

**Załącznik nr 1**  
**do Regulaminu pisemnego przetargu ofertowego**  
**na najem kawiarenki przy Ośrodku Edukacji Historycznej**  
**usytuowanej w Ratuszu w Oławie z przeznaczeniem**  
**na prowadzenie działalności gastronomicznej**

**WZÓR - UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

Zawarta w Oławie w dniu ..... pomiędzy:

**Powiatową i Miejską Biblioteką Publiczną w Oławie** z siedzibą w Oławie przy Rynek 1, reprezentowaną przez **Agnieszkę Flis - Nowak** – pełniącą obowiązki Dyrektora Biblioteki na mocy zarządzenia Burmistrz Miasta Oława nr 5/0050/2026 z 8 stycznia 2026 r.

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym,**

**a**

.....

NIP: .....

REGON: .....

zwaną w dalszej części umowy **Najemcą.**

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni 63,60 m<sup>2</sup>, położony w budynku Ratusza – Rynek 1 w Oławie. Stanowi on własność Gminy Miasto Oława i pozostaje w nieodpłatnym użytkowaniu Wynajmującego.

**§ 2**

1. **Umowę zawiera się na czas nieokreślony od .....**
2. Przekazanie przedmiotu najmu następuje protokołem przekazania-przyjęcia.
3. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę za uprzednim 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Dopuszcza się możliwość rozwiązania umowy na innych warunkach ustalonych na zasadzie porozumienia stron.

**§ 3**

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia comiesięcznych opłat z tytułu:
  - czynszu ustalonego na podstawie obowiązującego Zarządzenia Burmistrza Miasta Oława w sprawie ustalenia stawek czynszu za wynajem lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń niemieszkalnych oraz powierzchni pod reklamy z zasobów Gminy Miejskiej Oława,
  - dostaw wody i odprowadzania ścieków (wg wskazań podlicznika),
  - dostaw energii elektrycznej (wg wskazań podlicznika),
  - dostarczanego ciepła (ustalonego wg metrażu),
  - odbioru nieczystości stałych.
2. Wskazuje się, że czynsz najmu obowiązujący za przedmiot umowy wynosi na moment jej podpisania kwotę 16,23 zł brutto/m<sup>2</sup>, tj. łączna stawka w kwocie 1.032,23 zł brutto.
3. Zmiana wysokości stawki procentowej podatku VAT nie stanowi podstawy do zmiany niniejszej umowy.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
5. W przypadku zmiany Zarządzenia Burmistrza Miasta Oława w sprawie ustalenia stawek czynszu za wynajem lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń niemieszkalnych oraz powierzchni pod reklamy z zasobów Gminy Miejskiej Oława, Wynajmujący dokona jednostronnej zmiany wysokości stawki czynszu wskazanego w § 3 ust. 2, odpowiadającej stawce w w/w zarządzeniu, na co Najemca wyraża zgodę. Po wydaniu zarządzenia dotyczącego zmiany wysokości stawki czynszu, Wynajmujący zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Najemcy.
6. Zmiana wysokości czynszu zgodnie z ust. 5 powyżej, nie stanowi zmiany treści umowy i nie wymaga formy aneksu.

7. Jeżeli Najemca nie zaakceptuje nowych warunków płatności czynszowych, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.
8. Tytułem zabezpieczenia niniejszej umowy, Najemca wyraża zgodę na to, aby wadium wpłacone w trakcie postępowania przetargowego zostało zaliczone oraz zatrzymane przez Wynajmującego na poczet kaucji zabezpieczającej.
9. Kaucja jest rozliczana i zwrócona Najemcy w okresie do 30 dni od daty rozwiązania niniejszej umowy.

#### § 4

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu, zgodnie z przeznaczeniem, **na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie: gastronomia - kawiarenka**
2. Najemcy nie wolno bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddać lokal w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem.

#### § 5

1. Opłaty wymienione w § 3 płatne są do ostatniego dnia każdego miesiąca na rachunek **Powiatowej i Miejskiej Biblioteki Publicznej w Oławie - Bank Spółdzielczy Nr: 95 9585 0007 0010 0009 4780 0001.**
2. Zwłoka z zapłatą należności wymienionych w § 3 będzie skutkować naliczeniem odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia następnego po dniu wyznaczonym jako termin zapłaty. W przypadku opóźnienia w zapłacie, Wynajmujący przesyła pisemne upomnienie zawierające wezwanie do zapłaty zaległości. Koszty upomnienia obciążają Najemcę i są pobierane w kwocie stanowiącej czterokrotną wysokość kosztów związanych z doręczeniem jako przesyłki poleconej.
3. Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia w najmowanym lokalu zamierzonej działalności, ciąży na Najemcy. W czasie oczekiwania na wymienione dokumenty Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat wymienionych w §3 umowy.

#### § 6

Najemca uprawniony jest do prowadzenia działalności, o której mowa w § 4 umowy stosując się do przepisów: sanitarno - porządkowych, budowlanych, ochrony środowiska, uzgodnień z zarządcą budynku i właścicielem lokalu oraz do wskazań Wydziału Architektury, Urbanistyki Planowania Przestrzennego w zakresie zewnętrznego wystroju.

#### § 7

1. Najemca zobowiązany jest do świadczenia usług na rzecz osób trzecich, w tym konsumentów codziennie w godzinach nie krócej niż od 10.00 do 20.00, a także w trakcie trwania wydarzeń kulturalnych odbywających się w Ośrodku Edukacji Historycznej.
2. Zmiana godzin świadczenia usług w lokalu możliwa jest po uprzednim uzgodnieniu z Dyrektorem PiMBP.
3. Działalność prowadzona przez Najemcę nie może przynosić szkody wizerunkowi Wynajmującego oraz Gminy Miasto Oława.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za mienie znajdujące się na wyposażeniu lokalu i wszelkie ewentualne uszkodzenia lub zniszczenia powstałe z przyczyn leżących po jego stronie.
5. Żywność serwowana i sprzedawana w lokalu oraz warunki jej przygotowywania i przechowywania, muszą spełniać wymagania wskazane w obowiązujących przepisach prawnych z zakresu wymagań prawa żywnościowego oraz jakości zdrowotnej i higieny środków spożywczych.
6. Najemca musi zapewnić odpowiednią liczbę pracowników, aby umożliwić funkcjonowanie kawiarenki w godzinach jej otwarcia. Osoby te powinny posiadać niezbędną wiedzę, doświadczenie i kwalifikacje do świadczenia usług gastronomicznych.
7. Pracownicy kawiarenki mający kontakt z żywnością muszą mieć ważne badania wymagane odpowiednimi przepisami.
8. Wynajmujący nie zezwala na umieszczanie na terenie lokalu reklam, tablic, sprzętu lub innych elementów wyposażenia zawierających nazwy, logotypy lub znaki towarowe innych podmiotów. Oznaczenie kawiarenki nazwą własną (fantazyjną – odpowiadającą prowadzonej działalności gospodarczej, przy uwzględnieniu przy uwzględnieniu działalności kulturalnej OEH) wymaga uzyskania zgody Wynajmującego.
9. Najemca będzie utrzymywał lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, będzie dbał o utrzymanie czystości w lokalu i jego bezpośredni otoczeniu, a także przestrzegał zasad BHP, bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponosił odpowiedzialność z tego tytułu.

10. Najemca będzie zobowiązany do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu dzierżawy będące następstwem prawidłowego używania; Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie ewentualne uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu dzierżawy powstałe z przyczyn leżących po jego stronie.
11. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie mogące zaistnieć wypadki i szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością.
12. Najemca nie może zmienić gruntownie aranżacji wnętrza lokalu lub wystroju wnętrza. Jakikolwiek zmiany są możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody Zarządcy (Urząd Miasta w Oławie), który warunkuje je uzyskaniem zgody od Wykonawcy ze względu na gwarancję wynoszącą 5 lat. Ponadto zmiany nie mogą wpływać na bezpieczeństwo budynku.
13. Najemca ma obowiązek utrzymania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości w pomieszczeniach toalet wspólnych (wymienne z Najemcami pawilonów szklanych w Rynku).
14. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej działalności gastronomicznej w zakresie odpowiedzialności cywilnej.
15. Najemca przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w lokalu uzyska na swój koszt i własnym staraniem niezbędne pozwolenia i badania:
  - a) umowa licencyjna ZAiKS (jeśli dotyczy),
  - b) Sanepid,
  - c) zezwolenia na sprzedaż alkoholu,
  - d) inne wymagane.Odpowiednie dokumenty Najemca przedłoży Wynajmującemu przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu.
16. Najemca przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w lokalu zainstaluje podliczniki energii elektrycznej oraz wody.
17. Najemca w okresie umowy najmu jest zobowiązany do prowadzenia niezbędnych prac konserwacji lokalu i urządzeń, będących własnością Wynajmującego oraz terminowych przeglądów technicznych, wymaganych prawem budowlanym i przepisami pokrewnymi.
18. W przypadku uruchomienia systemu sygnalizacji przeciwpożarowej oraz SSWiN w przedmiocie najmu, kosztem przyjazdu odpowiednich służb porządkowych obciążony jest Najemca.

## § 8

W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody, Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia, Wynajmujący ma prawo wejść na teren przedmiotu najmu w obecności funkcjonariuszy Policji lub Straży Miejskiej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub jego pracowników, Wynajmujący ma obowiązek zabezpieczyć przedmiot najmu do czasu przybycia Najemcy i sporządzić z tych czynności protokół.

## § 9

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez prawa Najemcy do odszkodowania w sytuacji, gdy:

- 1) Najemca prowadzi remont, modernizację lub ulepszenie przedmiotu najmu bez uzyskania jego pisemnej zgody i warunków Wynajmującego oraz wymaganych przepisami pozwoleń i uzgodnień,
- 2) Najemca, bez zgody Wynajmującego, podnajmie lub w inny sposób odstąpi przedmiot najmu na rzecz osób trzecich w całości lub w części,
- 3) Najemca zalega z opłatami, co najmniej za 2 pełne okresy płatności, pomimo pisemnego wezwania ustalającego dodatkowo co najmniej 30 dniowy termin zapłaty,
- 4) Najemca, bez zgody Wynajmującego prowadzi działalność inną niż określoną w § 4 niniejszej umowy,
- 5) Wystąpi stan zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia stanu technicznego przedmiotu najmu lub budynku, w którym się znajduje, powodujący konieczność natychmiastowego wyłączenia z eksploatacji.

## § 10

W razie nie wydania przedmiotu najmu, po ustaniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości równej opłacie czynszowej wyliczonej za każdy dzień zwłoki po terminie opróżnienia i przekazania wyznaczonym przez Wynajmującego.

**§ 11**

1. Wszelkie zmiany treści umowy, poza zapisami § 3, wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawie nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory wynikające z umowy są rozstrzygane przez sądy powszechne.

**§ 12**

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

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

.....

.....