

## UMOWA NAJMU LOKALU NR DA/U/...../2019

zawarta w dniu ..... roku pomiędzy:

**Jastrzębie-Zdrój – Miasto na prawach powiatu**  
**Al. Piłsudskiego 60, 44-335 Jastrzębie-Zdrój,**  
**NIP: 633-221-66-15**

reprezentowane przez:

**Panią Beatę Olszok - Dyrektora Miejskiego Zarządu Nieruchomości w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. 1 Maja 55**  
**na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój w sprawie zawierania umów najmu**

zwanym w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”,

a

.....  
reprezentowaną przez:

.....  
zwanym dalej „Najemcą”.

o następującej treści:

### § 1

#### (przedmiot najmu)

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy, położony w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. ....  
o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> gdzie powierzchnia grzewcza stanowi ..... m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację c.o., wod.- kan., elektryczną etc. (według stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiący załącznik do niniejszej umowy).
2. Najemca będzie wykorzystywał lokal na prowadzenie .....
3. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia prowadzenia działalności, o której mowa w ustępie 2, w terminie do ..... miesiąca od daty obowiązywania niniejszej umowy, pod rygorem rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wielkości powierzchni lokalu, następującej na skutek inwentaryzacji powierzchni, rozbudowy, przebudowy budynku bądź zmiany rozkładu albo funkcji pomieszczeń w budynku.

### § 2

#### (opłaty)

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz zgodnie z protokołem przetargowym według stawki miesięcznej w wysokości ..... zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tj. .... co daje ..... zł netto/m-c (słownie: ..... plus należny podatek VAT).
2. Opłata będzie płatna z góry bez uprzedniego wezwania do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo do naliczania odsetek od dnia następnego po dniu wymagalności należtych do dnia zapłaty, a to odsetek w wysokości ustawowej wyliczonej na podstawie art. 481 § 2 kodeksu cywilnego (za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego).
- 3.a) Stawka czynszu będzie podwyższana na następny rok kalendarzowy od dnia 01 stycznia – po upływie każdego roku kalendarzowego w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego rok, którego dotyczy podwyżka, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Powyższe zmiany nie wymagają wypowiedzenia warunków umowy.
- b) Wskaźnik wzrostu cen, o którym mowa pod lit. a, ustalany będzie na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału.
- c) Uzyskana z przeliczeń stawka zaokrąglana będzie do pełnych dziesiątek groszy.
- 4.a) Najemca w sposób odrębny od czynszu będzie regulował świadczenia z tytułu korzystania z mediów, tj: opłaty za abonament, doprowadzenie i zużycie mediów tj. energię elektryczną, wodę, centralne ogrzewanie, gaz, odprowadzanie ścieków etc. (według wyposażenia wynajmowanego lokalu) oraz inne świadczenia, jeżeli takie będą wymagane. Zmiana stawek opłat za media nie wymaga zawarcia aneksu do umowy ani jej wypowiedzenia.
- b) Opłaty za media, o których mowa pod literą a, pobierane będą w formie zaliczek i rozliczane w oparciu o faktury

dostarczone przez dostawców mediów. Opłata za centralne ogrzewanie składać się będzie z zaliczki za opłatę zmienną tudzież z innych opłat związanych z dostawą ciepła. Pobrane zaliczki za media będą rozliczane w miesiącu następującym po zakończeniu każdego kolejnego półrocza roku kalendarzowego. Korekty wynikające z rozliczeń mediów dokonywane będą odpowiednio: za I półrocze do 31 sierpnia i za II półrocze do 28/29 luty. W przypadku rozliczania zużycia ciepła na podstawie podzielników kosztów centralnego ogrzewania, okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy, zaś rozliczenie następować będzie w terminie do 30 czerwca roku następującego po roku będącym okresem rozliczeniowym. Dla potrzeb rozliczenia zużycia ciepła na podstawie wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania Najemca obowiązany jest po każdym wezwaniu Wynajmującego lub jego przedstawiciela udostępnić lokal celem odczytania podzielników. Jeśli zaś Najemca nie udostępni lokalu, to podstawą rozliczenia będzie maksymalne zużycie ciepła na 1m<sup>2</sup> powierzchni w pozostałych lokalach znajdujących się w budynku.

- c) W przypadku posiadania podliczników zużycia poszczególnych mediów Najemca zobowiązany jest do ich odczytania na koniec każdego półrocza roku i przekazania odczytów do siedziby Wynajmującego. W przypadku uszkodzenia podlicznika lub braku jego odczytu do rozliczenia zostanie przyjęte średnie zużycie za ubiegły rok kalendarzowy, nawet gdyby w okresie tym z lokalu korzystał inny podmiot niż Najemca. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli urządzeń pomiarowych.
  - d) Najemca odpowiedzialny jest za stan techniczny, konserwację, legalizację i wymianę urządzeń pomiarowych we własnym zakresie i na własny koszt, o których mowa pod lit. c.
  - e) W przypadku braku podliczników poszczególnych mediów rozliczenia następować będą według ryczałtu wyliczonego przez Wynajmującego.
  - f) Zastrzeżenia powyższe nie dotyczą przypadku, gdy Najemca zawarł umowę z dostawcami poszczególnych mediów i rozlicza się z nimi samodzielnie, o czym też powinien niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego przedstawiając do wglądu oryginał rzeczonyj umowy.
  - g) W przypadku gdy lokal wyposażony jest w wodomierz z możliwością odczytu radiowego, Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki dzierżawy za urządzenie na skutek zmiany warunków umowy z wykonawcą.
  - h) Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia Wynajmującemu usterki wodomierza radiowego wynikające z niewłaściwego eksploataowania lub będące wynikiem świadomych zniszczeń celem przeprowadzenia niezbędnych napraw lub wymiany uszkodzonego urządzenia na koszt Najemcy.
  - i) Wpłaty związane z użytkowaniem lokalu w pierwszej kolejności będą zaliczane na pokrycie opłat za media, a w dalszej kolejności na bieżący lub zaległy czynsz. W przypadku powstania zaległości z wyżej wymienionych tytułów, wpłaty będą pokrywały najstarsze należności wg wyżej wymienionego sposobu.
5. Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku VAT od kwot, o których mowa w ust. 1-4 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
  6. Wynajmujący dokona powyższych obciążeń za pomocą faktury, która uwzględniać będzie aktualne ceny.
  7. Wszelkie opłaty wynikające z niniejszej umowy Najemca będzie wpłacać na rachunek Wynajmującego w: Bank Spółdzielczy Jastrzębie-Zdrój .....
  8. Zgodnie z Zarządzeniem Nr Or.IV.0050.601.2016 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 15.11.2016 roku Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu brutto, tj. .... zł. Kaucja zdeponowana zostanie na rachunku Wynajmującego w Banku Spółdzielczym w Jastrzębiu-Zdroju (rachunek depozytów do wpłaty kaucji nr 08 8470 0001 2001 0029 6139 0003). Na pisemny wniosek Najemcy dopuszcza się rozłożenie kaucji na 6 (sześć) równych rat płatnych od miesiąca rozpoczynającego najem, bądź złożenie w miejsce kaucji gwarancji kaucyjnej (ubezpieczeniowej) złożonej na kwotę równą lub większą od wyliczonej kaucji. Niedopełnienie tego obowiązku spowoduje, że umowa niniejsza poczytywana będzie za niezawartą. W przypadku braku wywiązania się Najemcy z zobowiązań związanych z najmem lokalu, kaucja zostanie zaliczona na poczet przysługujących Wynajmującemu należności.
  9. Na Najemcy ciąży obowiązek zgłoszenia faktu zawarcia niniejszej umowy w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój dla celów ustalenia wysokości podatku od nieruchomości i uiszczenia naliczonej opłaty na konto tutejszego Urzędu Miasta.
  10. Wynajmujący oświadcza, że w przypadku wystąpienia zaległości w zapłacie czynszu najmu, bądź innych zobowiązań najemcy wynikających z niniejszej umowy lub bezumownego korzystania z lokalu, a po spełnieniu wymagań przepisów ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 roku o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych mogą być kierowane przez niego wnioski o wpis danych dotyczących najemcy i jego zadłużenia do Odpowiedniego Rejestru. Najemca oświadcza, iż oświadczenie Wynajmującego przyjmuje do wiadomości i je akceptuje.

### § 3

#### (remonty i utrzymanie)

1. Na Najemcy ciąży obowiązek wywiązania się z adaptacji (remontu) lokalu przedstawionej w ofercie przetargowej z dnia ..... r.
2. Najemca może dokonać ulepszeń i modernizacji lokalu na własny koszt bez możliwości zwrotu poniesionych

nakładów, po uprzednim uzyskaniu (każdorazowo) zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac adaptacyjnych.

3. Uprzedniej zgody Wynajmującego wymaga zamieszczenie na elewacji budynku reklamy lub szyldu przez Najemcę. Celem uzyskania zgody Najemca powinien na piśmie określić zakres planowanych prac oraz przedstawić dokumentację projektową, obejmującą m. in.: graficzne przedstawienie miejsca umieszczenia reklamy lub szyldu, wymiary, szatę graficzną wraz z treścią i kolorystyką, materiały wykorzystane do wykonania reklamy lub szyldu oraz sposób montażu. Dokumentację projektową reklam, szyldów i innych zmian już istniejących na elewacji budynku (wraz z oświadczeniem od kiedy zostały umieszczone), należy uzupełnić w terminie 2 miesięcy od podpisania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia.
4. Najemca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, a w szczególności:
  - a) dokonywania na własny koszt: malowania pomieszczeń (nie rzadziej niż raz na trzy lata), naprawy stolarki okiennej i jej oszklenia, naprawy podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, drzwi a także tynków, wykonywania napraw i bieżących konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu - w tym dokonywania przeglądów klimatyzatorów, wentylatorów itp. - oraz ich wymiany, protokoły z przeglądów Najemca zobowiązany jest dostarczać do siedziby Wynajmującego), przy czym Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek zaniedbania tego obowiązku,
  - b) utrzymania lokalu i przyległego do niego terenu w odległości 5 mb od ścian lokalu (zgodnie z oznaczeniem na fotomapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy – Załącznik nr 1) w należyтым stanie sanitarno – porządkowym (utrzymanie zimowe i letnie przynależnych chodników, schodów i jezdni), przy czym Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek zaniedbania tego obowiązku.
5. Najemca zobowiązany jest do dokonywania w najętym lokalu (we własnym zakresie na własny koszt) pomiarów i kontroli elementów związanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością i od niego zależnych (np. wykonywać bieżącą konserwację instalacji elektrycznej, dokonywać pomiaru instalacji elektrycznej pod względem skuteczności zerowania i pomiaru stanu izolacji przez osoby do tego uprawnione, dokonywać pomiaru natężenia oświetlenia miejsca pracy). Protokoły z przeglądów Najemca zobowiązany jest przechowywać i przedstawić do wglądu Wynajmującemu na jego wezwanie.
6. Zgodnie z Prawem budowlanym Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt wykonywać bieżące konserwacje instalacji elektrycznej oraz zabezpieczenie przedmiotu najmu w zakresie p. poz.
7. Ubezpieczenia własnego mienia dokonuje Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

#### § 4

##### (prawa i obowiązki)

1. Każda zmiana w zakresie prowadzonej w lokalu działalności wymaga zgłoszenia Wynajmującemu oraz ponownego wynegocjowania stawki czynszu i zawarcia stosownego aneksu do niniejszej umowy. W przypadku, gdy Najemca nie zgłosi zmiany działalności w lokalu lub nie zawarł aneksu do umowy i równocześnie dokonał zmiany w zakresie prowadzonej działalności, to Wynajmujący uprawniony będzie do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Najemca zobowiązuje się do używania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i wyłącznie dla potrzeb prowadzonej przez siebie działalności, o której mowa w § 1 ust. 2, bez prawa oddania jej w całości lub w części do bezpłatnego używania, w użyczenie, najem lub dzierżawę osobom trzecim bez zgody Wynajmującego. W przypadku uzyskania takiej zgody Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany stawki czynszu.
3. Budynek oraz znajdujący się w nim lokal, będący przedmiotem najmu, nie posiada świadectwa energetycznego nieruchomości, które wynika z przepisów Dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16.12.2002 roku w sprawie charakterystyki energetycznej.
4. Wynajmujący nie zezwala Najemcy na zajmowanie powierzchni gruntu przyległego do budynku, w którym usytuowany jest wynajmowany lokal, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. W okresie zajmowania lokalu Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działania podejmowane w lokalu przez jego pracowników, pacjentów, przedstawicieli, osoby przez niego zaproszone, jego kontrahentów, usługobiorców, a także jego gości.
6. Najemca nie będzie zajmował lub używał, ani też nie zezwoli na to, aby jakkolwiek część budynku była zajmowana lub używana do działań lub celów sprzecznych z prawem, dobrymi obyczajami lub uważanych za szczególnie niebezpieczne, a także nie zezwoli na żadne działania, które w jakikolwiek sposób mogłyby zwiększyć cenę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, ognia i innych zdarzeń losowych bądź innego ryzyka.
7. Miejski Zarząd Nieruchomości złoży w Urzędzie Miasta Jastrzębie-Zdrój deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wytwarzanymi w wynajmowanym przez Najemcę lokalu użytkowym. Najemca złoży w MZN stosowne oświadczenie dotyczące sposobu gromadzenia odpadów komunalnych.

W przypadku braku pojemników na surowce wtórne, Najemca zobowiązuje się gromadzić odpady segregowane w workach do tego przeznaczonych, które powinien nabyć we własnym zakresie na własny koszt. Najemca zobowiązuje się gromadzić odpady komunalne zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Jastrzębie-Zdrój.

8. Na Najemcy ciąży obowiązek udostępnienia Wynajmującemu całego lokalu do oględzin na każde wezwanie Wynajmującego. W przypadku gdy Wynajmujący ogłosi przetarg na najem lokalu w związku z rozwiązaniem umowy przed terminem, na który została zawarta, albo w związku ze zbliżającym się terminem jej wygaśnięcia, to na Najemcy ciąży obowiązek udostępnienia lokalu do oględzin osobom zainteresowanym wzięciem udziału w przetargu, a także pracownikom reprezentującym Wynajmującego. Terminy oględzin lokalu w przetargu ustala Wynajmujący w regulaminie przetargu i informuje Najemcę o tych terminach. Z tytułu udostępnienia lokalu do oględzin Najemcy nie przysługuje zwrot czynszu ani żadna inna forma rekompensaty lub zadośćuczynienia. W przypadku, gdy Najemca chociaż raz nie udostępni lokalu do oględzin w wyznaczonym czasie w procedurze przetargowej, to Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną do wysokości miesięcznego czynszu najmu brutto za każdorazowy brak udostępnienia lokalu do oględzin.

## **§ 5**

### **( okres obowiązywania i rozwiązanie umowy )**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. na okres ..... roku do ..... roku.
2. W okresie trwania najmu, a także w przypadku bezumownego korzystania z lokalu bądź trwania wzajemnych rozliczeń Stron po zakończeniu używania lokalu, Strony umowy są obowiązane informować się wzajemnie na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby, a także zmianie adresu do korespondencji. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
3. Umowa może zostać rozwiązana:
  - a) w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron,
  - b) przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
    - wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
    - nie przyjął zmiany powierzchni lokalu, o której mowa w § 1 ust. 4,
    - dopuszcza się zwłoki w zapłacie określonych umową należności co najmniej za 2 miesiące,
    - nie przyjął waloryzacji stawki czynszowej,
    - podnajął bądź oddał w bezpłatne używanie lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
    - nie wykonuje zobowiązań określonych w § 3 umowy,
    - dokonał w lokalu zmian bez zgody Wynajmującego,
    - zajął grunt, o którym mowa w § 4 ust. 4,
    - przez swoje niewłaściwe zachowanie sprawi, że korzystanie z innych lokali użytkowych będzie uciążliwe,
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 5 ust. 3 Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, z zastrzeżeniem postanowień § 6.

## **§ 6**

### **( postanowienia końcowe )**

1. Po zakończeniu korzystania z lokalu – czy to na skutek rozwiązania umowy, czy też na skutek jej wygaśnięcia - Najemca zobowiązuje się zwrócić nieruchomość Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, a w szczególności z naprawionymi tynkami, odnowioną malaturą wszystkich pomieszczeń i stolarki, naprawionymi podłogami, posadzkami, wykładzinami i naprawioną stolarką, kompletnym i sprawnym osprzętem instalacji elektrycznej (gniazda wtykowe, wyłączniki, punkty świetlne itp.), wodno - kanalizacyjnej i innych, w które wyposażony jest lokal.
2. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim lokal został zwrócony będzie sporządzony przez Wynajmującego protokół zdawczo – odbiorczy, opisujący stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia.
3. Jeżeli Wynajmujący i Najemca nie uzgodnili inaczej w odrębnym, pisemnym porozumieniu kompensacyjnym, to wszelkie ulepszenia czasowe lub stałe dotyczące lokalu, bez względu na to, czy dokonane zostały przez Wynajmującego czy Najemcę, staną się z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy własnością Gminy Jastrzębie Zdrój i pozostaną na miejscu, chyba że Wynajmujący zażąda ich usunięcia, przy czym Najemcy nie będzie przysługiwać z tego powodu żadna rekompensata, odliczenie lub zaliczenie na poczet jakichkolwiek jego należności. Wynajmujący może według swego uznania usunąć tego rodzaju przedmioty na koszt Najemcy. Ponadto z chwilą wygaśnięcia umowy Najemca zwróci Wynajmującemu koszty usunięcia wszelkich ulepszeń, co doprowadzi całą nieruchomość do stanu, w jakim by się znajdowała, gdyby nie dokonano ulepszeń.
4. Zwracany lokal winien być opróżniony z wszystkich rzeczy stanowiących własność Najemcy. Brak usunięcia tych

rzeczy upoważnia Wynajmującego do ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt Najemcy. W przypadku, gdy Najemca nie opuści zajmowanego lokalu z chwilą zakończenia, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, wówczas obowiązany będzie miesięcznie płacić Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Odszkodowanie skalkulowane zostanie w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi oraz innym opłatom jakie uzyskiwałby Wynajmujący z wynajmowania lokalu na zasadach komercyjnych przy czym nie może być niższe niż czynsz z ostatniego miesiąca obowiązywania umowy powiększony o inne opłaty. Poza tym Najemca zapłaci Wynajmującemu równowartość wszelkich szkód i strat finansowych wynikających z opóźnienia zwrotu lub braku zwrotu lokalu.

5. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy mogą nastąpić pod rygorem nieważności w formie pisemnego aneksu podpisanego przez strony umowy, za wyjątkiem zmian wprowadzanych zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami i za wyjątkiem zmian stawek opłat za media.
6. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz zapisy obowiązującego Zarządzenia Prezydenta Miasta w sprawie szczegółowych zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Jastrzębie-Zdrój.
7. Spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego, przy czym strony dążyć będą do polubownego rozstrzygnięcia sporów.
8. Umowa sporządzona zostaje w 3 jednobrzmiących egzemplarzach – jednym dla Najemcy i dwóch dla Wynajmującego.
9. Umowa obowiązuje od dnia .....roku.

**Miejski Zarząd Nieruchomości:**

**Najemca:**