

## Umowa najmu nr .....

zawarta w dniu .....r. w Cieszynie pomiędzy:

Gminą Cieszyn, Rynek 1, 43-400 Cieszyn, NIP 548 24 04 950, Miejski Zarząd Dróg w Cieszynie ul. Liburnia 4 , 43-400 Cieszyn, reprezentowaną przez Pełniąca Obowiązków Dyrektora Miejskiego Zarządu Dróg - Panią mgr Beatę Sobik zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

**a,**

Panią zam. .... prowadzącą działalność pod nazwą....., wpisaną do CEIDG, posiadającą NIP .....

zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

o następującej treści:

### § 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy najmu jest lokal użytkowy położony na .....piętrze w budynku Miejskich Hal Targowych przy ul. Stawowej 6 w Cieszynie, stanowiący własność Gminy Cieszyn o powierzchni ..... m<sup>2</sup>.

2. Najemca oświadcza, że:

- a) zapoznał się z lokalem, jego lokalizacją oraz stanem technicznym, oraz, że spełnia jego oczekiwania;
- b) dla ważności zawarcia i wykonania niniejszej umowy Najemca nie potrzebuje jakiegokolwiek zgody czy pozwolenia;

3. Najemca jest świadomy i godzi się z faktem, że nieruchomość, nie wyłączając budynku, może być przedmiotem przebudowy i zmian wynikających z prowadzonej działalności przez Wynajmującego, oraz przepisów prawa lub orzeczeń władz lokalnych wydanych w tym zakresie.

4. Najemca jest świadomy stanu technicznego lokalu. Wszystkie prace związane ze stanem technicznym wynajmowanego lokalu, niezbędne do wykonania, Najemca wykona własnym sumptem i na własny koszt, zrzekając się uprawnienia do dochodzenia ich zwrotu.

5. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal z przeznaczeniem na .....

### § 2.

1. Przekazanie lokalu w posiadanie Najemcy nastąpi dnia ..... r. W dniu przekazania lokalu Strony sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy (**Załącznik nr 1**), dokumentujący stan techniczny lokalu oraz rodzaj i stan techniczny instalacji znajdującej się w lokalu.

2. Czas otwarcia lokalu wymienionego w ust. 1, nie może przekroczyć następujących godzin: przez 7 dni w tygodniu w godzinach od 8:00 do 22:00, przekroczenie ustalonych godzin otwarcia wymaga pisemnego poinformowania administracji obiektu.

3. Zachowanie czystości i porządku w korytarzu przed lokalem leży w gestii Najemcy

4. W lokalu znajdują się następujące podliczniki:

- a) energii elektrycznej o nr.....
- b) wody o nr .....
- c) CO o nr .....
- d).....

### § 3.

1. Najemcy nie wolno czynić w lokalu żadnych zmian sprzecznych z umową i jego przeznaczeniem ani też oddać lokalu w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania bez zgody Wynajmującego.

2. Za pisemną zgodą Wynajmującego Najemca może na własny koszt oraz własnym staraniem dokonywać zmian, modyfikacji, ulepszeń lokalu, które uzna za niezbędne lub wskazane. Najemca ma również prawo do instalacji w lokalu dodatkowego wyposażenia stałego lub urządzeń, które uzna za stosowne w związku z prowadzoną przez niego działalnością.

3. W przypadku zmian budowlanych po rozpoczęciu działalności przez Najemcę w lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się współdziałać z Najemcą w uzyskaniu od odpowiednich organów administracyjnych oraz od właściciela budynku wszelkich niezbędnych zezwoleń i zgód do prowadzenia remontów i zmian budowlanych w lokalu, stosownie do zakresu prac adaptacyjno - remontowych Najemcy.

4. Po powiadomieniu Najemcy, Wynajmujący ma prawo przeprowadzania prac remontowo - budowlanych w budynku, w którym znajduje się lokal, mogących utrudniać prowadzenie działalności przez Najemcę. Powiadomienie Wynajmującego powinno być sporządzone na piśmie i winno zawierać opis i zakres planowanych prac oraz okres ich trwania.

5. Najemca wykonując prace o których mowa w ust.2 będzie przestrzegał przepisów prawa, a w szczególności przepisów prawa budowlanego, przepisów BHP i ochrony ppoż.

6. Dokonywanie przeróbek konstrukcyjnych w lokalu w trakcie obowiązywania umowy najmu, wymagających pozwolenia na budowę, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i może być wykonywane wyłącznie na warunkach pisemnie przez niego zaakceptowanych.

#### § 4.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nie oznaczony od dnia .....

2. Strony niniejszej umowy przewidują możliwość rozwiązania umowy najmu za trzymiesięcznym, pisemnym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu w następujących sytuacjach, z których każda stanowiła będzie naruszenie umowy przez Najemcę:

a) niedokonanie przez Najemcę lokalu zapłaty czynszu lub jakiegokolwiek jego części za dwa okresy płatności, z zastrzeżeniem, że w takiej sytuacji Wynajmujący w pisemnym wezwaniu, wyznaczy Najemcy miesięczny termin na dokonanie zapłaty i termin ten bezskutecznie upłynie;

b) niedokonanie przez Najemcę w terminie zapłaty jakichkolwiek świadczeń pieniężnych (innych niż czynsz), których łączna kwota będzie przekraczała równowartość czynszu za 1 miesiąc, a naruszenie takie będzie trwało przez okres dłuższy niż 14 dni od dnia kiedy zapłata powinna być dokonana, z zastrzeżeniem, że w takiej sytuacji Wynajmujący w pisemnym wezwaniu, wyznaczy Najemcy siedmiodniowy termin na dokonanie zapłaty i termin ten bezskutecznie upłynie;

c) w przypadku korzystania przez Najemcę z lokalu w sposób niezgodny z umową i jego przeznaczeniem lub niewywiązywania się przez najemcę z obowiązków wynikających z umowy

#### § 5.

1. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów wywozu odpadów komunalnych, które doliczone będą do czynszu najmu lokalu.

2. Deklarację o odpadach komunalnych do odpowiedniego urzędu złoży Wynajmujący.

3. Czynsz będzie ulegał zmianie zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie ustalenia stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Cieszyn.

4. Podwyższenie stawki czynszu wskutek zmiany opłat za odpady komunalne nie wymaga zawarcia aneksu do umowy najmu.

#### § 6.

1. Czynsz najmu Strony ustalają w następującej wysokości:

..... **zł netto / 1m<sup>2</sup>** (słownie: ..... złotych 00/100 za 1 m<sup>2</sup> w stosunku miesięcznym); razem ..... m<sup>2</sup> x ..... zł = ..... zł netto do kwoty naliczany będzie podatek VAT oraz koszty wywozu odpadów komunalnych, co Wynajmujący uwzględni na wystawionej fakturze.

2. Na wniosek Najemcy w okresie prac remontowych lokalu od ..... do ..... stawka miesięczna czynszu wynosić będzie ..... **zł netto/1m<sup>2</sup> + VAT**.

3. Termin płatności czynszu ustala się do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc kalendarzowy. Czynsz jest płatny na rachunek Wynajmującego lub w jego kasie przy ul. Liburnia 4.

4. Czynsz będzie ulegał waloryzacji, raz w roku, zgodnie z średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowanym przez Prezesa GUS. Waloryzacja będzie następowała niezwłocznie po opublikowaniu przez GUS w Monitorze Polskim ww. wskaźnika i będzie uwzględniać wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2022 roku.

5. Podwyższenie stawki czynszu o wskaźnik wymieniony w ust.4 nie wymaga zawarcia aneksu do umowy najmu, a Najemca w ciągu całego okresu najmu będzie płacił czynsz wraz z takim podwyższeniem począwszy od pierwszego dnia roku, w którym podwyższenie zostało dokonane.

6. W przypadku zmiany obowiązującej na terenie RP waluty, Strony umowy przewidują możliwość przewalutowania określonych w ust.1 umowy stawek czynszu na nową walutę, zgodnie z urzędowym kursem nowej waluty.

7. Opłata za zużyte media i inne usługi, zwane dalej również świadczeniami dodatkowymi, do których zalicza się m. in: energię elektryczną, wodę, ogrzewanie, koszty wywozu nieczystości związane z najmowanym lokalem ponosi w całości Najemca. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonywane będą bezpośrednio z dostawcami tych mediów i usług lub za pośrednictwem Wynajmującego. W przypadku refakturowania Najemcy przez Wynajmującego kosztów mediów dostarczanych do lokalu, Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania odczytu stanów liczników mediów przez wyznaczonego pracownika Działu Organizacyjnego, odczyt potwierdza podpisem osoba wyznaczona przez Najemcę.

8. Zapłata za koszty mediów refakturowanych przez Wynajmującego nastąpi z dołu w terminie 14 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury, na rachunek wskazany w fakturze.

9. Strony uzgadniają, iż podatek od nieruchomości będzie uiszczal Najemca (art.3 ust.1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych).

10. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów eksploatacji i konserwacji instalacji przeciwpożarowej w przypadku konieczności jej zainstalowania w wynajmowanym lokalu proporcjonalnie do ilości zainstalowanych urządzeń – czujek dymu, przycisków ROP. Należności za w/w świadczenia pokrywane będą przez Najemcę w terminach ustalonych na fakturach.

11. Najemca zobowiązany będzie do zainstalowania wszystkich niezbędnych do prowadzenia działalności podliczników w tym m. in. zużycia wody, energii elektrycznej, ogrzewania na własny koszt i własnym staraniem.

12. Najemca ponosił będzie odpowiedzialność za stan zabezpieczenia przeciwpożarowego w wynajmowanym pomieszczeniu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

13. Najemca zobowiązany jest do wniesienia Wynajmującemu kaucji w kwocie równej wysokości dwumiesięcznego czynszu w terminie 7 dni od podpisania umowy najmu.

14. Wpłaty dokonane po terminie zostaną zaliczone w pierwszej kolejności na należności uboczne (odsetki, koszty upomnienia) a pozostała część na zaległą należność główną (art 451 kc).

## § 7

1. Strony umowy postanawiają, że niniejsza umowa jest związana z działalnością gospodarczą Wynajmującego i stosuje się do niej przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

2. W razie uchybienia terminom zapłaty określonym w umowie, Wynajmującemu przysługują bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, które w trakcie zawarcia umowy wynoszą 9,5% w skali roku. Zmiana wysokości odsetek nie wymaga wprowadzenia aneksu do umowy.

3. Niezależnie od uprawnienia z ust. 2, od dnia nabycia uprawnień do odsetek przez Wynajmującego, bez wezwania zostanie naliczona Najemcy równowartość kwoty 40 EURO przeliczonej na złote wg średniego kursu Euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskania należności (art.10.ust 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych)

4. Szczegółowy mechanizm obliczenia oraz równowartości 40 Euro reguluje art. 7 i art.10 ustawy powołanej w ust. 1.

## § 8.

1. Najemca będzie korzystał z przedmiotu najmu w sposób umową określony i odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy oraz przy zachowaniu zasad BHP i ochrony przeciwpożarowej.

2. Najemca zobowiązany jest przez cały okres najmu dokonywać wszelkich płatności, do których jest zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, takich jak czynsz najmu oraz opłaty dodatkowe w terminach i w sposób określony w niniejszej Umowie. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania odliczenia i/lub potrącenia z czynszu lub opłat dodatkowych jakichkolwiek swoich wierzytelności, które przysługują mu lub będą przysługiwały wobec Wynajmującego z jakichkolwiek tytułów.

3. Przez cały okres najmu Najemca obowiązany jest na własny koszt utrzymywać lokal w dobrym stanie, pozwalającym w pełni na jego użytkowanie, a także w należyтым porządku i czystości, mając na uwadze wartość i walory estetyczne pozostałych lokali oraz całego budynku. Najemca obowiązany jest przez cały okres najmu do czyszczenia wszystkich powierzchni należących do lokalu, w tym drzwi, ram co najmniej

raz na pół roku oraz odpowiedniego zabezpieczania szyb okiennych, w szczególności niezwłocznego usuwania i wymiany jakichkolwiek zbitych lub pękniętych szyb w lokalu.

4. Najemca oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności oraz ubezpieczenie wniesione do lokalu mienia, w tym części szklanych. Ponadto Najemca odpowiada za wszelkie szkody i zniszczenia w lokalu zaistniałe w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.

5. Przez cały okres najmu, Najemca ma obowiązek wynoszenia nieczystości i odpadów z lokalu do miejsca wyznaczonego przez Wynajmującego na gromadzenie nieczystości i odpadów.

6. Przez cały okres najmu, Najemcę obciążają na jego koszt i ryzyko naprawy, wymiana elementów wyposażenia na nowe, bieżące remonty i konserwacje (w tym okresowe) lokalu, ich części składowych, w celu utrzymania ich należytego stanu. Powyższe naprawy będą dokonywane przez Najemcę własnym staraniem i na jego koszt w sposób nie pomniejszający wartości i walorów estetycznych lokalu oraz całego budynku. Jeśli Najemca nie wywiąże się z powyższych obowiązków, Wynajmujący będzie miał prawo do ich wykonania na koszt Najemcy po uprzednim wezwaniu Najemcy do ich wykonania w terminie 14 dni. Wszelkie wydatki z tego tytułu będą zwrócone Wynajmującemu na jego pierwsze żądanie.

7. Przez cały okres najmu, Najemca nie uszkodzi żadnej części budynku lub urządzeń technicznych znajdujących się w budynku lub na nieruchomości. W przypadku naruszenia tego postanowienia Najemca naprawi takie uszkodzenia niezwłocznie na własny koszt. Jeśli Najemca nie wywiąże się z powyższych obowiązków, Wynajmujący będzie miał prawo do ich wykonania w terminie 14 dni. Wszelkie wydatki z tego tytułu Najemca zwróci Wynajmującemu na jego pierwsze żądanie.

8. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub innym użytkownikom budynku i nieruchomości, w tym szkody wyrządzone przez Najemcę lub jego współpracowników.

9. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Umowie, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie będzie wznosił ani umieszczał na powierzchniach budynku przeznaczonych do wspólnego użytku (Powierzchnie Wspólne), jakichkolwiek szyldów, znaków reklamowych lub tablic, ani nie zezwoli na ich umieszczenie jakiegokolwiek innej osobie.

10. Najemca zobowiązuje się przez cały okres najmu przestrzegać wszelkich regulaminów, które będą obowiązywać najemców w budynku, w tym Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego Obiektu.

11. Najemca zobowiązuje się również do przestrzegania wytycznych i zaleceń Wynajmującego w sprawach administracyjno - porządkowych dotyczących budynku lub nieruchomości.

12. Niezależnie od uprawnień Wynajmującego przewidujących prawo do wstępu do lokalu w sytuacjach opisanych w niniejszej umowie (np.: w celu dokonania remontów i konserwacji lokalu, w sytuacji, gdy Najemca pomimo obowiązku ich nie wykonuje) Wynajmujący będzie miał prawo po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Najemcy do dokonywania okresowych kontroli sposobu korzystania z lokalu przez Najemcę, z zastrzeżeniem, że tego rodzaju kontrole będą przeprowadzone w godzinach pracy Najemcy, w sposób w minimalnym stopniu zakłócający działalność Najemcy i w obecności przedstawiciela Najemcy. Powyższe postanowienia nie wykluczają wstępu Wynajmującego do lokalu w sytuacjach awaryjnych.

13. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w lokalu zgodnie z przepisami prawa, w sposób nie powodujący zakłóceń działalności w budynku ani nie utrudniający prowadzenia działalności przez innych użytkowników budynku

14. Najemca nie będzie wnosić ani przechowywać na terenie nieruchomości, budynku lub lokalu żadnych niebezpiecznych substancji, substancji powodujących zanieczyszczenia, substancji toksycznych albo odpadów, produktów ropopochodnych, azbestu czy materiałów zawierających azbest ani materiałów zakaźnych, z wyłączeniem zwykłych materiałów czyszczących albo niezbędnych do konserwacji, wnoszonych do lokalu w celu takiego użycia (nie w celu sprzedaży albo przechowywania), pod warunkiem, że materiały te są prawidłowo używane.

## § 9.

1. Najemca jest zobowiązany po zakończeniu stosunku najmu do zwrotu najmowanego lokalu w stanie uporządkowanym i nie gorszym niż wynikającym ze zwykłego jego zużycia. W szczególności Najemca usunie z lokalu wszelkie urządzenia, towary, stałe przeszkody, zanieczyszczenia i inne rzeczy. Po dniu rozwiązania umowy Najemca nie będzie mieć w żadnym razie prawa do dalszego zajmowania lokalu.

2. Wynajmujący może żądać przywrócenia stanu poprzedniego w lokalu. Najemca nie ma prawa żądać jakiegokolwiek wynagrodzenia lub odszkodowania za pozostawione w lokalu nakłady.

3. W przypadku, gdy Najemca nie dokona zwrotu lokalu, niezależnie od innych uprawnień, Wynajmujący

naliczy karę umowną w wysokości 3-krotnej dziennej stawki czynszu za każdy dzień bezprawnego zajmowania lokalu do momentu jego opuszczenia. Zapłata kary umownej nie wyłącza dochodzenia przez Wynajmującego jakiegokolwiek innego odszkodowania lub wynagrodzenia.

#### §10.

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez Stronę, do której jest adresowane. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w niniejszej Umowie uznaje się za skutecznie doręczone.
2. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie informować Wynajmującego o każdej zmianie organizacyjno-prawnej, w tym również mającego wpływ na zmianę sposobu jego reprezentacji.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnego aneksu, podpisanego przez obie Strony.
4. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
5. Niezależnie od kar umownych przewidzianych w treści umowy Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
6. Spory mogące powstać na gruncie niniejszej umowy Strony poddają do rozstrzygnięcia właściwemu dla siedziby Wynajmującego.
7. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

#### § 11

1. Najemcy lokalu przysługuje prawo do umieszczania na wolnym miejscu elewacji budynku, bezpłatnego szyldu i reklamy (tablicy, wywieszki), pod warunkiem dokonania dodatkowych uzgodnień z Wynajmującym. Za zgodą Wynajmującego dopuszcza się możliwość umieszczenia szyldu i reklamy również na innych częściach elewacji budynków Miejskich Hal Targowych.
2. Umieszczenie reklamy na terenie przyległym do Miejskich Hal Targowych może nastąpić po uzgodnieniu z Wynajmującym i po opłaceniu obowiązującej opłaty.

#### § 12

Administratorem danych wskazanych w umowie i w dokumentach z nią związanych jest Dyrektor Miejskiego Zarządu Dróg w Cieszynie, Liburnia 4, 43-400 Cieszyn. Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy. Informacje o przetwarzaniu danych osobowych, w tym przysługujących prawach, dostępne są pod linkiem:

<https://bip.um.cieszyn.pl/artukul/2179/24041/przetwarzanie-danych-osobowych>.

#### § 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**