

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

Wynajmujący oświadcza, iż Gmina Ostrowiec Świętokrzyski oddała w użytkowanie na jego rzecz nieruchomość zabudowaną budynkiem biurowym położonej przy ul. Świętokrzyskiej 22 w Ostrowcu Świętokrzyskim.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenie – lokal użytkowy Nr 9 o powierzchni 23,90 m² znajdujące się w budynku, o którym mowa w § 1 umowy, z przeznaczeniem na
2. Powierzchnia pomieszczenia – lokalu użytkowego Nr 9 obejmuje powierzchnię użytkową lokalu wynoszącą 23,10 m² oraz powierzchnię udziału w części wspólnej parteru budynku..
3. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem najmu i stwierdza, że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku.
4. Zmiana prowadzonej przez Najemcę w lokalu działalności lub jej rozszerzenie nie może nastąpić bez zgody Wynajmującego.

§ 3

1. Strony ustalają, że Najemca uiszczać będzie na rzecz Wynajmującego, od daty przejęcia pomieszczenia – lokalu użytkowego, o którym mowa w § 2, 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/m² i powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 2.
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.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu najmu, niezależnie od przeprowadzonej waloryzacji, w przypadku gdy nie pokryje ona wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości.
6. O zamiarze zmiany wysokości czynszu określonej w ust. 4 Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. W przypadku braku akceptacji przez Najemcę proponowanej wysokości czynszu, powiadomienie, o którym mowa w ust. 6, będzie traktowane jak wypowiedzenie umowy najmu przez Wynajmującego z okresem liczonym zgodnie z § 12 pkt 2.
8. Czynsz najmu, którym mowa w ust. 1, będzie płatny przez Najemcę na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego, przelewem na rachunek Wynajmującego Nr 87 1020 2674 0000 2602 0028 9546 PKO BP S.A. Oddz. w Ostrowcu Świętokrzyskim w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień potwierdzenia dowodu wpłaty przez bank lub pocztę.
9. 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.
10. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez konieczności podpisu Najemcy.

§ 4

1. Niezależnie od zapłaty czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat miesięcznych z tytułu następujących świadczeń:
 - 1) dostawy wody,
 - 2) odprowadzania ścieków,
 - 3) podgrzewania zimnej wody,
 - 4) energii cieplnej (c.o.),
 - 5) energii elektrycznej,
 - 6) wywozu nieczystości stałych,
 - 7) utrzymania i konserwacji instalacji klimatyzacyjnej.
2. Opłaty z tytułu świadczeń, o których mowa w ust. 1 płatne są od daty przejęcia pomieszczenia – lokalu użytkowego, o których mowa w § 2, w następującej wysokości miesięcznej:
 - 1) opłata z tytułu dostawy wody – w wysokości wynikającej z faktury wystawionej przez MWiK Sp. z o.o.:
 - a) odpowiadającej kosztom zużycia wody ustalonego na podstawie odczytu wodomierzy o numerach fabrycznych, oraz
 - b) 0,57 % kosztów zużycia wody ustalonego na podstawie odczytu wodomierza głównego pomniejszonego o sumę zużycia wody ustalonego na podstawie odczytu wodomierzy na poszczególnych kondygnacjach budynku,
 - 2) opłata z tytułu odprowadzanie ścieków – w wysokości wynikającej z faktury wystawionej przez MWiK Sp. z o.o.:

- a) odpowiadającej kosztom zużycia wody ustalonego na podstawie odczytu wodomierzy o numerach fabrycznych, oraz
- b) 0,57 % kosztów zużycia wody ustalonego na podstawie odczytu wodomierza głównego pomniejszonego o sumę zużycia wody ustalonego na podstawie odczytu wodomierzy na poszczególnych kondygnacjach budynku,
- 3) opłata z tytułu podgrzewanie zimnej wody – w wysokości wynikającej z faktury wystawionej przez MEC Sp. z o.o., odpowiadającej kosztom zużycia wody ustalonego na podstawie odczytu o numerach fabrycznych,
- 4) opłata z tytułu energii cieplnej – w wysokości 0,57 % wartości faktury wystawionej przez MEC Sp. z o.o.,
- 5) opłata z tytułu energii elektrycznej – w wysokości wynikającej z faktury wystawionej przez MEC Sp. z o.o.:
 - a) odpowiadającej kosztom zużycia energii elektrycznej na podstawie odczytu podlicznika o numerze fabrycznym, oraz
 - b) 0,57 % kosztów zużycia energii elektrycznej ustalonego na podstawie odczytu licznika głównego pomniejszonego o sumę zużycia energii elektrycznej ustalonego na podstawie odczytu podliczników na poszczególnych kondygnacjach budynku,
- 6) opłata z tytułu wywozu nieczystości stałych – w wysokości 0,57 % wartości faktury wystawionej przez przedsiębiorstwo dokonujące wywozu nieczystości stałych,
- 7) opłata tytułu utrzymania i konserwacji instalacji klimatyzacyjnej – w wysokości wynikającej z faktury wystawionej przez firmę obsługującą klimatyzację, odpowiadającej ilości użytkowanych przez najemcę klimatyzatorów.
3. Wpłaty z tytułu czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1 dokonywane będą przez Najemcę na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego, przelewem na rachunek Wynajmującego Nr 87 1020 2674 0000 2602 0028 9546 PKO BP S.A. Oddz. w Ostrowcu Świętokrzyskim w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
4. Zasady wskazane w § 3 ust. 9 i 10 stosuje się odpowiednio.

§ 5

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

§ 6

1. Wszelkie zmiany o trwałym charakterze mające wpływ na podwyższenie wartości przedmiotu najmu mogą być dokonywane przez Najemcę po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, po przedstawieniu niezbędnych dokumentów (projektu, uzgodnień, kosztorysu, itp.).
2. Zakres ewentualnych zmian oraz sposób rozliczeń z tego tytułu pomiędzy Najemcą a Wynajmującym zostanie określony w odrębnym porozumieniu.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do partycypowania w kosztach organizowanych przez Wynajmującego prac remontowych i modernizacyjnych dotyczących budynku, o którym mowa w § 1, jak i dotyczących bezpośrednio przedmiotu najmu, nie związanych z bieżącym utrzymaniem i konserwacją budynku, w części proporcjonalnej do użytkowanej przez Najemcę powierzchni użytkowej budynku.

2. W uzasadnionych przypadkach rozkład kosztów prac, o których mowa w ust. 1 może być inny – ustalony w drodze negocjacji.

§ 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 umowy.

§ 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,
 - 2) ponoszenia kosztów dostosowania stanu technicznego przedmiotu najmu do wymagań określonych przez obowiązujące prawo a związanych z przedmiotem jego działalności,
 - 3) ubezpieczenia oddanych do używania pomieszczeń – lokali użytkowych, o których mowa w § 2 umowy, od zdarzeń losowych, w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy,
2. Najemca zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy lub z winy osób, które będą objęte działalnością Najemcy, w budynku lub w przedmiocie najmu, w okresie trwania umowy.
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 wystąpienia awarii w budynku lub w przedmiocie najmu Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Wynajmującego.
5. Prace związane z usunięciem awarii mogą być wykonywane jedynie przez Wynajmującego lub przez wykonawcę wskazanego przez Wynajmującego. Jeśli awaria powstała z winy Najemcy, zostanie on obciążony kosztami prac na podstawie osobnej faktury.
6. W przypadku wystąpienia 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 nieokreślony, z mocą obowiązującą od dnia roku.

§ 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 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 umowy, za dwa pełne okresy płatności,
- 2) nie prowadzi w oddanych do używania pomieszczeniach – lokalach użytkowych, o których mowa w § 2 umowy, działalności określonej w niniejszej umowie lub zmienił bądź rozszerzył zakres prowadzonej w lokalu działalność bez zgody Wynajmującego,
- 3) dokonał zmiany przeznaczenia oddanych do używania pomieszczeń – lokali użytkowych, o których mowa w § 2 umowy, podnajął, użyczył lub wydzierżawił pomieszczenia – lokale użytkowe lub ich część osobie trzeciej bez spełnienia warunków określonych w § 5 umowy,
- 4) rozpoczął lub dokonał zmian w oddanych do używania pomieszczeniach – lokalach użytkowych, o których mowa w § 2 umowy, bez spełnienia warunków określonych w § 6 ust 1 lub dokonał adaptacji lokalu dostosowując go do rodzaju prowadzonej działalności bez zachowania wymogów określonych prawem budowlanym,
- 5) nie wywiązał się z obowiązku wynikającego z § 7 oraz § 9 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

1. W przypadku zajmowania (używania) lokalu użytkowego przez dotychczasowego najemcę pomimo rozwiązania umowy najmu, Wynajmujący może obciążyć go kwotą w wysokości 300 % czynszu wynikającego 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 z tytułu świadczeń dodatkowych, o których mowa w § 4 umowy.

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

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

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....