

UMOWA NAJMU
lokalu przeznaczonego do działalności handlowo - usługowej w postaci kawiarni/herbaciarni

Znajdującego się w Miejskiej Bibliotece Publicznej w Czechowicach-Dziedzicach, ul. Ignacego Jana Paderewskiego 3, zawarta w Czechowicach – Dziedzicach dnia pomiędzy:

Miejską Biblioteką Publiczną w Czechowicach-Dziedzicach z siedzibą przy ulicy Paderewskiego 3, NIP 652-16-03-916, reprezentowaną przez:

Dyrektor mgr Ewę Kmieciak-Wronowicz,

zwaną w dalszych postanowieniach niniejszej umowy „**Wynajmującym**”

a

.....

zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”

o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal położony na parterze budynku Miejskiej Biblioteki Publicznej w Czechowicach-Dziedzicach przy ul. Paderewskiego 3 (dalej zwany: „Kawiarnią”) w celu prowadzenia działalności handlowo-usługowej w postaci kawiarni/herbaciarni, a Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu z tego tytułu umówioną stawkę najmu, o którym mowa w § 4 niniejszej Umowy.
2. Lokal zostanie wydany z następującym wyposażeniem technicznym:
.....
.....
.....
Dostęp do Internetu.
3. Łączna powierzchnia najmu obejmuje 95 m², przy czym:
 - a. Pomieszczenie właściwe z ladą wraz z zapleczem/magazynkiem o pow. 45 m²
 - b. Część konsumpcyjna o pow. 50 m²
 - c. Najemca może korzystać z tarasu zlokalizowanego od strony wschodniej oraz północnej (bieżące utrzymanie tarasu w czystości oraz naprawa ewentualnych zniszczeń obciąża Najemcę)
 - d. Najemca może korzystać z pomieszczenia socjalnego (pom. Nr....) oraz toalety (pom. Nr....) na równi z pracownikami Biblioteki.Przedmiot Najmu został zaznaczony kolorem czerwonym, taras niebieskim na rzucie stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
4. Wejście do Kawiarni odbywa się wejściem głównym do Biblioteki od ulicy I.J. Paderewskiego. Przedmiot najmu zlokalizowany jest w holu głównym Biblioteki.
5. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku, w którym znajdują się pomieszczenia, o których mowa w § 1. Ust. 3.
6. Kawiarnia zostanie przekazana Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2.

Obowiązki stron - Najemca

1. Najemca przejmuje lokal, którego wyposażenie określone jest w protokole zdawczo-odbiorczym i zobowiązany jest prowadzić kawiarnię/herbaciarnię na zasadach określonych w niniejszej umowie oraz na zasadach ogólnych dotyczących najmu lokalu użytkowego.
2. Kawiarnia jest urządzona i wyposażona przez Wynajmującego w stopniu nie umożliwiającym jej funkcjonowanie. Istnieje konieczność doposażenia Kawiarni w urządzenia i meble, które to czynności Najemca dokona na własny koszt.
3. Najemca zobowiązuje się uzyskać niezbędne zgody i zezwolenia związane z otwarciem i prowadzeniem kawiarni.
4. Najemca zobowiązuje się bez dodatkowych wezwań opuścić lokal opróżniając go z rzeczy stanowiących jego własność w dniu rozwiązania umowy i zwrócić lokal wraz z wyposażeniem zgodnym z protokołem zdawczo-odbiorczym, w stanie nie gorszym od stanu na dzień, w którym został on przekazany Najemcy przez Wynajmującego. Wszelkie przedmioty Najemcy pozostawione po zakończeniu najmu, Wynajmujący uzna za porzucone i przeznaczone do likwidacji.
5. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie eksploatacyjne lokalu wynikające z normalnego użytkowania. Najemca ponosi odpowiedzialność za wyrządzone szkody powstałe ponad normalny stopień zużycia w porównaniu ze stanem z dnia objęcia lokalu.
6. Bieżące naprawy wynikające z eksploatacji lokalu wykonuje Najemca na własny koszt.
7. Najemca ma obowiązek konsultować z Wynajmującym asortyment oferowany do sprzedaży.
8. Kawiarnia będzie czynna w dniach i godzinach uzgodnionych z Wynajmującym, tj.:
Inne dni i godziny otwarcia wymagają zgody Wynajmującego.
9. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa zmieniać przeznaczenia wynajmowanego lokalu, przeprowadzać prac modernizacyjnych ani budowlanych.
10. Najemca nie może podnająć przedmiotu ani jakiegokolwiek jego części. Lokal nie może być wykorzystywany przez Najemcę w sposób, który uniemożliwiłoby korzystanie z kawiarni przez użytkowników Biblioteki, np. imprezy zamknięte.
11. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości wszystkich powierzchni objętych najmem.
12. Najemca zobowiązany jest do zawarcia i przedstawienia Wynajmującemu aktualnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, zawierającej klauzulę dotyczącą odpowiedzialności Najemcy lokalu. Najemca zobowiązany jest dostarczyć ww. polisę najpóźniej w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy.
13. Najemca jest zobowiązany do bieżącego monitorowania oraz zapewnienia sprawności urządzeń mających wpływ na bezpieczeństwo (elektrycznych, sanitarnych) oraz poddawanie ich przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień umownych w tym zakresie Najemca ponosi odpowiedzialność za następstwa działania lub zaniechania niezgodnego z umową – na zasadach ogólnych.
14. Najemca jest zobowiązany do współpracy z Wynajmującym w celu udostępniania lokalu do okresowych przeglądów technicznych wynikających z ustawy prawo budowlane.
15. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli lokalu co najmniej 2 razy w roku pod kątem prawidłowej eksploatacji zgodnie z przepisami prawa, wyłącznie w terminach ustalonych uprzednio z Najemcą i w jego obecności. W przypadku braku możliwości skontaktowania się z Najemcą (telefonicznego, mailowego, osobistego) przez okres dłuższy niż 7 dni, Wynajmujący ma prawo do dokonania oględzin lokalu w dowolnym czasie.
16. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wejścia do lokalu dwa razy w każdym tygodniu w ostatnim miesiącu wypowiedzenia umowy najmu lub w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy, w celu przedstawienia kolejnym zainteresowanym wynajmem. Terminy odwiedzin zostaną uprzednio ustalone pomiędzy Najemcą a Wynajmującym.
17. Wynajmującemu przysługuje prawo do organizacji w lokalu wystaw w formie paneli ściennych oraz gablot ekspozycyjnych.

18. Wykorzystanie logo i nazwy Biblioteki w materiałach promocyjnych oraz w obrębie lokalu wymaga ustalenia z Wynajmującym.

§ 3.

Obowiązki stron – Wynajmujący

1. Wynajmującego obciążają koszty napraw głównych. O konieczności takiej naprawy w trakcie trwania umowy najmu, Najemca ma obowiązek niezwłocznie poinformować Wynajmującego.
2. Wynajmujący ze względów uzasadnionych interesem Biblioteki, zgłosi Najemcy najpóźniej na dwa dni przed terminem, konieczność czasowego ograniczenia godzin otwarcia kawiarni bądź w wyjątkowych przypadkach jej zamknięcia na czas dłuższy.
3. W okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach gastronomicznych lub/i kulturalnych zgodnie z właściwymi przepisami, wygasają wzajemne zobowiązania Stron umowy najmu w zakresie czynszu i jego składników. W ww. okresie Najemca jest zobowiązany do ponoszenia opłat wskazanych w § 4. ust. 1 pkt d-f niniejszej umowy.

§ 4.

Czynsz i opłaty za lokal

1. Łączne zobowiązanie Najemcy z tytułu najmu lokalu Strony ustalają na kwotęzł **miesięcznie netto (słownie:.....)**.
Łączne miesięczne zobowiązanie Najemcy obejmuje następujące składniki:
 - a. Czynsz najmu za powierzchnię określoną w §1 ust. 2 - zł netto + 23% VAT,
 - b. Ogrzewanie –zł netto + 8% VAT,
 - c. Wywóz odpadów stałych – zł netto + 8% VAT.

Ponadto Najemca jest zobowiązany do ponoszenia następujących opłat:

- d. Energia elektryczna – na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wynajmującego – według faktycznego zużycia na podstawie sublicznika, zgodnie z jednostkowymi stawkami obowiązującymi u dostawcy energii elektrycznej,
 - e. Woda i odprowadzanie ścieków – na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wynajmującego – według faktycznego zużycia na podstawie sublicznika, zgodnie z jednostkowymi stawkami obowiązującymi u dostawcy wody,
 - f. Inne koszty, bezpośrednio generowane przez Najemcę z tytułu zamawianych przez Najemcę usług (do uzgodnienia z Wynajmującym przed zamówieniem przez Najemcę danej usługi).
2. Czynsz będzie płatny z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca po otrzymaniu prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT przelewem na konto Miejskiej Biblioteki Publicznej w Czechowicach-Dziedzicach, nr rachunku:
ING
 3. Strony ustalają kaucję zwrotną zabezpieczającą należności z umowy najmu w wysokości **dwukrotnego czynszu brutto**, o którym mowa w ust. 1 pkt a, tj.zł, płatną w terminie 30 dni od podpisania niniejszej umowy przelewem na konto Wynajmującego.
 4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo jednostronnej zmiany ustalonych niniejszym paragrafem opłat, w przypadku niezależnych od Wynajmującego zmian cen wprowadzonych przez dostawcę mediów, na podstawie pisemnego oświadczenia Wynajmującego.

§ 5.
Terminy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, począwszy od dnia..... 2022r. do dnia..... 2024r. z możliwością przedłużenia na kolejny okres.
2. Niezależnie od przypadków przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa, Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę Najemcy ze skutkiem natychmiastowym w wypadku:
 - a. Zwłoki Najemcy w zapłacie czynszu przez dwa kolejne okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu miesięcznego terminu na uregulowanie zaległości.
 - b. Naruszenia przez Najemcę postanowień §2 niniejszej umowy.
3. Jeżeli Najemca po rozwiązaniu umowy, nie zda przedmiotu najmu, Wynajmujący naliczy za każdy rozpoczęty miesiąc opłatę tytułem odszkodowania w wysokości 200% (słownie: dwustu%) czynszu najmu określonego w §4 ust. 1 niniejszej umowy. Wynajmujący będzie naliczał odszkodowanie według zasady: za każdy dzień nieuprawnionego użytkowania 1/30 (słownie: jedna trzydziesta) powyższej wartości. Za nieuprawnione użytkowanie Strony przyjmują brak rozliczenia się Najemcy z Wynajmującym protokołem zdawczo-odbiorczym, nie zdanie kompletu kluczy Wynajmującemu, przebywanie Najemcy w przedmiotowym lokalu.
4. Niezapłacone odszkodowanie w ciągu 14 dni kalendarzowych przyjmuje się jako przeterminowane, od którego Wynajmujący będzie naliczał odsetki maksymalne zgodne z art. 359 § 2 Kodeksu Cywilnego.

§ 6.
Protokół zdawczo-odbiorczy

1. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu sporządzony w dniu wydania oraz zwrotu przedmiotu najmu stanowi integralną część niniejszej umowy wraz z dokumentacją fotograficzną stanu technicznego lokalu i wyposażenia sporządzona na płycie CD.

§ 7.
Postanowienia końcowe

1. Przy wykonywaniu niniejszej umowy Wynajmujący wyznacza do współpracy panią/pana, tel.:....., e-mail:.....
2. Przy wykonywaniu niniejszej umowy Najemca wyznacza do współpracy panią/pana, tel.:....., e-mail:.....
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Strony deklarują, iż w razie powstania jakiegokolwiek sporu wynikającego z interpretacji lub wykonania Umowy podejmą w dobrej wierze negocjacje w celu rozstrzygnięcia takiego sporu. W przypadku niedojścia do porozumienia w drodze negocjacji w terminie 14 dni od dnia doręczenia przez jedną ze Stron drugiej Stronie pisemnego wezwania do negocjacji w celu zakończenia sporu, spór taki Strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi powszechnemu miejscowo właściwemu dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca