

## UMOWA NAJMU 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 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 uiszczeniu należności Wynajmującemu służy prawo do naliczania odsetek od dnia następnego po dniu wymagalności należnych 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



- 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 kedy 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 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 konserwacji 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

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:**

DYREKTOR  
*holozon*  
Olszok