

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu r. w Łędzinach pomiędzy:

Gminą Łędziny
ul. Łędzińska 55
43-143 Łędziny
NIP: 646-10-30-597

reprezentowanym przez Małgorzatę Brańkę Kierownika Miejskiego Zarządu Budynków
ul. Fredry 10a
43-143 Łędziny

zwanym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”,

a

..... ul. 43-143 Łędziny; NIP :.....

zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest administratorem nieruchomości budynkowej położonej w Łędzinach przy ul. Łędzińskiej 47, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Tychach księga wieczysta o nr KA1T/00056376/3.
2. Wynajmujący oświadcza, iż nieruchomość opisana wyżej stanowi własność Gminy Łędziny, a Wynajmujący zarządza nią na podstawie swojego Statutu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenie biurowe znajdujące się w budynku określonym w § 1, lokal o nr o łącznej powierzchni m², 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.

§ 3

1. Najem lokalu zawarto na czas określony 3 lat począwszy od r.
2. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. Zwrot lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
4. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę zachowując jednomiesięczny okres wypowiedzenia.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie na potrzeby działalności gospodarczej – prowadzenie biura.

2. Reklamy (elementy reklamowe), dotyczące działalności Najemcy mogą być umieszczane tylko w pomieszczeniach zajmowanych przez Najemcę.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz w wysokości zł (słownie/100) netto miesięcznie, powiększonego o podatek VAT, .
2. Czynsz, o którym mowa wyżej płatny będzie z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na podstawie faktury VAT; na rachunek bankowy Wynajmującego w banku ING Bank Śląski nr 23 1050 1214 1000 0024 1106 7487.
3. Zmiana wysokości podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy powoduje zmianę kwoty brutto czynszu bez konieczności zmiany umowy.
4. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązany jest do opłacenia podatku od nieruchomości za zajmowany lokal bezpośrednio na konto Gminy Łęczyny.
5. 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 stawki czynszu za najem nieruchomości/ lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Łęczyny.

§ 6

1. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. 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:

- 1) Obciążenie z tytułu dostawy energii cieplnej będzie się składało z kwoty opłaty stałej za usługi przesyłowe i zamówioną moc cieplną, oraz kwoty opłat zmiennych za pobraną ilość ciepła. Opłaty te Najemca będzie wносił w formie miesięcznych przedpłat naliczanych w przeciągu całego roku kalendarzowego, w wysokości średniej ceny stosowanej przez dostawcę w roku poprzednim * zajmowana powierzchnia. Ostateczne rozliczenie kosztów energii cieplnej nastąpi po zakończeniu roku kalendarzowego lub upływu terminu najmu i przekazaniu Wynajmującemu pomieszczeń, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła. Opłaty mogą ulec zmianie w wypadku zmiany przez dostawcę cen ciepła, jak również w sytuacji nie bilansowania się opłat wnoszonych przez najemców z faktycznymi kosztami dostawy ciepła do budynku. Zmiana ta nie powoduje konieczności zmiany niniejszej umowy.
- 2) Opłata za wodę i ścieki –
 - a) W przypadku braku podlicznika ustalona jest ryczałtowo w ilości 0,45 m³/za 1 osobę po cenie stosowanej przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków.
 - b) W pozostałych przypadkach rozliczenie za zużytą wodę i odprowadzone ścieki nastąpi po odczycie zużycia z urządzeń pomiarowych, a wartość do zapłaty będzie iloczynem zużycia i ceny stosowanej przez dostawcę usługi.
- 3) Opłata za energię elektryczną naliczana będzie ryczałtowo w ilości 100 kWh po cenie stosowanej przez dostawcę energii.
- 4) Opłata za wywóz nieczystości stałych jest przedmiotem odrębnej umowy z Odbiorcą.

- 5) Opłaty wynikające z umowy regulowane będą na podstawie faktur VAT 14 dni od daty ich wystawienia na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
- 6) Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
- 7) W przypadku opóźnienia w uiszczaniu opłat o których mowa w § 4 Najemca będzie naliczał odsetki ustawowe.
- 8) 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.
- 9) Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia we własnym zakresie wszelkich ruchomości należących do niego, znajdujących się w wynajmowanym lokalu.

§ 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 lokalu do wewnątrz i od zewnątrz,
 - h) 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 przypadku powstania zaległości po stronie Najemcy z tytułu niniejszej umowy, Wynajmujący wpłacone przez Najemcę należności przeznaczają 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 obciąży 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

Sporządził:
Monika Lorek