

UMOWA NAJMU NR .....2015

zawarta w dniu ..... w Lędzinach pomiędzy:

Miejskim Zarządem Budynków, ul. Fredry 10 a, 43-143 Lędziny posiadającym numer NIP: 646-24-90-467, Regon 276932379, którego reprezentuje:

Małgorzata Brańka – Kierownik Miejskiego Zarządu Budynków,

zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....  
.....  
.....

posiadająca wpis do ewidencji gospodarczej w .....  
nr ....., NIP ....., Regon .....

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą” została zawarta umowa o następującej treści:

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

## § 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem działek położonych w Lędzinach, obrębie geodezyjnym

Lędziny, k.m. 13, przy ul. Lędzińskiej 88, oznaczonych numerami geodezyjnymi:

- 124/54 o powierzchni 0,3051 ha, oznaczona jako inne tereny zabudowane- symbol Bi,

- 123/54 o powierzchni 0,0047 ha, oznaczona jako grunty orne - symbol RIVb,

- 119/52 o powierzchni 0,2707 ha, oznaczona jako inne tereny zabudowane – symbol Bi.

Wymienione działki widnieją w Ewidencji Gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Bieruniu w jednostce rejestrowej G.1575. Własność powyższej nieruchomości zapisana jest w księdze wieczystej Nr KA1T/00027878/0 prowadzonej przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tychach. Na w/w działkach zlokalizowany jest budynek posiadający dwie kondygnacje użytkowe i nieużytkowe poddasze. Obiekt wyposażony jest w instalacje wod.-kan., cwu., c.o., elektryczną, telefoniczną, logiczną, tv, wentylacji grawitacyjnej. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Lędziny, a zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lędziny” zatwierdzonym przez Radę Miasta Lędziny Uchwałą Nr CCCXXII/09/02 z dnia 26 września 2002 r. (z późniejszymi zmianami) położona jest na terenach mieszkaniowo-usługowych o niskiej intensywności zabudowy – do adaptacji.

2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem samodzielny lokal usługowy o powierzchni użytkowej 45,60 m<sup>2</sup> w budynku przy ul. Lędzińskiej 88 w Lędzinach - na czas oznaczony trzech lat, licząc od dnia podpisania umowy - z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej w zakresie . Na powierzchnię do wynajęcia składają się:

1. lobby 39,60 m<sup>2</sup>

2. zaplecze socjalne 3,20 m<sup>2</sup>

3. wc pers. 2,80 m<sup>2</sup>

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 określa się jako bardzo dobry. Obiekt wyposażony jest w instalacje wod.-kan., cwu., c.o., elektryczną, telefoniczną, logiczną, tv, wentylacji grawitacyjnej, a w obrębie restauracji oraz dużej sali klubowej wentylacji mechanicznej. WC i zaplecze socjalne pomieszczeń przeznaczonych pod wynajem będą wykończone płytkami zgodnie z wymaganiami przepisów oraz wyposażone będą w muszle ustępową, umywalkę oraz zlewozmywak.
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 w dniu 05.08.2015 r. ustnego przetargu nieograniczonego, który wynosi ..... zł miesięcznie netto (słownie: .....). Do powyższej kwoty doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT według obowiązującej stawki.
2. Wynajmujący ma prawo zmiany stawki czynszu najmu nie częściej niż 1 raz w roku na podstawie Zarządzenia Burmistrza Miasta Łęczyny oraz 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 Łęczyny lub przelewem na rachunek bankowy tut. Urzędu.
4. Od niezapłaconego w terminie czynszu najmu pobierane będą odsetki ustawowe.
5. Strony ustalają kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu, czyli kwotę ..... zł (słownie: .....) 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, najpóźniej w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. Na poczet kaucji zaliczone zostaje wadium wpłacone przez Najemcę przed przetargiem.
8. 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 zawarcia odrębnych umów i ponoszenia opłat z tytułu dostawy wody, zużycia ciepłej wody użytkowej, zużytej energii cieplnej do ogrzewania lokalu, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości.
5. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым porządku i czystości.
6. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności usługowej w zakresie .....
7. Wszelkie zmiany w budynku będą podlegały uzgodnieniu z Administratorem oraz Wydziałem Inwestycji i Zamówień Publicznych Urzędu Miasta Łęczyny. W szczególności, z uwagi na znaczenie obiektu i walory architektoniczne wszelka ingerencja w estetykę zewnętrzną obiektu, jak również wszelkie elementy zewnętrzne jak szyldy, itp. muszą być uzgodnione i za pisemną zgodą Wydziału Inwestycji i Zamówień Publicznych Urzędu Miasta Łęczyny.
8. Zabrania się umieszczania przedmiotów na witrynach aluminiowo-szklanych lokalu za wyjątkiem powierzchni drzwi wejściowych, na których dopuszcza się umieszczenie podstawowych informacji z zakresu prowadzonej w lokalu działalności.

9. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na wynajmowanej nieruchomości.

#### § 4

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

#### § 5

1. Umowa najmu może być rozwiązana w czasie jej trwania przez każdą ze stron z zachowaniem 3-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 jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.
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.

#### § 6

1. W okresie trwania niniejszej umowy Najemca nie może przelać swoich uprawnień na rzecz osób trzecich.
2. Najemca nie ma prawa podnajmowania lokalu, ani udostępniania go osobom trzecim w innej formie bez zgody Wynajmującego.

#### § 7

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.

#### § 8

1. W każdym przypadku wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w dniu wygaśnięcia umowy najmu na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego lub w terminie późniejszym określonym przez Wynajmującego.
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.

#### § 9

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

#### § 10

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

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca