

## UMOWA NAJMU (wzór)

zawarta w Gdańsku w dniu ..... pomiędzy:

**Centrum Kultury i Sportu** z siedzibą w Pruszczu Gdańskim, przy ul. Fryderyka Chopina 34, posiadającym NIP 6040106765 oraz REGON 220707640,

reprezentowanym przez .....,

zwanym dalej Wynajmującym,

a

.....,

reprezentowanym przez .....,

zwanym dalej Najemcą.

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania 48,74 m<sup>2</sup> powierzchni w obiekcie Wynajmującego w Pruszczu Gdańskim przy ul. Chopina 34.
2. Plan wynajmowanej powierzchni zaznaczony jest na mapce/planie stanowiącym załącznik nr 1 do nin. umowy.
3. Kawiarnia prowadzona będzie przez Najemcę na potrzeby osób korzystających z usług świadczonych przez Wynajmującego, przy czym dopuszczalne jest również prowadzenie sprzedaży dla innych zainteresowanych osób.

### § 2

1. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę na prowadzenie na niej kawiarni:
  - 1) codziennie nie krócej niż od godziny 16:00 do godziny 20.00 (Najemca ma prawo rozpocząć działalność od wcześniej i zakończyć później),
  - 2) w innych terminach wskazanych przez Wynajmującego w trybie wskazanym w § 4 ust. 2 pkt 2) i 4), przy czym Wynajmujący ma prawo zastrzec, że sprzedaż prowadzona będzie wyłącznie dla uczestników wydarzeń o których tam mowa.
2. W kawiarni prowadzona będzie sprzedaż dań deserowych oraz napojów, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. W kawiarni nie może być prowadzona sprzedaż piwa z beczki.
4. W kawiarni nie może być prowadzona sprzedaż posiłków wymagających ich przygotowywania na miejscu (np. dań obiadowych, „małej gastronomii” - frytek, kebabu, zapiekanek, itp.) oraz wydzielających intensywną woń.

### § 3

1. Lokal stanowiący przedmiot najmu zostanie Najemcy przekazany z doprowadzonymi mediami (woda, energia elektryczna, CO), nie wykończony, przy czym z czynności przekazania zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Najemca na własny koszt dokona wykończenia lokalu (posadzki, armatura, oświetlenie) oraz wyposaży przedmiot najmu w urządzenia niezbędne dla prowadzenia w nim kawiarni (np. chłodziarka, zmywarka, kostkarka, sprzęty, urządzenia barowe).
3. Ze względu na charakter działalności prowadzonej przez Wynajmującego w obiekcie o którym mowa w § 1 ust. 1 oraz konieczność spełniania przez kawiarnię odpowiednich dla tej działalności standardów strony ustalają, że:
  - 1) przed przystąpieniem do prac wykończeniowych Najemca przedstawi Wynajmującemu plan prac które mają być przeprowadzone; przystąpienie do tych prac może nastąpić wyłącznie po pisemnym zaakceptowaniu tego planu przez Wynajmującego. Jeżeli Wynajmujący w terminie 3 dni roboczych nie wnieśnie uwag/zastrzeżeń do planu, uważa się że go zaakceptował,
  - 2) prace planowane przez Najemcę nie mogą wiązać ze zmianami w substancji lokalu,
  - 3) bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać dalszych zmian aranżacji/adaptacji przedmiotu najmu.

### § 4

1. Rozpoczęcie świadczenia przez Najemcę usług gastronomicznych w kawiarni nastąpi nie później niż w ciągu miesiąca od zawarcia umowy, chyba że strony ustalą inny termin.
2. Strony ustalają następujące zasady korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu:
  - 1) Najemca zobowiązany jest prowadzić w kawiarni sprzedaż codziennie nie krócej niż w godzinach

- wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 1),
- 2) Najemca zobowiązany jest prowadzić sprzedaż w kawiarni w godzinach innych niż wskazane w § 2 ust. 1 pkt 1) w wypadku wcześniejszego zgłoszenia takiej potrzeby przez Wynajmującego,
  - 3) bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może organizować imprez/spotkań zamkniętych, oraz prowadzić innej niż umówiona działalności i w innych terminach,
  - 4) w wypadku zgłoszenia przez Wynajmującego takiej potrzeby (dopuszczalna forma email na adres Najemcy wskazany w § 12 ust. 3), Najemca zobowiązany jest prowadzić w kawiarni sprzedaż również na potrzeby uczestników wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego w obiekcie w którym znajduje się przedmiot najmu.
3. W terminach w których Najemca zobowiązany jest prowadzić sprzedaż w kawiarni będzie to czynił w sposób umożliwiający pełne korzystanie z kawiarni zainteresowanym osobom.
  4. Najemca nie ma prawa wstrzymać/zawiesić sprzedaży w kawiarni w terminach w których zobowiązany jest ją prowadzić zgodnie z ust. 2 pkt 1), 2) i 4).
  5. O konieczności prowadzenia przez Najemcę sprzedaży w terminach o których mowa w ust. 2 pkt 2) i 4) Wynajmujący będzie zawiadamiał Najemcę z nie mniej niż 5-dniowym wyprzedzeniem, na adres email Najemcy wskazany w § 12 ust. 3.

#### § 6

1. Najemca zobowiązany jest na własny koszt zapewnić gromadzenie oraz regularny wywóz nieczystości/odpadów z działalności gastronomicznej prowadzonej na wynajmowanej powierzchni.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bhp i p-poż.
3. Najemca zobowiązany jest do bieżącego utrzymywania czystości w przedmiocie najmu.
4. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o powstaniu awarii lub zagrożeń (zapalenie, pożar, włamanie, brak energii elektrycznej, zalania, itp.).
5. Najemca zobowiązany jest do wykonywania niezbędnych prac związanych z bieżącą konserwacją przedmiotu najmu.
6. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu osobom trzecim w podnajem lub nieodpłatne używanie bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 7

1. Tytułem czynszu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie kwotę ..... PLN netto (słownie: .....), do powyższej ceny należy doliczyć podatek VAT, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.
2. Wysokość należnego czynszu najmu niezależna jest od korzystania przez Wynajmującego, w okresie którego czynsz dotyczy, z uprawnienia o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 2) i 4).
3. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu najmu z góry do 10-go dnia każdego miesiąca poleceniem przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego.
4. Czynsz o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje należności za korzystanie z wody, energii elektrycznej i CO. Należności za te media będą regulowane przez Najemcę na rzecz dostawców tych mediów, w oparciu o umowę którą Najemca zobowiązany jest zawrzeć z nimi, z uwzględnieniem wskazań podliczników zainstalowanych w przedmiocie najmu.
5. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek za opóźnienie w zapłacie.
6. Czynsz najmu będzie waloryzowany co roku (ze skutkiem od 1 stycznia), w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres poprzedniego roku ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

#### § 8

1. Najemca przez cały czas trwania umowy zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Kopię umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej o której mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu nie później niż z dniem rozpoczęcia świadczenia usług gastronomicznych w kawiarni. Kopię każdej kolejnej umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu przed upływem okresu ważności poprzedniej umowy ubezpieczenia.
3. Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu kopię zgód/decyzji niezbędnych dla prowadzenie w przedmiocie najmu działalności gastronomicznej – w terminie 3 dni od ich uzyskania, nie później

jednakże niż z dniem rozpoczęcia świadczenia usług gastronomicznych w kawiarni.

4. W wypadku nie uzyskania przez Najemcę zgody na prowadzenie w przedmiocie najmu działalności gastronomicznej w terminie 7 dni od daty wskazanej w § 4 ust. 1, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym. Wynajmując może przesunąć termin rozwiązania umowy, jeśli z wiarygodnych w jego ocenie informacji przekazanych przez Najemcę wynika, że działalność zostanie podjęta w innym, nieodległym terminie.
5. Najemca nie ma prawa prowadzenia w przedmiocie najmu sprzedaży bez uprzedniego przekazania Teatrowi kopii wymaganych przepisami zgód/decyzji o których mowa w ust. 3, kopii polisy OC o której mowa w ust. 1 oraz w § 9.

#### § 9

1. Najemca zobowiązuje się uzyskać i posiadać (co wiąże się także z koniecznością regularnego opłacania przez Najemcę składek ubezpieczeniowych) przez cały okres najmu polisę ubezpieczeniową w odniesieniu do wynajmowanego lokalu, wystawioną na kwotę minimum milion zł (milion zł), z wyłączeniem jakiejkolwiek franszyzy, w tym integralnej i redukcyjnej, obejmującą ubezpieczenie mienia, obejmujące wszystkie ryzyka związane z mieniem, w tym w szczególności (lecz nie ograniczone do):
  - 1) pożar, eksplozja, uderzenie pioruna, zwarcie instalacji,
  - 2) zalanie, powódź,
  - 3) grad, burze, huragany, znaczne opady śniegu,
  - 4) katastrofy naturalne,
  - 5) kradzieże, w tym także bez znamion włamania i rabunku,
  - 6) upadek statku powietrznego
  - 7) uszkodzenia oszkleń.
2. Najemca ma obowiązek zawrzeć umowy ubezpieczenia z terminem początkowym ubezpieczenia od dnia objęcia lokalu przez Najemcę i Najemca jest zobowiązany kontynuować umowy ubezpieczenia począwszy od dnia objęcia lokalu do dnia zakończenia umowy najmu. Dokument świadczący o zawarciu przez Najemcę wszelkich umów ubezpieczenia, o których mowa powyżej, musi zostać dostarczony Wynajmującemu do dnia objęcia lokalu przez Najemcę, a następnie przez cały okres trwania Umowy przed upływem kolejnych okresów ubezpieczenia w taki sposób, aby Wynajmujący przez cały okres trwania najmu był w posiadaniu dokumentów potwierdzających kontynuowanie przez Najemcę umów ubezpieczeniowych wyżej opisanych.
3. W przypadku nie dostarczenia przez Najemcę Wynajmującemu dokumentów świadczących o zawarciu umów ubezpieczenia w terminach i na warunkach wyżej wskazanych, Wynajmujący uprawniony będzie do wypowiedzenia niniejszej Umowy, lub według swojego uznania zawarcia umów ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1 na rzecz Najemcy z Towarzystwem Ubezpieczeniowym wybranym przez Wynajmującego. W takim wypadku Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami umów ubezpieczenia, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
4. Najemca zobowiązuje się, iż w razie zaistnienia zdarzeń losowych, w wyniku, których wyposażenie, towary i inne przedmioty znajdujące się w lokalu ulegną zniszczeniu odtworzy on ten majątek tak, aby umożliwić jak najszybsze podjęcie i kontynuację działalności w lokalu.

#### § 10

1. Najem trwał będzie przez okres 3 lat, poczynając od dnia ....., przy czym od dnia zawarcia umowy Najemca ma prawo wprowadzać na przedmiot najmu swoje mienie niezbędne dla terminowego przystąpienia do świadczenia usług gastronomicznych w kawiarni, i prowadzić tam prace adaptacyjne.
2. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w sytuacjach przewidzianych w umowie, ponadto w razie naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień § 2, § 3 ust. 1, § 4 ust. 2 – 4., § 6, § 9.
3. Po zakończeniu najmu Wynajmujący zatrzyma wykonane przez Najemcę adaptacje i ulepszenia, bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości, z wyłączeniem wyposażenia ruchomego stanowiącego własność Najemcy i które można odłączyć bez dokonywania uszkodzeń przedmiotu dzierżawy

#### § 11

Wynajmujący informuje Najemcę, że:

1. Administratorem danych osobowych Najemcy wpisanych w oznaczeniu strony jest Centrum Kultury i Sportu w Pruszczu Gdańskim przy ul. Fryderyka Chopina 34, ckis@pruszcz-gdanski.pl,

2. dane kontaktowe inspektora ochrony danych: iodckis@pruszcz-gdanski.pl,
3. podanie danych osobowych Najemcy zawartych w oznaczeniu strony jest niezbędne do wykonania umowy (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 pkt b) RODO) oraz wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na administratorze (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 pkt c) RODO),
4. przekazane dane osobowe będą przechowywane przez administratora przez okres wymagany przepisami, do czasu wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na administratorze,
5. Najemca ma prawo do żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych oraz złożenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania,
6. Najemca ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych,
7. odbiorcami przekazanych danych osobowych będą wyłącznie podmioty przetwarzające dane na zlecenie administratora danych oraz podmioty uprawnione do uzyskania danych na podstawie obowiązującego prawa,
8. przekazane dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany.

#### § 12

1. Załączniki do nin. umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowanie formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Oświadczenia Wynajmującego związane z realizacją umowy przesyłane Najemcy drogą elektroniczną na adres .....@..... uważa się za złożone w dniu wysłania wiadomości.
4. Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, dwóch dla Wynajmującego i jednym dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca