

## UMOWA najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu ..... pomiędzy Miejskim Zarządem Budynków Spółka z o.o. z/s w Wałbrzychu przy ul. Gen. Andersa 48, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000021098 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS-u, NIP 886-26-08-287 zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

1. ....

2. ....

zwanym dalej „Wynajmującym” a

.....

.....  
zwanym dalej „Najemcą”

### § 1

Lokal zostaje przekazany w najem na podstawie protokołu .....  
(wpisać przetarg lub negocjacje z dnia)

### § 2

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy wraz z pomieszczeniami przynależnymi położony w Wałbrzychu przy ul. .... w budynku nr ..... składający się z ..... pomieszczeń. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu według protokołu pomiarów, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, wynosi ..... m<sup>2</sup>. Do powierzchni wlicza się powierzchnię przeznaczoną do prowadzenia działalności podstawowej oraz powierzchnie przynależne, określone w protokole zdawczo – odbiorczym.
2. Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, i inne\* (\*niepotrzebne skreślić), według stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

### § 3

1. W lokalu prowadzona będzie działalność w zakresie .....
2. Najemca nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności określonej w ust. 1 bez zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do uzyskania przed rozpoczęciem działalności w wynajmowanym lokalu wszelkich zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji niezbędnych do prowadzenia działalności wymienionej w ust. 1, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. 2004 Nr 173 poz. 1807 z późn. zm.) o ile wymaga tego charakter prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Najemca oświadcza, że adresem do korespondencji jest adres: .....
5. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane, na adres podany w ust. 4 uznaje się za doręczone skutecznie.
6. W przypadku dwukrotnego awizowania pisma wysłanego pomiędzy Stronami umowy uznaje się, że zostało ono doręczone skutecznie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### § 4

1. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji w lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu oraz sprawdzenia stanu technicznego lokalu.
2. Wpłacona przez biorącego udział w przetargu/ negocjacji kaucja w wysokości ..... przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji bezspornych należności, o których mowa w ust. 2, na co Najemca wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust.





2. Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 2 w terminie 14 dni licząc od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
5. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości, równej oprocentowaniu wkładów płatnych na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu.

## § 5

1. Ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości ..... zł. za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie począwszy od dnia ..... zgodnie z protokołem z negocjacji/przetargu\* (\*niepotrzebne skreślić)
2. Jeżeli lokal w dniu jego przejęcia w najem wymaga przystosowania do określonej działalności, Najemca wykona prace we własnym zakresie i na koszt własny za zgodą Wynajmującego. W przypadku trwałego ulepszenia lokalu przez Najemcę rozliczenie poniesionych nakładów nastąpi stosownie do wcześniejszych uzgodnień między stronami, zawartych w porozumieniu remontowym. Najemca zgłosi Wynajmującemu gotowość odbioru wykonanych robót.
3. W przypadku gdy w lokalu, w którym najemca wykonał prace będące trwałym ulepszeniem lokalu w chwili jego zwrotu do dyspozycji Wynajmującego, będzie widniała zaległość czynszowa rozliczenie prac będących trwałym ulepszeniem lokalu nastąpi po spłacie zaległości czynszowych.
4. Obowiązki Najemcy i Wynajmującego określone w § 9 niniejszej umowy będą obowiązywać od dnia odbioru robót, o których mowa w ust. 2.
5. W przypadku gdy lokal w dniu podpisania umowy nie wymaga przystosowania do określonej działalności, obowiązki Najemcy i Wynajmującego określone w § 9 niniejszej umowy będą obowiązywać od dnia jej zawarcia.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przysyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez najemcę osobiście.
7. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz i inne opłaty związane z najmem lokalu w czasie trwania umowy, z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność oraz bez względu na przerwy w prowadzeniu działalności.
8. Czynsz płatny jest za każdy dzień zajmowania lokalu. Za podstawę wyliczenia dziennego czynszu przyjmuje się miesięczną wysokość czynszu podzielonego przez ilość przypadających w danym miesiącu dni. Zaliczki i inne opłaty za najem lokalu podlegają osobnemu rozliczeniu.
9. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane wpłaty lub częściowe wpłaty, Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na: opłaty niezależne od właściciela, czynsz, odsetki za opóźnienie w zapłacie czynszu. Powyższe zapisy stosuje się również do zaliczenia wpłat po rozwiązaniu umowy gdy w miejsce czynszu naliczane jest odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.
10. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego Wynajmujący naliczy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej 200% kwoty obowiązującego przed rozwiązaniem umowy, czynszu brutto miesięcznie.
11. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 roku o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych ( Dz. U. z 2010 r. Nr 81, poz. 530. ze zm.) zawarł z Biurem Informacji Gospodarczej umowę o świadczenie usługi udostępniania informacji gospodarczej i ujawniania danych gospodarczych w rozumieniu w/w ustawy.
12. W przypadku zalegania Najemcy w opłatach wskazanych w § 5 ust. 7 w wysokości powyżej 500 zł i zadłużenie to jest wymagalne co najmniej 60 dni oraz upłynął co najmniej miesiąc licząc od daty wysłania wezwania do zapłaty, Wynajmujący ma prawo do przekazania danych Najemcy do Biura Informacji Gospodarczej Krajowego Rejestru Długów.

## § 6

1. Najemca za używanie i możliwość korzystania z lokalu, zobowiązany jest płacić wynajmującemu uzgodniony czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela jak: opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych\* (\*niepotrzebne skreślić).
2. Dodatkowe opłaty za media nie są składnikami czynszu i dokonywane są oddzielnie.
3. Dodatkowe opłaty za media, uiszczane są w formie:
  - zaliczkowej (w terminie płatności czynszu),
  - ostatecznej – po dokonaniu przez wynajmującego rozliczenia opłat za media w ciągu 14 dni od otrzymania faktury.
4. Dodatkowe opłaty za media ponoszone pierwotnie przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie



refakturował na najemcę, z zastosowaniem cen i stawek VAT wynikających z faktury dostawcy mediów.

#### §7

1. Wymiar czynszu i dodatkowych opłat w stosunku miesięcznym w dniu zawarcia umowy jest następujący:

	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
a) czynszu najmu wg stawki _____ zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej x _____ m <sup>2</sup>			
b) zaliczka za dostawę zimnej wody _____ m <sup>3</sup> x _____ zł/m <sup>3</sup>			
c) zaliczka za odprowadzenie ścieków (kanalizacji) _____ m <sup>3</sup> x _____ zł/m <sup>3</sup>			
d) zaliczka za centralne ogrzewanie _____ m <sup>2</sup> x _____ zł/m <sup>2</sup>			
e) inne opłaty i zaliczki ..... _____ m <sup>2</sup> x _____ zł/m <sup>2</sup>			
f) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalona zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie wyboru metody opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania wysokości tej opłaty.			
g) opłata stanowiąca równowartość podatku od nieruchomości _____ m <sup>2</sup> x _____ zł/m <sup>2</sup> z zastrzeżeniem ust. 4			

Ogółem do zapłaty jest słownie złotych: .....

2. Wysokość opłat (zaliczek) wyszczególnionych w § 7 ust. 1 litery b, c, d, e, f, może ulec zmianie w przypadku zmiany cen dostaw i usług, a także w związku z rozliczeniem rzeczywistych kosztów dostaw i usług, o czym najemca będzie powiadamiany pisemnie. Zmiana wysokości opłat (zaliczek) z tego tytułu nie wymaga wypowiedzenia umowy.
3. Zaliczki z tytułu dostaw i usług podlegają rozliczeniu zgodnie z zasadami ustalonymi przez Wynajmującego, stanowiącymi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązany jest uiszczać równowartość podatku od nieruchomości, od powierzchni stanowiącej przedmiot najmu, co miesiąc w terminach płatności czynszu, w wysokości 1/12 równowartości rocznego podatku od nieruchomości, jakim obciążany jest Wynajmujący. O zmianie wysokości podatku od nieruchomości Wynajmujący będzie powiadamiał Najemcę w formie pisemnej.

#### § 8

1. Waloryzacja stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali będzie następowała corocznie, stosownie do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrostu cen za rok ubiegły ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny.
2. Stawka czynszu może ulec zmianie, jeżeli obowiązująca stawka czynszu jest niższa od minimalnej stawki czynszu dla lokali użytkowych, określonej Uchwałą Zarządu Spółki.
3. O zmianie stawek czynszowych Wynajmujący będzie powiadamiał Najemcę w formie pisemnej z miesięcznym wyprzedzeniem.

#### § 9

1. Do obowiązków Wynajmującego należą w szczególności:

- a) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów i innych urządzeń;
- b) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w tym lokalu w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, napraw i wymiany instalacji kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, wymiany pieców grzewczych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin

*[Handwritten signatures and initials]*



- podłogowych, a także wymiany tynków w lokalu.
2. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
- a) utrzymanie zajmowanego lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym;
  - b) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - c) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokalu jak również wymiana tych mebli;
  - d) konserwacja, naprawa i wymiana grzejników wody przepływowej, gazowych, elektrycznych węglowych podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewów, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal;
  - e) usuwanie uszkodzeń, bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych;
  - f) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu bez wymiany przewodów;
  - g) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów;
  - h) odnowienie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
    - malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzonych tynków;
    - malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń sanitarnych oraz grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją;
  - i) naprawiania szkód powstałych z jego winy.
3. Obowiązki Najemcy określone w ust. 2 mają zastosowanie do faktycznego wyposażenia i stanu lokalu, stosownie do protokołu przejęcia lokalu.

#### § 10

1. Bez zgody Wynajmującego najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian naruszających substancję lokalu, modernizacji oraz remontu ponad zakres określony w § 9 ust. 2 niniejszej umowy.
2. W przypadku dokonania zmian naruszających substancję lokalu lub jego modernizacji, ponad zakres określony w § 9 ust. 2 niniejszej umowy, bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przywrócenia stanu pierwotnego lokalu.
3. Bez uzgodnienia z Wynajmującym, Najemca nie może umieszczać szyldów i reklam na elewacji budynku, poza lokalem.
4. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnająć lokalu w całości lub jego części, oddać w agencję lub użytkowanie przez osoby trzecie.

#### § 11

1. Najemca ma obowiązek utrzymania we właściwym stanie sanitarno – porządkowym otoczenia lokalu na powierzchni wyznaczonej przez Zarząd Spółki, w zakresie określonym w załączniku nr 4, stanowiącym integralną część umowy oraz stosować się do regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Zarządu Spółki.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w Ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej w odniesieniu do prowadzonej w lokalu działalności.
3. Najemca ma obowiązek wyposażać lokal w gaśnicę.
4. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno – porządkowego, o którym mowa w ust. 1 polega m.in. na: zmywaniu, zmywaniu nieczystości, a w okresie zimowym usuwaniu śniegu, błota pośniegowego oraz likwidacji śliskości chodnika i części komunikacyjnych budynku, o ile położenie przedmiotu najmu tego wymaga.

#### § 12

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia kończącego się w ostatnim dniu trzeciego miesiąca kalendarzowego lub rozwiązana w każdym czasie za zgodą stron.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli Najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących opłat.



3. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w przypadkach:

- a. Zmiany branży prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej lub zmiany sposobu jego użytkowania bez zgody Wynajmującego, nie uzyskaniem koncesji, pozwolenia lub innego dokumentu wymaganego ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. 2004 Nr 173 poz. 1807 z póź. zm.). Przed rozwiązaniem umowy Wynajmujący wyznaczy dodatkowy 14 dniowy termin na spełnienie warunków § 3 ust. 3 umowy.
- b. Nie zagospodarowania lokalu i nie uruchomienia w nim działalności gospodarczej, w terminie określonym w protokole z przejęcia lokalu (protokół z przetargu lub negocjacji). Przed rozwiązaniem umowy Wynajmujący wyznaczy dodatkowy 7 dniowy termin na zagospodarowanie lokalu zgodnie z umową.
- c. Podnajęcia lokalu w całości lub w części, oddanie w ajencję lub użytkowanie przez osoby trzecie bez zgody Wynajmującego.
- d. Decyzji o zakazie użytkowania lokalu. Najemca jest zobowiązany opuścić zajmowany lokal w terminie określonym w decyzji o zakazie użytkowania lokalu.
- e. Nie uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w § 4 ust. 2 w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
- f. Naruszenia innych istotnych postanowień niniejszej umowy.

### § 13

1. Po zakończeniu najmu, użytkownik ma obowiązek opróżnić lokal i przekazać go w stanie niepogorszonym do dyspozycji Wynajmującego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego użytkowania.
2. Podstawą obciążenia najemcy należnością za ewentualne pogorszenie stanu technicznego lokalu lub szkody wyrządzone przez najemcę będzie porównanie stanu lokalu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy, ze stanem faktycznym lokalu określonym w protokole zdawczo-odbiorczym w dniu jego przekazania do dyspozycji wynajmującego.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia lokalu, na wskazany przez Najemcę ostatni adres do korespondencji. Najemca na powyższe wyraża zgodę i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego wynikających z jednostronnego przejęcia lokalu.
4. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę, Najemca pozostawi w wynajmowanym lokalu jakiegokolwiek mienie i nie odbierze go w terminie ustalonym przez strony, a w przypadku braku uzgodnień w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, mienie w lokalu będzie traktowane, jako porzucone przez Najemcę, co będzie uprawniało Wynajmującego do dysponowania nim według swego uznania.

### § 14

W przypadkach konieczności opróżnienia lokalu Wynajmujący nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zastępczego lub zamiennego.

### § 15

Do gospodarki lokalami użytkowymi mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

### § 16

Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla Wynajmującego.

### § 17

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony/określony od ..... do .....\*.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

KADCA PRAWNY

mgr Byszyna Łotka  
AL-17

\*niepotrzebne skreślić





