

## Umowa Projekt

Zawarta ..... roku w Radomsku pomiędzy:

1. Miejskim Domem Kultury w Radomsku  
ul. Brzeźnicka 5, 97-500 Radomsko NIP: ....., numer  
statystyczny REGON:.....,  
reprezentowanym przez:  
Pana Krzysztofa Zygme - Dyrektora  
zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a

2. ....  
.....  
z siedzibą .....,  
NIP: ....., REGON: .....  
reprezentowaną/ym przez .....  
zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”,

o następującej treści:

### §1

#### Przedmiot najmu

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem części powierzchni budynku zlokalizowanej na parterze Miejskiego Domu Kultury w Radomsku przy ulicy Brzeźnickiej 5 o powierzchni najmu ..... m<sup>2</sup> wraz z wyposażeniem określonym w załączniku nr 1 do Umowy zwanej dalej „przedmiotem najmu”. Określenie lokalizacji przedmiotu najmu stanowi rzut będący załącznikiem nr 2 do Umowy.
2. Najemca oświadcza, iż będzie wykorzystywał przedmiot najmu, o którym mowa w ust. 1 wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej – kawiarni. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu jedynie zgodnie z jego przeznaczeniem wynikającym z niniejszej umowy. Wyklucza się przygotowywanie i podawanie napojów, posiłków i potraw innych niż charakterystyczne dla kawiarni. Nie dopuszcza się prowadzenia restauracji, baru, ani też tzw. fast food. Dopuszcza się sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia w miejscu sprzedaży w kategoriach do 18 procent alkoholu – wyłącznie na podstawie uzyskanego odrębnie przez Najemcę zezwolenia. Wynajmujący nie gwarantuje uzyskania

zezwoleń ani też nie weryfikował możliwości jego uzyskania. Naruszenie postanowień ust. 2 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.

3. Najemca nie może w żadnym wypadku podnająć lub oddać do bezpłatnego korzystania przedmiotu najmu osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
4. Wszelkie adaptacje lub ulepszenia muszą być przed przystąpieniem do ich wykonania zaakceptowane w formie pisemnej przez Wynajmującego. Wynajmujący zajmie stanowisko w terminie 7 dni od dnia otrzymania propozycji adaptacji lub ulepszeń. Dokonanie adaptacji lub ulepszeń bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
5. Najemca oświadcza, że ma pełną świadomość, iż dokonanie ewentualnych adaptacji lub ulepszeń w przedmiocie najmu wiąże się z dodatkowymi kosztami, które poniesie we własnym zakresie oraz ewentualnie uzyskaniem stosownych pozwoleń.
6. Wszystkie składniki wyposażenia lokalu określone w załączniku nr 1 do Umowy są używane. Wynajmujący nie gwarantuje ich prawidłowego działania przez czas trwania umowy najmu. Koszty napraw, serwisu i bieżącego utrzymania wszystkich składników wyposażenia obciążają Najemcę przez cały okres trwania umowy najmu.
7. Najemca może umieścić na elewacji budynku szyld reklamowy/informujący o prowadzonej działalności kawiarni. Umieszczenie szyldu lub jego zmiana nastąpi wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu jego wymiarów, projektu i treści z Wynajmującym i uzyskaniu uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego. Umieszczenie szyldu lub dokonanie jego zmiany bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.

## **§2**

### **Obowiązki i prawa Wynajmującego**

Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 2-dniowym uprzedzeniem.

## **§ 3**

### **Obowiązki i prawa najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania w należytym stanie przedmiotu najmu.

2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie lub mieniu powstałe w związku z działalnością prowadzoną w przedmiocie najmu lub dokonywanymi adaptacjami lub ulepszeniami.
3. Jeżeli Najemca dokonał w przedmiocie najmu jakichkolwiek nakładów, ulepszeń, adaptacji, po zakończeniu umowy najmu Najemca według wyboru Wynajmującego przywróci stan poprzedni przedmiotu najmu na własny koszt albo pozostawi ulepszenia i adaptacje, z tym że z tytułu pozostawionych ulepszeń i dokonanych adaptacji, jak też jakichkolwiek nakładów Najemcy nie przysługuje wynagrodzenie odpowiadające ich wartości, ani też odszkodowanie w jakiegokolwiek formie, zaś Najemca zrzeka się prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu dokonanych adaptacji lub ulepszeń w przedmiocie najmu jak też dokonanych jakichkolwiek nakładów w przedmiocie najmu.
4. W przypadku nie doprowadzenia na wezwanie Wynajmującego do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego przez Najemcę w terminie 30 dni od wezwania, Wynajmujący jest uprawniony do przywrócenia stanu poprzedniego budynku na koszt i ryzyko Najemcy.
5. Najemca dokona zwrotu składników wyposażenia określonych w załączniku nr 1 w stanie nie pogorszonym, przy czym dopuszcza się zużycie tych składników wynikające z prawidłowej, normalnej eksploatacji. Za takie zużycie Najemca nie odpowiada.
6. Najemca zobowiązuje się, że lokal kawiarni prowadzonej w przedmiocie umowy będzie czynny co najmniej w godzinach od 15 do 20 we wszystkie dni. Zamknięcie lokalu kawiarni lub skrócenie lub zmiana godzin jego dostępności wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Zamknięcie lokalu lub skrócenie lub zmiana godzin jego dostępności dokonane bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
7. Dopuszcza się możliwość prowadzenia jako działalności uzupełniającej (równoległej do prowadzenia kawiarni) działalności kulturalnej takiej jak wystawy, wernisaże, koncerty, spotkania z twórcami podejmowanej wyłącznie we współpracy Najemcy z Wynajmującym. Podjęcie takiej działalności wymaga każdorazowo uprzedniej odrębnej zgody Wynajmującego i uzgodnienia z nim warunków współpracy. Wynajmujący nie gwarantuje zgody na taką działalność i może odmówić Najemcy jej rozpoczęcia lub kontynuowania. Podjęcie działalności uzupełniającej, o której mowa w niniejszym ustępie bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
8. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest we własnym zakresie zabezpieczyć wywóz odpadów, które powstają w ramach prowadzonej działalności gospodarczej poprzez zawarcie indywidualnej umowy z wybraną firmą wywozową, która posiada stosowne uprawnienia.

W przypadku stwierdzenia, iż Najemca narusza zapisy niniejszego punktu Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.

#### § 4

##### Czynsz najmu

1. Strony ustalają, iż z tytułu niniejszej umowy Najemca będzie uiszczal na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz najmu w wysokości .....zł netto (słownie: .....)  
powiększonej o należny podatek VAT.
2. Poza czynszem wskazanym w ust. 1 Najemca zobowiązuje się do regulowania opłat za centralne ogrzewanie, wodę i ścieki, energię elektryczną w następujący sposób:
  - a) opłaty za centralne ogrzewanie (w tym opłata abonamentowa) będą pobierane według stawki określonej przez gestora (PGK sp. o.o. w Radomsku) i obliczonej proporcjonalnie do ogrzewanej powierzchni przedmiotu najmu. Opłata na dzień zawarcia umowy wynosi ..... zł brutto miesięcznie,
  - b) opłaty za zimną wodę i odprowadzanie ścieków według faktycznego zużycia wody i odprowadzonych ścieków zgodnie ze wskazaniem licznika wody zimnej i kosztu wynikającego ze stawki PGK sp. o.o. w Radomsku. Opłaty te na dzień zawarcia umowy wynoszą ..... zł/m<sup>3</sup> wody zimnej, .....m<sup>3</sup> ścieków.
  - c) opłaty abonamentowe za podliczniki opomiarowujące punkty poboru wody i odprowadzania ścieków w wysokości określonej przez PGK sp. o.o. w Radomsku.
  - d) opłaty za energię elektryczną według faktycznego zużycia zgodnie ze wskazaniem licznika o numerze ..... i według cen wynikających ze stawek sprzedawcy i dystrybutora energii oraz związane z nimi opłaty abonamentowe.
3. Czynsz określony w ust. 1 płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wskazany na fakturze, do 14 dnia każdego miesiąca z góry na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 2 pkt. płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wskazany na fakturze, do dnia 10 miesiąca następującego po miesiącu podlegającym rozliczeniu, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że posiada odpowiednie środki finansowe pozwalające mu na regulowanie czynszu i innych opłat terminowo w całym okresie związania umową, a zawierając niniejszą umowę dokonał szczegółowej kalkulacji kosztów prowadzenia działalności w przedmiocie najmu.

6. Czysznik najmu określony w ust. 1 będzie waloryzowany raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem po ogłoszeniu przez GUS tego wskaźnika, licząc od następnego miesiąca po miesiącu, w którym ten wskaźnik ogłoszono. Waloryzacja określona w niniejszym punkcie nie wymaga zmiany umowy, Wynajmujący zawiadomi Najemcę o waloryzacji w formie pisemnej.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 2 ulegają podwyższeniu stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawców i obowiązują z chwilą ich wprowadzenia, bez konieczności zmiany niniejszej umowy. O nowej stawce Wynajmujący poinformuje Najemcę na piśmie.
8. W przypadku ustawowej zmiany stawki VAT Strony zgodnie przyjmują, że nowa stawka obowiązuje dla niniejszej umowy z chwilą wejścia w życie przepisów wprowadzających nową stawkę, zaś kwota brutto ulega stosownej zmianie bez potrzeby aneksowania niniejszej umowy.

## §5

### **Okres obowiązywania umowy i przekazanie przedmiotu najmu.**

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas określony od dnia **01.04.2023r.** do dnia **31.12.2025r.**
2. Stan techniczny oraz wyposażenie przedmiotu najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez Strony w dniu przekazania Najemcy przedmiotu najmu. W dniu zwrotnego oddania przedmiotu najmu, lecz nie dłuższym niż 3 dni od dnia zakończenia umowy Strony zobowiązują się sporządzić stosowny protokół przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, a protokół będzie zawierał dane wskazane w zdaniu poprzednim.
3. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu na kwotę odpowiadającą co najmniej dwóm pełnym okresom płatności lub zapłatą opłat innych niż czynsz bez względu na kwotę zaległości.
4. W przypadku nie podjęcia przez Najemcę działalności określonej w § 1 ust. 2 Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec danego miesiąca.
5. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w razie nieprzestrzegania przez Najemcę jakichkolwiek postanowień niniejszej umowy, a Najemcy nie przysługuje z tego tytułu prawo dochodzenia jakichkolwiek roszczeń. Warunkiem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy jest uprzednie bezskuteczne wezwanie Najemcy do usunięcia naruszeń z udzieleniem co najmniej 3 dniowego terminu.

6. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z ważnych powodów za 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy zgodnie z postanowieniami zdania poprzedniego może być zrealizowane nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od jej zawarcia.

## § 6

1. Strony niniejszej umowy oświadczają, że zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia Dyrektywy 95/46/WE (zwanego dalej "Rozporządzeniem"), powierzają sobie nawzajem dane osobowe osób je reprezentujących (np. imię, nazwisko, PESEL lub numer dokumentu tożsamości, numer telefonu, adres e-mail), oraz osób odpowiedzialnych za realizację umowy po każdej ze stron (np. imię, nazwisko, stanowisko, numer telefonu, adres e-mail).
2. Wskazane w ust. 1 dane będą przetwarzane wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy i nie mogą być przekazywane do dalszego przetwarzania bez zgody drugiej Strony.
3. Strony oświadczają, że stosują środki bezpieczeństwa spełniające wymogi Rozporządzenia, adekwatne do ryzyka związanego z przetwarzaniem danych osobowych, o których mowa w art. 32 w/w Rozporządzenia.
4. Strony zobowiązują się po stwierdzeniu naruszenia ochrony danych osobowych bez zbędnej zwłoki zgłosić je drugiej Stronie w ciągu 24 h, jak również mają prawo do kontroli sposobu przetwarzania danych osobowych przez drugą Stronę.
5. Strony mają prawo dostępu do podanych danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, jak też do wniesienia sprzeciwu wobec dalszego przetwarzania, na zasadach określonych przepisami prawa.
6. Strony po zakończeniu niniejszej umowy i po upływie okresu przedawnienia roszczeń związanych z jej realizacją zobowiązane są usunąć wszelkie powierzone dane osobowe, w tym ich kopie, chyba że prawo Unii lub prawo państwa członkowskiego nakazują przechowywanie danych osobowych przez okres dłuższy.

## § 7

### **Postanowienia końcowe**

1. Umowa niniejsza wchodzi w życie z dniem zawarcia.
2. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego,

3. Wszystkie zawiadomienia lub inne informacje przekazywane przez jedną ze Stron drugiej Stronie w związku z niniejszą umową będą sporządzone w formie pisemnej i zostaną przesłane listem poleconym lub doręczone osobiście na odpowiedni adres podany w preambule niniejszej umowy. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdej zmianie adresu do doręczeń, pod rygorem uznania doręczenia za skuteczne.
4. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy poza wymienionymi w § 4 ustępy 6,7,8 wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Wszelkie spory wynikłe z treści lub wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Wykaz wyposażenia – załącznik nr 1,
2. Rzut określający usytuowanie przedmiotu najmu – załącznik nr 2

Wynajmujący

Najemca