

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU NR DA/U/.....

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 dzierżawy

zwane w dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
 zwanym dalej „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§ 1

(przedmiot dzierżawy)

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy lokal użytkowy położony w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. powierzchni użytkowej m² oraz powierzchni przynależnej m² gdzie powierzchnia grzewcza stanowi m², wyposażony w instalację c.o., wod.-kan., elektryczną etc. (w/g stanu technicznego określonego w protokole zdawczo–odbiorczym, który stanowi załącznik do niniejszej umowy) na podstawie konkursu pod nazwą „Lokal na start”.
2. Dzierżawiony lokal wyposażony jest w meble (w/g stanu określonego w protokole zdawczo–odbiorczym, który stanowi załącznik do niniejszej umowy). Wymienione wyposażenie stanowi własność Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca będzie wykorzystywał lokal na prowadzenie w zakresie
4. Dzierżawca zobowiązany jest do rozpoczęcia prowadzenia działalności, o której mowa w ustępie 2, w terminie do 1 miesiąca od daty obowiązywania niniejszej umowy, pod rygorem rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Wydierżawiający 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. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz według stawek miesięcznych w wysokości: 1,00 zł netto/m² powierzchni pomieszczeń tj. powierzchni użytkowej m² oraz powierzchni przynależnej m², łącznie m² 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 uiszczeniu należności Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego).
3. a) Stawka czynszu będzie podwyższana na następny rok kalendarzowy od dnia 1 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) Dzierżawca 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 dzierżawionego 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 Dzierżawca obowiązany jest po każdym wezwaniu Wydierżawiającego lub jego przedstawiciela udostępnić lokal celem odczytania podzielników. Jeśli zaś Dzierżawca nie udostępni lokalu, to podstawą rozliczenia będzie szacowane zużycie ciepła.

c) W przypadku posiadania podliczników zużycia poszczególnych mediów Dzierżawca zobowiązany jest do ich odczytania na koniec każdego półrocza roku i przekazania odczytów do siedziby Wydierżawiającego. 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 Dzierżawca. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli urządzeń pomiarowych.

d) Dzierżawca odpowiedzialny jest za stan techniczny, konserwację, legalizację i wymianę urządzeń pomiarowych we własnym zakresie i na własny koszt, o których mowa pod lit. c).

d) W przypadku braku podliczników poszczególnych mediów rozliczenia następować będą według ryczału wyliczonego przez Wydierżawiającego.

e) Zastrzeżenia powyższe nie dotyczą przypadku, gdy Dzierżawca zawarł umowę z dostawcami poszczególnych mediów i rozlicza się z nimi samodzielnie, o czym też powinien niezwłocznie zawiadomić Wydierżawiającego przedstawiając do wglądu oryginał rzeczony umowy.

5. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania podatku VAT od kwot, o których mowa w ust. 1-4 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6. Wydierżawiający dokona powyższych obciążeń za pomocą faktury, która uwzględniać będzie aktualne ceny.

7. Wszelkie opłaty wynikające z niniejszej umowy Dzierżawca będzie wpłacać na rachunek Wydierżawiającego: Bank Spółdzielczy Jastrzębie-Zdrój nr:

8. Dzierżawca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu brutto tj. zł.

a) Kaucja zdeponowana zostanie na rachunku Wydierżawiającego w Banku Spółdzielczym w Jastrzębiu-Zdroju (rachunek depozytów do wpłaty kaucji nr

9. Na Dzierżawcy 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. Wydierżawiający oświadcza, że w przypadku wystąpienia zaległości w zapłacie czynszu dzierżawy, bądź innych zobowiązań Dzierżawcy 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 Dzierżawcy i jego zadłużenia do Odpowiedniego Rejestru. Dzierżawca oświadcza, iż oświadczenie Wydierżawiającego przyjmuje do wiadomości i je akceptuje.

§ 3

(remonty i utrzymanie)

1. Dzierżawca może dokonać ulepszeń i modernizacji lokalu na własny koszt bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów, po uprzednim uzyskaniu (każdorazowo) zgody Wydierżawiającego na przeprowadzenie prac adaptacyjnych.
2. Uprzedniej zgody Wydierżawiającego wymaga zamieszczenie na elewacji budynku reklamy lub szyldu przez Dzierżawcę. Celem uzyskania zgody Dzierżawca 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.
3. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, a w szczególności:
 4. 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 Dzierżawca zobowiązany jest dostarczać do siedziby Wydierżawiającego), przy czym Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek zaniedbania tego obowiązku,
 - b) Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania nieruchomości i przyszłego do niej terenu w należyтым stanie sanitarni-porządkowym poprzez utrzymanie zimowe i letnie schodów wejściowych oraz chodnika prowadzącego do najmowanego lokalu przy czym Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek zaniedbania tego obowiązku.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania w dzierżawionym 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 Dzierżawca zobowiązany jest przechowywać i przedstawić do wglądu Wydierżawiającemu na jego wezwanie.
6. Zgodnie z Prawem budowlanym Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt wykonywać bieżące konserwacje instalacji elektrycznej oraz zabezpieczenie przedmiotu najmu w zakresie p. poż.
7. Ubezpieczenia własnego mienia dokonuje Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 4

(prawa i obowiązki)

1. Każda zmiana w zakresie prowadzonej w lokalu działalności wymaga zgłoszenia Wydierżawiającemu oraz ponownego wynegocjowania stawki czynszu i zawarcia stosownego aneksu do niniejszej umowy. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zgłosi zmiany działalności w lokalu lub nie zawarł aneksu do umowy i równocześnie dokonał zmiany w zakresie prowadzonej działalności, to Wydierżawiający uprawniony będzie do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Dzierżawca 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 Wydierżawiającego. W przypadku uzyskania takiej zgody Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany stawki czynszu.
3. Budynek oraz znajdujący się w nim lokal, będący przedmiotem dzierżawy, 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. Wyzierżawiający nie zezwala Dzierżawcy na zajmowanie powierzchni gruntu przyległego do budynku, w którym usytuowany jest dzierżawiony lokal, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. W okresie zajmowania lokalu Dzierżawca 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. Dzierżawca 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 dzierżawionym przez Dzierżawcę lokalu użytkowym. Dzierżawca złoży w MZN stosowne oświadczenie dotyczące sposobu gromadzenia odpadów komunalnych.
8. Dzierżawca zobowiązuje się gromadzić odpady komunalne zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Jastrzębie-Zdrój.
9. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek udostępnienia Wyzierżawiającemu całego lokalu do oględzin na każde wezwanie Wyzierżawiającego. W przypadku gdy Wyzierżawiający 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 Dzierżawcy ciąży obowiązek udostępnienia lokalu do oględzin osobom zainteresowanym wzięciem udziału w przetargu, a także pracownikom reprezentującym Wyzierżawiającego. Terminy oględzin lokalu w przetargu ustala Wyzierżawiający w regulaminie przetargu i informuje Dzierżawcę o tych terminach. Z tytułu udostępnienia lokalu do oględzin Dzierżawcy nie przysługuje zwrot czynszu ani żadna inna forma rekompensaty lub zadośćuczynienia.
10. W przypadku, gdy Dzierżawca chociaż raz nie udostępni lokalu do oględzin w wyznaczonym czasie w procedurze przetargowej, to Wyzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karą umowną do wysokości miesięcznego czynszu dzierżawy 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 doroku.
2. W okresie trwania dzierżawy, 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 Wyzierżawiającego o bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - 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,
 - podjął bądź oddał w bezpłatne używanie lokal lub jego część bez zgody Wyzierżawiającego,
 - nie wykonuje zobowiązań określonych w § 3 umowy,
 - dokonał w lokalu zmian bez zgody Wyzierżawiającego,
 - zajął grunt, o którym mowa w § 4 ust. 3,
 - przez swoje niewłaściwe zachowanie sprawi, że korzystanie z innych lokali będzie uciążliwe.

4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 5 ust. 3 Dzierżawca obowiązany jest rozliczyć się z Wydzierżawiającym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego, 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 - Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić nieruchomości Wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym (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). Powyższe dotyczy również wyposażania, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim lokal został zwrócony będzie sporządzony przez Wydzierżawiającego protokół zdawczo – odbiorczy, opisujący stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia.
3. Jeżeli Wydzierżawiający i Dzierżawca nie uzgodnili inaczej w odrębnym, pisemnym porozumieniu kompensacyjnym, to wszelkie ulepszenia czasowe lub stałe dotyczące lokalu, bez względu na to, czy dokonane zostały przez Wydzierżawiającego czy Dzierżawcę, staną się z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy własnością Gminy Jastrzębie-Zdrój i pozostaną na miejscu, chyba że Wydzierżawiający zażąda ich usunięcia, przy czym Dzierżawcy nie będzie przysługiwać z tego powodu żadna rekompensata, odliczenie lub zaliczenie na poczet jakichkolwiek jego należności. Wydzierżawiający może według swego uznania usunąć tego rodzaju przedmioty na koszt Dzierżawcy. Ponadto z chwilą wygaśnięcia umowy Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu 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 Dzierżawcy. Brak usunięcia tych rzeczy upoważnia Wydzierżawiającego do ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt Dzierżawcy. W przypadku, gdy Dzierżawca nie opuści zajmowanego lokalu z chwilą zakończenia, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, wówczas obowiązany będzie miesięcznie płacić Wydzierżawiającemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Odszkodowanie skalkulowane zostanie w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi oraz innym opłatom jakie uzyskiwałby Wydzierżawiający z wynajmowania lokalu na zasadach komercyjnych. Poza tym Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu 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.
7. Spory mogące wynikać na tle niniejszej umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego, przy czym strony dążyć będą do polubownego rozstrzygnięcia sporów.
8. Umowa sporządzona zostaje w 3 jednobrzmiących egzemplarzach – jednym dla Dzierżawcy i dwóch dla Wydzierżawiającego.
9. Dodatkowe warunki wynikające z Zarządzenia Nr Or-IV.0050.258.2019 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu programu „Lokal na start”, stanowią integralną część umowy.
10. Umowa obowiązuje od dnia roku.

Miejski Zarząd Nieruchomości:

Dzierżawca: