

## **UMOWA NAJMU** **lokalu użytkowego**

zawarta w dniu ..... 2021 roku w Cieszynie pomiędzy:

Gminą Cieszyn z siedzibą w Cieszynie, Rynek 1, 43-400 Cieszyn, NIP: 548-24-04-950; reprezentowaną przez ....., zwaną dalej Wynajmującym,

a

..... NIP: ....., zwanym dalej Najemcą.

### **§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że przedmiotem umowy jest lokal użytkowy zlokalizowany na parterze budynku Dworca Cieszyn przy ul. Hajduka 10 w Cieszynie (dz. nr 16/7 obr. 33, objęta księgą wieczystą nr BB1C/00098681/8 Sądu Rejonowego w Cieszynie), o łącznej powierzchni użytkowej 75 m<sup>2</sup> wraz z fragmentem parkingu o pow. 48 m<sup>2</sup>, zwany dalej lokalem.
2. Wynajmowany lokal, którego plan sytuacyjny stanowi załącznik nr 1 do umowy, usytuowany jest na parterze budynku Dworca Cieszyn będącego własnością Gminy Cieszyn, połączony przejściem z holem głównym i poczekalnią dworca, z niezależnym wyjściem w kierunku peronów kolejowych. Składa się z pomieszczeń o pow. 41,80 m<sup>2</sup>, 7,35 m<sup>2</sup>, 10,10 m<sup>2</sup>, pomieszczenia socjalnego o pow. 6,15 m<sup>2</sup>, pomieszczenia WC o pow. 3,50 m<sup>2</sup> i korytarza o pow. 6,10 m<sup>2</sup>. Wynajmowany fragment parkingu obejmuje 2 miejsca postojowe, wskazane w załączniku nr 2 do umowy, dla samochodów osobowych.

### **§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej.
2. Objęcie przedmiotu najmu przez Najemcę nastąpi z dniem ..... na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowić będzie załącznik nr 3 do umowy.
3. Przystosowanie lokalu do prowadzenia w nim działalności ..... oraz uzyskanie wymaganych przepisami prawa pozwoleń umożliwiających uruchomienie działalności ..... w lokalu należy do Najemcy. Wszelkie koszty związane z tymi czynnościami są kosztami Najemcy. Przed rozpoczęciem przystosowywania lokalu do prowadzenia w nim działalności ..... Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Wynajmującemu do pisemnej akceptacji zakresu prac, które polegać będą na ingerencji w substancję budowlaną.

### **§ 3**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal w stanie zdatnym do użytku, a Najemca zobowiązuje się do jego zwrotu w stanie nie pogorszonym po zakończeniu najmu, przy czym nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania lokalu.
2. Samowolne wykonywanie remontów, modernizacji (inwestycji) bez odpowiednich uzgodnień stanowić będzie dla Wynajmującego podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

### **§ 4**

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

### **§ 5**

1. Czynsz najmu strony ustalają w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... zł 00/100) w stosunku miesięcznym. Do kwoty czynszu doliczany będzie podatek od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami, co Wynajmujący uwzględni w wystawionej fakturze.

2. Przez pierwsze 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy czynsz ulegnie pomniejszeniu o 50%.
3. Czynsz płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Czynsz jest płatny na rachunek bankowy Wynajmującego: nr 25 1050 1083 1000 0001 0075 7897.
4. Oprócz czynszu płatnego w terminie określonym w ust. 3, Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty za świadczenia dodatkowe takie jak:
  - 1) dostawa ciepła sieciowego na potrzeby co i cwu – wg udziału powierzchni wynajmowanej do całkowitej ogrzewanej powierzchni budynku dworca,
  - 2) dostawa energii elektrycznej – wg wskazań podlicznika, w oparciu o całkowity koszt 1 kWh wyliczony na podstawie wystawionych faktur za sprzedaż i przesył energii elektrycznej oraz wskazań licznika głównego,
  - 3) dostarczanie wody – wg wskazań podliczników wodomierzy, w oparciu o całkowity koszt 1 m<sup>3</sup> wody, wyliczony na podstawie wystawionej faktury za wodę oraz wskazań licznika głównego,
  - 4) odprowadzanie ścieków – wg wskazań podliczników wodomierzy, w oparciu o całkowity koszt 1 m<sup>3</sup> ścieków, wyliczony na podstawie wystawionej faktury za odprowadzenie ścieków oraz wskazań licznika głównego,
  - 5) wywóz nieczystości stałych – na podstawie złożonej Wynajmującemu deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
5. Należności za świadczenia wymienione w ust. 4 pkt 1-4 pokrywane będą przez Najemcę za okresy miesięczne na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur określających kwotę zobowiązania oraz numer rachunku bankowego, na który ma być dokonana zapłata. Faktury będą wystawiane przez Wynajmującego do końca miesiąca następującego po miesiącu będącym przedmiotem rozliczenia, z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury.
6. Należności za świadczenia wymienione w ust. 4 pkt 5 pokrywane będą przez Najemcę za okresy miesięczne na podstawie wystawianych przez Wynajmującego dokumentów określających kwotę zobowiązania oraz numer rachunku bankowego, na który ma być dokonana zapłata. Zapłata należności winna być dokonana w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał obowiązek ponoszenia opłaty.
7. Za termin dokonanej zapłaty czynszu oraz zapłaty za świadczenia dodatkowe uznaje się datę wpływu środków na konto Wynajmującego. Wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet odsetek i zaległego czynszu.
8. W przypadku niedokonania zapłaty należności, o których mowa w ust. 1 oraz ust. 4, w wymaganych terminach, naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz naliczana będzie rekompensata za koszty odzyskiwania należności w wysokości 40 euro zgodnie z zapisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 424).
9. Wynajmujący ma prawo podwyższyć czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, maksymalnie o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, nie częściej jednak niż raz w roku, za miesięcznym okresem wypowiedzenia. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.
10. Podatek od nieruchomości od przedmiotu najmu płaci Najemca.
11. Najemca nie może dokonywać przeniesienia wierzytelności bądź należności wobec Wynajmującego na osoby trzecie bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 6

1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadkach niewywiązywania się przez Najemcę z warunków niniejszej umowy, w szczególności w przypadku zalegania z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe za dwa pełne okresy płatności, zmiany

branży prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu bez uprzedniego uzgodnienia tej zmiany z Wynajmującym.

3. Wynajmujący nie może skutecznie rozwiązać umowy przez okres 24 miesięcy od daty zawarcia umowy. Zastrzeżenie to nie dotyczy rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

### § 7

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest do gospodarowania powstałymi odpadami komunalnymi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na zasadach wskazanych przez Wynajmującego.

### § 8

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 pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego.

### § 9

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 10

1. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu, należności za świadczenia dodatkowe oraz odszkodowań, Najemca wystawił weksel niezupełny in blanco, poręczony przez dwóch poręczycieli z równoczesnym sporządzeniem deklaracji wekslowej podpisanej przez Najemcę, Wynajmującego i poręczycieli, dotyczącej warunków wypełnienia weksla przez Wynajmującego oraz wpłacił kaucję w wysokości dwukrotnego czynszu najmu lokalu (brutto).
2. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego (po rozwiązaniu umowy najmu) ustalane jest przez Wynajmującego w wysokości dwukrotnego czynszu najmu (brutto) obowiązującego w ostatnim miesiącu umownego zajmowania lokalu, płatne za każdy miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego w terminach płatności czynszu, o których mowa w § 5 ust. 3.

### § 11

Najemcy lokalu przysługuje prawo do umieszczenia bezpłatnego szyldu. Forma i umiejscowienie szyldu musi być uzgodnione z Wynajmującym.

### § 12

1. Administratorem danych osobowych, o którym mowa w art. 4 pkt 7 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwane dalej Rozporządzeniem) oraz ustawie z dnia 10 maja 2018 r. O ochronie danych osobowych, przekazywanych Wynajmującemu w związku z wykonaniem niniejszej umowy, jest Burmistrz Miasta Cieszyna
2. Wszelkie przekazane dane osobowe wykorzystywane są wyłącznie na potrzeby realizacji zawieranych umów, ich wykonywania i rozliczania, a w szczególności do:
  - 1) wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy (art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia),
  - 2) wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia),
  - 3) celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora lub przez stronę trzecią (art. 6 ust. 1 lit. f Rozporządzenia).

3. Dane osobowe, które zostały przekazane administratorowi w ramach wykonania niniejszej umowy, nie będą przekazywane do państw trzecich oraz organizacji międzynarodowych.
4. Dane osobowe przetwarzane są wyłącznie przez czas niezbędny do wykonania niniejszej umowy oraz dochodzenia ewentualnych roszczeń mogących wyniknąć w ramach realizacji tejże umowy, a także obowiązków wynikających z przepisów prawa.
5. Osoba, której dane osobowe dotyczą, ma prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych jej dotyczących, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także przenoszenia danych. Nadto osobie przysługuje prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Żądanie usunięcia danych osobowych w przypadku gdy podstawą przetwarzania jest umowa, wiązać się będzie z koniecznością rozwiązania niniejszej umowy.
6. Administrator pozyskuje również dane osobowe z publicznych rejestrów takich jak: CEIDG, GUS, KRS.
7. W przypadku, gdy realizacja umowy wiąże się z powierzeniem przetwarzania danych osobowych, kwestie przetwarzania danych osobowych uregulowane zostaną odrębną umową.

### § 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 14

Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym ze względu na siedzibę Wynajmującego.

### § 15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

**Najemca:**

**Wynajmujący:**