

UMOWA NAJMU LOKALU nr Or-II.2501.1.....2024

zawarta w dniu roku pomiędzy:

Jastrzębie-Zdrój – Miastem na prawach powiatu, 44-335 Jastrzębie-Zdrój, Al. J. Piłsudskiego 60, NIP 6332216615, REGON 276255358, zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

- 1)
2)

a

firmą / osobą **NIP:**.....,
REGON:, **KRS**, **z** siedzibą
....., **adresem do korespondencji:**
....., **adresem do korespondencji elektronicznej (adres e-mail)**
....., numerem telefonu do kontaktu, zwaną w dalszej treści umowy „Najemcą”,

o następującej treści:

§ 1
(Przedmiot najmu)

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, położonej w Jastrzębiu-Zdroju przy Alei Józefa Piłsudskiego 60, stanowiącej działkę gruntu nr 94/48, obręb Jastrzębie Miasto, opisanej w księdze wieczystej nr KW GL1J/00010023/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju - Wydział V Ksiąg Wieczystych. Lokal użytkowy będący przedmiotem najmu położony jest na V-tym piętrze w segmencie „A” budynku Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 67,36 m², położony na V piętrze w segmencie „A” budynku Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, Aleja Józefa Piłsudskiego 60 w Jastrzębiu-Zdroju. Lokal będący przedmiotem najmu składa się z pomieszczeń: sali obsługi klientów, kuchni, korytarza, zmywalni, toalety. Lokal oznaczony jest graficznie na rzucie V-tego piętra budynku. Rzut usytuowania lokalu na V kondygnacji jest załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy. Lokal wyposażony jest w instalacje: centralnego ogrzewania, wodną i kanalizacyjną, elektryczną, telefoniczną. Stan techniczny lokalu określono w protokole zdawczo – odbiorczym sporządzonym przez Wynajmującego, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Najemca oświadcza, że lokal będący przedmiotem najmu jest mu znany i bez zastrzeżeń akceptuje jego stan.
3. Najemca będzie wykorzystywał lokal na prowadzenie małej gastronomii z możliwością prowadzenia sprzedaży artykułów spożywczych i artykułów przemysłowych przeznaczenia osobistego (np. środki higieniczne, rajstopy).
4. Budynek oraz znajdujący się w nim lokal, będący przedmiotem najmu, posiada świadectwo charakterystyki energetycznej budynku numer SCHE/10829/2017, które wynika z przepisów Dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16.12.2002 roku w sprawie charakterystyki energetycznej.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wielkości powierzchni lokalu, następującej na skutek inwentaryzacji powierzchni, zmiany liczby pomieszczeń lokalu bądź ich rozkładu.

§ 2
(Czynsz, opłaty, kaucja, podatek od nieruchomości)

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz według stawki miesięcznej w wysokości zł netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu (67,36 m²), co daje zł netto miesięcznie. Do czynszu netto doliczony jest podatek VAT w wysokości zł, według stawki 23% określonej przepisami prawa, co daje **miesięcznie zł brutto (słownie:).**

2. Czynsz jest płatny z góry, bez uprzedniego wezwania, do dnia 25-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wynajmującemu należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensata zgodnie z art. 10 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego).
- 3.a) Stawka czynszu będzie podwyższana na następny rok kalendarzowy od dnia 01 stycznia, po upływie każdego roku kalendarzowego, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego rok, którego dotyczy podwyżka, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Powyższe zmiany nie wymagają wypowiedzenia warunków umowy.
- b) Wskaźnik wzrostu cen, o którym mowa pod lit. a, ustalany będzie na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału.
- c) Uzyskana z przeliczeń stawka zaokrąglana będzie do pełnych dziesiątek groszy.
- 4.a) Najemca, w sposób odrębny od czynszu, będzie uiszczał opłaty z tytułu korzystania z mediów, tj. opłaty za abonament, przyłącze, doprowadzenie i zużycie, a mianowicie:
- za centralne ogrzewanie (opłata stała i opłata zmienna) – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, według kosztów naliczonych przez dostawcę ciepła,
 - za wodę i odprowadzanie ścieków – po kosztach dostawcy, stosownie do wskazań wodomierza (podlicznika zużycia wody),
 - za wywóz nieczystości stałych, dzierżawę i czyszczenie kontenerów na odpady – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - za energię elektryczną - według kosztów naliczonych przez dostawcę, stosownie do wskazań podlicznika energii elektrycznej,
 - za rozmowy telefoniczne z numeru wewnętrznego „338”,
- a także inne świadczenia, jeżeli takie będą wymagane. Zmiana stawek opłat za media nie wymaga zawarcia aneksu do umowy ani jej wypowiedzenia. Opłaty za media Najemca uiszczał będzie Wynajmującemu w terminie do 14 dni od daty otrzymania faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wynajmującemu należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensata zgodnie z art. 10 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego).
- b) W przypadku uszkodzenia, wadliwego działania, braku legalizacji lub braku urządzeń pomiarowych, o których mowa pod lit. „a”, Wynajmujący może obciążyć Najemcę opłatami za korzystanie z mediów według ustalonego przez siebie ryczału.
- c) Postanowienia zawarte pod literami „a” i „b” nie dotyczą przypadku, gdy Najemca zawarł umowę z dostawcami poszczególnych mediów i rozlicza się z nimi samodzielnie, o czym też powinien niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego przedstawiając do wglądu oryginał rzeczowej umowy.
5. W przypadku zmiany przepisów prawa w zakresie wysokości stawki podatku VAT nie ulegnie zmianie kwota netto czynszu, lecz zmianie ulegnie kwota czynszu brutto na podstawie zawartego aneksu do niniejszej umowy.
6. Wynajmujący dokona powyższych obciążeń za pomocą faktur, które uwzględniać będą aktualne ceny.
7. Wszelkie opłaty wynikające z niniejszej umowy Najemca będzie wpłacać na rachunek Wynajmującego w Banku Spółdzielczym w Jastrzębiu-Zdroju, nr rachunku: 96 8470 0001 2001 0017 6125 0002.
8. Zgodnie z Zarządzeniem Nr Or. IV. 0050.601.2016 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 15.11.2016 roku **Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu brutto, tj. zł, zdeponowanej w Banku Spółdzielczym w Jastrzębiu-Zdroju (numer rachunku depozytów do wpłaty kaucji to: 76 8470 0001 2001 0017 6125 0071). Kaucję należy wpłacić w terminie do 7 dni licząc od daty zawarcia niniejszej umowy (za dzień wpłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego). Niedopełnienie tego obowiązku spowoduje, że umowa niniejsza może być przez Wynajmującego poczytywana za niezawartą. Zdeponowana kaucja nie podlega odsetkowaniu. Po zakończeniu korzystania z lokalu i wywiązaniu się Najemcy ze zobowiązań wobec Wynajmującego kaucja bez odsetek zostanie zwrócona Najemcy na wskazany przez niego rachunek bankowy. W przypadku braku wywiązania się Najemcy ze zobowiązań związanych z najmem lokalu, kaucja zostanie zaliczona na poczet przysługujących Wynajmującemu należności, także tych które mogą powstać na skutek trwania rozliczeń po zakończeniu trwania umowy najmu lub/i zakończeniu**

używania lokalu.

9. Na Najemcy ciąży obowiązek niezwłocznego zgłoszenia faktu zawarcia niniejszej umowy w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój dla celów ustalenia wysokości podatku od nieruchomości.
10. Wynajmujący oświadcza, że w przypadku wystąpienia zaległości w zapłacie czynszu najmu, bądź innych zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej umowy lub bezumownego korzystania z lokalu, a po spełnieniu wymagań przepisów ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 roku o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych, mogą być kierowane przez niego wnioski o wpis danych dotyczących najemcy i jego zadłużenia do Krajowego Rejestru Długów. Najemca oświadcza, iż oświadczenie Wynajmującego przyjmuje do wiadomości i je akceptuje.

§ 3

(Uwarunkowania używania lokalu)

1. Wynajmujący zapewnia dostęp do budynku Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, a także do lokalu będącego przedmiotem najmu, tylko w godzinach zwykłej pracy Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój.
2. Najemca może dokonać ulepszeń i modernizacji lokalu, po uprzednim uzyskaniu (każdorazowo) pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac adaptacyjnych. Dotyczy to również montażu, naprawy, legalizacji i wymiany wodomierza lub podlicznika energii elektrycznej albo innych urządzeń pomiarowych, o których mowa w ust. 15.
3. Uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego wymaga zamieszczenie przez Najemcę w obszarze nieruchomości opisanej w §1 ust.1 umowy (w tym wewnątrz budynku lub jego elewacji) nalepki, baneru, tablicy informacyjnej, reklamy lub szyldu albo innego elementu architektonicznego bądź dekoracyjnego. Celem uzyskania zgody Najemca powinien na piśmie określić zakres planowanych prac oraz przedstawić dokumentację projektową obejmującą m.in.: graficzne przedstawienie miejsca umieszczenia nalepki, baneru, tablicy, reklamy lub szyldu albo innego elementu architektonicznego bądź dekoracyjnego, wymiary, szatę graficzną wraz z treścią i kolorystyką, materiały wykorzystane do wykonania oraz sposób montażu.
4. Najemca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, a w szczególności:
 - a) dokonywania na własny koszt: malowania ścian i sufitów, naprawy stolarki okiennej i jej oszklenia, naprawy podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, drzwi a także tynków, wykonywania napraw, przeglądów i bieżących konserwacji własnych urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany, przy czym Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek zaniedbania tego obowiązku,
 - b) utrzymania lokalu w należytym stanie sanitarno – porządkowym, przy czym Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek zaniedbania tego obowiązku.
5. Na Najemcy spoczywa realizacja obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej zawartych w art. 4 ust. 1 i 1a ustawy o ochronie przeciwpożarowej w zakresie obejmującym wynajmowany lokal. Najemca zobowiązany jest także dokonać zależnych od niego i dotyczących jego działalności konserwacji oraz przeglądów instalacji i urządzeń, w które wyposażony jest lokal, np. bieżąca konserwacja instalacji elektrycznej, pomiar instalacji elektrycznej pod względem skuteczności zerowania, pomiar stanu izolacji przez osoby do tego uprawnione, pomiar natężenia oświetlenia, przeglądy i konserwacje klimatyzatorów bądź wentylatorów. Najemca zobowiązany jest przechowywać protokoły z przeglądów i udostępniać je do wglądu Wynajmującemu na każde jego wezwanie.
6. Natychmiast po zawarciu niniejszej umowy obowiązkiem Najemcy, a także zatrudnionych przez niego pracowników i kontrahentów obsługujących najęty lokal w związku z prowadzoną w nim działalnością, jest zapoznanie się z treścią i przestrzeganie postanowień „Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla budynku Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, al. J. Piłsudskiego 60”. Najemca realizuje ten obowiązek we własnym zakresie i na własny koszt, przy czym Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody i inne następstwa powstałe na skutek zaniedbania tego obowiązku.
7. Na Najemcy ciąży obowiązek udostępnienia Wynajmującemu całego lokalu do oględzin na każde wezwanie Wynajmującego. W przypadku, gdy Wynajmujący poda do publicznej wiadomości ogłoszenie lokalu do wynajęcia - w związku z rozwiązaniem umowy przed terminem, na który została zawarta, albo w związku ze zbliżającym się terminem jej wygaśnięcia, na Najemcy ciąży obowiązek udostępnienia lokalu do oględzin osobom zainteresowanym, a także pracownikom reprezentującym Wynajmującego. Terminy oględzin lokalu ustala Wynajmujący i informuje Najemcę o tych terminach. Z tytułu udostępnienia lokalu do oględzin Najemcy nie przysługuje zwrot czynszu ani żadna inna forma

rekompensaty lub zadośćuczynienia. W przypadku, gdy Najemca chociaż raz nie udostępni lokalu do oględzin osobom zainteresowanym najmem lokalu, to Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną do wysokości miesięcznego czynszu najmu brutto za każdorazowy brak udostępnienia lokalu do oględzin.

8. Każda zmiana w zakresie prowadzonej w lokalu działalności wymaga zgłoszenia Wynajmującemu oraz ponownego ustalenia wysokości stawki czynszu i zawarcia stosownego aneksu do niniejszej umowy.
9. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć; nie może też zmienić przeznaczenia lokalu. W przypadku uzyskania takiej zgody Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany stawki czynszu.
10. Pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia Wynajmujący nie zezwala na wyłączne zajmowanie przez Najemcę powierzchni w budynku innej niż oddana Najemcy do wyłącznego używania, a także terenu przyległego do budynku, w którym usytuowany jest wynajmowany lokal. Ewentualne zezwolenie na zajmowanie powierzchni wymaga zachowania formy pisemnej i wiąże się z ponoszeniem przez Najemcę dodatkowej opłaty lub czynszu.
11. Ubezpieczenia własnego mienia dokonuje Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.
12. Najemca - we własnym zakresie i na własny koszt oraz na własną odpowiedzialność - zobowiązany jest zabezpieczyć i utrzymywać przedmiot umowy w zakresie bezpieczeństwa sanitarnego. Najemca także we własnym zakresie i na własny koszt dokonuje zgłoszenia do Powiatowej Stacji Sanitarно-Epidemiologicznej (Sanepid) rozpoczęcie prowadzenia działalności w lokalu.
13. Najemca obowiązkowo nie będzie zajmował lub używał, ani też nie zezwoli na to i nie dopuści do tego oraz będzie przeciwdziałał temu, aby jakkolwiek część najętego lokalu była zajmowana lub używana do działań bądź celów sprzecznych z prawem, zasadami współżycia społecznego, dobrymi obyczajami lub uważanych za szczególnie niebezpieczne, a także nie zezwoli na żadne działania, które w jakikolwiek sposób mogłyby zwiększyć cenę ubezpieczenia od pożaru, odpowiedzialności cywilnej lub innego ryzyka.
14. W okresie używania lokalu Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działania podejmowane przez siebie w budynku i na przyległym do niego terenie, a także przez jego pracowników, przedstawicieli, jego gości, kontrahentów, klientów, usługobiorców. Odpowiedzialność ta dotyczy przede wszystkim postanowienia ust. 12 i 13.
15. Najemca odpowiedzialny jest za stan techniczny, konserwację, legalizację i wymianę wodomierza oraz podlicznika energii elektrycznej, o których mowa w §2 ust. 4 lit. a, we własnym zakresie i na własny koszt, a także innych urządzeń pomiarowych, jeżeli takie zostaną zamontowane dla najętego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.
16. W związku z obciążaniem za wywóz nieczystości stałych (§2 ust. 4 lit. a) Najemca zobowiązany jest do segregowania odpadów komunalnych i ich odpowiedniego składowania w sposób obowiązujący na terenie Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, przy czym Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek zaniedbania tego obowiązku.

§ 4

(Czas trwania umowy; rozwiązanie umowy)

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres: od 01.05.2024 roku do 30.04.2027 roku.
2. Umowa może zostać rozwiązana:
 - a) w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron,
 - b) przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - nie przyjął zmiany powierzchni lokalu, o której mowa w § 1 ust. 5,
 - dopuszcza się zwłoki w zapłacie określonych umową należności co najmniej za 2 miesiące,
 - nie przyjął waloryzacji stawki czynszu,
 - bez zgody Wynajmującego podnajął bądź oddał w bezpłatne używanie lokal lub jego część,
 - nie wykonuje zobowiązań określonych w § 3 umowy,
 - bez zgody Wynajmującego zajął teren, o którym mowa w § 3 ust. 10,
 - uchyla się od odpowiedzialności, o której mowa w § 3 ust. 14,
 - przez swoje niewłaściwe zachowanie sprawi, że korzystanie z innych pomieszczeń w budynku będzie uciążliwe.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego,

§ 5
(Zwrot lokalu)

1. Po zakończeniu korzystania z lokalu – czy to na skutek rozwiązania umowy, czy też na skutek jej wygaśnięcia - Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal i inne części budynku, jeżeli takie zajął, w stanie nie pogorszonym, a w szczególności z naprawionymi tynkami, odnowioną malaturą pomieszczenia i drewnianej stolarki, naprawionymi podłogami, posadzkami, okładzinami i naprawioną stolarką, kompletnym i sprawnym osprzętem instalacji elektrycznej (gniazda wtykowe, wyłączniki, punkty świetlne itp.), wodno-kanalizacyjnej i innych, w które wyposażony jest lokal.
2. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim lokal został zwrócony będzie sporządzony przez Wynajmującego protokół zdawczo – odbiorczy, opisujący stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia.
3. Jeżeli Wynajmujący i Najemca nie uzgodnili inaczej w odrębnym, pisemnym porozumieniu kompensacyjnym, to wszelkie ulepszenia czasowe lub stałe dotyczące lokalu, bez względu na to, czy dokonane zostały przez Wynajmującego czy Najemcę, staną się z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy własnością Gminy Jastrzębie-Zdrój i pozostaną na miejscu, chyba że Wynajmujący zażąda ich usunięcia, przy czym Najemcy nie będzie przysługiwać z tego powodu żadna rekompensata, odliczenie lub zaliczenie na poczet jakichkolwiek jego należności. Wynajmujący może według swego uznania usunąć tego rodzaju przedmioty na koszt Najemcy. Ponadto z chwilą wygaśnięcia umowy Najemca zwróci Wynajmującemu koszty usunięcia wszelkich ulepszeń, co doprowadzi całą nieruchomość do stanu, w jakim by się znajdowała, gdyby nie dokonano ulepszeń.
4. Zwracany lokal, a także budynek mieszczący przedmiotowy lokal oraz przyległy do budynku teren, winny być opróżniony z wszystkich rzeczy stanowiących własność Najemcy. Brak usunięcia tych rzeczy upoważnia Wynajmującego do ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt Najemcy. W przypadku, gdy Najemca nie opuści zajmowanego lokalu (i budynku) z chwilą zakończenia, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, wówczas obowiązany będzie miesięcznie płacić Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Odszkodowanie skalkulowane zostanie w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi oraz innym opłatom jakie uzyskiwałby Wynajmujący z wynajmowania lokalu na zasadach komercyjnych. Poza tym Najemca zapłaci Wynajmującemu równowartość wszelkich szkód i strat finansowych wynikających z opóźnienia zwrotu lub braku zwrotu lokalu.

§ 6
(Postanowienia końcowe)

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy mogą nastąpić - pod rygorem nieważności - tylko w formie pisemnego aneksu podpisanego przez Strony umowy, za wyjątkiem zmian wprowadzanych zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami i za wyjątkiem zmian stawek opłat za media.
2. W okresie trwania najmu, a także w przypadku bezumownego korzystania z lokalu bądź trwania wzajemnych rozliczeń Stron po zakończeniu używania lokalu, Strony umowy są obowiązane informować się wzajemnie na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby, a także zmianie adresu do korespondencji. W razie zaniedbania tego obowiązku uważa się za doręczoną korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną.
3. Bez pisemnej zgody Wynajmującego i Najemcy niniejsza umowa - zarówno w całości, jak i w części - nie może być przedmiotem cesji na rzecz osób trzecich.
4. Spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego, przy czym Strony dążyć będą do polubownego rozstrzygnięcia sporów.
5. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Umowa sporządzona zostaje w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym: w jednym egzemplarzu dla Najemcy i w dwóch egzemplarzach dla Wynajmującego.

Na tym niniejszą umowę zakończono i po przeczytaniu podpisano:

Wynajmujący:

Najemca: