

## Wzór umowy najmu lokalu użytkowego wraz z załącznikami

### UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... roku pomiędzy :  
Muzeum Ziemi Sądeckiej 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 Ziemi Sądeckiej lokal użytkowy położony w Miasteczku Galicyjskim przy ul. Lwowskiej 226 w Nowym Sączu:
  - a) lokal użytkowy, tj. salonik wraz z zapleczem socjalnym oraz toaletą i korytarzem o łącznej powierzchni użytkowej 114 m<sup>2</sup>, przeznaczony na prowadzenie działalności artystycznej, kulturalnej lub edukacyjnej;
  - b) lokal użytkowy tj. dwa pokoje biurowe wraz z toaletą i korytarzem o łącznej powierzchni użytkowej 63,80 m<sup>2</sup>, przeznaczony na prowadzenie biura w związku z prowadzeniem działalności artystycznej, kulturalnej lub edukacyjnej;
  - c) grunt o powierzchni 100 m<sup>2</sup> przylegający do budynku Dwór z Łososiny Górnej z przeznaczeniem na teren rekreacyjny (plac zabaw, itp.)
2. Szczegółowy opis lokalu znajduje się w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.
3. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu zgodnie z w § 1 ust.1 a,b,c.
4. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnając 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.

§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. W kolejnym roku Wynajmujący dokona waloryzacji 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.
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 wrzesień 2024 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. Najemca ma prawo do przeprowadzenia na własny koszt modernizacji lokalu będącego przedmiotem umowy najmu w celu dostosowania go do własnych potrzeb, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym oraz, jeśli wymagają tego przepisy prawa budowlanego, przedłożeniu stosownych projektów, opinii, itp.
6. 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 nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia rzeczy.
2. Najemcy, po zakończeniu najmu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia o zwrot nakładów na przedmiot najmu.
3. Najemca po zakończeniu prowadzenia działalności w przedmiocie najmu będzie zobowiązany do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu z daty przekazania, chyba że Wynajmujący uzna inaczej.
4. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

#### § 6

7. Osoba do kontaktu w sprawie realizacji umowy ze strony Najemcy są:
  - .....
  - .....
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. przedłożenia Wynajmującemu najpóźniej w dniu rozpoczęcia najmu, kserokopii polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności od

kwoty 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych 00/100).

- c. przestrzegania zakazu wjazdu pojazdów na teren Miasteczka Galicyjskiego; zakaz ten nie dotyczy pojazdów zaopatrzenia - zaopatrzenie powinno odbywać się 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 września 2024 r. do 31 sierpnia 2027 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,
2. zostanie wdrożone postępowanie egzekucyjne przeciwko Najemcy, skutkujące jego niewypłacalnością,
3. 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.

Muzeum Ziemi Sądeckiej  
ul. Jagiellońska 10, 34-100 Nowy Sącz  
Muzeum Rejestrowane (1)  
tel. 18 443 77 08, tel./fax 18 443 78 65  
NIP 734-11-38-068 REGON 000282122

Najemca :



wł.  
Tobaszevska