

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO nr

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

1. Muzeum Powstań Śląskich w Świętochłowicach, ul. Polaka 1, 41-600 Świętochłowicach,  
NIP 627-23-63-932 , Regon 2705486747,  
reprezentowanym przez: Dyrektora - Andrzeja Drogonia

zwanym dalej Wynajmującym,

a

2. ....

.....

.....

zwanym dalej Najemcą.

### § 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy najmu jest najem lokalu użytkowego wraz z pomieszczeniami uzupełniającymi, zajmującymi częściowo parter w budynku czterokondygnacyjnym przy ul. Wiktora Polaka 1, w Świętochłowicach.
2. Łączna wynajmowana powierzchnia użytkowa wynosi: 106,46 m<sup>2</sup>.
3. Budynek, w którym znajduje się wynajmowany lokal użytkowy położony jest na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi : 2766/153, 2767/153, dla których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Chorzowie Wydział VI Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o nr KW KA1C/00000102/9.
4. Wynajmowany lokal składa się z n/w 10 pomieszczeń do wyłącznego użytku:
  - 1) pomieszczenie kawiarni o pow. 41,07 m<sup>2</sup> oznaczone w projekcie: 011
  - 2) pomieszczenie bufetu o pow. 12,45 m<sup>2</sup> oznaczone w projekcie: 012
  - 3) pomieszczenie przygotowalni o pow. 20,68 m<sup>2</sup> oznaczone w projekcie: 013
  - 4) pomieszczenie zmywalni o pow. 4,10 m<sup>2</sup> oznaczone w projekcie: 014
  - 5) komunikacja o pow. 2,69 m<sup>2</sup> oznaczone w projekcie: 015
  - 6) pomieszczenie socjalne o pow. 4,03 m<sup>2</sup> oznaczone w projekcie: 016
  - 7) węzeł sanitarny o pow. 3,22 m<sup>2</sup> oznaczone w projekcie: 017
  - 8) komunikacja o pow. 4,52 m<sup>2</sup> oznaczone w projekcie: 018
  - 9) węzeł sanitarny dla niepełnosprawnych o pow. 5,02 m<sup>2</sup> oznaczone w projekcie: 019
  - 10) węzeł sanitarny o pow. 8,68 m<sup>2</sup> oznaczone w projekcie: 020
5. Nieruchomość stanowi własność Gminy Świętochłowice w użyczeniu na rzecz Muzeum Powstań Śląskich w Świętochłowicach.

## § 2

1. Strony zgodnie ustalają, iż w lokalu opisanym w §1 tej umowy będzie prowadzona działalność gastronomiczna, na własne ryzyko i odpowiedzialność Najemcy.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje przedmiotowy lokal użytkowy w stanie wykończonym w zakresie ścian, podłóg oraz wyposażony w wentylację, klimatyzację, oświetlenie ogólne, gniazda elektryczne, podejścia wody (cieplej i zimnej), kanalizację oraz instalację CO.
3. Najemca przyjmuje, lokal użytkowy wyposażony w bufet i meble (zgodnie ze spisem inwentarzowym).

## § 3

1. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan lokalu i zobowiązuje się na koszt własny dostosować lokal do swojej działalności zgodnie z § 10 umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.

## § 4

Podnajem, bądź oddanie lokalu do bezpłatnego używania osobom trzecim, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 5

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) ponoszenia wszelkich kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, w tym obciążeń z tytułu podatku od nieruchomości,
  - 2) używania lokalu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 3) dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu,
  - 4) zabezpieczenia lokalu zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Inspekcji Sanitarnej,
  - 5) ubezpieczenia przedmiotu najmu od wszelkiego ryzyka,
  - 6) dostosowania na swój koszt i ryzyko przedmiot najmu do potrzeb prowadzonej działalności, przy czym wszelkie remonty i przebudowy przedmiotu najmu winny być prowadzone po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
  - 7) udostępniania lokalu Wynajmującemu w celu przeprowadzania kontroli stanu i sposobu korzystania z lokalu,
  - 8) utrzymywania w należytym stanie wszelkich instalacji znajdujących się w najmowanym lokalu (granicę części instalacji, za którą odpowiada Najemca określają odpowiednie instrumenty licznikowe),
  - 9) utrzymania w lokalu i jego najbliższym otoczeniu czystości,
  - 10) nieprowadzenia w lokalu sprzedaży alkoholu.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż po ustaniu stosunku najmu wszelkie poczynione przez Najemcę nakłady związane z przedmiotem najmu przechodzą na własność Wynajmującego bez konieczności dokonywania w tym zakresie jakichkolwiek rozliczeń.

## § 6

W dniu zawarcia umowy najmu, tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu zawartej umowy Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję zabezpieczającą w wysokości trzykrotności czynszu tj.....( słownie: ..... ). Kaucja powinna być wpłacona na rachunek Wynajmującego nr : \_\_\_\_\_. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę, po potrąceniu przez Wynajmującego ewentualnych należności wynikających z umowy najmu.

## § 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięcznie czynsz w wysokości: ..... zł ( słownie : ..... złotych).
2. Czynsz płatny będzie przez Najemcę z góry do 10 dnia każdego miesiąca, za każdy miesiąc, na rachunek bankowy **PKO Bank Polski nr 76 1020 2313 0000 3102 0574 4851**, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
3. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy strony przyjmują datę wpłaty należności do kasy Wynajmującego lub datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Za nieterminowe uiszczanie czynszu Wynajmujący naliczy odsetki w wysokości ustawowej.
5. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i posiada numer identyfikacyjny **NIP : .....**
6. W przypadku zalegania przez Najemcę z płatnością czynszu i pozostałych opłat, co najmniej za jeden pełen okres płatności, bądź wykorzystywania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, Wynajmującemu po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowy, co najmniej 7 dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku Najemca winien wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie uzgodnionym przez strony, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od daty rozwiązania umowy.

## § 8

Stawka czynszowa, określona w § 7 będzie podlegała w maju każdego roku waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

## § 9

Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w § 8, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej.

## § 10

1. Najemca zobowiązuje się do wykonania na własny koszt następujących robót:
  - a) przebudowy tablicy rozdzielczej wraz z montażem podlicznika prądu 3 fazowego.
  - b) montażu wodomierzy ciepłej i zimnej wody na wszystkie punkty poboru.

Termin wykonania w/w robót nastąpi w ciągu 2 miesięcy od daty podpisania umowy.

2. Planowane przez Najemcę zmiany związane z adaptacją i modernizacją lokalu, a także z dostawą jakichkolwiek mediów wymagają pisemnej zgody Wynajmującego oraz przedstawienia uzgodnionej dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na budowę, o ile takowe jest wymagane.
3. Wszelkie roboty remontowo-budowlane Najemca zobowiązuje się wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń.
4. Najemca ma prawo do bezpłatnej powierzchni nie większej niż **2 m<sup>2</sup>** na oznakowanie przedmiotu najmu i prowadzonej w nim działalności gospodarczej – zgodnie z odpowiednimi przepisami – we wskazanym przez Wynajmującego miejscu.
5. Oznakowanie o którym mowa w ust. 4, wymaga uzgodnienia z Wynajmującym.
6. Najemca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko wszelkich koniecznych przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem lokalu do wymogów działalności, jaka będzie w nim prowadzona. Koszty uzyskania powyższych zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają Najemcę bez możliwości ich zwrotu przez Wynajmującego.

## § 11

Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać :

1. Opłatę za używanie energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków, ustalonej w formie ryczału w wysokości ..... **zł** miesięcznie (słownie: ..... **złotych**),
2. Opłata za energię ciepłą obliczana będzie na podstawie faktur otrzymywanych z Tauron Ciepło za zużycie energii cieplnej liczona proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (§ 1 ust. 2).
3. Opłatę za zużycie gazu zgodnie ze stanem licznika nr 01912346 za m<sup>3</sup> według opłaty taryfowej w PGNIG regulowaną dwa razy w roku na podstawie wystawionych faktur.
4. Opłata za wywóz odpadów komunalnych miesięcznie obliczana będzie na podstawie faktur otrzymywanych z MPUK w Świętochłowicach.
5. Opłaty wymienione w § 11 ust. 1, 2 i 4 będą płatne z dołu za miesiąc poprzedni w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury wystawionej przez Wynajmującego.
6. Strony zgodnie postanawiają, że opłata ryczałtowa zawarta w § 11 ust. 1 będzie obowiązywać maksymalnie 2 miesiące. Po upływie tego terminu opłaty za energię elektryczną oraz wodę i odprowadzenie ścieków naliczane będą według odczytu liczników.

7. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych Wynajmujący będzie obciążać Najemcę i nie będą traktowane jako zmiana warunków umowy.

## § 12

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. Zwrot następuje nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
2. Wszelkie ewentualne uszkodzenia niezwiązane z normalną eksploatacją lokalu Najemca naprawia na własny koszt.
3. W razie niezwrócenia lokalu w w/w terminie Najemca obowiązany jest do comiesięcznej zapłaty odszkodowania umownego w wysokości dwukrotnego czynszu miesięcznie za cały okres opóźnienia w wydaniu lokalu.
4. W razie zwrotu lokalu w stanie wymagającym napraw lub remontów Najemca zobowiązany jest do zapłaty dalszego odszkodowania odpowiadającego pogorszeniu stanu pomieszczeń ponad zwykłe zużycie.
5. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu.

## § 13

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony .... miesięcy. Strony mają prawo wypowiedzenia umowy bez podania przyczyny za 2 miesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
  - oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego,
  - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,
  - innego rażącego naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych w umowie najmu,
3. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania przedmiotu najmu.

## § 14

Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących niniejszej umowy powinna być doręczana na adresy wymienione we wstępie niniejszej umowy (listem poleconym lub za poświadczeniem odbioru).

## § 15

W przypadku powstania sporów wynikających z realizacją niniejszej umowy strony dołożą wszelkich

starań, aby spory te rozwiązać polubownie. W przypadkach, w których strony nie dojdą do porozumienia, właściwym do rozstrzygania sporów sądowych będzie sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

#### **§ 16**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 17**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. W razie gdyby któreś z postanowień niniejszej umowy było lub mogło stać się nieważne, ważność całej umowy pozostaje przez to w mocy w pozostałej części. W takim przypadku strony umowy zastąpią nieważne postanowienie umowy innym niepodważalnym prawnie postanowieniem, które możliwie wiernie oddaje zamierzony cel gospodarczy nieważnego postanowienia. Dotyczy to odpowiednio ewentualnych luk w umowie.

#### **§ 18**

Umowa obowiązywać będzie od ..... r.

#### **§ 19**

Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednakowych egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący :**

**Najemca :**