

## Wzór umowy najmu

zawarta w dniu ..... w Tychach pomiędzy

**Gminą Miasta Tychy**  
**Al. Niepodległości 49**  
**43-100 Tychy**

NIP 646-00-13-450

REGON 000515922

reprezentowanym przez:

Prezydenta Miasta Tychy – .....

zwanym w dalszej treści umowy „**WYNAJMUJĄCYM**”

a

.....

NIP .....

REGON .....

zwanym w dalszej treści umowy „**NAJEMCĄ**”

o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje do używania lokal użytkowy położony w Tychach przy al. Niepodległości 49 o łącznej powierzchni użytkowej ..... z przeznaczeniem na .....
2. Lokal użytkowy wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, klimatyzacyjną, wentylacyjną oraz c.o. i łącze teleinformatyczne.
3. Najemca przed przejęciem lokalu zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń.
4. Najemca oświadcza, iż na własny koszt i we własnym zakresie w uzgodnieniu z wynajmującym oraz bez prawa zwrotu poniesionych na ten cel wydatków od Wynajmującego przeprowadzi remont przedmiotu najmu przystosowując lokal do potrzeb prowadzonej działalności.
5. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie wyposażenia i innego majątku znajdującego się wewnątrz lokalu będącego przedmiotem najmu.
6. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniona do dokonywania kontroli w lokalu celem sprawdzenia , czy najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

### § 2

Umowa zostaje zawarta na okres **5 lat**, tj. od dnia ..... do dnia .....z  
możliwością jej przedłużenia na dalszy okres ....., pod warunkiem przestrzegania  
zobowiązań umownych przez Najemcę oraz pod warunkiem, że nie później niż 2 m-ce

przed wygaśnięciem umowy Najemca złoży wniosek do Wynajmującego o przedłużenie umowy.

### § 3

1. Umowa zawarta na czas oznaczony :
  - 1) wygasa z upływem okresu , na który została zawarta
  - 2) może zostać rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.2
  - 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
  - 4) Może zostać rozwiązana za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia przez każdą ze stron z ważnych przyczyn.
2. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia może rozwiązać umowę najmu, m.in. jeżeli Najemca :
  - 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych netto i/lub opłat niezależnych od Wynajmującego ( media )
  - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności określonych umową przez okres co najmniej 2 miesięcy
  - 3) nie rozpoczął prowadzenia działalności w lokalu w terminie 2 miesięcy od zawarcia umowy najmu lub zaprzestał prowadzenia własnej działalności w lokalu; w szczególnych przypadkach termin ten może zostać wydłużony , jeżeli będzie to uzasadnione koniecznością pozyskania dodatkowych pozwoleń i uzgodnień wymaganych przez przepisy prawa
  - 4) podnajął lub oddał do bezpłatnego używania cały lokal użytkowy lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego
  - 5) zmienił przeznaczenie lokalu użytkowego
  - 6) nie przestrzega innych postanowień określonych w zawartej umowie najmu
3. Używanie lokalu użytkowego po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z tego lokalu przez dotychczasowego najemcę.

### § 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w stosunku miesięcznym w następującej wysokości:  
powierzchnia podstawowa .....zł/m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup> = ..... + obowiązujący podatek VAT  
tj. .... brutto miesięcznie.
2. Prócz czynszu ustala się obowiązek płatności w stosunku miesięcznym następujących świadczeń, które stanowią refundację kosztów ponoszonych przez Wynajmującego:
  - 1) opłata za energię elektryczną - wg odczytów stanu licznika zainstalowanego w lokalu użytkowym,
  - 2) opłaty za dostarczenie energii cieplnej wg stawki stałej (płatnej przez cały rok) oraz wg stawki zmiennej (płatnej w sezonie grzewczym) zgodnie z wyliczeniem - 0,53% od ogólnego rachunku otrzymywanego przez Urząd Miasta Tychy,
  - 3) za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków od urządzeń kanalizacyjnych wg rzeczywistego zużycia wody ustalonego na podstawie wskazań przyrządu pomiarowego (wodomierza) zainstalowanego w lokalu użytkowym oraz aktualnie obowiązujących cen za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, ustalonych przez dostawcę wody,
  - 4) za abonament RTV oraz za wywóz odpadów – Najemca odpowiada we własnym zakresie, (ustalenie miejsca na kontener następuje po uzgodnieniu z Wynajmującym),
  - 5) za łącza teleinformatyczne w zależności od ilości łączy,
  - 6) za rozmowy telefoniczne zgodnie z wydrukiem telefonicznym,
3. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmujący może dokonać podwyżki stawki czynszowej, o której mowa w § 4 ust. 1, raz w roku.  
Wzrost stawki czynszowej następować będzie w oparciu o stosowne Zarządzenie Prezydenta Miasta Tychy. Zmiana stawki czynszowej następuje na podstawie jednostronnego oświadczenia.

4. Brak akceptacji zmienionej stawki przez Najemcę w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia będzie równoznaczne z wypowiedzeniem przez najemcę umowy najmu za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat za media w przypadku zmiany cen dokonywanych przez dostawcę bez sporządzania aneksu do umowy.
6. Na poczet należnego czynszu Wynajmujący zaliczy wniesione przez Najemcę wadium w kwocie ..... zł brutto
7. Najemca jest zobowiązany uiszczać opłaty wymienione w § 4 w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury Wynajmującemu na konto wskazane w fakturze lub w kasie Urzędu Miasta Tychy.
8. W przypadku opóźnienia z zapłatą w/w należności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych na podstawie obowiązujących przepisów.

## § 5

1. Najemca zobowiązany jest wnieść na rzecz Wynajmującego kaucję zabezpieczającą na należności związane z najmem przedmiotowego lokalu, a powstałe na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Najemcę. Wysokość kaucji strony określają jako równowartość sumy 2-miesięcznych opłat czynszowych tj. kwoty .....zł brutto  
(słownie: .....).
2. Wpłata kaucji przez Najemcę nastąpi przed podpisaniem umowy najmu na specjalne utworzone konto tj : .....
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu oraz przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, kaucja wraz z naliczonym oprocentowaniem podlega zwrotowi Najemcy, po potrąceniu wszystkich ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu przedmiotowego lokalu, w terminie nie później niż 30 dni od dnia ustania stosunku najmu.

## § 6

1. Najemca odpowiada za prawidłowy, zgodny z przepisami stan bezpieczeństwa wynajmowanego lokalu odpowiednio do prowadzonej działalności i na żądanie Wynajmującego przedłoży na tę okoliczność zaświadczenie właściwego organu.
2. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania umowy do wykonania bieżących remontów i konserwacji lokalu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu w celu utrzymania ich w dobrym stanie technicznym.
3. Najemca nie może dokonać przeróbek oraz zmian naruszających stan pomieszczeń bez zgody pisemnej Wynajmującego.

## § 7

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu ustania umowy. Zwrot lokalu w stanie wymagającym odnowienia, upoważnia Wynajmującego do wykonawstwa zastępczego na koszt Najemcy.
2. Przed dniem zwrotu lokalu Najemca powinien przywrócić lokal do stanu poprzedniego przez co rozumie się również usunięcie śladów użytkowania przez Najemcę. Wynajmujący może zwolnić Najemcę z tego obowiązku.
3. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku, gdy lokal będący przedmiotem najmu, zajmowany jest przez Najemcę, który utracił tytuł prawny do lokalu, Wynajmujący do czasu opróżnienia lokalu naliczał będzie odszkodowanie w wysokości 300% należnego czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z tego lokalu. Odszkodowanie to naliczane będzie w trybie jednostronnego oświadczenia woli złożonego w formie pisemnego zawiadomienia przez Wynajmującego.

### **§ 8**

1. Ustala się następujące godziny działania lokalu:.....  
w godzinach pracy urzędu.
2. Wszelkie odstępstwa od harmonogramu określonego w ust.1 będą każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym.

### **§ 9**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej (aneks do umowy).

### **§ 10**

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące.

### **§ 11**

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla miejsca wykonywania umowy.

### **§ 12**

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

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**