Załącznik nr 2
do Regulaminu konkursu ofert na najem lokalu użytkowego

UMOWA nr

zawarta w dniu …… w Czeladzi pomiędzy:
Miejską Biblioteką Publiczną im. Marii Nogajowej w Czeladzi (41-250), ul. 1 Maja 27, NIP 6251669198 reprezentowaną przez: mgr Bożenę Podgórską - Dyrektora MBP
zwaną w dalszej części umowy **Biblioteką**
a
……
……
……
zwaną w dalszej części umowy **Najemcą**

zgodnie z zapisami umowy użyczenia zawartej w dniu 22 grudnia 2016 r. pomiędzy Miastem Czeladź reprezentowanym przez Burmistrza Miasta Czeladź Zbigniewa Szaleńca a Biblioteką reprezentowaną przez Dyrektora Bożenę Podgórską, oddającą w użytkowanie Bibliotece nieruchomość położoną przy ul. Trznadla 1 na czas nieoznaczony począwszy od dnia 01 stycznia 2017 r., Biblioteka i Najemca zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

1. Biblioteka oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy w budynku przy ul. Trznadla 1 w Czeladzi (zwanym „Kopalnia Kultury"), stanowiący jego części obejmującą wymienione poniżej pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 222,58 m^2. Pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu oznaczono kolorem żółtym w planie budynku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jest jej integralną częścią.
2. Wynajmowany lokal obejmuje:
   a. Parter:
      - pomieszczenie nr 0.4 (szatnia) – 7,26 m^2
      - pomieszczenie nr 0.5 (sala 1 A + B) – 51,41 m^2
      - pomieszczenie nr 0.7 (sala 2) – 23,28 m^2
      powierzchnia użytkowa 81,95 m^2
   b. I Piętro:
      - pomieszczenie nr 1.2 (magazyn) – 6,16 m^2
      - pomieszczenie nr 1.3 (sala 3) – 75,49 m^2
      - pomieszczenie nr 1.4 (sala 4) – 38,78 m^2
      - pomieszczenie nr 1.6 (WC) – 1,92 m^2
      - pomieszczenie nr 1.7 (prysznice) – 3,32 m^2
      - pomieszczenie nr 1.8 (pomieszczenie socjalne) – 5,97 m^2
      - pomieszczenie nr 1.13 (biuro 1) – 8,99 m^2
      powierzchnia użytkowa 140,63 m^2
3. Lokal stanowiący przedmiot niniejszej umowy, Biblioteka oddaje Najemcy w najem z przeznaczeniem na prowadzenie działalności kulturalno – edukacyjnej, obejmującej m.in. zajęcia taneczne, muzyczne, wokalne, artystyczne i językowe.
4. Wynajmowane pomieszczenia wyposażone są w następujące instalacje i urządzenia techniczne:
   a. instalacja elektryczna,

b. instalacja wodno-kanalizacyjna,
c. instalacja centralnego ogrzewania,
d. klimatyzacja,
e. wentylacja techniczna
f. instalacja systemu monitorującego.

5. W pomieszczenia lokalu istnieje możliwość korzystania z sieci internetowej.
6. Strony ustalają, że Najemca udostępni nieodpłatnie, na każde żądanie, Bibliotece pomieszczenia wchodzące w skład przedmiotu najmu w przypadku zaistnienia potrzeb po stronie Biblioteki.

§ 2

1. Oprócz pomieszczeń wskazanych w § 1 Najemca używać będzie pomieszczenia w budynku przy ul. Trznadla 1 w Czeladzi (zwanym „Kopalnia Kultury") przeznaczone do wspólnego użytku o ogólnej powierzchni użytkowej 205,10 m^2, w tym:
   a. Parter:
      - pomieszczenie nr 0.1 (przedsionek) – 11,81 m^2
      - pomieszczenie nr 0.2 (hol, recepcja, klatka schodowa) – 70,31 m^2
      - pomieszczenie nr 0.3 (korytarz) – 14,93 m^2
      - pomieszczenie nr 0.6 (aneks kuchenny) – 3,73 m^2
      - pomieszczenie nr 0.11 (pomieszczenie gospodarcze) – 1,12 m^2
      - pomieszczenie nr 0.12, 0.13, 0.14, 0.15, 0.16, 0.17 (sanitariaty ogólnodostępne) – 23,80 m^2
      - pomieszczenie nr 0.18 (szatnia ogólnodostępna) – 15,05 m^2
      - pomieszczenie nr 0.27 (pomieszczenie na odpady) – 1,99 m^2

      powierzchnia użytkowa 142,74 m^2
   b. I Piętro:
      - pomieszczenie nr 1.1 (hol, recepcja) – 53,29 m^2
      - pomieszczenie nr 1.5 (przedsionek) – 9,07 m^2

      powierzchnia użytkowa 62,36 m^2
2. Pomieszczenia wspólnego użytku, o których mowa w ust. 1 niniejszego §, Najemca używać będzie odpłatnie.

§ 3

Umowa najmu zawarta zostaje na czas oznaczony tj. od …….. 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

§ 4

1. Biblioteka oddaje Najemcy w najem lokal i pomieszczenia wspólnego użytku, o których mowa w § 1 i § 2 w stanie odnowionym, po zakończeniu inwestycji „Przebudowa budynku użyteczności publicznej z dostosowaniem do potrzeb Centrum Społeczno-Kulturalnego wraz z jego termomodernizacją oraz budową miejsc parkingowych" – Część I.
2. Stan techniczny lokalu i pomieszczeń wspólnego użytku jest znany Najemcy i nie budzi jego zastrzeżeń.
3. Stan techniczny lokalu i pomieszczeń wspólnego użytku określa protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr 2[i] do niniejszej umowy i jest jej integralną częścią.

§ 5

1. Z tytułu najmu lokalu określonego w § 1 oraz użytkowanie pomieszczeń wspólnego użytku określonych w § 2 Najemca zobowiązany jest opłacać Bibliotece miesięczny czynsz liczony wg stawki:
   a. …… zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu
      miesięczny wymiar czynszu najmu lokalu wynosi …… zł netto (bez podatku VAT), który został ustalony wg następującego wyliczenia:
      …….. zł / 1 m^2 * 222,58 m^2 = …… zł
      (słownie: ……)
   b. ……. zł * 27 % za 1 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń wspólnego użytku
      Do wyliczenia czynszu za użytkowanie pomieszczeń wspólnego użytku przyjmuje się współczynnik 27 % stanowiący procentowy udział powierzchni lokalu stanowiącego przedmiot najmu w ogólnej powierzchni budynku zwanego „Kopalnia Kultury"
      miesięczny wymiar czynszu za używanie pomieszczeń wspólnego użytku wynosi ……. zł netto (bez podatku VAT), który został ustalony wg następującego wyliczenia:
      (…….. zł * 27%) / 1 m^2 * 205,10 m^2 = …… zł
      (słownie: ……)
   c. łączny wymiar czynszu za najem lokalu i użytkowanie pomieszczeń wspólnego użytku wynosi: ……. zł netto (słownie: ……).
   d. do kwoty, o której mowa w ust. 1c niniejszego § najeży doliczyć podatek VAT wg obowiązujących stawek.
2. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego § nie obejmuje opłat niezależnych od Biblioteki za świadczenia dodatkowe i podatku od nieruchomości, które Najemca opłacać będzie odrębnie wg obowiązujących zasad określonych w § 6, § 7 i § 8 niniejszej umowy.

§ 6

1. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest regulować Bibliotece opłaty za świadczenia dodatkowe:
   a. za zużycie wody i odprowadzenie ścieków – zgodnie z fakturami VAT wystawionymi przez Bibliotekę wg cen określonych przez usługodawcę za zużycie odnotowane na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w pomieszczeniach aneksu kuchennego na parterze i w pomieszczeniu socjalnym na I piętrze, a także za korzystanie z toalet ogólnodostępnych w ilości 1 m^3 miesięcznie,
   b. za ciepło dostarczone – płatne co miesiąc w formie zaliczek ustalonych przez Bibliotekę przy zastosowaniu stawki ryczałtowej w wysokości 2,50 zł + VAT za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu, rozliczanych po zakończeniu najmu na podstawie faktycznego zużycia według wskazań licznika ciepła proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej oraz przy zastosowaniu współczynnika 27% dla pomieszczeń ogólnego użytku.
   c. za zużycie energii elektrycznej – dla pomieszczeń na parterze oznaczonych numerami 0.4, 0.5, 0.7 oraz na I piętrze oznaczonych numerami 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7, 1.8 zgodnie z fakturami VAT wystawionymi przez Bibliotekę według cen określonych przez usługodawcę za zużycie odnotowane na podstawie wskazań liczników zamontowanych dla tych pomieszczeń na parterze i I piętrze. Dla pomieszczenia biurowego oznaczonego nr 1.13 w wysokości 50 % zużycia

odnotowanego na podstawie wskazań licznika zamontowanego na I piętrze i przeznaczonego do odczytu zużycia energii elektrycznej dla pomieszczeń biurowych. Dla pomieszczeń ogólnego użytku w wysokości 27 % zużycia odnotowanego na podstawie wskazań liczników zamontowanych na parterze i na I piętrze i przeznaczonego do odczytu zużycia energii elektrycznej dla tych pomieszczeń.

d. za ochronę w wysokości 1/3 kosztów ponoszonych przez Bibliotekę

2. Opłaty za wywóz nieczystości stałych Najemca winien regulować bezpośrednio zakładowi świadczącemu usługi komunalne na podstawie odrębnej umowy z nim zawartej.
3. Opłaty za korzystanie z sieci internetowej najemca winie regulować odrębnie dostawcom usług, po ewentualnym przystosowaniu istniejącej w lokalu instalacji do własnych potrzeb i zawarciu umów bezpośrednio z dostawcą usług, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w ust. 6 i 7 § 10 niniejszej umowy.
4. Opłaty za zużyte przez Najemcę media wymienione w ust. 1 niniejszego § Biblioteka naliczać będzie według obowiązujących go cen, określonych przez dostawców mediów, łącznie z opłatami stałymi.
5. Opłaty za świadczenia dodatkowe mogą być podwyższone na podstawie wzrostu kosztów ponoszonych przez Bibliotekę w związku ze wzrostem cen ustalanych przez dostawców mediów.

§ 7

1. Należności z tytułu czynszu Najemca zobowiązany jest regulować z góry za każdy miesiąc najmu na podstawie wystawionej przez Bibliotekę faktury VAT, w terminie do 7 dni od ich wystawienia.
2. Należności z tytułu opłat za świadczenia dodatkowe, Najemca zobowiązany jest regulować z dołu na podstawie odrębnie wystawionych przez Bibliotekę faktur VAT w terminie 14 dni od ich wystawienia.
3. Płatności z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych Najemca zobowiązany jest dokonywać na rachunek bankowy w ING S.A. o numerze 95 1050 1269 1000 0008 0214 7546. Za dzień zapłaty uważa się dzień złożenia przez Najemcę w banku prawidłowego polecenia przelewu na rzecz Biblioteki.
4. W razie uchybienia przez Najemcę terminu płatności związanych z opłatami czynszowymi i/lub opłatami za dodatkowe świadczenia Biblioteka pobierać będzie odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.

§ 8

Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe nie uwzględniają podatku od nieruchomości, który Najemca zobowiązany jest uiszczać bezpośrednio do Wydziału Budżetu i Finansów Publicznych Urzędu Miasta Czeladź. Najemca osobiście ponosi odpowiedzialność za zgłoszenie zawartej umowy do opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Zgłoszenia należy dokonać bezpośrednio po zawarciu niniejszej umowy.

§ 9

1. W ciągu 3 dni od zawarcia umowy Najemca zobowiązany jest do wpłacenia na rzecz Biblioteki kaucji zabezpieczającej należyte wywiązywanie się z warunków określonych w umowie w wysokości odpowiadającej 1-miesięcznej wartości wymiaru czynszu

(bez podatku VAT) w kwocie …….. zł (słownie: ……) według następującego wyliczenia:
(……. zł + …… zł) * 1 = ……. zł.

2. Wpłaty kaucji należy dokonać na rachunek bankowy określony w ust. 3 § 7.
3. Kaucja podlega zwrotowi po zakończeniu najmu w kwocie odpowiadającej wartości 1-miesięcznego wymiaru czynszu (bez podatku VAT) po uprzednim rozliczeniu z Najemcą jego zobowiązań wobec Biblioteki, wynikających z obowiązków nałożonych niniejszą umową.

§ 10

1. Podczas używania przedmiotu najmu Najemcę obciążają wszelkie naprawy i remonty lokalu wraz z naprawami urządzeń i instalacji technicznych, z których korzysta Najemca, poza naprawami, które zobowiązany jest dokonać w okresie gwarancyjnym podmiot, który przeprowadził remont budynku przy ul. Trznadla 1 w Czeladzi w związku z realizacją inwestycji określonej w ust. 1 § 4 niniejszej umowy.
2. W czasie obowiązywania niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wszelkich innych przepisów związanych z rodzajem prowadzonej działalności.
3. Najemca obowiązany jest utrzymać przedmiot najmu w niepogorszonym stanie technicznym i sanitarnym, dbać o utrzymanie porządku i czystości w lokalu oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku. W razie braku odrębnych ustaleń, Biblioteka wymaga, aby Najemca utrzymywał pomieszczenia wspólnego użytku we właściwym stanie porządkowym na bieżąco podczas ich używania.
4. W trakcie najmu Najemcę obciążają m.in. drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem lokalu, a w szczególności (odpowiednio do wyposażenia):
    a. naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, paneli podłogowych, okładzin ściennych i luster oraz okładzin ceramicznych w pomieszczeniach sanitarnych,
    b. naprawa i konserwacja drzwi i okien (w tym oszklenie),
    c. naprawa i konserwacja podgrzewaczy wody, mis klozetowych, umywalek, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych – łącznie z ich wymianą – oraz osprzętu instalacji elektrycznych, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych (w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności),
    d. malowanie i naprawa tynków ścian i sufitów, drzwi i okien, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
5. Najemca zobowiązuje się dokonać wszelkich napraw lokalu, pomieszczeń wspólnego użytku oraz innych wewnętrznych i zewnętrznych części budynku, łącznie z ich wyposażeniem, a także instalacji i urządzeń, uszkodzonych z jego winy, w tym osób korzystających z usług Najemcy, poprzez przywrócenie ich do stanu z chwili zawarcia umowy.
6. Wszelkie remonty, modernizacje, ulepszenia i adaptacje lokalu do własnych celów, przeprowadzane przez najemcę na jego własny koszt, wymagają pisemnego uzgodnienia z Biblioteką w zakresie ich rodzaju, technicznego wykonawstwa, planowanej wartości i sposobu rozliczenia poniesionych kosztów. W razie ulepszenia lokalu niezgodnie z przyjętym w umowie trybem, po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany będzie przedmiot ulepszenia usunąć z lokalu i przywrócić go do stanu

poprzedniego, bądź według wyboru Biblioteki pozostawić w lokalu bez jakichkolwiek roszczeń względem Biblioteki.

7. Wszelkie prace remontowe i naprawcze najemca prowadzić będzie w lokalu z zachowaniem obowiązujących przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wszelkich innych przepisów związanych z rodzajem prowadzonych prac.

§ 11

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody na osobie lub w mieniu, wynikłe z wykonywanej przez niego działalności i ubezpieczy się od odpowiedzialności cywilnej w tym zakresie. Ubezpieczenie winno obejmować także odpowiedzialność cywilną Najemcy wobec Biblioteki.
2. Suma ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego § nie powinna być niższa niż 50.000,00 zł

§ 12

Najemca zamieści na zewnątrz lokalu w widocznym miejscu informację zawierającą jego nazwę wraz z telefonem kontaktowym (szyld), w miejscu i wielkości uzgodnionej z Biblioteką.

§ 13

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal do dyspozycji Biblioteki w stanie nie gorszym, niż wynika to z protokołu zdawczo-odbiorczego i innych dodatkowych ustaleń pisemnych dokonanych przez Najemcę z Biblioteką podczas trwania najmu, jednak nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

§ 14

Wszelkie urządzenia techniczne wprowadzone do lokalu przez Najemcę do celów prowadzonej działalności nie mogą powodować uszkodzeń budynku, w którym lokal się znajduje, nie mogą stwarzać uciążliwości dla innych użytkowników tego budynku, jak również budynków sąsiednich, a także nie mogą w negatywny sposób oddziaływać na środowisko. Wprowadzone urządzenia techniczne winny spełniać wszelkie normy w tej mierze i winny być zamontowane w sposób prawidłowy, umożliwiający ich prawidłową pracę. Najemca zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Biblioteki na ich montaż, a prace te winny być prowadzone pod nadzorem Biblioteki.

§ 15

Bibliotekę obciąża obowiązek wykonywania remontów kapitalnych budynku i wymiany instalacji, a ponadto dokonywanie napraw lokalu i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcę.

§ 16

Najemca nie może oddać części lub całości lokalu w bezpłatne używanie i / lub podnająć osobie trzeciej bez pisemnej zgody Biblioteki.

§ 17

1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1-tygodniowego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec pełnego tygodnia obejmującego okres

od poniedziałku do niedzieli, z powodu nie przestrzegania przez drugą stronę postanowień niniejszej umowy.

2. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1-tygodniowego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec pełnego tygodnia obejmującego okres od poniedziałku do niedzieli, jeżeli przedmiotowy lokal okaże się zbędny Najemcy na potrzeby prowadzonej przez niego działalności.
3. Biblioteka może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1-tygodniowego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec pełnego tygodnia obejmującego okres od poniedziałku do niedzieli, jeżeli przedmiotowy lokal okaże się mu być niezbędny w związku z prowadzoną lub planowaną do realizacji działalnością lub zmianą koncepcji zagospodarowania budynku.
4. Umowa może być w każdym czasie rozwiązana za porozumieniem obu stron.
5. Biblioteka może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia w sytuacji gdy Najemca:
    a. wykorzystywać będzie lokal w sposób inny niż określa umowa,
    b. podnajmie lub odda w bezpłatne używanie bez zgody Biblioteki,
    c. dokona ulepszenia lokalu niezgodnie z trybem przyjętym w umowie,
    d. nie będzie stosował się do warunków określonych w umowie,
    e. nie dokona wpłaty kaucji zgodnie z zapisami zawartymi w umowie.

§ 18

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 19

Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przed Sądem Rejonowym w Będzinie.

§ 20

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden jest dla Najemcy, a dwa są dla Biblioteki.

Biblioteka Najemca

[i] Załącznik nr 2 zostanie sporządzony w dacie podpisania umowy