

**UMOWA NAJMU**

NR .....

zawarta w dniu .....

pomiędzy :

Miejską Biblioteką Publiczną w Jaworznie, z siedzibą Rynek Główny 17 zwanej w dalszej części „Wynajmującym”, posiadającą NIP 632-17-91-020, REGON 000284411 zarejestrowaną w Rejestrze instytucji kultury Gminy Jaworzno w dn. 24 maja 1992 r. pod numerem 1, reprezentowaną przez:

Panią Monikę Rejdych – Dyrektora

a

Najemcą:

.....  
.....  
.....

**§1**

1. Niniejsza umowa dotyczy określenia wzajemnych praw i obowiązków, wynikających z najmu lokalu użytkowego, zarządzanego przez Miejską Bibliotekę Publiczną w Jaworznie.
2. Miejska Biblioteka Publiczna zajmuje powierzchnię 3123,01 m<sup>2</sup>. Każdy „kiosk” zajmuje powierzchnię parterową 11,15 m<sup>2</sup>, co stanowi 0,36 % ogólnej powierzchni.
3. Przedmiotem niniejszej umowy jest lokal użytkowy Kiosk nr 2 położony przy Rynku Głównym 17, usytuowany od strony ul. Stojałowskiego.
4. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem wymieniony w ust. 3 lokal użytkowy, wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem na działalność usługowo-handlową.
5. Wynajmujący zastrzega, że nie dysponuje miejscem parkingowym. Zabronione jest parkowanie samochodów na drodze pożarowej prowadzącej do Biblioteki.

**§2**

1. Wszelkie prace adaptacyjne i funkcjonalne Najemca może wykonać po uzyskaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego, na własny koszt, bez możliwości zwrotu poniesionych wydatków.
2. Do lokalu wymienionego w §1 ust.2 doprowadzone jest przyłącze elektryczne zakończone sublicznikiem.
3. Najemca na własny koszt wykona instalację elektryczną zgodnie z aranżacją lokalu oraz wyposaży lokal w elektryczne urządzenie grzewcze i klimatyzacyjne. Instalacja nie może naruszać powierzchni klinkieru ani stolarki okiennej-winna być prowadzona w korytkach instalacyjnych.
4. Najemca zobowiązany jest do zachowania w Lokalu bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych oraz substancji psychoaktywnych.

**§3**

1. Czynsz najmu wynosi ..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> tj. łącznie ..... zł miesięcznie netto + VAT.
2. Stawka czynszu wymieniona w ust. 1 niniejszego paragrafu obowiązuje do końca 2024 r. Po tym terminie będzie ona corocznie korygowana zgodnie z publikowanym przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Tak podwyższona stawka czynszu nie będzie podstawą zmiany umowy i nie wymaga aneksowania.
3. Czynsz jest płatny z góry, w terminie do 25 dnia każdego kolejnego miesiąca, przelewem na konto MBP w Banku Bank Pekao S.A. O/Jaworzno 42 1240 1356 1111 0010 4633 3990, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT z tytułu najmu.
4. Czynsz jest elementem stałym kalkulacji kosztów najmu i nie obejmuje opłaty za zużyty zimną wodę, kanalizację, energię elektryczną.
5. Opłaty za zużyty zimną wodę, kanalizację, energię elektryczną są elementem zmiennym kalkulacji kosztów najmu i będą naliczane po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest miesiąc.

6. Opłaty wymienione w ust. 5 będą rozliczane w oparciu o faktury wystawione Wynajmującemu przez dostawców mediów i usług.
7. Ustala się wskaźnik 0,36 % zwrotu kosztów wartości faktur za wodę i kanalizację.
8. Zwrot kosztów za energię elektryczną dokonywany będzie na podstawie wskazań sublicznika.
9. Koszt za korzystanie ze wspólnych pojemników na odpady komunalne zmieszane, worków do selektywnej zbiórki odpadów oraz wywóz nieczystości uzależniony jest od ilości wytwarzanych odpadów i wynosi miesięcznie . . . . . zł + VAT.
10. Koszty wspólnego gospodarowania odpadami komunalnymi mogą ulec zmianie w przypadku narzucenia nowej stawki wywozu nieczystości przez gminę oraz w przypadku zmian cen za najem pojemników na odpady. Zmiany kosztów nie wymagają ponownego aneksowania Umowy.
11. Najemca zobowiązany jest do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.
12. Za umieszczenie napisów reklamowych na szybach Kiosku nr 1, Najemca będzie wnosić na rzecz Wynajmującego kwotę w wysokości . . . . . zł + VAT miesięcznie.
13. Obciążenie Najemcy kosztami stałymi i zmiennymi najmu będzie rozliczane na fakturze z tytułu najmu, wystawianej do 11 dnia każdego miesiąca.
14. Najemca zobowiązany jest do zapłacenia odsetek ustawowych od nieterminowego regulowania faktur z tytułu najmu.
15. Najemca zobowiązany jest do uregulowania należnego podatku od nieruchomości.
16. W dniu podpisania umowy Najemca wnosi zwrotną kaucję gwarancyjną w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu powiększonego o należny podatek od towarów i usług (VAT), w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa tytułem zabezpieczenia należności czynszowych lub naprawienia ewentualnych szkód powstałych w czasie trwania umowy.
17. Wynajmujący może potrącić z kaucji kwoty zaległego czynszu, które Najemca zobowiązuje się uzupełnić w ciągu miesiąca.
18. Kaucja bez oprocentowania zostanie zwrócona Najemcy w przeciągu 30 dni od dnia zwrotu wynajmującemu przedmiotu najmu przez Najemcę, chyba że zajdą okoliczności zmuszające Wynajmującego do potrącenia części lub całości kaucji na pokrycie zobowiązań Najemcy wynikających z treści niniejszej umowy.
19. Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia w opłatach czynszowych za co najmniej dwa pełne okresy płatności lub w inny sposób narusza postanowienia niniejszej umowy, Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia, przy zachowaniu trybu art. 687 K.C.
20. Jeżeli termin zapłaty faktury, czy wystawienia faktury przypada na dzień ustawowo wolny od pracy lub na sobotę, wówczas termin ten ulega przesunięciu na następujący po nim pierwszy dzień roboczy.
21. Wynajmujący ponosi koszty bieżących napraw i konserwacji lokalu, gwarantujących utrzymanie lokalu w należyтым stanie technicznym.

#### §4

1. Na Najemcy spoczywają obowiązki remontów z tytułu użytkowania lokalu na własny koszt, bez możliwości zwrotu kosztów i po uzyskaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości w wynajmowanym lokalu.

#### §5

1. Najemca jest obowiązany używać lokalu z należytą starannością, w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, przy przestrzeganiu przepisów administracyjnych, budowlanych oraz przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia, przepisów sanitarnych i po zakończeniu stosunku najmu zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym, jednak nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
2. Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal odpowiednim służbom technicznym, w celu dokonania przeglądu i konserwacji instalacji wymienionych w § 2, ust. 2 oraz w celu przeprowadzenia przeglądu technicznego budynku.
3. Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu komplet kluczy do lokalu, dla potrzeb Straży Pożarnej.
4. Podstawą do ustalenia stanu technicznego oraz wyposażenia przekazanego lokalu Najemcy przez Wynajmującego jest protokół zdawczo-odbiorczy z dnia . . . . . r.

#### §6

1. Najemca nie może dokonywać żadnych zmian naruszających substancję zajmowanego lokalu bez dokumentacji technicznej i pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca każdorazowo informuje Wynajmującego i uzgadnia prace lub usługi wykonywane przez firmy i osoby obce, jeżeli ingerują one w konstrukcję i systemy strukturalne obiektu (stolarka aluminiowa, szyby, zewnętrzne metalowe elementy dekoracyjne).
3. Najemca nie może oddawać do bezpłatnego korzystania ani podnajmować lokalu lub jego części bez zgody Wynajmującego.

#### §7

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek wniesiony na teren lokalu, stanowiącego własność Najemcy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za niewłaściwe użytkowanie lokalu wymienionego w §1 pkt 3 oraz wyniki z tego tytułu szkody powstałe na osobach trzecich.

#### §8

1. Najemca akceptuje przyjętą estetykę budynku Biblioteki i stanowiącego jego element architektoniczny „kiosku” i nie spowoduje jej pogorszenia, szczególnie:
2. Umieszczane tablice oraz materiały informacyjnych i reklamowych wewnątrz obiektu powinny być estetyczne i nie pogarszać wizerunku Biblioteki i jej otoczenia.
3. Umieszczanie tablic, napisów, banerów na elewacji „kiosku” i w jego otoczeniu wymaga zgody Wynajmującego oraz zachowania standardów wystroju obiektu.
4. Umieszczanie napisów i tablic o treściach nieobyczajnych i niezgodnych z prawem jest zabronione.
5. Kwestie związane z promocją prowadzonej działalności z wykorzystaniem wizerunku Biblioteki wymagają odrębnych uzgodnień.

#### §9

1. Umowa niniejsza obowiązuje od dnia ..... r. do dnia ..... r.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę zachowując trzymiesięczny okres wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca, w związku z okolicznościami których nie mogły przewidzieć w chwili zawierania umowy.
3. Wynajmującemu przysługuje w szczególności prawo wypowiedzenia umowy, w razie potrzeby przeznaczenia przedmiotu najmu na działalność statutową

#### §10

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają zgody obu stron wyrażonej na piśmie w formie aneksu pod rygorem nieważności.

#### §11

W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### §12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca