

UMOWA najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu

pomiędzy:

Gminą Wałbrzych -miastem na prawach powiatu, z siedzibą w Wałbrzychu przy Plac Magistracki 1,
nr NIP 886- 25- 84 - 003 w imieniu której działa :

.....
.....
zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....
.....
zwanym dalej „Najemcą”

§ 1

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

§ 2

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 m². 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. Do powierzchni wlicza się powierzchnię przeznaczoną do prowadzenia działalności podstawowej oraz powierzchnie przynależne, określone w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 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 póź. 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 wysyłanego pomiędzy Stronami umowy uznaje się, że zostało ono doręczone skutecznie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4

1. Ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości zł. za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie począwszy od dnia zgodnie z protokołem 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 § 8 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 § 8 niniejszej umowy będą obowiązywać od dnia jej zawarcia.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 roku o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. z 2023 r. poz.2160. ze zm.) zawarł z Biurem Informacji Gospodarczej umowę o świadczenie usługi udostępniania informacji gospodarczej i ujawniania danych gospodarczych w rozumieniu w/w ustawy.
10. W przypadku zalegania Najemcy w opłatach wskazanych w § 4 ust. 6 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.

§ 5

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.

§6

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 ² od powierzchni użytkowej x _____ m ²			
b) zaliczka za dostawę zimnej wody _____ m ³ x _____ zł/m ³			
c) zaliczka za odprowadzenie ścieków (kanalizacji) _____ m ³ x _____ zł/m ³			
d) zaliczka za centralne ogrzewanie _____ m ² x _____ zł/m ²			
e) inne opłaty i zaliczki			

$m^2 \times$	$zł/m^2$		
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.		-----	-----

Ogółem do zapłaty jest słownie złotych:

2. Wysokość opłat (zaliczek) wyszczególnionych w § 6 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 lub zaakceptowanymi przez Wynajmującego, stanowiącymi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązany jest uiszczać należny podatek od nieruchomości od przedmiotu najmu.

§ 7

1. Waloryzacja stawki czynszu za 1 m² 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 Zarządzeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha.
3. O zmianie stawek czynszowych Wynajmujący będzie powiadamiał Najemcę w formie pisemnej z miesięcznym wyprzedzeniem.

§ 8

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 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) Najemca lokalu jest zobowiązany także do 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.

§ 9

1. Bez zgody Wynajmującego najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian naruszających substancję lokalu, modernizacji oraz remontu ponad zakres określony w § 8 ust. 2 niniejszej umowy.
2. W przypadku dokonania zmian naruszających substancję lokalu lub jego modernizacji, ponad zakres określony w § 8 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 ajencję lub użytkowanie przez osoby trzecie.

§ 10

1. Najemca ma obowiązek utrzymania we właściwym stanie sanitarno – porządkowym otoczenia lokalu na powierzchni wyznaczonej przez zarządcę zasobem lokalowym Gminy Wałbrzych, w zakresie określonym w załączniku nr 4, stanowiącym integralną część umowy oraz stosować się do regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wałbrzych.
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 wyposażić lokal w gaśnicę.
4. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno – porządkowego, o którym mowa w ust. 1 polega m.in. na: zamiataniu, 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, zgodnie z zakresem wyznaczonym w zał. nr 4.

§ 11

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień 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, nieuzyskaniem 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 wyłączeniu lokalu z użytkowania ze względu na konieczność remontu lub rozbiórki budynku. Najemca jest zobowiązany opuścić zajmowany lokal w terminie określonym w zawiadomieniu o wyłączeniu lokalu z użytkowania.
 - e. Decyzji o zakazie użytkowania lokalu. Najemca jest zobowiązany opuścić zajmowany lokal w terminie określonym w decyzji o zakazie użytkowania lokalu.
 - f. Naruszenia innych istotnych postanowień niniejszej umowy.
4. Po zakończeniu najmu, użytkownik ma obowiązek opróżnić lokal i przekazać go Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
 5. Nie opuszczenie lokalu po rozwiązaniu umowy najmu, może spowodować naliczenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 400% dotychczasowego miesięcznego czynszu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Prezydent Miasta Wałbrzycha.
 6. 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 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.
 7. 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.

§ 12

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

§ 13

Do gospodarki lokalami użytkowymi mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

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

§ 15

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Protokół pomiarów stanowiący zał. 1 do niniejszej umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący zał. 2 do niniejszej umowy najmu lokalu użytkowego.
3. Wykaz dokumentów stanowiący zał. 3 do niniejszej umowy najmu lokalu użytkowego.
4. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno-porządkowego stanowiący zał. 4 do niniejszej umowy najmu lokalu użytkowego.

UMOWA o najem garażu

zawarta w dniu

pomiędzy:

Gminą Wałbrzych- miastem na prawach powiatu, z siedzibą w Wałbrzychu przy Plac Magistracki 1,
nr NIP 886- 25- 84 - 003 w imieniu której działa

.....
.....
zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....
.....
zwanym dalej „Najemcą”

§ 1

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

§ 2

Przedmiotem najmu jest garaż położony w Wałbrzychu przy ul. nr
..... składający się zpomieszczeń. Łączna powierzchnia garażu według protokołu pomiarów,
stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, wynosi m². Garaż wyposażony jest
w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania
i inne* (*niepotrzebne skreślić), według stanu określonego w protokóle zdawczo-odbiorczym,
stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że adresem do korespondencji jest adres:.....
2. 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.
3. W przypadku dwukrotnego awizowania pism wysyłanych pomiędzy Stronami umowy, uznaje się że zostało ono doręczone skutecznie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
W przypadku dwukrotnego awizowania pisma wysyłanego pomiędzy Stronami umowy uznaje się, że zostało ono doręczone skutecznie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4

1. Ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości zł. za 1 m² powierzchni użytkowej garażu miesięcznie począwszy od dnia zgodnie z protokołem z negocjacji lub z przetargu* (*niepotrzebne skreślić).
2. Jeżeli garaż w dniu jego przejścia w najem wymaga wykonania prac remontowych Najemca wykona prace we własnym zakresie i na koszt własny za zgodą Wynajmującego.
W przypadku trwałego ulepszenia garażu 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 garażu, 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 garażu nastąpi po spłacie zaległości czynszowych.
4. Obowiązki Najemcy i Wynajmującego określone w § 8 niniejszej umowy będą obowiązywać od

- dnia odbioru robót, o których mowa w ust. 2.
5. W przypadku gdy garaż w dniu podpisania umowy nie wymaga przeprowadzenia prac remontowych, obowiązki Najemcy i Wynajmującego określone w § 8 niniejszej umowy będą obowiązywać od dnia zawarcia niniejszej umowy.
 6. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność oraz inne opłaty związane z najmem garażu w czasie trwania umowy.
 7. Czynsz płatny jest za każdy dzień zajmowania garażu. Za podstawę wyliczenia dziennego czynszu przyjmuje się miesięczną wysokość czynszu podzielonego przez ilość przypadających w danym miesiącu dni. Zaliczki i inne opłaty za najem garażu podlegają osobnemu rozliczeniu.
 8. 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 garażu bez tytułu prawnego.
 9. W przypadku zalegania Najemcy w opłatach wskazanych w § 4 ust. 6 w wysokości powyżej 200 zł lub zadłużenie to jest wymagalne co najmniej 60 dni i upłynął co najmniej 1 miesiąc licząc od daty wysłania wezwania do zapłaty, Wynajmujący ma prawo do przekazania danych Najemcy do Biura Informacji Gospodarczej Krajowego Rejestru Długów”

§ 5

1. Najemca za używanie i możliwość korzystania z garażu, zobowiązany jest płacić wynajmującemu uzgodniony czynsz oraz inne opłaty za dostawy do garażu energii, wody, 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, zgodnie z otrzymaną fakturą pierwotną za dostawę mediów z zastosowaniem właściwych dla nich zastosowaniem cen i stawek VAT wynikających z faktury dostawy mediów .

§ 6

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 ² od powierzchni użytkowej x _____ m ²			
b) zaliczka za dostawę zimnej wody _____ m ³ x _____ zł/m ³			
c) inne opłaty i zaliczki _____ m ² x _____ zł/m ²			
d) 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.	-----	-----	

Ogółem do zapłaty jest słownie złotych:

2. Wysokość opłat (zaliczek) wyszczególnionych w § 6 ust. 1 litery b, c, d, 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 lub zaakceptowanymi przez Wynajmującego, stanowiącymi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązany jest uiszczać należny podatek od nieruchomości od przedmiotu najmu.

§ 7

1. Waloryzacja stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej garażu będzie następowała corocznie, stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny.
2. Stawka czynsz może ulec zmianie, jeżeli obowiązująca stawka czynszu jest niższa od minimalnej stawki czynszu dla lokali użytkowych i garaży, określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha.
3. O zmianie stawek czynszowych Wynajmujący będzie powiadamiał Najemcę w formie pisemnej z miesięcznym wyprzedzeniem.

§ 8

1. Do obowiązków Wynajmującego należą w szczególności:
 - a) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w garażu
 - b) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji elementów wyposażenia technicznego w tym garażu w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji bez urządzeń odbiorczych, napraw i wymiany instalacji kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej, wymiany drzwi garażowych oraz podłóg, posadzek, a także wymiany tynków w garażu, elementów dachu.
2. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
 - a) utrzymanie zajmowanego garażu i przynależnych do niego pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym;
 - b) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, ścian
 - c) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w garażu bez wymiany przewodów;
 - d) odnowienie garażu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie garażu i przynależnych do niego pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym
 - e) Najemca garażu jest zobowiązany także do naprawiania szkód powstałych z jego winy.
3. Obowiązki Najemcy określone w ust. 2 mają zastosowanie do faktycznego wyposażenia i stanu garażu, stosownie do protokołu przejęcia garażu.

§ 9

1. Bez zgody Wynajmującego najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian naruszających substancję garażu, modernizacji oraz remontu ponad zakres określony w § 8 ust. 2 niniejszej umowy.
2. W przypadku dokonania zmian naruszających substancję garażu lub jego modernizacji, ponad zakres określony w § 8 ust. 2 niniejszej umowy, bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przywrócenia stanu pierwotnego garażu.
3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnająć garażu w całości lub jego części, lub oddać w użytkowanie przez osoby trzecie.

§ 10

1. Najemca ma obowiązek utrzymania we właściwym stanie sanitarno – porządkowym otoczenie garażu na powierzchni wyznaczonej przez zarządcę zasobem lokalowym Gminy Wałbrzych, w zakresie określonym w załączniku nr 4, stanowiącym integralną część umowy oraz stosować się do regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wałbrzych.
2. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno – porządkowego, o którym mowa w ust. 1 polega m. in na: zamiętaniu, zmywaniu nieczystości, a w okresie zimowym usuwaniu śniegu, błota pośniegowego oraz likwidacji śliskości chodnika i części komunikacyjnych garażu* (*niepotrzebne skreślić)
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa, o których mowa w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 275).
4. Najemca ma obowiązek wyposażać garaż w gaśnicę.

§ 11

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień 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. Podnajęcia garażu w całości lub w części, lub w użytkowanie przez osoby trzecie bez zgody Wynajmującego.
 - b. Decyzji o wyłączeniu garażu z użytkowania ze względu na konieczność remontu lub rozbioru. Najemca jest zobowiązany opuścić zajmowany garaż w terminie określonym w zawiadomieniu o wyłączeniu garażu z użytkowania.
 - c. Decyzji o zakazie użytkowania garażu. Najemca jest zobowiązany opuścić zajmowany garaż w terminie określonym w decyzji o zakazie użytkowania garażu.
 - d. Naruszenia innych istotnych postanowień niniejszej umowy. Po zakończeniu najmu, użytkownik ma obowiązek opróżnić garaż i przekazać go Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
 - e. W przypadku gdy Najemca garaż użytkował niezgodnie z jego przeznaczeniem i nie przywrócił stanu zgodnego z umową w terminie 7 dniowym, po uprzednim wezwaniu przez wynajmującego.
4. Nie opuszczenie garażu po rozwiązaniu umowy najmu, może spowodować naliczenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z garażu w wysokości 400% dotychczasowego miesięcznego czynszu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Prezydent Miasta Wałbrzycha.
5. W przypadku opuszczenia garażu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego przejęcia garażu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia na wskazany przez Najemcę ostatni adres do korespondencji. Najemca na powyższe wyraża zgodę i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego wynikających z jednostronnego przejęcia garażu.
6. Jeżeli po opuszczeniu garażu przez Najemcę, Najemca pozostawi w wynajmowanym garażu 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 garażu będzie traktowane, jako porzucone przez Najemcę, co będzie uprawniało Wynajmującego do dysponowania nim według swego uznania.

§ 12

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

§ 13

Do gospodarki garażami mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej umowy jest Sąd Rejonowy w Wałbrzychu.

§ 15

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Protokół pomiarów stanowiący zał. 1 do niniejszej umowy najmu garażu.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący zał. 2 do niniejszej umowy najmu garażu.
3. Wykaz dokumentów stanowiący zał. 3 do niniejszej umowy najmu garażu.
4. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno-porządkowego stanowiący zał. 4 do niniejszej umowy najmu garażu.

UMOWA o najem pomieszczenia gospodarczego

zawarta w dniu pomiędzy Gminą Wałbrzych- miastem na prawach powiatu w imieniu której działa :

.....
zwany w treści umowy wynajmującym a:

.....
zwany w dalszej części najemcą – została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Pomieszczenie gospodarcze zostaje przekazane w najem na podstawie protokołu
..... (wpisać przetarg lub negocjacje) z dnia

§ 2

Przedmiotem najmu jest pomieszczenie gospodarcze, położone w Wałbrzychu przy ul. w budynku nr Łączna powierzchnia użytkowa pomieszczenia według protokołu pomiarów, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, wynosi m². Pomieszczenie wyposażone jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania i inne według stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Pomieszczenie użytkowane będzie z przeznaczeniem na
2. Najemca nie może zmienić rodzaju przeznaczenia wynajmowanego pomieszczenia określonego w pkt. 1 bez zgody wynajmującego.

§ 4

1. Ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości zł. za 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia miesięcznie począwszy od dnia
2. Wynajmujący i najemca oświadczają, że przedmiot najmu nadaje się do określonego w umowie użytku.
3. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego dnia miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność oraz inne opłaty związane z najmem pomieszczenia.
4. Czynsz płatny jest za każdy dzień zajmowania pomieszczenia. Za podstawę wyliczenia dziennego czynszu i innych opłat za lokal przyjmuje się ich miesięczną wysokość podzieloną przez 30 dni.
5. W razie zwłoki w uiszczeniu należności wynajmującemu służy prawo pobrania odsetek według obowiązujących przepisów za każdy dzień zwłoki.

§ 5

Z tytułu najmu lokalu Najemca jest obowiązany opłacać czynsz, ponosić niezależne od Wynajmującego opłaty za dostawę do pomieszczenia energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych* (niepotrzebne skreślić), na które Najemca nie ma zawartych umów bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Koszty, o których mowa wyżej, Najemca ponosi poprzez wnoszenie opłat i/lub zaliczek na pokrycie rzeczywistych kosztów.

W dniu zawarcia umowy wymiar opłat w stosunku miesięcznym wynosi:

Czynsz:

Wg stawki zł/m² powierzchni x m² = zł.

Opłaty niezależne od Wynajmującego lub zaliczki na pokrycie rzeczywistych kosztów, związane z najmem i eksploatacją pomieszczenia w wysokości:

- zaliczka za wodę zł
- zaliczka za odbiór ścieków zł
- opłata za punkt świetlny zł
- inne:..... zł
- inne:..... zł

wg obowiązujących stawek, cen i zaliczek dla poszczególnych usług określonych w zestawieniu i/lub zawiadomieniu o wymiarze opłat

Ogółem /czynsz ~~+ opłaty niezależne lub zaliczki~~/: zł

Słownie złotych: zł/100.....

§ 6

1. Zmiany wysokości czynszu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego nie wymagają zmiany niniejszej Umowy.
2. Zmiany, o których mowa w ust. 1, dokonuje się w formie pisemnego zawiadomienia.
3. W razie podwyższania opłat niezależnych od Wynajmującego jest on zobowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia opłat niezależnych od Wynajmującego wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 7

1. Do obowiązków wynajmującego należą w szczególności:

- a) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania pomieszczenia, ciepłej i zimnej wody, dźwigów i innych urządzeń;
- b) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w tym pomieszczeniu 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 podłogowych a także tynków w lokalu.

2. Do obowiązków najemcy należy w szczególności:

1. niezwłoczne udostępnienie pomieszczenia w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody; jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia pomieszczenia, Wynajmujący ma prawo wejść do pomieszczenia w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej Wałbrzycha, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. po wcześniejszym ustaleniu terminu udostępnienia Wynajmującemu pomieszczenia w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego pomieszczenia.
3. Obowiązki najemcy określone w ust. 2. mają zastosowanie do faktycznego wyposażenia i stanu pomieszczenia, stosownie do protokołu przejęcia pomieszczenia.

§ 8

1. Najemca może wprowadzić w pomieszczeniu gospodarczym ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

2. W przypadku dokonania zmian naruszających substancję pomieszczenia lub jego modernizacji bez zgody wynajmującego, wynajmujący ma prawo żądać od najemcy przywrócenia stanu pierwotnego pomieszczenia.

§ 9

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego, które to trzy miesiące nastąpią po miesiącu, w którym strona doręczyła drugiej stronie wypowiedzenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa może być również rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
3. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego bez zachowania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem natychmiastowym, może nastąpić w następujących przypadkach:
 - a) samowolnej zmiany sposobu użytkowania określonego w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy, lub
 - b) wynajęcia, podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania pomieszczenia lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - c) występującej zwłoki Najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
 - d) w przypadku opuszczenia pomieszczenia gospodarczego przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego przejęcia pomieszczenia, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia na wskazany przez Najemcę ostatni adres do korespondencji. Najemca na powyższe wyraża zgodę i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego wynikających z jednostronnego przejęcia pomieszczenia gospodarczego.
 - e) jeżeli po opuszczeniu pomieszczenia gospodarczego przez Najemcę, Najemca pozostawi w wynajmowanym pomieszczeniu 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 pomieszczeniu gospodarczym będzie traktowane, jako porzucone przez Najemcę, co będzie uprawniało Wynajmującego do dysponowania nim według swego uznania.

§ 10

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu akceptowanego przez obie strony pod rygorem nieważności.

§ 11

W przypadkach konieczności opróżnienia pomieszczenia wynajmujący nie ma obowiązku dostarczenia pomieszczenia zastępczego lub zamiennego.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej umowy jest Sąd Rejonowy w Wałbrzychu.

§ 14

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Protokół pomiarów stanowiący zał. 1 do niniejszej umowy najmu pomieszczenia gospodarczego.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący zał. 2 do niniejszej umowy pomieszczenia gospodarczego.