

## UMOWA NAJMU

### lokalu użytkowego

zawarta w dniu ..... w Cieszynie pomiędzy **Biblioteką Miejską w Cieszynie** z siedzibą w Cieszynie przy ul. Głębokiej nr 15, 43 – 400 Cieszyn, wpisana do rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Gminę Cieszyn pod nr U.M.-OKT 1/2/1992, NIP 548-100-37-69, REGON 072346366 reprezentowaną przez Dyrektora - mgr Izabelę Kula, zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

..... prowadzącą działalność pod nazwą ....., NIP: ....., REGON: ....., wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”.

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW BB1C/00061194/9 położonego na parterze budynku wielolokalowego w Cieszynie przy ul. Głębokiej 15 nr 13, 43-400 Cieszyn („Budynek”). Budynek jest wpisany do rejestru zabytków nr A-536/87 dnia 15.10.1987 r. Lokal, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym stanowi nieruchomość odrębną od Budynku.
2. Przedmiot niniejszej umowy stanowi wydzielona część lokalu użytkowego, o którym mowa w ust.1 o powierzchni 66 m<sup>2</sup> (58 m<sup>2</sup> przeznaczonych na działalność gospodarczą oraz 8 m<sup>2</sup> powierzchni sanitariatów) (**Lokal**).

### § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Lokal opisany w § 1 z przeznaczeniem na sklep .....
2. Objęcie przedmiotu najmu przez Najemcę nastąpi z dniem 1 stycznia 2024 roku.

### § 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. Najemca zobowiązany jest do dokonania adaptacji Lokalu na własny koszt.
3. Wykonanie wszelkich planowanych remontów, modernizacji w lokalu użytkowym wymaga uzyskania pisemnej zgody Konserwatora Zabytków, a następnie pisemnego uzgodnienia między Najemcą i Wynajmującym co do zakresu planowanego remontu modernizacji i inwestycji, terminu rozpoczęcia i czasu jego trwania. Najemca zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu o zakończeniu remontu w celu sporządzenia protokołu odbioru robót.
4. Wszelkie remonty i ulepszenia Najemca będzie wykonywał na własny koszt. W przypadku rozwiązania umowy, Wynajmujący może, według swojego wyboru, zatrzymać ulepszenia dokonane przez Najemcę bez zapłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia lub żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że strony w dokumencie o którym mowa w ust. 5 postanowią inaczej.
5. Zasady regulujące tryb postępowania pomiędzy Najemcą i Wynajmującym w zakresie remontu, modernizacji lokalu użytkowego zostaną ustalone w osobnym dokumencie.
6. Samowolne wykonywanie remontów, modernizacji bez odpowiednich uzgodnień stanowić będzie dla Wynajmującego podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia i spowodują konieczność przywrócenia przez Najemcę Lokalu do stanu pierwotnego.

#### § 4

Umowa zostaje zawarta na czas określony to jest od dnia 1 stycznia 2024 r. do ..... z możliwością przedłużenia umowy.

#### § 5

1. Z tytułu najmu Najemca jest zobowiązany do zapłaty Czynszu oraz Opłat dodatkowych a także Opłat Eksploatacyjnych.
2. Miesięczny czynsz z tytułu najmu Lokalu wynosi kwotę .....(słownie: ..... .. 00/100) złotych („Czynsz”).

Czynsz ustalono w następujący sposób:

Podstawa wymiaru Czynszu					
	nazwa	Jednostka miary	ilość	cena jednostkowa	wartość brutto
1	powierzchnia na działalność gospodarczą	m <sup>2</sup>	58		
2	powierzchnia sanitariatów	m <sup>2</sup>	8		
RAZEM WARTOŚĆ NETTO					

3. Miesięczne opłaty dodatkowe a związku z najmem Lokalu wynoszą na dzień zawarcia umowy kwotę..... (słownie: ..... 00/100) złotych („Opłaty Dodatkowe”). Wysokość Opłat Dodatkowych może ulec zmianie ze względu na zmianę cen wody, odbioru ścieków i odpadów komunalnych niezależnych od Wynajmującego.

Opłaty Dodatkowe ustalono w następujący sposób:

Podstawa wymiaru opłat dodatkowych					
	nazwa	Jednostka miary	ilość	cena jednostkowa	wartość brutto
1	ryczałt za zużycie wody	usługa	1		
2	ryczałt za odprowadzenie ścieków	usługa	1		
3	opłata za wywóz odpadów komunalnych o pojemności 110 litrów	kosz	½		
4	Worek 120-litrów	worek	½		
RAZEM WARTOŚĆ NETTO					

4. Zasady odpłatności za pozostałe Koszty Eksploatacyjne:
  - energia elektryczna oraz opłata za dystrybucję energii elektrycznej na podstawie wskazań podlicznika,
  - system antywłamaniowy, system przeciwpożarowy oraz konserwacja systemów w wysokości 10 % wartości netto faktury za monitoring i konserwację wystawionej od specjalistycznej firmy,

- centralne ogrzewanie: opłata w wysokości 8 % wartości netto faktury wystawionej od dostawcy gazu.

5. Płatności należne Wynajmującemu na podstawie Umowy będą przez Najemcę dokonywane w terminie 14 (czternastu) dni daty wystawienia prawidłowej faktury lub innego dokumentu księgowego na numer rachunku bankowego wskazany na fakturze lub innym dokumencie księgowym.
6. Zaleganie z zapłatą czynszu i opłaty dodatkowej za dwa pełne okresy płatności stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. W przypadku zwłoki w płatności czynszu i należności za opłaty dodatkowe, Wynajmujący naliczać będzie odsetki w ustawowej wysokości. Za termin wpłaty uznaje się datę wpływu środków na konto (uznania rachunku) Wynajmującego. Wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet odsetek i zaległego czynszu.
8. Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, od dnia nabycia uprawnień do odsetek z tytułu zaległości, Wynajmującemu przysługuje od Najemcy, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według 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.
9. Wynajmujący ma prawo podwyższyć czynsz najmu zgodnie z art. 685<sup>1</sup> kodeksu cywilnego.

## **§6**

1. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w wynajętym lokalu następującej branży podstawowej  
– .....
2. Zmiana branży podstawowej bez uzgodnienia z Wynajmującym, może stanowić podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

## **§ 7**

Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, natomiast bez wypowiedzenia w przypadkach nie wywiązywania się przez Najemcę z warunków niniejszej umowy.

## **§ 8**

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości lokalu wykorzystywanym przez Najemcę oraz sprzątnięcia chodnika wzdłuż całego Lokalu, a także do usuwania śniegu i lodu.
2. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności w lokalu, o którym mowa w § 1 zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Cieszyn.

## **§ 9**

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.

## **§ 10**

Dla zabezpieczenia świadczeń dodatkowych przysługiwać będzie Wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy, wniesionych do lokalu.

## **§ 11**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z wyjątkiem zmian opłat dodatkowych, o których mowa w § 5 ust. 3, a których zmian a nie wymaga zawarcia pisemnego aneksu.

## § 12

Kaucja w wysokości **4 000,00 złotych brutto** na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu naprawienia szkód w Lokalu po zakończeniu Umowy, zapłaty zaległego Czynszu lub zaległych opłat eksploatacyjnych w Lokalu wpłacona przed podpisaniem umowy zostaje zaliczona na poczet kaucji należnej od Najemcy. Wpłacona kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja zostanie Najemcy zwrócona w terminie 30 dni od zakończenia najmu po jej rozliczeniu z ewentualnymi roszczeniami Wynajmującego względem Najemcy.

## § 13

Zastrzega się możliwość zawarcia umowy najmu z najbliższym członkiem rodziny Najemcy w przypadku zgonu Najemcy lub jego przejścia na rentę czy emeryturę.

## § 14

Najemcy lokalu przysługuje prawo do umieszczenia bezpłatnego szyldu, pod warunkiem dokonania niezbędnych uzgodnień z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

## § 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 16

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

## § 17

1. Administratorem danych wskazanych w przedmiotowej umowie i w dokumentach z nią związanych jest Biblioteka Miejska w Cieszynie z siedzibą przy ul. Głęboka 15, 43-400 Cieszyn, tel. 33 8520710.
2. Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) podanie danych jest dobrowolne, lecz zgodnie z art 6 ust.1 pkt. b jest niezbędne do wykonania przedmiotowej umowy.
3. Najemcy przysługuje prawo dostępu do treści danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu zgodnie z art.13 ust.2 pkt b wyżej wymienionego rozporządzenia. Skorzystanie z prawa do sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych skutkuje brakiem możliwości dalszej realizacji umowy.
4. Osoby, których dane będą przetwarzane mają prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Przetwarzane dane podlegają przetwarzaniu w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.
5. Wyżej wymienione dane osobowe mogą być udostępnione innym odbiorcom, wyłącznie w związku z realizacją umowy i będą przechowywane przez okres uprawnień i roszczeń wynikających z umowy

nawet po jej wygaśnięciu. Okres przetwarzania danych osobowych jest uzależniony od ewentualnego dochodzenia roszczeń lub obroną przed takimi roszczeniami przez Bibliotekę Miejską w Cieszynie.

## § 18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: