

zawarta w dniu w Lędzinach pomiędzy **Gminą Lędziny** z siedzibą w Lędzinach, ul. Lędzińska 55, 43-143 Lędziny, NIP: 646-10-30-597, REGON: 276258256, reprezentowaną przez:

**Burmistrza Miasta Lędziny – mgr Krystyna WRÓBEL,**

zwaną w dalszej części niniejszej umowy „**Wynajmującym**”,

a

Wynajmujący i Najemca wyrażają wolę zawarcia umowy najmu o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem działek oznaczonych numerami 3375/414 o powierzchni 0,1054 ha zapisanej w księdze wieczystej KAlT/00019070/7 prowadzonej przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tychach. Wynajmujący oddaje w najem działkę o pow. 0,1054 ha, na której zlokalizowany jest budynek o numerze ewidencyjnym 241403\_1.0003.729\_BUD o funkcji użytkowej handlowo-usługowej o powierzchni zabudowy 258 m<sup>2</sup>.

#### Przedmiotowa nieruchomość:

- oznaczona jest symbolem użytku jako Bi – inne tereny zabudowane,
  - położona jest w Lędzinach, obręb 0003 Hołdunów, km. 2 przy ul. Hołdunowskiej 18b,
  - nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Lędziny. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lędziny” zlokalizowana jest na terenie usług wolnostojących – do adaptacji.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem działkę nr 3375/414 o powierzchni 0,1054 ha na której usytuowany jest budynek o powierzchni użytkowej 207,1 m<sup>2</sup> położony przy ul. Hołdunowskiej 18b w Lędzinach - **na czas oznaczony siedmiu lat, licząc od dnia podpisania umowy - z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej.**
  3. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan przedmiotu najmu i przyjmuje go w takim stanie, w jakim znajduje się on na dzień zawarcia umowy oraz zrzeka się roszczeń z tytułu rękojmi.
  4. Po upływie terminu obowiązywania umowy Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu bez wezwań i w stanie nie pogorszonym.
  5. Stan techniczny budynku ocenia się jako dobry. Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, c.o. elektryczną, odgromową, teletechniczną, sygnalizacji pożaru i sygnalizacji włamania. Zainstalowane są odrębne liczniki: energetyczne i wodociągowe. Instalacje elektryczne są w dobrym stanie. Na nieruchomości usytuowanych jest 7 miejsc parkingowych wyłożonych kostką brukową, do których dojazd jest za budynku.
  6. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

### § 2

1. Za używanie przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu, wylicytowany w wyniku przeprowadzonego ustnego przetargu nieograniczonego, który wynosi ..... zł miesięcznie netto. Do powyższej kwoty doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT według obowiązującej stawki.
2. Stawka czynszu najmu podlega waloryzacji - w pierwszym kwartale każdego roku - o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS, począwszy od 2015 roku. Waloryzacja dokonywana będzie w drodze aneksu do umowy.
3. Czynsz najmu płatny będzie w terminie do dnia 10 każdego miesiąca, z góry za dany miesiąc, bez osobnego wezwania w kasie Urzędu Miasta Lędziny lub przelewem na rachunek bankowy tut. Urzędu.
4. Od niezapłaconego w terminie czynszu najmu pobierane będą odsetki ustawowe.
5. Strony ustalają kaucję w wysokości 30 000 zł stanowiącą zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu

zniszczenia przedmiotu najmu ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenie wszelkich należności finansowych.

6. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek bankowy tut. Urzędu prowadzony przez ING BANK ŚLĄSKI S.A. 37 1050 1214 1000 00241111 9130, w dniu podpisania umowy najmu.
7. Kaucja zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności oraz przyjęciu przedmiotu najmu przez Wynajmującego po wygaśnięciu umowy najmu.

### § 3

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za powstałe szkody oraz bezpieczeństwo na wynajmowanej nieruchomości.
2. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia wynajmowanej nieruchomości.
3. Najemca zobowiązany jest ponosić we własnym zakresie wszystkie koszty związane z korzystaniem z przedmiotowej nieruchomości, w szczególności podatki i inne zobowiązania, w tym zgłosić obowiązek podatkowy.
4. Najemca zobowiązany jest do wykonania remontu budynku, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów, obejmującego:
  - a) nałożenie na elewację nowej warstwy tynku strukturalnego silikonowego z przygotowaniem powierzchni, naprawa pęknięć i ubytków,
  - b) malowanie rur spustowych pod kolor elewacji,
  - c) remont schodów i podestów zewnętrznych - demontaż istniejących okładzin, przygotowanie podłoża, wykonanie warstw wyrównawczych i izolacyjnych, montaż okładzin z płytek klinkierowych lub kamiennych dopuszczonych do stosowania na zewnątrz i odpowiedniej antypoślizgowości, zabudowa wycieraczki,
  - d) demontaż uszkodzonych murków przy pochylni dla niepełnosprawnych oraz ponowne odtworzenie wraz z remontem i malowaniem poręczy oraz balustrad, ujednolicenie posadzki pochylni do reszty okładzin zewnętrznych,
  - e) demontaż i montaż nowego sufitu podwieszanego we wnęce zewnętrznej budynku (punkt telefoniczny),
  - f) przełożenie zapadnięć bruku przy budynku,
  - g) szklenie brakujących elementów fasady frontowej, założenie maskownic na profile,
  - h) założenie podświetlenia fasady - 2 punkty świetlne.
5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów i ponoszenia opłat z tytułu dostawy wody, energii elektrycznej, gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, itp.

### § 4

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым porządku i czystości.
2. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności gospodarczej.
3. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na wynajmowanej nieruchomości.

### § 5

Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzania kontroli wynajmowanej nieruchomości pod względem zgodności jego wykorzystania z celem określonym w niniejszej umowie.

### § 6

1. Umowa najmu może być rozwiązana w czasie jej trwania przez każdą ze stron z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Niniejszą umowę strony mogą rozwiązać w każdym czasie za obopólnym porozumieniem.
3. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, w szczególności:

- a) jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu, płatność nie zostanie uregulowana w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,
  - b) zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i wydać przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

#### **§ 7**

1. W okresie trwania niniejszej umowy Najemca może przenieść swoje uprawnienia na rzecz osób trzecich wyłącznie za zgodą Wynajmującego.
2. Zawarcie umowy z osobą wskazaną przez dotychczasowego Najemcę nastąpi z uwzględnieniem terminu jej wygaśnięcia określonego w § 1 niniejszej umowy.

#### **§ 8**

1. Wynajmujący i Najemca zobowiązują się podjąć działania w celu polubownego rozwiązania wszelkich sporów ewentualnie powstałych pomiędzy stronami, które wynikną ze stosowania umowy lub jej interpretacji.
2. Nieważność lub nieskuteczność któregośkolwiek z postanowień niniejszej umowy nie wpływa na ważność i skuteczność pozostałych jej postanowień. Strony będą dążyły do zastąpienia nieważnego lub nieskutecznego postanowienia innym zapisem, który będzie jak najbardziej zbliżony, taki sam lub podobny w zakresie finansowym i gospodarczym.
3. Spory wynikające z treści niniejszej umowy lub z nią związane rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

#### **§ 9**

1. W każdym przypadku wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia umowy najmu na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego lub w terminie późniejszym określonym przez Wynajmującego, w stanie niepogorszonym.
2. W przypadku zwłoki Najemcy w oddaniu przedmiotu najmu ponad termin określony w ust. 1 Wynajmujący jest uprawniony do żądania odszkodowania w wysokości 10% miesięcznego czynszu najmu za każdy dzień zwłoki.

#### **§ 10**

1. Zmiana warunków umowy do zachowania ważności wymaga formy pisemnej.
2. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego

#### **§ 11**

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden dla Najemcy, a dwa dla Wynajmującego.

**Wynajmujący**

**Najemca**