

# U M O W A

## najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu.....2023 r. pomiędzy Gminą Nysa, w imieniu i na rzecz, której działa jako Administrator, na mocy umowy o administrowanie lokalami użytkowymi w budynku Centrum Przesiadkowego im. Kresowian w Nysie zawartej 31.03.2023 r., Agencja Rozwoju Nysy Sp. z o.o. z siedzibą w Nysie przy ul. Marcinkowskiego 2 – 4, 48-300 Nysa, wpisana pod nr 0000114959 KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział KRS, NIP 753 18 91 768, wysokość kapitału zakładowego 93 982 000,00 zł, reprezentowana przez Prezesa Zarządu – Bogdana Wyczałkowskiego, zwaną w treści umowy Wynajmującym,

a (.....), zwaną w treści umowy Najemcą o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy, oznaczony jako lokal nr 3 położony w budynku przy ul. Raławickiej 1 w Nysie, o łącznej powierzchni 23,81 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację: elektryczną i centralne ogrzewanie, z przeznaczeniem na cele usługowe.
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z określonym w ust. 1 zakresem działalności.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu po zakończeniu stosunku najmu i stanowi podstawę ewentualnych wzajemnych rozliczeń.
4. Najemca od chwili zawarcia niniejszej umowy do momentu zwrotu przedmiotu najmu, ponosi pełną odpowiedzialność za nieruchomości oddaną w najem, w tym odpowiada wobec Wynajmującego oraz osób trzecich za skutki wszelkich zdarzeń, jakie mogą mieć miejsce na terenie przedmiotu najmu z wyłączeniem zdarzeń, które powstały niezależnie od jego działań i zaniechań.

### § 2

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu miesięcznie, w wysokości stawki czynszu. Najemca płacić będzie ustalony czynsz najmu + 23 % podatku VAT  $23,81 \text{ m}^2 \times \dots\dots\dots \text{zł (netto)} = \dots\dots\dots \text{zł (netto)} + \dots\dots\dots \text{zł (VAT)} = \dots\dots\dots \text{zł (brutto)}$
2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu następujące opłaty miesięczne:
  - 1) zaliczkę z tytułu dostarczania centralnego ogrzewania, rozliczenie kosztów faktycznie zużytej energii cieplnej dokonywane będzie raz do roku, na podstawie zużycia za rok kalendarzowy (ostateczna stawka za 1 m<sup>2</sup> ciepła wyliczana będzie na podstawie zestawienia rzeczywistych, rocznych kosztów),
  - 2) opłatę z tytułu zużycia wody i przejęcia ścieków,
  - 3) opłatę za zużycie energii elektrycznej według odczytu podlicznika przynależnego do lokalu według obowiązującego cennika energii elektrycznej

dla odbiorców przyłączonych i nieprzyłączonych do sieci dystrybucyjnej PKP Energetyka S.A., po otrzymaniu faktury od dostawcy energii elektrycznej,

- 4) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi według złożonego oświadczenia
3. Czynsz najmu i opłaty Najemca wpłacać będzie z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca na niżej podane rachunki bankowe:  
.....
4. Najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o podatku od nieruchomości w Urzędzie Miejskim w Nysie – Wydział Finansowy – Komórka Podatków i Opłat
5. Stawka czynszu najmu podlega corocznej indeksacji o 85% wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez GUS za miniony rok. Tak dokonana zmiana czynszu obowiązywać będzie od 1 marca każdego roku i nie powoduje zmian warunków umowy najmu. O zmianie wysokości czynszu najmu Najemca zostanie powiadomiony na piśmie.
6. W przypadku zmiany uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi w części dotyczącej ustalania stref najmu, minimalnych stawek czynszu, współczynników korygujących stawkę czynszu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu zgodnie z uchwalonymi zmianami. O zmianie wysokości czynszu najmu Najemca zostanie powiadomiony na piśmie.
7. W przypadku opóźnienia się Najemcy z zapłatą czynszu i opłat Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za czas opóźnień.
8. Kwoty czynszu najmu wpłacane przez Najemcę w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu i opłat.

### § 3

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Strony ustalają, iż zwrot na rzecz Najemcy wartości nakładów poniesionych na ulepszenie przedmiotu najmu może nastąpić wyłącznie pod warunkiem uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym zakresu tych nakładów. W każdym przypadku uzgodnienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, musi być dokonane na piśmie w formie protokołu uzgodnień, który określać będzie każdorazowo zakres podlegających rozliczeniu nakładów na ulepszenie Przedmiotu Najmu oraz górną granicę ich wysokości. Zwrot na rzecz Najemcy jakichkolwiek innych nakładów, w szczególności nakładów koniecznych, możliwy będzie pod warunkiem zachowania opisanej wyżej procedury.
3. W razie rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, jak również w razie rozwiązania umowy przez Najemcę, Najemcy przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu w wysokości 40 % tych nakładów, po uwzględnieniu amortyzacji.
4. W razie rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn niezależnych od Najemcy, Najemcy przysługiwać będzie zwrot nakładów, w wysokości równej 80 % tych nakładów, po uwzględnieniu amortyzacji.
5. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ma obowiązek wykonywania na koszt własny konserwacji oraz remontów niezbędnych dla zachowania przedmiotu

najmu w stanie nie pogorszonym i zapewnienia sprawnego działania wszystkich urządzeń technicznych i instalacji.

6. Wszelkie prace remontowe oraz adaptacyjne, Najemca prowadzi będzie zgodnie ze sztuką budowlaną oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku potrzeby uzyskania pozwolenia budowlanego przez Najemcę, Wynajmujący udzieli Najemcy (lub osobie przez niego wskazanej) stosownej zgody lub pełnomocnictwa lub wystąpi do właściwych organów administracji z odpowiednim wnioskiem przygotowanym przez Najemcę. Strony będą się wzajemnie informować niezwłocznie o wszelkich zdarzeniach mających wpływ na w/w postępowanie i działać będą w przedmiotowej sprawie w sposób wzajemnie uzgodniony.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo bieżącej kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu. Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę o terminie planowanej inspekcji z co najmniej 1-dniowym wyprzedzeniem.

#### **§ 4**

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie może rzeczy najętej oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
2. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie umieszczać napisów i reklam na elewacji budynku, w którym położony jest najęty lokal.
3. W przypadku naruszenia ustaleń z ust. 2 Wynajmujący może przywrócić stan poprzedni na koszt Najemcy.

#### **§ 5**

1. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności dokonywać remontów, modernizacji i adaptacji w wynajmowanym lokalu użytkowym, z zastrzeżeniem §3 ust.2, a ponadto zmieniać sposobu użytkowania ani branży.
2. W przypadku naruszenia ustaleń z ust. 1 Najemca po zakończeniu najmu obowiązany będzie przywrócić lokal do poprzedniego stanu lub pozostawić wykonane nakłady na rzecz Wynajmującego, bez obowiązku ze strony Wynajmującego zapłaty ich równowartości bez względu na okres trwania najmu.

#### **§ 6**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek straty i szkody w majątku ruchomym Najemcy lub osób trzecich, które mogą wynikać wskutek włamań, aktów kradzieży i innych zdarzeń. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za straty lub uszkodzenia jakiegokolwiek obiektów, znajdujących się na terenie wynajmowanej przez Najemcę nieruchomości.
2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania w zakładzie ubezpieczeniowym na własny koszt pełnego ubezpieczenia od wszelkiego ryzyka przedmiotu najmu, swojego mienia oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Najemca będzie utrzymywał takie ubezpieczenie przez cały okres trwania stosunku najmu.

## **§ 7**

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- 1) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat ustalonych w § 2 za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
- 2) używa przedmiot najmu lub dokonuje zmian w rzeczy najętej w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem rzeczy oraz korzysta z rzeczy w sposób niewłaściwy, czyniąc korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
- 3) zaniedbuje rzecz do tego stopnia, że zostaje ona narażona na uszkodzenie,
- 4) dokona zmian w rzeczy najętej naruszających jej substancję, bez wymaganych uzgodnień i pozwoleń.

## **§ 8**

1. Umowa zastaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron umowy, za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w formie pisemnej ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca.

## **§ 9**

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 10**

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do wydania przedmiotu najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym w terminie 7 dni od ustania umowy. Wszelkie nakłady poniesione na przedmiot najmu przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego, z wyjątkiem ulepszeń, o których mowa w §3 ust 2, 3 i 4 umowy.

## **§ 11**

1. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Nysie w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi.
2. Ewentualne spory wynikające ze stosowania niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięcia sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

## **§ 12**

Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2021 poz. 497 i z 2022 r. poz. 2206.)Wynajmujący sporządził świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku w zakresie wynajmowanego przez Najemcę lokalu użytkowego, które zostało przekazane Najemcy wraz z niniejszą umową (numer świadectwa).

### **§ 13**

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

Najemca

Wynajmujący