumienia między Stronami i zastępują wszelkie wcześniejsze umowy, porozumienia i uzgodnienia, ustne lub pisemne, pomiędzy jej Stronami w odniesieniu do jej przedmiotu. Wszelkie załączniki wskazane w treści Umowy stanowią jej integralną część.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany Umowy, jeśli nie zastrzeżono inaczej, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Ewentualne spory wynikłe na tle realizowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA