

Wzór umowy najmu lokalu użytkowego wraz z załącznikami

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2023 roku pomiędzy :

Muzeum Okręgowym w Nowym Sączu ul. Jagiellońska 56, 33 – 300 Nowy Sącz
reprezentowanym przez : Roberta Ślusarka – Dyrektora Muzeum
zwanym Wynajmującym

a :

....., wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej przez
..... w dniu pod numerem, nr
NIP, REGON,
reprezentowaną przez:.....
zwanym Najemcą

§1

1. Przedmiotem umowy jest stanowiący własność Muzeum Okręgowego w Nowym Sączu lokal użytkowy położony w Miasteczku Galicyjskim przy ul. Lwowskiej 226 w Nowym Sączu:
- lokal użytkowy to 6 pomieszczeń: sklep (16,40 m²), sień (6,20 m²), komunikacja (12,46 m²), WC (3,65 m²), pomieszczenie gosp. (2,40 m²), magazyn (12,73 m²)) o łącznej powierzchni użytkowej 53,84 m².
2. Szczegółowy opis lokalu znajduje się w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.
3. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu na prowadzenie działalności gospodarczej (wytwórczej, usługowej, handlowej, zawodowej), zgodnej z przeznaczeniem/charakterem obiektu (Antykwariat/Sklepik z pamiątkami).
4. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnająć ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich przedmiotu najmu w całości lub w części.
5. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego będącego Załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy. W imieniu Wynajmującego do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego (Załącznik nr 1) upoważniona jest Małgorzata Łukasik – Kogut, Kierownik Miasteczka Galicyjskiego.

§2

1. Najemca ma prawo umieszczać tablice informacyjne, ekspozytory dotyczące prowadzenia działalności w budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem niniejszej umowy najmu oraz na terenie Miasteczka Galicyjskiego w miejscach uzgodnionych z Wynajmującym, przy czym ich ilość, wielkość i szata graficzna winna być uzgodniona z Wynajmującym i spełniać wszystkie wymagania prawa lokalnego.
2. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

3. Wynajmujący zapewni Najemcy niezakłócone korzystanie z przedmiotu najmu w okresie obowiązywania niniejszej umowy tzn. w okresie najmu nie będą organizowane przez Wynajmującego wydarzenia, imprezy, spotkania z wykorzystaniem wynajmowanych powierzchni.
4. Wynajmujący zapewni centralne ogrzewanie przedmiotu najmu w sposób umożliwiający utrzymanie minimalnej temperatury wewnątrz na poziomie co najmniej 21 stopni Celsjusza.
5. Wynajmujący zapewni Najemcy nieskrępowany dostęp do stanowiącego przedmiot najmu lokalu przez dwadzieścia cztery (24) godziny na dobę i przez siedem (7) dni w tygodniu, z uwzględnieniem zasad zawartych w regulaminie, stanowiącym **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
6. Najemca udostępni Wynajmującemu lokal będący przedmiotem niniejszej umowy najmu w celu przeprowadzenia wymaganych przeglądów technicznych oraz okresowych konserwacji urządzeń.

§ 3

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu w terminie do 30 dnia każdego miesiąca miesięczny czynsz z dołu w kwocie **zł. brutto** (słownie:.....) w tym należny podatek VAT na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego.
2. Kwota czynszu miesięcznego określona w pkt.1 uwzględnia również wszelkie koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu tj.: koszty centralnego ogrzewania na minimalnym poziomie określonym w § 2 ust.4, energię elektryczną, wodę (ciepłą i zimną) we wszystkich węzłach sanitarnych i odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych. Czynsz obejmuje również utrzymanie czystości i porządku wokół lokalu (zimowe odśnieżanie dojścia do lokalu).
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do corocznej zmiany stawki czynszu określonej w § 3 ust.1, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy opublikowany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego oraz w związku z wzrostem cen mediów powyżej poziomu zakładanego w postępowaniu przetargowym.
4. Stawka zwaloryzowana będzie podawana do wiadomości Najemcy w drodze oświadczenia, bez konieczności zmiany umowy najmu i obowiązywać będzie od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydano oświadczenie.
5. Najemca oświadcza, że posiada nr NIP.....
6. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur:
7. W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.
8. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
9. Strony ustalają, że pierwszym okresem, za który naliczany jest czynsz jest m-c marzec 2023 roku.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości oraz porządku w lokalu będącym przedmiotem niniejszej umowy najmu.
2. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich napraw bieżących we własnym zakresie i na swój koszt w celu utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym.
3. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim zawiadomieniu o tym Wynajmującego i uzgodnieniu z nim warunków technicznych naprawy.
4. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - podłóg, posadzek oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - okien i drzwi,
 - mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów.
5. Wszelkie prace remontowe oraz modernizacyjne w lokalu będącym przedmiotem najmu Najemca będzie wykonywał z zachowaniem przepisów budowlanych oraz bhp i p-poż.

§ 5

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać lokal uporządkowany i bez wyposażenia stanowiącego własność Najemcy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia rzeczy.
2. Najemcy, po zakończeniu najmu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia o zwrot nakładów na przedmiot najmu.

§ 6

7. Osoba do kontaktu w sprawie realizacji umowy ze strony Najemcy jest:
8. Osobą do kontaktu w sprawie realizacji umowy ze strony Wynajmującego jest Małgorzata Łukasik – Kogut, Kierownik Miasteczka Galicyjskiego.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się ponadto do:
 - a. przestrzegania zasad związanych z zachowaniem specyfiki działalności Miasteczka Galicyjskiego, a w szczególności do zasad zawartych w Regulaminie korzystania z lokalu będącym przedmiotem umowy, określonych w **załączniku nr 2** do umowy. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia i kradzież wyposażenia lokalu.

- b. korzystania z lokalu przez min. 5 godzin dziennie w ramach godzin udostępniania ekspozycji przez min. 5 dni w tygodniu; w sytuacjach nadzwyczajnych (jak np. choroba, czy planowany urlop wypoczynkowy nie przekraczający 40 dni w ciągu roku kalendarzowego) Strony dopuszczają możliwość skrócenia tygodniowego czasu korzystania z przedmiotu najmu.
- c. przedłożenia Wynajmującemu najpóźniej w dniu rozpoczęcia najmu, kserokopii polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia wraz z klauzulą odpowiedzialności cywilnej najemcy nieruchomości od kwoty 100.000,00 zł. (słownie: sto tysięcy złotych).
- d. przestrzegania zakazu wjazdu pojazdów na teren Miasteczka Galicyjskiego; zakaz ten nie dotyczy pojazdów zaopatrzenia – zaopatrzenie powinno odbywać się za zezwoleniem Zastępcy kierownika Miasteczka Galicyjskiego i w taki sposób, aby nie zakłócało ruchu turystycznego i nie zakłócało wydarzeń i imprez kulturalnych zaplanowanych przez Wynajmującego.

§ 8

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy :
 - a. Najemca odda lokal w podnajem bez zgody Wynajmującego
 - b. Najemca zalega z opłatami czynszowymi za jeden pełny okres płatności
 - c. Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody Wynajmującego
 - d. Najemca naruszy inne, istotne warunki umowy określone w umowie w tym w szczególności nie będzie przestrzegał zasad określonych w Regulaminie korzystania z lokalu stanowiącym **załącznik nr 2**.
2. W przypadku zaistnienia któregokolwiek z ww. zdarzeń, 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 terminie określonym przez Wynajmującego. W takim wypadku Najemca ma obowiązek wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Najemcy służy prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewywiązywania się Wynajmującego z obowiązków określonych umową, z odpowiednim zastosowaniu postanowień ust.2.

§ 9

1. Umowę zawarto na czas określony od **1 marca 2023 do 28 lutego 2025 r.** z możliwością wydłużenia terminu obowiązywania umowy o kolejne 12 miesięcy z miesięcznym terminem uprzedzenia Wynajmującego przez Najemcę. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za miesięcznym okresem wypowiedzenia, przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach, jeżeli:
 - a. z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków, spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy,
 - b. zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja firmy Najemcy,

- c. zostanie wdrożone postępowanie egzekucyjne przeciwko Najemcy, skutkujące jego niewypłacalnością,
- d. gdyby niemożność należytego wykonywania przez jedną ze Stron postanowień niniejszej umowy wskutek wystąpienia siły wyższej trwała dłużej niż 30 dni.

§ 10

1. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych przez Wynajmującego znajduje się na jego stronie Internetowej pod adresem <https://muzeum.sacz.pl/ochrona-danych-osobowych/>. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z ww. informacją i jest ona dla niego w pełni zrozumiała.
2. Strony oświadczają, że wypełniły obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe pozyskały bezpośrednio lub pośrednio w celu realizacji niniejszej umowy.

§ 11

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej chyba, że niniejsza umowa stanowi inaczej.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy.

Wynajmujący :

Muzeum Okręgowe w Nowym Sączu
ul. Jagiellońska 56, 33-300 Nowy Sącz
Muzeum Rejestrowane (2)
tel. 18 443 77 03, tel./fax 18 443 78 65
NIP 734-11-38-068 REGON 000282122

Główny Księgowy

Ewa Ogórek
(50)

Najemca :

Cecylia Zengel
radca prawni
KR-573