

Wzór umowy najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu r. pomiędzy Gminą Olsztyn, Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn, NIP 7393847026; reprezentowaną przez Prezydenta Olsztyna, w imieniu którego działa na podstawie pełnomocnictwa Zbigniew Karpowicz Dyrektor Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie, 10-313 Olsztyn, ul. Cicha 5; zwaną w dalszej treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....zwaną w dalszej treści umowy „Najemcą”.

§ 1

Na podstawie, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem ww. lokal użytkowy o powierzchni m² z przeznaczeniem na na czas oznaczony lat /nieoznaczony od dnia r.

§ 2

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca płacić będzie Wynajmującemu:

1) Czynnosc najmu w wysokości:

..... m² x zł/m² = zł

Razem kwota netto:

..... zł

2) Koszty wyłożone przez Wynajmującego za:

- a) dostawę wody zimnej i odprowadzenie ścieków - miesięczne zaliczki, rozliczane co kwartał w oparciu o wskazania wodomierza lokalowego/głównego,
- b) centralne ogrzewanie – miesięczne zaliczki rozliczane przez Wynajmującego po otrzymaniu rachunku od zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej / faktury od dostawcy usługi
- c)

2. Za opłaty wskazane w ust. 1, będą wystawiane przez Wynajmującego faktury z doliczeniem podatku VAT w okresach miesięcznych.

3. Niezależnie od ww. opłat Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat za odczyt urządzeń pomiarowych i dokonanie rozliczenia mediów i usług w kwocie ustalonej przez Wynajmującego, Wspólnotę mieszkaniową lub Zarządcę nieruchomości plus podatek VAT.

4. Najemca zobowiązany jest do złożenia Wynajmującemu oświadczenia o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w terminie 7 dni od dnia objęcia lokalu we władanie oraz w przypadku zmiany danych będących podstawą jej ustalenia, a także do wnoszenia Wynajmującemu, w okresach miesięcznych, opłat za odbiór odpadów komunalnych powstających w zajmowanym lokalu użytkowym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami wydanymi przez organy Gminy Olsztyn uprawnione do ich wydania.

§ 3

Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów we własnym zakresie i na własny koszt na: **dostawę i sprzedaż energii elektrycznej do lokalu** lub/i gazu do celów c.o. oraz na odbiór odpadów innych niż komunalne z odpowiednim usługodawcą.

§ 4

Niezależnie od powyższych opłat Najemca, jako posiadacz zależny, płacić będzie podatek od nieruchomości wg stawek wynikających z uchwały Rady Miasta Olsztyna, w terminie w tym zakresie obowiązującym.

§ 5

1. Opłaty wyszczególnione w § 2, Najemca obowiązany jest płacić w terminie do 20 - tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego z góry, bez dodatkowego wezwania do zapłaty.

2. W przypadku nieterminowego dokonania płatności, Wynajmujący uprawniony będzie do:

- 1) naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia ich wymagalności do dnia zapłaty;
- 2) naliczania opłaty z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności w wysokości równoważności kwoty nie mniejszej niż 40 euro przeliczonej na złote wg średniego kursu euro

ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, a w przypadku jej nieuregulowania naliczania od ww. opłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 6

1. W przypadku zmiany stawki czynszu, która będzie podwyższana raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS w Dz. Urz. „Monitor Polski”, Najemca płacić będzie zmienione stawki, bez konieczności wypowiedzania niniejszej umowy, a Wynajmujący zawiadomi pisemnie Najemcę o zmianach, które obowiązywać będą od dnia ich wprowadzenia.
2. Zwiększenie stawki czynszu może nastąpić z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zmiany Zarządzenia Prezydenta Olsztyna w sprawie wykonania uchwały dotyczącej zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i pomieszczeniami gospodarczymi stanowiącymi własność Gminy Olsztyn.
3. Brak zgłoszenia przez Najemcę odmowy akceptacji podwyżki czynszu w terminie, o którym mowa w ust. 2, powoduje, iż po jego upływie Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz wg zwiększonej stawki, bez konieczności aneksowania niniejszej umowy. W przypadku odmowy przyjęcia, umowa rozwiązuje się z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2.

§ 7

W okresie trwania najmu Najemca zobowiązany jest do:

- 1) zapewnienia dozoru przedmiotu najmu, zabezpieczenia lokalu użytkowego od kradzieży, kłeski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych, a także odpowiada za inne szkody związane z lokalem użytkowym,
- 2) ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej związanej z używaniem zajmowanego lokalu, we własnym zakresie i na własny koszt, poprzez zawarcie umowy z odpowiednim ubezpieczycielem,
- 3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym określonym obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie,
- 4) przestrzegania zasad współżycia społecznego.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu, niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym, a w szczególności: drobnych napraw i konserwacji podłóg, drzwi, okien, zamków i zamknięć, wbudowanych mebli i urządzeń oraz armatury, jak również instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania, dopływu i odpływu wody.
2. Poza naprawami, o których mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód w przedmiocie najmu powstałych z jego winy, w szczególności z powodu dokonania zmian naruszających substancję lokalu poprzez wymianę witryn, okien, drzwi, przebudowę otworów istniejących dotychczas w lokalu, przebudowy wnętrza lokalu.
3. W przypadku niedokonania przez Najemcę obciążających go napraw, o których mowa w ust. 1 oraz nienaprawienie szkód, o których mowa w ust. 2 w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący może zlecić ich wykonanie, a kosztami związanymi z ich wykonaniem obciążyć Najemcę.

§ 9

1. Przekazanie lokalu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez każdą ze Stron. Protokół będzie określał wyposażenie techniczne lokalu oraz jego stan eksploatacyjny.
2. Z chwilą przekazania lokalu Najemca obowiązany jest opłacać opłaty, o których mowa w § 2 umowy.

§ 10

Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca przekaże lokal w stanie innym, niż określony zgodnie z § 9 ust. 1 umowy i zostanie to potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy przy uwzględnieniu jego prawidłowego użytkowania.

§ 11

Najemca zobowiązany jest uruchomić działalność w ciągu 3 miesięcy od chwili protokołarnego przejścia lokalu. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności z winy Najemcy, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 12

1. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może podnajmować pomieszczeń będących przedmiotem niniejszej umowy.
2. Najemca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości, a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości.

§ 13

1. W przypadku zmian dotyczących Najemcy w zakresie: formy prawnej, ujawnionych w ewidencji osób uprawnionych do reprezentacji, siedziby Najemcy; Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego, nie później niż w terminie 30 dni, przedłożenia Wynajmującemu dokumentów potwierdzających aktualny stan w zakresie formy prawnej, treści wpisu do ewidencji, siedziby Najemcy.
2. Strony ustalają, że korespondencja kierowana do Najemcy, wysyłana na adres Najemcy wskazany w komparycji umowy, będzie uznawana za prawidłowo doręczoną.

§ 14

1. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian funkcjonalnych lub przeróbek w przedmiocie najmu. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył lokal bez wymaganej zgody, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W przypadku zatrzymania ulepszeń lub zmian, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów.
2. Za okres trwania remontu lokalu prowadzonego przez Najemcę w zakresie należącym do Wynajmującego i z nim uzgodnionego, którego wartość przekracza kwotę 5.000,00 zł Wynajmujący nie naliczy czynszu, nie dłużej jednak niż przez 3 miesiące. Kosztorys powykonawczy wraz z fakturami zakupu stanowiąc będą podstawę do uznania, czy Najemcy przysługuje zwolnienie, o którym mowa w zdaniu pierwszym.
3. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb, nakładów podnoszących użyteczność lokalu oraz nakładów związanych z wymianą elementów, które stosownie do protokołu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy, nie zostały zakwalifikowane do wymiany.

§ 15

Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest:

- 1) przekazać lokal protokołem zdawczo – odbiorczym oraz zdać klucze od pomieszczeń Wynajmującemu, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego,
- 2) zdać lokal w stanie nie pogorszonym, przy uwzględnieniu normalnego używania,
- 3) opróżnić i opuścić lokal wraz ze wszystkimi osobami, którym lokal wynajął, podnajął lub oddał w użyczenie.

§ 16

Umowa najmu może być rozwiązana:

- 1) W każdym czasie za porozumieniem Stron.
- 2) Przez każdą ze Stron za 3 - miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 3) Przez każdą ze Stron za 1 – miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących przypadkach:
 - a) gdy stan techniczny przedmiotu najmu nie pozwala na jego dalsze używanie,
 - b) podjęcia przez Wynajmującego rozstrzygnięcia o przeznaczeniu nieruchomości bądź jej części będącej przedmiotem najmu do: zbycia, zamiany, rozbiórki, lub innego przeznaczenia nieruchomości,
 - c) uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który uniemożliwi bądź istotnie ograniczy obecny sposób korzystania z nieruchomości,
 - d) gdy Najemca zaprzestał prowadzenia działalności, co zostało potwierdzone wykreśleniem z CEiDG, KRS lub innego rejestru.
- 4) Przez Wynajmującego w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień umownych:
 - a) zalegania z zapłatą czynszu lub innych opłat za co najmniej 2 miesiące,
 - b) braku zagospodarowania lokalu w terminie ustalonym w § 11 niniejszej umowy,
 - c) wykorzystania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem lub umową, albo zaniedbywania lokalu w ten

- sposób, że naraża go na utratę lub uszkodzenie,
- d) nieuzgodnionego podnajmu,
 - e) zmiany przeznaczenia lokalu lub jego części bez zgody Wynajmującego,
 - f) prowadzenia działalności innej, niż określona w umowie,
 - g) nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego lub czynienia uciążliwym korzystania z innych lokali,
 - h) nieutrzymywania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym,
 - i) niezapewniania ochrony przeciwpożarowej wynajmowanego lokalu,
 - j) zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności w lokalu będącym przedmiotem najmu,
- po pierwszym ostrzeżeniu Najemcy, aby w ciągu 1 miesiąca przywrócić stan zgodny z umową i braku realizacji w tym zakresie, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
- 5) Przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
- a) niedostarczenia Wynajmującemu dokumentów potwierdzających aktualny stan prawny dotyczący Najemcy w zakresie i w terminie, o których mowa w § 13 ust. 1,
 - b) gdy Najemca prowadzi działalność niezgodną z przepisami prawa bądź sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami.

§ 17

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący obowiązany jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy.
2. Najemca obowiązany jest do udostępnienia lokalu Wynajmującemu w celu dokonania okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu.

§ 18

1. Odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej przejmuje w całości Najemca.
2. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia stosowania się, przez osoby wykonujące pracę w lokalu będącym przedmiotem najmu, do zasad i przepisów przeciwpożarowych.

§ 19

W przypadku rozwiązania umowy najmu i nieprzekazania lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Najemca płacić będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 300 % czynszu aktualnego w dniu rozwiązania umowy najmu oraz opłaty, o których mowa w § 2 umowy.

§ 20

Zmiany, rozwiązanie niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 21

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy, w tym m.in.: Kodeksu Cywilnego oraz przepisy wydane przez organy Gminy Olsztyn uprawnione do ich wydania.

§ 22

Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 23

Najemca oświadcza, że zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia r. zna stan techniczny lokalu, nie wnosi co do niego zastrzeżeń i że z tytułu jego stanu technicznego nie będzie występował o obniżkę czynszu.

§ 24

Wszelkie opłaty wynikające z tytułu zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 25

Wynajmujący upoważniony jest do wystawiania faktur VAT bez potwierdzenia odbioru.

§ 26

1. Przed podpisaniem niniejszej umowy Najemca wpłaci kaucję tytułem zabezpieczenia należności Wynajmującego, wynikających z niniejszej umowy. Wysokość kaucji równa jest kwocie miesięcznego czynszu określonego w § 2 ust. 1 umowy plus należny podatek VAT tj. zł. Kaucję należy wpłacić na rachunek bankowy nr 93 1020 3541 0000 5102 0290 8846 (PKO Bank Polski).
2. Jednocześnie Najemca zobowiązuje się złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym zobowiąże się do wydania i opróżnienia przedmiotu najmu w terminie 14 dni od ustania stosunku najmu i w tym zakresie podda się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 ust. 4 Kodeksu postępowania cywilnego.
3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 2, Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy, pod warunkiem skutecznego jej zawarcia. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
4. Koszt zawarcia aktu, o którym mowa w ust. 2 ponosi Najemca.
5. Kaucja podlega rozliczeniu w terminie 1 miesiąca od dnia przekazania lokalu do dyspozycji Wynajmującego.

lub

§ 26

1. Przed podpisaniem niniejszej umowy Najemca wpłaci kaucję tytułem zabezpieczenia należności Wynajmującego, wynikających z niniejszej umowy. Wysokość kaucji równa jest kwocie 3-miesięcznego czynszu określonego w § 2 ust. 1 umowy plus należny podatek VAT tj. zł. Kaucję należy wpłacić na rachunek bankowy nr 93 1020 3541 0000 5102 0290 8846 (PKO Bank Polski).
2. Kaucja podlega rozliczeniu w terminie 1 miesiąca od dnia wydania lokalu do dyspozycji Wynajmującego.

§ 27

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY