

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... roku w Lędzinach pomiędzy:

Miejskim Zarządem Budynków w Lędzinach, ul. Fredry 10a, 43-143 Lędziny  
NIP: 6462490467, REGON 276932379  
reprezentowanym przez Kierownika – Małgorzatę Brańkę

zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....  
prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą .....  
.....  
posiadająca wpis do ewidencji gospodarczej w .....  
nr ....., NIP ....., REGON .....

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest administratorem nieruchomości budynkowej położonej w Lędzinach przy ul. ...., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Tychach księga Wieczysta o nr .....
2. Wynajmujący oświadcza, iż nieruchomość opisana wyżej stanowi własność Gminy Lędziny, a wynajmujący zarządza nią na podstawie jego Statutu.

### § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal o nr ..... znajdujące się w budynku określonym w § 1 o łącznej powierzchni ..... a Najemca zobowiązuje się do zapłaty umówionego czynszu.
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.
3. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, c.o. gazowe.

### § 3

1. Umowa najmu zawarta jest na czas określony, począwszy od dnia ..... do dnia .....
2. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania, do którego strony załączą dokumentację fotograficzną lokalu.
3. Zwrot lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

### § 4

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie na potrzeby działalności gospodarczej w postaci – .....
2. Reklamy (elementy reklamowe), dotyczące działalności Najemcy mogą być umieszczane tylko w pomieszczeniach zajmowanych przez Najemcę.

- Umieszczenie reklamy na elewacji budynku lub w innym miejscu nie zajmowanym przez Najemcę na podstawie umowy, wymaga zgody Wynajmującego oraz zawarcia odrębnej umowy.

## § 5

- Z tytułu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz w wysokości ..... (słownie ..... netto miesięcznie, powiększonego o podatek VAT, którego wysokość na dzień podpisania umowy wynosi 23% - tj. .... zł (słownie .....)) brutto.
- Czynsz, o którym mowa wyżej płatny będzie z góry do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, na podstawie faktury VAT; na rachunek bankowy Wynajmującego w banku ING Bank Śląski nr .....
- Zmiana wysokości podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy powoduje zmianę kwoty brutto czynszu bez konieczności zmiany umowy.
- Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązany jest do opłacenia podatku od nieruchomości za zajmowany lokal bezpośrednio na konto Gminy Łęczyny.
- Wynajmujący może podwyższyć czynsz w drodze pisemnego wypowiedzenia, najpóźniej na 1 miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w szczególności, w przypadku wejścia w życie odpowiednich aktów Miejskiego Zarządu Budynków lub organów Gminy Łęczyny, w tym określających stawek czynszu za najem nieruchomości/ lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Łęczyny.

## § 6

- Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
- W przypadku konieczności dostosowania lokalu przez najemcę do działalności opisanej w § 4 pkt 1 dokonywanie jakichkolwiek zmian, jak również ulepszeń przez Najemcę jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego oraz wszelkich zgód i pozwoleń wymaganych prawem.

## § 7

- Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia w wyznaczonych terminach następujących opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu:
  - Zimna woda – koszty zużycia wody zgodnie ze stanami podliczników na podstawie faktur wystawianych przez Miejski Zarząd Budynków,
  - Ciepła woda – koszty podgrzania wody są iloczynem zużycia wody zgodnie ze stanami podliczników i ilości gazu potrzebnej do jej podgrzania, rozliczane na podstawie faktur wystawianych przez Miejski Zarząd Budynków,
  - Energia cieplna - Najemca będzie ponosił koszty zużycia gazu proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni na podstawie faktur wystawianych przez Miejski Zarząd Budynków,
  - Ścieki – Najemca ma obowiązek zawarcia indywidualnej umowy z wyspecjalizowaną jednostką odprowadzającą ścieki i dostarczenia jej kserokopii Wynajmującemu w ciągu 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy,
  - Energia elektryczna- Najemca ma obowiązek zawarcia indywidualnej umowy z wyspecjalizowaną jednostką dostarczającą energię elektryczną i dostarczenia jej kserokopii Wynajmującemu w ciągu 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy,
  - Wywóz nieczystości stałych – Najemca ma obowiązek zawarcia indywidualnej umowy z wyspecjalizowaną jednostką na odbiór nieczystości stałych i dostarczenia jej kserokopii Wynajmującemu w ciągu 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy,
  - Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia lokalu we własnym imieniu i na własny koszt, na czas obowiązywania niniejszej umowy, na okoliczność zalania lokalu w wyniku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej i szczelności przegród budowlanych na wody

opadowe oraz na okoliczność pożaru. Najemca ma obowiązek przedłożenia Wynajmującemu kserokopii polisy w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu oraz utrzymywania ciągłości ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres obowiązywania umowy.

2. W uzasadnionych przypadkach zasady rozliczeń mediów mogą być zmienione przez Wynajmującego.
3. Zmiana wysokości w/w opłat wynikająca ze zmian cen urzędowych lub umownych nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Najemca obowiązany jest do uregulowania tych opłat w nowej wysokości od najbliższego terminu płatności z jednoczesnym wyrównaniem różnicy w opłatach od dnia, w którym nastąpiła zmiana cen urzędowych lub umownych.

## § 8

1. Wysokość czynszu o którym mowa w § 5 umowy, może być waloryzowana przez Wynajmującego, nie częściej niż raz w roku, przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w formie komunikatu Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej, w drodze pisemnego zawiadomienia, zwanego w dalszej treści umowy „Zawiadomieniem” przesłanego najemcy na co najmniej 7 dni przed dniem wprowadzenia czynszu w zwaloryzowanej wysokości.
2. Zmiana wysokości czynszu dokonana w trybie wskazanym w pkt 1 dla swej skuteczności nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie skutecznego doręczenia Najemcy Zawiadomienia.
3. Zwaloryzowana wysokość czynszu obowiązuje od miesiąca następnego po miesiącu, w którym Najemcy doręczono zawiadomienie, o którym mowa wyżej, z zachowaniem terminu określonego w pkt 1. W przypadku uchybienia terminu określonego w pkt 1 zwaloryzowany czynsz obowiązuje od kolejnego miesiąca.

## § 9

1. W wynajętym lokalu Najemca uprawniony jest do prowadzenia działalności, o której mowa w § 4 pkt 1 niniejszej umowy, przestrzegając przepisów sanitarno – porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych.
2. Najemca ma prawo do prowadzenia w lokalu innej aniżeli określonej w § 4 pkt 1 niniejszej umowy działalności po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego. W przypadku zmiany sposobu użytkowania lokalu, w szczególności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, pracy, higieniczno – sanitarne lub ochrony środowiska wymagane jest ponadto pisemne pozwolenie właściwego organu.

## § 10

1. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania na własny koszt napraw i zabezpieczeń (konserwacji, a także usuwania awarii) niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
  - a) konserwacji i usuwania awarii wszelkich instalacji wodociągowo – kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu i pomieszczeniach przynależnych do lokali (poza częściami wspólnymi budynku) oraz usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych instalacji kanalizacyjnej,
  - b) konserwacji i usuwania nieszczelności zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
  - c) konserwacji i usuwania awarii instalacji i osprzętu elektrycznego w obrębie lokalu,
  - d) naprawy okien i drzwi zniszczonych w wyniku włamania do lokalu wraz z ich wymianą,
  - e) naprawy podłóg i posadzek podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - f) naprawy i malowania powierzchni ścian i sufitów lokalu,

- g) mycia okien w pawilonach handlowych do wewnątrz i od zewnątrz,
  - h) sprzątania i konserwacji zajmowanych i równoległych części pasażu,
  - i) solidarne z innym najemcami utrzymanie czystości w udostępnionych toaletach,
  - j) odśnieżania wejść od strony zaplecza do pawilonów handlowych,
  - k) przestrzegania i stosowania przepisów przeciwpożarowych.
2. Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w wynajętym lokalu zmian, dla których wymagana jest zgoda Wynajmującego, zobowiązany jest – niezależnie od innych obowiązków - na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu sprzed tych zmian. W przypadku niewykonania przez Najemcę przedmiotowego obowiązku, Najemca upoważnia Wynajmującego do przywrócenia stanu pierwotnego na jego koszt.
  3. Jeżeli w trakcie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw w lokalu, które obciążają Wynajmującego (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstania awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego oraz udostępnić Wynajmującemu lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.
  4. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagle potrzeba wykonania napraw elementów budynku lub instalacji należących do części wspólnych i znajdujących się w lokalu (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstania awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego oraz udostępnić Wynajmującemu lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.
  5. W przypadku niespełnienia świadczeń określonych w § 5 oraz § 7 w terminie Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych.
  6. W czasie oczekiwania na uzyskanie opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności oraz w czasie przeprowadzania prac remontowych lub ulepszeń w lokalu związanych z przystosowaniem lokali do prowadzonej działalności, Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych i eksploatacyjnych.
  7. W przypadku powstania zaległości po stronie Najemcy z tytułu niniejszej umowy, Wynajmujący wpłacone przez Najemcę należności przeznaczać będzie w pierwszej kolejności na odsetki i inne świadczenia uboczne, a następnie na należności główne poczynając od świadczeń najdłużej wymagalnych.

## § 11

1. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 3 dni od dnia zakończenia najmu, w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowego używania przedmiotu najmu.
2. Z czynności, o której mowa wyżej zostanie sporządzony protokół wraz z dokumentacją fotograficzną.
3. Najemca zobowiązuje, w terminie o którym mowa wyżej, do opróżnienia lokalu.
4. Zaniechanie wykonania w terminie obowiązku, o którym mowa w pkt 3 będzie przez strony traktowane jako porzucenie przez Najemcę rzeczy pozostawionych w lokalu w rozumieniu art. 180 k.c.
5. Niezależnie od postanowień pkt 4 Najemca upoważnia Wynajmującego do usunięcia i utylizacji, na koszt Najemcy, wszelkich rzeczy pozostawionych w lokalu.
6. Najemca zrzeka się względem Wynajmującego uprawnienia, o którym mowa w art. 676 k.c.
7. W razie opóźnienia w przekazaniu przedmiotu najmu Wynajmującemu po ustaniu stosunku najmu Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 7% kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia począwszy od dnia następnego po dniu, w którym lokal powinien być przekazany, aż do dnia przekazania. Jeżeli wysokość szkody przewyższy wysokość kary umownej Wynajmujący może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.

8. W przypadku, o którym mowa w pkt 7 Najemca, na podstawie odrębnych faktur VAT Wynajmujący obciąża Najemcę opłatami eksploatacyjnymi wymienionymi w § 7, aż do dnia przekazania lokalu.
9. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu najmu i jego stanu technicznego, w celu sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po powiadomieniu go o terminie kontroli za trzydniowym uprzedzeniem.

## § 12

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresów wypowiedzenia jeżeli Najemca:
  - a) prowadzi w lokalu działalność inną niż określona w § 4 pkt 1,
  - b) podnajął, wydzierżawił, użyczył lub oddał w faktyczne używanie lokal lub jego część osobie trzeciej
  - c) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie przez Wynajmującego i udzielenia mu dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę zaległego czynszu.
2. Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy bez zachowania okresów wypowiedzenia, w razie natychmiastowego wyłączenia lokalu użytkowego z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożeniem zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje. W powyższej sytuacji Najemca zrzeka się względem Wynajmującego wszelkich roszczeń związanych z wcześniejszym rozwiązaniem umowy.

## § 13

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie oświadczenia składane na podstawie umowy wymagają dla ich ważności formy pisemnej oraz przesłania ich listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub wręczeniem za pokwitowaniem drugiej stronie, o ile umowa nie stanowi inaczej.
3. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu, z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy na ostatni znany Wynajmującemu adres będą miały skutek doręczenia z upływem 7 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.
4. Wszelkie spory mogące wynikać na tle wykonywania Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca