

# **WZÓR UMOWY NAJMU – PIERWSZA ZAWIERANA UMOWA UMOWA NAJMU**

## **LOKALU UŻYTKOWEGO**

W dniu ..... roku w Ostrowcu Świętokrzyskim  
pomiędzy

**Gminą Ostrowiec Świętokrzyski – Zakładem Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim  
ul. Żabia 23, 27 – 400 Ostrowiec Świętokrzyski,  
którą reprezentuje**

**Łukasz Dybiec – Dyrektor Zakładu Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim  
na mocy pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego  
Zarządzeniem Nr IV/186/2016 z dnia 08 kwietnia 2016 roku  
– zwaną w dalszej części Wynajmującym**

a

..... –  
zwanym w dalszej części **Najemcą**

została zawarta umowa o treści następującej:

### **§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest zarządcą lokalu użytkowego oznaczonego Nr .... o pow. .... m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku przy ul. .... w Ostrowcu Świętokrzyskim.
2. Lokal użytkowy, o którym w ust. 1, stanowi własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski.

### **§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy, o którym mowa w § 1 ust 1, z przeznaczeniem na prowadzenie przez Najemcę działalności .....
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem najmu i stwierdza, że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku. Stan techniczny lokalu użytkowego został określony w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia ..... roku, który stanowi załącznik Nr 1 do umowy.
3. Zmiana prowadzonej przez Najemcę w lokalu działalności lub jej rozszerzenie nie może nastąpić bez zgody Wynajmującego.

### **§ 3**

1. Strony ustalają czynsz miesięczny w wysokości ..... zł netto (słownie: .....), powiększony o podatek VAT w wysokości ustawowej, co łącznie stanowi kwotę ..... zł brutto (słownie: .....).
2. Czynsz określony w ust.1 stanowi iloczyn stawki czynszu netto w kwocie ..... zł/m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 1.
3. Stawka czynszu najmu określona w ust. 2 podlega waloryzacji raz w roku, nie wcześniej niż po upływie roku od dnia zawarcia umowy, o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku, w którym stawki ulegają podwyższeniu, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ustalony w oparciu o komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału.
4. Zmiana stawki czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody Najemcy.

## **WZÓR UMOWY NAJMU – PIERWSZA ZAWIERANA UMOWA**

5. Czynsz najmu będzie płatny zgodnie z zasadami określonymi w § 6.

### **§ 4**

1. Niezależnie od zapłaty czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe z tytułu:
  - 1) dostawy wody,
  - 2) odprowadzania ścieków,
  - 3) dostawy energii cieplnej (c.o.).
2. Opłaty z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków płatne są zgodnie z zasadami określonymi w § 6.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 płatne są zaliczkowo i podlegają rozliczeniu w okresach kwartalnych, w oparciu o wskazania wodomierza i obowiązujące stawki za 1 m<sup>3</sup> wody i 1 m<sup>3</sup> odprowadzonych ścieków. W przypadku niezbilansowania się wody w budynku gdzie wszystkie lokale wyposażone są w indywidualne wodomierze różnicą obciąża się wszystkich użytkowników lokali proporcjonalnie do zużycia wody.
4. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia, o którym mowa w ust. 3, powstanie:
  - 1) nadpłata – Wynajmujący zaliczy całą kwotę nadpłaty na poczet najbliższych opłat Najemcy z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków w następnym okresie rozliczeniowym,
  - 2) niedopłata – Najemca zobowiązany jest uiszczyć całą kwotę niedopłaty w terminie płatności pierwszej opłaty dostawy wody i odprowadzania ścieków w następnym okresie rozliczeniowym.
5. W przypadkach, o których mowa w ust. 4 Wynajmujący zobowiązany jest wystawić faktury korygujące uwzględniające okoliczność wystąpienia nadpłaty lub niedopłaty w odniesieniu do ostatniego miesiąca (ostatnich miesięcy) poprzedniego okresu rozliczeniowego.
6. Wysokość opłat z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków ulega zmianie w przypadku ich zmiany przez podmioty świadczące powyższe usługi. Zmiana opłaty następuje począwszy od pierwszego dnia miesiąca, w którym zmieniono cenę usługi, o czym Najemca będzie zawiadamiany drogą pisemną.
7. Zmiana wysokości opłat z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody Najemcy.

### **§ 5**

1. Z tytułu dostaw energii cieplnej (c.o.) do lokalu Najemca zobowiązany jest do dokonywania miesięcznych opłat w wysokości określonej na podstawie iloczynu powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 1 i stawki wynoszącej ..... zł/m<sup>2</sup> netto, powiększonych o należny podatek VAT.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, płatne są zgodnie z zasadami określonymi w § 6 i będą podlegać rozliczeniu na zasadach określonych w ust. 3, 4, 5, 6.
3. Strony umowy ustalają, iż okres rozliczeniowy dotyczący opłat z tytułu dostaw energii cieplnej (c.o.) wynosi 12 miesięcy i przypada na czas od 01 czerwca danego roku kalendarzowego do 31 maja roku następującego po danym roku kalendarzowym.
4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Wynajmujący dokona ogólnego rozliczenia z tytułu dostaw energii cieplnej do lokalu w danym okresie, z uwzględnieniem kosztów poniesionych w tym zakresie przez Wynajmującego i opłat, o których mowa w ust. 1, wniesionych przez Najemcę.

*(Alternatywne brzmienie ust. 4 w przypadku gdy lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej:*

*4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Wynajmujący dokona ogólnego rozliczenia z tytułu dostaw energii cieplnej do lokalu w danym okresie, z uwzględnieniem następujących czynników:*

- 1) kosztów poniesionych w tym zakresie przez Wynajmującego wobec Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości ....., rozliczonych przez*

## **WZÓR UMOWY NAJMU – PIERWSZA ZAWIERANA UMOWA**

*Wspólnotę (firmę świadczącą serwis rozliczeniowy) w oparciu o obowiązujący regulamin rozliczania kosztów ciepła, przy uwzględnieniu podziału kosztów na koszty stałe i koszty zmienne, przy czym koszty stałe ustalane są proporcjonalnie do powierzchni lokali znajdujących się w budynku a koszty zmienne ustalane są na podstawie zużycia ustalonego w oparciu o odczyt podzielników zamontowanych w lokalu,*

2) *opłat zaliczkowych, o których mowa w ust. 1, wniesionych przez Najemcę.)*

5. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia, o którym mowa w ust. 4 powstanie:
  - 1) nadpłata – Wynajmujący zaliczy całą kwotę nadpłaty na poczet najbliższych opłat Najemcy z tytułu dostaw energii cieplnej (c.o.) w następnym okresie rozliczeniowym,
  - 2) niedopłata – Najemca zobowiązany jest uiszczyć całą kwotę niedopłaty w terminie płatności pierwszej opłaty z tytułu dostaw energii cieplnej (c.o.) w następnym okresie rozliczeniowym.
6. W przypadkach, o których mowa w ust. 4 Wynajmujący zobowiązany jest wystawić faktury korygujące uwzględniające okoliczność wystąpienia nadpłaty lub niedopłaty w odniesieniu do ostatniego miesiąca (ostatnich miesięcy) poprzedniego okresu rozliczeniowego.
7. W przypadku zmiany stawki stanowiącej podstawę do określenia wysokości opłat, o których mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest do dokonywania opłat zgodnie z nową stawką począwszy od pierwszego dnia miesiąca, w którym otrzymał pisemne zawiadomienie w tym przedmiocie.
8. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w ust. 1, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody najemcy.

### **§ 6**

1. Ustala się, że Najemca uiszczać będzie na rzecz Wynajmującego czynsz i opłaty, o których mowa w § 3, 4, 5 umowy, od daty podpisania umowy, a w przypadku gdy przejęcie lokalu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego nastąpiło przed podpisaniem umowy, od daty przejęcia, w następującej wysokości miesięcznej:

Rodzaj opłaty	Podstawa	Stawka	Wartość netto	Stawka podatku VAT	Wartość brutto
Czynsz najmu	Pow. lokalu			w wysokości ustawowej	
Dostawa wody					
Odprowadzanie ścieków					
Energia cieplna (c.o.)	Pow. lokalu				
Razem					

2. Wpłaty z tytułu czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1, dokonywane będą przez Najemcę, z góry w terminie do 20 – go dnia miesiąca, przelewem na rachunek Wynajmującego **75 1240 5035 1111 0000 5572 1136**, niezależnie od terminu otrzymania faktury od Wynajmującego. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień potwierdzenia dowodu wpłaty przez bank lub pocztę.
3. Najemca obowiązany jest do zapłaty czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1, we wskazanym terminie bez wezwania. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez konieczności podpisu nabywcy.
5. W przypadku powstania po stronie Najemcy zaległości w płatności czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe, wszelkie wpłaty dokonywane przez Najemcę na poczet jego

## **WZÓR UMOWY NAJMU – PIERWSZA ZAWIERANA UMOWA**

zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, nie pokrywające kwoty tych zobowiązań, będą zaliczane w pierwszej kolejności na koszty wezwania do zapłaty, a następnie na należności najdawniej wymagalne, proporcjonalnie – na poczet kwoty należności głównej (czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe) oraz kwoty odsetek za zwłokę. W opisanych okolicznościach Najemca nie będzie korzystał z uprawnienia określonego w art. 451 § 1 Kodeksu cywilnego do wskazania, który dług chce zaspokoić, a wszelkie jego ewentualne oświadczenia dotyczące sposobu zarachowania wpłaty będą uznawane za nieistniejące.

### **§ 7**

Najemca nie może udostępniać wynajmowanego lokalu użytkowego na rzecz osób trzecich bez uprzedniej zgody Wynajmującego.

### **§ 8**

1. Strony ustalają, że Najemca o każdej zmianie formy organizacyjno – prawnej prowadzonej działalności zawiadamić będzie Wynajmującego w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.
2. W przypadku zmiany formy organizacyjno – prawnej (przekształcenia lub reorganizacji) podmiotu dotychczas wynajmującego lokal użytkowy przedłużenie umowy najmu następuje w trybie określonym w § 4 ust. 3 Uchwały Nr XVII/194/2004 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 26 lutego 2004 roku w sprawie określenia zasad i trybu udostępniania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski.

### **§ 9**

1. Wszelkie zmiany modernizacyjne o trwałym charakterze mające wpływ na podwyższenie wartości lokalu użytkowego lub w wystroju zewnętrznym budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy, mogą być dokonywane przez Najemcę po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, po przedstawieniu niezbędnych dokumentów (projektu, uzgodnień, kosztorysu, itp.). Zakres ewentualnych zmian oraz sposób rozliczeń z tego tytułu pomiędzy Najemcą a Wynajmującym zostanie określony w odrębnym porozumieniu.
2. W przypadku wykonania przez Najemcę za zgodą Wynajmującego zmian, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący zobowiązuje się, iż w okresie 2 lat od daty protokolarnego potwierdzenia dokonania zmian nie wypowie umowy najmu, z zastrzeżeniem § 16.

### **§10**

1. Umieszczenie na zewnętrznej ścianie budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal, reklamy ściennej w postaci urządzeń reklamowych lub transparentów może być dokonane tylko za zgodą Wynajmującego, po zawarciu stosownej umowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W ramach niniejszej umowy Najemca ma prawo do umieszczenia na zewnętrznej ścianie budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal, szyldu – informacji o działalności prowadzonej przez Najemcę, po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

### **§11**

Nie wymagają zgody Wynajmującego prace mające na celu zachowanie przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, do których wykonywania Najemca jest zobowiązany zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1.

### **§ 12**

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) ponoszenia nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, a w szczególności do bieżących remontów i konserwacji pomieszczeń,

## **WZÓR UMOWY NAJMU – PIERWSZA ZAWIERANA UMOWA**

jak również remontów i konserwacji instalacji (elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej) urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu,

- 2) ponoszenia kosztów dostosowania stanu technicznego przedmiotu najmu do wymagań określonych przez obowiązujące prawo a związanych z przedmiotem jego działalności gospodarczej,
  - 3) ubezpieczenia oddanego do użytkowania lokalu, o którym mowa w § 1, od zdarzeń losowych w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy,
  - 4) opomiarowania lokalu na własny koszt,
  - 5) zawarcia umowy dotyczącej odbioru i wywozu nieczystości stałych z oddanego do użytkowania lokalu, o którym mowa w § 1, z podmiotem (firmą) zajmującą się odbiorem odpadów komunalnych, który posiada wpis do rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów na terenie Gminy Ostrowiec Świętokrzyski,
  - 6) ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości na podstawie stosownych decyzji administracyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1785, 2141, 2372, 2432, z 2018 r. poz. 650), jeśli Najemca nie korzysta ze zwolnienia w tym zakresie.
2. Najemca zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
  3. W przypadku nie wywiązywania się Najemcy z obowiązków wymienionych w ust. 1, wyraża on zgodę na wykonanie niezbędnych prac przez Wynajmującego na koszt Najemcy (wykonanie zastępcze).
  4. W przypadku awarii lub konieczności przeprowadzenia okresowych przeglądów stanu technicznego i wyposażenia lokalu, Najemca powinien niezwłocznie udostępnić lokal Wynajmującemu. Jeżeli rodzaj koniecznych napraw tego wymaga Najemca jest obowiązany opróżnić lokal na czas określony przez Wynajmującego.

### **§ 13**

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania osób z pomocą których umowę wykonuje.

### **§ 14**

Strony zawierają niniejszą umowę na czas nie oznaczony.

### **§ 15**

Umowa najmu może być rozwiązana:

- 1) na mocy zgodnego oświadczenia stron (porozumienia) – w każdym terminie,
- 2) przez każdą ze stron, przez oświadczenie woli złożone drugiej stronie najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,
- 3) bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadkach określonych w § 16 niniejszej umowy.

### **§ 16**

Strony ustalają, że Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

- 1) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat, o których mowa w § 3, 4, 5, za dwa pełne okresy płatności,
- 2) nie prowadzi w oddanym do użytkowania lokalu, o którym mowa w § 1, działalności określonej w niniejszej umowie lub zmienił bądź rozszerzył zakres prowadzonej w lokalu działalność bez zgody Wynajmującego,
- 3) dokonał zmiany przeznaczenia oddanego do użytkowania lokalu, o którym mowa w § 1,
- 4) podnajął, użyczył lub wydzierżawił lokal lub jego część osobie trzeciej bez spełnienia warunków określonych w § 7 niniejszej umowy,

## **WZÓR UMOWY NAJMU – PIERWSZA ZAWIERANA UMOWA**

- 5) rozpoczął lub dokonał zmian w oddanym do używania lokalu, o którym mowa w § 1, bez spełnienia warunków określonych w § 9 ust 1 lub dokonał adaptacji lokalu dostosowując go do rodzaju prowadzonej działalności bez zachowania wymogów określonych prawem budowlanym,
- 6) nie wywiązał się z obowiązku wynikającego z § 12 niniejszej umowy.

### **§ 17**

1. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i zdać lokal w terminie określonym przez Wynajmującego.
2. Zwrócony lokal powinien znajdować się w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem zużycia będącego następstwem normalnej eksploatacji.
3. W przypadku gdy Najemca nie uwzględni żądania Wynajmującego dotyczącego przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, niezbędne prace zostaną wykonane przez Wynajmującego na koszt Najemcy (wykonanie zastępcze).

### **§ 18**

1. W przypadku zajmowania (używania) lokalu użytkowego przez dotychczasowego najemcę pomimo rozwiązania umowy najmu, Wynajmujący może obciążyć go kwotą w wysokości 300 % stawki czynszu wynikającej z obowiązującej dotychczas umowy, z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, poza odszkodowaniem Wynajmujący będzie obciążał dotychczasowego Najemcę opłatami za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 4, 5.

### **§ 19**

Wpłacona przez Najemcę kaucja w wysokości 100% czynszu najmu netto określonego zgodnie z § 3 ust.1 niniejszej umowy, w kwocie ..... zł, zostanie rozliczona w przypadku rozwiązania umowy najmu, w terminie 7 dni od daty protokolarnego przekazania lokalu użytkowego.

### **§ 20**

W zakresie nie uregulowanym niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

### **§ 21**

Wszelkie zmiany umowy, z wyjątkiem zmiany wysokości czynszu i opłat, o których mowa w § 3, 4, 5, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności

### **§ 22**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**

.....

.....