

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

W dniu ..... 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

.....  
– zwanymi w dalszej części **Najemcą**

została zawarta umowa o treści następującej:

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego znak: WMK. IV.72244/57-1/2008 z dnia 24 listopada 2008 roku, z późniejszymi zmianami, posiada w trwałym zarządzie lokal użytkowy Nr I (garaż) o powierzchni użytkowej 19,60 m<sup>2</sup>, który znajduje się w budynku przy ul. Juliusza Słowackiego 13A w Ostrowcu Świętokrzyskim.
2. Lokal użytkowy, o którym mowa 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 garaż.
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.
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 najmu określony 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.

3. Zmiana w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody Najemcy.
4. Czynsz najmu będzie płatny zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 2.

#### § 4

1. Ustala się, że Najemca uiszczać będzie na rzecz Wynajmującego czynsz o którym mowa w § 3 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:

<i>Rodzaj opłaty</i>	<i>Podstawa</i>	<i>Wartość netto</i>	<i>Stawka podatku VAT</i>	<i>Wartość brutto</i>
Czynsz najmu	19,60 m <sup>2</sup>	..... zł	w wysokości ustawowej	..... zł
<b>Razem brutto</b>				..... zł

2. Wpłaty z tytułu czynszu, o którym 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, o którym 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

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

#### § 6

1. Strony ustalają, że Najemca o każdej zmianie formy organizacyjno – prawnej prowadzonej działalności zawiadamiać 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.

**§ 7**

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 § 13.

**§ 8**

Nie wymagają zgody Wynajmującego prace mające na celu zachowanie przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, do których wykonywania Najemca jest zobowiązany zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 1.

**§ 9**

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) ponoszenia nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, a w szczególności do bieżących remontów i konserwacji pomieszczeń, jak również remontów i konserwacji instalacji (elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej) 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 używania lokalu, o którym mowa w § 1, od zdarzeń losowych w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy,
  - 4) 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 2016 roku poz. 716), 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.

**§ 10**

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

**§ 11**

Strony zawierają niniejszą umowę na czas nie oznaczony.

**§ 12**

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 § 13 niniejszej umowy.

**§ 13**

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, 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 § 5 niniejszej umowy,
- 5) rozpoczął lub dokonał zmian w oddanym do użytkowania lokalu, o którym mowa w § 1, bez spełnienia warunków określonych w § 7 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 § 9 niniejszej umowy.

**§ 14**

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 nie pogorszonym, 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).

**§ 15**

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.

**§ 16**

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

**§ 17**

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

**§ 18**

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

**Wynajmujący:**

**Najemca:**

.....

.....