

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 nieruchomość gruntową zabudowaną położoną w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Staszica 8 (część parceli nr 980/31) z powierzchnią użytkową budynku m², który wyposażony jest w instalację c.o., wod.- kan., elektryczną etc. (w/g stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik do umowy) oraz przyległy teren o powierzchnim².
2. Najemca będzie wykorzystywał nieruchomość w celu
3. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia prowadzenia działalności, o której mowa w ustępie 2, w terminie do 3 miesięcy od daty obowiązywania niniejszej umowy, pod rygorem rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wielkości powierzchni nieruchomości, 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 z przetargu według stawki miesięcznej w wysokości zł/m² powierzchni użytkowej tj. m², oraz stawki miesięcznej w wysokości zł/m² powierzchni terenu tj. m² co daje kwotę zł netto/m-c (słownie:.....).
2. Czynsz będzie płatny z góry, bez uprzedniego wezwania, do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. W razie opóźnienia w płatności za używanie nieruchomości Najemca zobowiązany jest do zapłaty 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. Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku VAT od kwot, o których mowa w ust. 1-4 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5. Wynajmujący dokona powyższych obciążeń za pomocą faktury, która uwzględniać będzie aktualne ceny.
6. Najemca złoży w Urzędzie Miasta Jastrzębie-Zdrój deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wytwarzanymi w wynajmowanym przez Najemcę budynku użytkowym.
Najemca zapewni sobie kontenery na odpady zmieszane i segregowane w własnym zakresie i na własny koszt.

Najemca zobowiązuje się gromadzić odpady komunalne zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Jastrzębie-Zdrój.

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.
10. Wynajmujący oświadcza, że w przypadku wystąpienia zaległości w zapłacie czynszu najmu, bądź innych zobowiązań najemcy wynikających z niniejszej umowy, a po spełnieniu wymagań przepisów ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 roku o udostępnieniu 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 terminowego wywiązania się z adaptacji lokalu, przedstawionej w ofercie przetargowej, oraz przedłożenie w siedzibie MZN rozliczenia kosztów wykonanego remontu w terminie do 1 roku od podpisania umowy.
2. Najemca może dokonać ulepszeń i modernizacji nieruchomości na własny koszt bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów, po uprzednim uzyskaniu (každorazowo) 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.
4. Najemca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, a w szczególności:
 - a) dokonywania na własny koszt: malowania pomieszczeń, 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,
5. Najemca zobowiązany jest do utrzymania nieruchomości i przyległego do niej terenu (mapa jako załącznik) w należyтым stanie sanitarno- porządkowym (utrzymanie zimowe i letnie przynależnych chodników i jezdni, utrzymanie terenu zielonego), przy czym Użytkownik ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek zaniedbania tego obowiązku.
6. 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.
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów z dostawcami poszczególnych mediów i rozlicza się z nim samodzielnie, o czym też powinien niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego przedstawiając do wglądu oryginał rzeczonyj umowy.
8. Najemca odpowiedzialny jest za stan techniczny, konserwację, legalizację i wymianę urządzeń pomiarowych we własnym zakresie i na własny koszt.
9. W obowiązku Najemcy leży zabezpieczenie przedmiotu najmu w zakresie p.poż. oraz jest odpowiedzialny za stan techniczny urządzeń, ich konserwację, legalizację oraz badania stanu technicznego, we własnym zakresie i na własny koszt.
10. Wynajmujący ubezpiecza obiekt do ognia i innych zdarzeń losowych oraz oświadcza, że jest ubezpieczony od

odpowiedzialności cywilnej.

4. Ubezpieczenia własnego mienia dokonuje Najemca we własnym zakresie.
5. Nieruchomość będąca 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 (prawa i obowiązki)

1. 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.
2. Najemca nie będzie zajmował lub używał, ani też nie zezwoli na to, aby jakakolwiek 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.
3. Każda zmiana w zakresie prowadzonej w obiekcie 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 obiekcie 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.
4. Wynajmujący zezwala Najemcy na zajmowanie powierzchni gruntu przyległego do wynajmowanej nieruchomości.
5. W okresie zajmowania nieruchomości Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działania podejmowane w obiekcie przez jego pracowników, przedstawicieli, osoby przez niego zaproszone, jego kontrahentów, usługobiorców, a także jego gości.
6. Zgodnie z Prawem budowlanym Najemca zobowiązany jest na własny koszt wykonać bieżącą konserwację instalacji elektrycznej a w szczególności wprowadza się obowiązek dokonywania pomiarów instalacji elektrycznej od względem skuteczności zerowania, pomiaru stanu izolacji przez osoby do tego uprawnione oraz zabezpieczenie przedmiotu najmu w zakresie p.poż. Protokoły z przeglądów Najemca zobowiązany jest dostarczać do siedziby Wynajmującego.
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. 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 całej nieruchomości do oględzin na każde wezwanie Wynajmującego. W przypadku gdy Wynajmujący ogłosi przetarg na najem nieruchomości 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 obiektu 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 obiektu do oględzin Najemcy nie przysługuje zwrot czynszu ani żadna inna forma rekompensaty lub zadośćuczynienia. W przypadku, gdy Najemca chociaż raz nie udostępni obiektu 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 nieruchomości do oględzin.

§ 5 (okres obowiązywania i rozwiązanie umowy)

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. na okres 3 lat od roku do roku.
2. W okresie trwania najmu 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 nieruchomość niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - nie rozpoczął umówionej działalności w nieruchomości w terminie **do 3 miesięcy** od daty obowiązywania umowy,
 - nie przyjął zmiany powierzchni nieruchomości, 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 nieruchomości lub jego część bez zgody Wynajmującego,
 - nie wykonuje zobowiązań określonych w § 3 umowy,
 - dokonał w nieruchomości zmian bez zgody Wynajmującego,
 - przez swoje niewłaściwe zachowanie sprawi, że korzystanie z innych nieruchomości będzie uciążliwe
 - nie wywiązał się z terminowego wykonania zadeklarowanej w ofercie przetargowej adaptacji (remontu) lokalu, oraz nie przedstawił kosztów wykonanych prac.
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 nieruchomości – czy to na skutek rozwiązania umowy, czy też na skutek jej wygaśnięcia - Najemca zobowiązuje się zwrócić nieruchomość Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, 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 budynek.
2. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim nieruchomość została zwrócona będzie sporządzony przez Wynajmującego protokół zdawczo – odbiorczy, opisujący stopień zużycia obiektu i jego wyposażenia.
3. Jeżeli Wynajmujący i Najemca nie uzgodnili inaczej w odrębnym, pisemnym porozumieniu kompensacyjnym, to wszelkie ulepszenia czasowe lub stałe dotyczące obiektu, 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. Zwracana nieruchomość winna być opróżniona 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 obiektu z chwilą zakończenia, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, wówczas obowiązany będzie miesięcznie płacić Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Odszkodowanie skalkulowane zostanie w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi oraz innym opłatom jakie uzyskiwałby Wynajmujący z wynajmowania nieruchomości na zasadach komercyjnych. Poza tym Najemca zapłaci Wynajmującemu równowartość wszelkich szkód i strat finansowych wynikających z opóźnienia zwrotu lub braku zwrotu nieruchomości.
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 nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
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.

Wynajmujący:

Najemca: