

## **UMOWA NAJMU LOKALU użytkowego**

zawarta w dniu ..... roku w Czeladzi pomiędzy:  
Miastem Czeladź, z siedzibą w Urzędzie Miasta Czeladź, adres: ul. Katowicka 45, 41-250  
Czeladź, NIP: 6252448720 zwanym dalej Wynajmującym reprezentowanym przez  
Burmistrza Miasta Czeladź, Zbigniewa Szaleniec,  
a

.....  
..... **reprezentowana przez:.....**  
**zwanymi w dalszej części umowy „NAJEMCĄ”**

Strony zawierają umowę następującej treści:

### **§ 1 Oświadczenia Stron**

1. Wynajmujący oświadcza, że:
  - a) jest właścicielem pomieszczeń użytkowych, położonych w budynku w Czeladzi przy ul. Rynek 22, obejmujących:
    - salę konsumpcyjną (wyposażoną w kominek i bufet)
    - kuchnię,
    - przygotownię,
    - magazyn produktów suchych,
    - magazyn lodówek, (wnęka w korytarzu),
    - hol (przedsionek) z toaletą męską i damską,
    - rozdzielnie kelnerską,
    - zmywalnię,
    - przedmagazyn,
    - obieralnię warzyw,
    - pomieszczenie socjalne,
    - WC dla pracowników,
    - magazyn warzyw,
    - ciągi komunikacyjne,

o łącznej powierzchni użytkowej **188 m<sup>2</sup>**

- pomieszczenie techniczne (piwniczka pod restauracją)  
o powierzchni **40 m<sup>2</sup>**,

a wszystko to zwane dalej „**lokalem**”.

(wykaz pomieszczeń wchodzących w skład lokalu i ich powierzchnie zawarto w Załączniku nr 1 do umowy),

- b) lokal jest wyposażony w sprawne i gotowe do użytkowania, następujące instalacje:
    - wodno-kanalizacyjną,
    - elektryczną,
    - gazową,
    - grzewczą (co),
    - ciepłej wody,
    - przeciwpożarową,
    - klimatyzację (kurtyna powietrzna)
    - kominiek kaflowy.
  - c) obiekt jest wyposażony w następujące urządzenia:
    - zlew,
    - oświetlenie (lampy),
    - stoły,
    - krzesła,
  - d) obiekt w którym położony jest lokal znajduje się strefie konserwatorskiej A,
  - e) rozporządzenie lokalem nie jest ograniczone prawami osób trzecich,
  - f) lokal nie jest obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie stanowi przedmiotu postępowań egzekucyjnych ani innych postępowań zmierzających do zaspokojenia osób trzecich,
  - g) nie występują żadne prawne ani faktyczne przeszkody w zawarciu przez Wynajmującego niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że:
- a) będzie wykorzystywał lokal do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej jako zasadniczej z dopuszczeniem działalności handlowej,
  - b) po jego stronie nie występują żadne prawne ani faktyczne przeszkody w zawarciu niniejszej umowy,
  - c) posiada umiejętności, doświadczenie i zasoby finansowe umożliwiające realizację umowy zgodnie z jej przedmiotem i założeniami.

## **§ 2**

### **Przedmiot umowy**

Wynajmujący oddaje Najemcy lokal, o którym mowa w §1 pkt 1 a) do używania w ten sposób, że w lokalu będzie prowadzona działalność gastronomiczna, a Najemca lokal w tym celu przyjmuje w zamian za zapłatę umówionego czynszu.

### § 3 Czynsz

1. Począwszy od pierwszego miesiąca najmu, Najemca będzie płacił miesięczny czynsz najmu w wysokości ..... zł (słownie złotych : ..... ), który stanowi sumę następujących składowych

a) za powierzchnie użytkową wg stawki:

..... zł. za 1m<sup>2</sup> X 188 m<sup>2</sup> = ..... zł. (netto) + 23% należny podatek VAT=.....brutto (słownie złotych) .....  
**Razem miesięcznie.....zł.**

**b) Za powierzchnie piwnic**

**20% wylicytowanej stawki za 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej....zł. x....m<sup>2</sup> = .....zł. (netto) + 23% należny podatek VAT = .....zł. Brutto, słownie złotych.....**

**Razem miesięcznie ..... zł.**

2. Czynsz płatny będzie z góry na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazywany w fakturach VAT do 10 - go dnia każdego miesiąca kalendarzowego,

3. W przypadku opóźnień w zapłacie czynszu, wynikających z zawartej umowy:

a) Wynajmującemu, bez wezwania przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty,

b) Wynajmującemu, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, przysługuje od Najemcy, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:

- 40 euro –gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;

- 70 euro –gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000złoty, ale niższa niż 50000 złotych;

- 100 euro –gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50000 złotych.

*Zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych ( art.10 ust.1).*

4. Dla zabezpieczenia należności, Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w lokalu.

5. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych zaległości z tytułu innych należnych opłat, a następnie po spłaceniu wszelkich zaległości z tego tytułu, na poczet najstarszych zaległości czynszowych, przy czym w pierwszej kolejności zaspokajane będą należności uboczne, a w następnej kolejności należności

- główne.
6. Podwyżki czynszu najmu i innych opłat będą dokonywane wg poniższych zasad:
    - a) stawka czynszu najmu podlega corocznej waloryzacji według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, i następuje obligatoryjnie raz na 3 lata; zmiana czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany umowy i wchodzi w życie od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu publikacji wskaźnika,
    - b) w przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT, dotyczącej czynszu lub opłat niezależnych od Wynajmującego (świadczeń), podlegają one zmianie od dnia wejścia w życie nowych stawek bez wypowiedzania ich wysokości , przy czym kwota netto pozostanie bez zmian.
  7. Opłaty za dostarczanie do lokalu świadczeń i usług w zakresie nie objętym indywidualnymi umowami Najemcy, na wysokość których Wynajmujący nie ma wpływu podlegają podwyższeniu od dnia wejścia w życie nowych stawek bez wypowiedzania ich wysokości, za pisemnym powiadomieniem.
  8. Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawek podatku od nieruchomości ustalonych przez Miasto Czeladź na dany rok kalendarzowy, umowa nie wymaga aneksowania.
  9. W terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia umowy najmu do Wydziału Finansowo-Budżetowego Urzędu Miasta Czeladź, celem opodatkowania podatkiem od nieruchomości.
  10. W celu uniknięcia wątpliwości ustala się, że:
    - a) czynsz za niepełny miesiąc wykonywania umowy wynosi 1/30 (jedna trzydziesta) miesięcznego czynszu najmu za każdy dzień najmu,
    - b) czynsz obejmuje opłatę za korzystanie przez Najemcę z lokalu Wynajmującego, bez opłat eksploatacyjnych.
  11. W przypadku nieopóźnienia lokalu przez Najemcę po wygaśnięciu umowy, Najemca zostanie obciążony miesięczną opłatą z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości 200 % dotychczasowego czynszu.

#### **§ 4.**

##### **Kaucja**

1. Najemca zobowiązany jest uregulować kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu najpóźniej w dniu podpisania umowy. Na dowód powyższego Najemca w dniu podpisania umowy przedstawi Wynajmującemu potwierdzenie dokonania przelewu bankowego lub potwierdzenie nadania przekazu pocztowego (potwierdzenie przelewu bankowego, pocztowego).
2. Kaucja jest równa kwocie odpowiadającej dwukrotności miesięcznego czynszu najmu brutto (bez opłat za świadczenia dodatkowe) za wynajmowany lokal, obliczonego wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu wynosi..... zł (słownie złotych..... )
3. Dowód uiszczenia kaucji na rachunek: ING Bank Śląski o. Czeladź nr konta:  
33 1050 1269 1000 0008 0214 7595 Najemca przedstawi Wynajmującemu

- w dniu podpisania umowy.
4. Pobrana kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę, po uprzednim potrąceniu należności przysługujących Wynajmującemu z tytułu najmu.
  5. Zwrot kaucji wraz z odsetkami bankowymi następuje w kwocie równej kwocie wpłaconej przez Najemcę z tego tytułu.

## **§5**

### **Opłaty eksploatacyjne**

1. Najemca we własnym imieniu i na własny rachunek, niezwłocznie po wydaniu Najemcy lokalu, zawrze umowy o:
  - wywóz nieczystości stałych,
  - ochrona, jeżeli zajdzie taka konieczność.
2. Najemca obowiązany jest ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i zalania, innych zdarzeń losowych oraz działań osób trzecich. Dokument ubezpieczenia Najemca przedstawi Wynajmującemu w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy.
3. Po stronie Wynajmującego jest dostawa ciepła do lokalu, dostawa ciepłej wody oraz zawarcie umów na dostawę gazu oraz wody i odprowadzenie ścieków i udostępnienie tych mediów najemcy.
4. Najemca będzie obciążany przez Wynajmującego opłatami za korzystanie z mediów wymienionych w ust.3 zgodnie ze wskazaniem podliczników i stawkami dostawców mediów oraz kosztami energii elektrycznej – zgodnie ze wskazaniem podlicznika i stawkami dostawcy.
5. Opłaty, o których mowa w § 5 ust. 4 Najemca będzie uiszczał w terminie 7 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT, płatne przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy.

## **§ 6**

### **Wydanie lokalu**

Lokal zostanie wydany Najemcy w terminie 7 dni od podpisania umowy. Z czynności wydania lokalu Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy opisujący stan techniczny lokalu, jego wyposażenia i instalacji na dzień wydania. Protokół, po sporządzeniu, będzie stanowił Załącznik nr 2 do umowy.

## **§ 7**

### **Prawa i obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z lokalu tylko w umówiony sposób.
2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddawać lokalu osobom trzecim w odpłatne lub bezpłatne używanie lub użytkowanie na jakiegokolwiek podstawie prawnej.
3. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania Przedmiotu Umowy zgodnie z zapisami określonymi w umowie oraz, że nie będzie wykorzystywał Przedmiotu Najmu do

celów nielegalnych i nieetycznych, nie będzie prowadzić działalności niebezpiecznej, szkodliwej, uciążliwej dla Wynajmującego czy innych podmiotów i osób.

4. Najemca zobowiązuje się, że będzie przestrzegał przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska, przepisów o ochronie przeciwpożarowej i sanitarnych.
5. Najemca odpowiada za przestrzeganie zapisów określonych w ust 4 niniejszego paragrafu również przez swoich pracowników, współpracowników oraz inne osoby przebywające na terenie Przedmiotu Najmu.
6. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska niezbędne uzgodnienia i zezwolenia organów administracji potrzebne celem prowadzenia umówionej działalności oraz montażu reklam zewnętrznych, przy czym reklamę taką może zamieścić po wyrażeniu przez Wynajmującego zgody w formie pisemnej.
7. Najemca, własnym staraniem i na własny koszt, zobowiązuje się do dokonywania bieżących, drobnych napraw i konserwacji, celem zachowania lokalu w stanie nie pogorszonym, a w szczególności do napraw i konserwacji:

- podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
  - okien i drzwi,
  - instalacji grzewczej, w części położonej w lokalu,
  - instalacji wodno-kanalizacyjnej, w części położonej w lokalu, wraz z tzw. „białym montażem”,
  - instalacji gazowej, w części położonej w lokalu,
  - instalacji elektrycznej, w części położonej w lokalu, wraz z osprzętem,
  - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych
- i niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- malowanie i naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją,
  - innych koniecznych drobnych remontów,
  - odśnieżania i usuwania lodu z wszystkich z powierzchni bezpośrednio umożliwiających dojście do lokalu,
  - pozostałych obowiązków wynikających z art. 61 i art. 62 prawa budowlanego.
- w czyszczenia co najmniej raz w tygodniu wentylatora klimatyzacji pomieszczeniu piwnicznym.

8. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
9. Najemca zobowiązuje się do zachowania czystości w lokalu, a także dokonywania dezynsekcji i deratyzacji.
10. Najemca zobowiązany jest do usuwania we własnym zakresie i na własny koszt odpadów wytworzonych w związku z prowadzoną działalnością, przy czym zabronione jest również gromadzenie odpadów w pomieszczeniach piwnicznych.
11. Najemca zobowiązany jest do współpracy z Wynajmującym w zakresie działań

- zapobiegawczych występowaniu gryzoni i insektów na terenie Przedmiotu Najmu.
12. Najemca lokalu gastronomicznego zobowiązany jest do wyposażenia Przedmiotu Najmu w lampy owadobójcze i zapewnienia ich sprawnego działania i ich serwisowania.
  13. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

## **§ 8**

### **Kontrola**

1. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu lokalu oraz sposobu wykonywania przez Najemcę umowy najmu a Najemca jest zobowiązany umożliwić taką kontrolę.
2. Przeprowadzenie kontroli wymaga uprzedzenia Najemcy o jej dacie i godzinie, najpóźniej na trzy dni przed dniem kontroli.
3. Kontrole mogą być prowadzone tylko w dniach i godzinach prowadzenia przez Najemcę działalności gastronomicznej, nie częściej raz w miesiącu i nie mogą trwać dłużej niż trzy godziny.
4. W trakcie kontroli Wynajmujący może żądać od Najemcy dokumentacji potwierdzającej otrzymanie zgód i zezwoleń, o których mowa w § 7 ust 6 oraz posiadanie Polisy, o której mowa w § 5 ust 2.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia na teren lokalu, w przypadku awarii głównego wodomierza i podjęcia niezbędnych działań zmierzających do jej usunięcia.

## **§ 9**

### **Nakłady**

1. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez Najemcę nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do umówionego wykorzystania.
2. Przed dokonywaniem nakładów innych niż wymienione w ust. 1, Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu projekt tych nakładów i może przystąpić do ich dokonania po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, obejmującej także akceptację wartości nakładów.
3. Wszystkie nakłady na lokal Najemca będzie ponosił własnym staraniem i na własny koszt.
4. Po zakończeniu najmu, Najemca usunie z lokalu nakłady, które można odłączyć bez uszkodzenia lokalu, a inne nakłady pozostawi i nie będzie się domagał od Wynajmującego zwrotu ich wartości.
5. W razie dokonania przez Najemcę jakichkolwiek nakładów, o których mowa w ust.2, bez zgody Wynajmującego, Najemca po zakończeniu najmu zobowiązany będzie przywrócić lokal do stanu poprzedniego lub, według wyboru Wynajmującego, pozostawić te nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości przez Wynajmującego.

## **§ 10**

### **Czas umowy**

Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat.

## **§ 11**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
  - a) dopuści się zwłoki w zapłacie czynszu najmu za co najmniej 2 pełne okresy i mimo wezwania do uregulowania zaległości w wyznaczonym terminie ich nie ureguluje,
  - b) naruszy postanowienia umowy, w szczególności zapisy § 7 i § 8
2. Najemca może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Wynajmujący utraci władanie lokalem.
3. Po rozwiązaniu umowy lub upływie okresu najmu Najemca będzie zobowiązany opróżnić lokal wraz z rzeczami, prawami oraz osobami Najemcą reprezentującymi, w ciągu 7 (siedmiu) dni od momentu rozwiązania lub upływu okresu najmu, i przekazać go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z korzystania zgodnego z umową.

## **§ 12**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie oświadczenia Stron składane w wykonaniu niniejszej umowy, pod rygorem bezskuteczności winny być dokonywane w formie pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się w pierwszej kolejności załatwiać ugodowo, a jeżeli nie osiągną porozumienia w terminie 14 (czternaście) dni od daty pisma strony występującej ze sporem, spór rozstrzygnie sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania

Załączniki:

1. Rzut obiektu (pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu najmu).
2. Protokół zdawczo – odbiorczy



**Podpisy Stron**

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**