

## Umowa

### **najmu lokalu użytkowego oraz części nieruchomości gruntowej zlokalizowanego w Bibliotece Publicznej w Piasecznie w budynku Centrum Edukacyjno-Multimedialnym w Piasecznie przy ul. Jana Pawła II 55**

zawarta w dniu ..... w Piasecznie pomiędzy:

Biblioteką Publiczną w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie, z adresem przy ul. Jana Pawła II 55, 05-500 Piaseczno, NIP 1231235040, zwaną dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez Pana Łukasza Załęskiego - Dyrektora Biblioteki w Piasecznie

a

.....  
....., NIP: .....,  
reprezentowana przez ..... zwanym dalej „Najemcą”

zaś „Wynajmujący” oraz „Najemca” zwani są dalej łącznie „Stronami” lub osobno „Stroną”, o następującej treści:

#### §1

1. Przedmiotem umowy jest najem: (i) lokalu użytkowego o łącznej powierzchni użytkowej 75,64 m<sup>2</sup>, zlokalizowanego w **Bibliotece Publicznej w Piasecznie w budynku** Centrum Edukacyjno-Multimedialnym w Piasecznie ul. Jana Pawła II 55, usytuowanego na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów nr 9/2 i nr 10/2, położonych w obrębie 0014 miasta Piaseczno przy ul. Jana Pawła II 55, przeznaczonego na cele prowadzenia działalności handlowo-gastronomicznej (kawiarnianej) (dalej: „Lokal użytkowy”) oraz wydzielonej części nieruchomości gruntowej o powierzchni użytkowej 75 m<sup>2</sup>, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr 9/2,10/2 położoną w obrębie 0014 miasta Piaseczno, przy ul. Jana Pawła II 55, przeznaczonej na cele ogródka kawiarnianego (dalej: „Ogródek”) (dalej łącznie: „przedmiot najmu”).
2. Najemca zobowiązany jest uzyskać na swój koszt wszelkie wymagane prawem zgody niezbędne do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności gospodarczej.

#### §2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania, a Najemca bierze do używania przedmiot najmu, opisany w §1 ust. 1 Umowy. Rzut Lokalu użytkowego oraz Ogródka stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
2. Lokal użytkowy położony na kondygnacji nadziemnej (parter) składa się z następujących pomieszczeń: kawiarnia pow. użytk. 50,00 m<sup>2</sup>, coffee bar pow. użytk. 10,34 m<sup>2</sup>, toaleta pow. użytk. 3,10 m<sup>2</sup>, komunikacja pow. użytk. 5,92 m<sup>2</sup>, zaplecze /magazynek. pow. użytk. 2,94 m<sup>2</sup>, pomieszczenie socjalne pow. użytk. 3,34 m<sup>2</sup>. Lokal użytkowy wyposażony jest w wentylację,

klimatyzację oraz następujące instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, zasilanie kuchni elektryczne.

3. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać żadnych zmian w zakresie ilości i rodzaju pomieszczeń Lokalu użytkowego, wskazanych w ust. 2, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

### §3

1. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w dniu ..... r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Lokal użytkowy zostanie przekazany Najemcy w wykończeniu w sposób określony w dokumentacji projektowej. Najemca nie wnosi z tego tytułu żadnych uwag, ani zastrzeżeń.

3. Od chwili przekazania przedmiotu najmu prace adaptacyjne, a także bieżące remonty i naprawy obciążają Najemcę.

4. Najemca własnym kosztem i staraniem wykona w Lokalu użytkowym oraz Ogródku w niezbędnym zakresie prace adaptacyjne przystosowując przedmiot najmu do prowadzenia w nim działalności, o której mowa w § 4 ust. 1 Umowy.

5. Najemca własnym kosztem i staraniem wyposaży Lokal użytkowy oraz Ogródek w meble i sprzęt niezbędny do prowadzenia w nim działalności, o której mowa w § 4 ust. 1 Umowy.

6. Wszelkie prace adaptacyjne, o których mowa w ust. 4, przed ich podjęciem, jak również dobór mebli i sprzętu, o których mowa w ust. 5, przed ich wyborem wymagają uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym i uzyskania jego zgody.

7. Najemca zobowiązuje się wykonać prace adaptacyjne oraz wyposażyc przedmiot najmu w meble i sprzęt, zgodnie z ust. 4 i 5 do dnia .....

8. W celu uchylenia wątpliwości, Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie koszty przystosowania przedmiotu najmu do prowadzenia działalności, o której mowa w § 4 ust. 1 Umowy, w tym koszty prac adaptacyjnych oraz zakup mebli i sprzętu obciążają Najemcę bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.

9. Wszelkie zmiany i ulepszenia przedmiotu najmu wymagają zgody Wynajmującego.

### §4

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności handlowo-gastronomicznej (kawiarnianej).

2. Najemca nie może prowadzić w ramach przedmiotu najmu działalności innej niż działalność, wskazana w ust. 1.

3. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia prowadzenia w ramach przedmiotu najmu działalności, o której mowa w ust. 1 od dnia .....

4. Najemca nie może prowadzić lub udzielać zgody na prowadzenie w ramach przedmiotu najmu w jakiegokolwiek formie działalności hazardowej, w szczególności poprzez udostępnianie powierzchni pod automaty do gier losowych o niskich wygranych.

5. Wynajmujący nie wyraża zgody na sprzedaż i podawanie alkoholu w Lokalu użytkowym oraz



Ogródka przez Najemcę.

6. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia - na własny koszt i ryzyko - bezpieczeństwa wszelkim osobom przebywającym na terenie przedmiotu najmu. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu roszczeń związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, w tym z tytułu deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej.
7. Najemca ponosi całkowitą i wyłączną odpowiedzialność wobec odpowiednich organów administracji publicznej za skutki materialne i prawne naruszenia w ramach przedmiotu najmu obowiązujących przepisów sanitarnych, porządkowych, przeciwpożarowych, BHP itp.
8. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich opłat i innych wymaganych prawem świadczeń w związku z prowadzoną przez siebie działalnością. Powyższe opłaty obejmują także te wnoszone do stowarzyszeń twórców i wykonawców z tytułu odtwarzanych utworów.
9. Najemca zobowiązuje się na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem wspólnych toalet wykorzystywanych przez Klientów Najemcy.
10. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia od zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu najmu, poczynwszy od dnia jego wydania Najemcy, do kwoty rzeczywistej wartości przedmiotu najmu i utrzymywania ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy.
11. Najemca zobowiązuje się zawrzeć odrębną umowę na wywóz nieczystości stałych w terminie do ..... oraz ponosić koszty związane z zawarciem tej umowy.

## §5

1. Poza innymi obowiązkami, określonymi w postanowieniach Umowy oraz przepisach prawa Najemca zobowiązuje się do:
  - a. używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim - zgodnie z przepisami prawa - wyłącznie działalności, określonej w § 4 ust. 1 Umowy,
  - b. dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu najmu,
  - c. utrzymania przedmiotu najmu w porządku i czystości,
  - d. nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
  - e. pisemnego powiadomienia Wynajmujących o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy - w terminie 7 dni od dnia ich dokonania.
2. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli sposobu wykorzystania przedmiotu najmu oraz stanu czystości Lokalu użytkowego oraz Ogródka, a także dokumentowania tych czynności przy użyciu dowolnego sprzętu, wszelkimi dostępnymi metodami i technikami.
3. W przypadku stwierdzenia niezadawalającego stanu czystości, udokumentowanego zgodnie z ust. 2, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zlecenia usługi sprzątnięcia lub wykonania jej własnymi siłami z jednoczesnym obciążeniem Najemcy kosztami.
4. Najemca zobowiązuje się powstrzymać od podejmowania działań, które będą utrudniać lub

stanowiąc uciążliwość dla innych działalności prowadzonych w Obiekcie.

#### §6

Najemca płacić będzie Wynajmującym miesięczny czynsz najmu w wysokości ..... zł brutto (słownie: ..... złotych). Na dzień podpisania umowy, Wynajmujący nie jest płatnikiem podatku VAT. W przypadku zmiany statusu Wynajmującego jako podatnika podatku VAT, Wynajmujący doliczy do podanej kwoty czynszu oraz dla niżej wymienionych usług właściwą stawkę podatku VAT.

1. Czynsz najmu płatny jest z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
2. Najemca - obok czynszu najmu - zobowiązuje się do uiszczania opłat dodatkowych, obejmujących:
  - a. opłatę za wodę i ścieki, według odczytu wodomierza i obowiązujących cen,
  - b. opłatę za energię elektryczną, według wskazań licznika,
  - c. opłatę za centralne ogrzewanie, proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni, w sposób określony przez Wynajmującego
  - d. inne opłaty, w tym w szczególności, użytkowanie wspólnych toalet w sposób uzgodniony przez Strony.
3. Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w ust. 3 płatne będą na rachunek bankowy w Banku Pekao SA Wynajmującego o numerze: 04 1240 6351 1111 0010 8769 8027
4. Strony zgodnie oświadczają, że pierwsza miesięczna kwota czynszu zostanie pomniejszona o wysokość wpłaconego przez Najemcę wadium.
5. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu najmu i opłat, o których mowa w ust. 3, Najemca będzie płacił odsetki ustawowe za opóźnienie.

#### §7

1. Czynsz najmu, określony w § 6 ust. 1 Umowy podlega corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany Umowy.
2. Zmiany czynszu, o których mowa w ust. 1, następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są one w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

#### §8

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu najmu oraz opłat dodatkowych, a także innych roszczeń Wynajmujący, wynikających z Umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić zwrotną kaucję pieniężną w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi najmu, tj. w wysokości ..... złotych, przy czym czynsz zostanie naliczony począwszy od dnia ..... r. (Pierwszy czynsz płatny jest po miesiącu od daty przekazania Najemcy lokalu.)
2. Kaucja zostanie uiszczona na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku Pekao SA, Nr konta 94 1240 6351 1111 0010 8769 8056 w dniu zawarcia Umowy.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmując z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu



czynszu i opłat dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.

4. Wynajmujący mogą dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 3, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
5. W przypadku wykorzystania przez Wynajmujących części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 3, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmujących.
6. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja wraz ze zwrotem przedmiotu najmu podlega zwrotowi na rzecz Najemcy.

#### §9

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia..... do dnia.....
2. Strony zgodnie oświadczają, że czynsz najmu, o którym mowa w §6 ust. 1 Umowy zostanie naliczony począwszy od dnia .....
3. Za zgodą Wynajmującego w prawa i obowiązki Najemcy wynikające z niniejszej umowy wstąpić może osoba trzecia.

#### §10

1. Każda ze Stron w trakcie trwania Umowy może rozwiązać Umowę z ważnych przyczyn z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie, o którym mowa w ust. 1 w szczególności:
  - 1) w przypadku podjęcia przez Najemcę innej działalności niż wskazana w § 4 ust. 1 Umowy,
  - 2) w przypadku niepodjęcia przez Najemcę lub zawieszenia działalności przynajmniej na jeden miesiąc,
  - 3) w przypadku utraty przez Najemcę płynności finansowej,
  - 4) w przypadku zaległości z czynszem najmu i/lub opłatami dodatkowymi co najmniej za dwa miesiące.
3. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:
  - 1) przez swoje niewłaściwe zachowanie Najemca czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali lub pomieszczeń znajdujących się w Obiekcie lub w sąsiedztwie przedmiotu najmu,
  - 2) sposób prowadzenia przez Najemcę działalności w ramach przedmiotu najmu nie odpowiada funkcjom kulturalno-społecznym Obiektu bądź może prowadzić do pogorszenia wizerunku Obiektu lub negatywnej opinii o nim.



### §11

1. Po roku obowiązywania Umowy, Strony dokonają oceny jej funkcjonowania w aspekcie prawidłowej realizacji funkcji kulturalno-społecznych Obiektu celem wprowadzenia do Umowy ewentualnych zmian.
2. Brak porozumienia Stron co do wprowadzenia do Umowy ewentualnych zmian, o których mowa w ust. 1 umożliwia każdej ze Stron rozwiązanie Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w trybie określonym w §10 ust. 1 Umowy.

### §12

1. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego przedmiotu najmu, na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem: normatywnego zużycia przedmiotu najmu, będącego następstwem prawidłowego jego używania oraz dokonanych przez Najemcę prac adaptacyjnych, o których mowa w §3 ust. 4 Umowy, których rezultat zostanie zatrzymany przez Wynajmującego, bez odrębnej z tego tytułu zapłaty na rzecz Najemcy.
2. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do usunięcia z przedmiotu najmu rzeczy ruchomych niepołączonych z Lokalem Użytkowym lub Ogródkiem, stanowiących wyposażenie Lokalu użytkowego lub Ogródka oraz będących własnością Najemcy, w tym w szczególności przenośnych mebli, stolików, krzeseł. W przypadku nieusunięcia tych rzeczy w terminie wyznaczonym przez Wynajmujących, Wynajmującego jest uprawniony do zachowania tych rzeczy bądź usunięcia ich na koszt Najemcy.
3. Po rozwiązaniu Umowy nakłady i ulepszenia przedmiotu najmu inne niż prace adaptacyjne, o których mowa §3 ust. 4 Umowy, według wyboru Wynajmującego, zostaną zatrzymane, bez odrębnej z tego tytułu zapłaty, bądź Najemca będzie zobowiązany na swój własny koszt i ryzyko do przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotu najmu, przy czym uwzględniającego prace adaptacyjne dokonane przez Najemcę, których rezultat podlega zatrzymaniu przez Wynajmującego.

### §13

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory, jakie mogą wyniknąć na tle stosowania Umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego .
4. Załączniki przywołane w Umowie stanowią jej integralną część.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wynajmującego i Najemcy.

Wynajmujący

Najemca

.....  
Magdalena Lukowska-Ojciec  
Radca Prawny  
WA/4499



Załącznik:

- 1) Rzut lokalu użytkowego oraz ogórdka.







