

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w Lędzinach pomiędzy **Gminą Lędziny** z siedzibą w Lędzinach, ul. Lędzińska 55, 43-143 Lędziny, NIP: 646-10-30-597, REGON: 276258256, reprezentowaną przez:

**Burmistrza Miasta Lędziny – mgr Wiesława STAMBROWSKIEGO,**

zwaną w dalszej części niniejszej umowy „**Wynajmującym**”,

a

\_\_\_\_\_ , prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą \_\_\_\_\_ ,  
z siedzibą w \_\_\_\_\_ , NIP: \_\_\_\_\_

zwanym/ą w dalszej części umowy „**Najemcą**”.

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

## § 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem działek oznaczonych numerami 2829/163 o powierzchni 0,0618 ha, 3357/164 o powierzchni 0,0291 ha zapisanych w księdze wieczystej KA1T/00054064/9 prowadzonej przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tychach oraz działki numer 3355/163 o powierzchni 0,0172 ha zapisanej w księdze wieczystej Nr KA1T/00019070/7 prowadzonej przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tychach. Na działce numer 2829/163 zlokalizowany jest budynek o numerze ewidencyjnym 675 zakwalifikowany wg ewidencji gruntów i budynków jako budynek o funkcji: budynki szpitali i zakładów opieki medycznej o powierzchni zabudowy 176 m<sup>2</sup>.

### Przedmiotowa nieruchomość:

- oznaczona jest według zapisów ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Bieruniu w jednostce rejestrowej gruntów 676 jako B – tereny mieszkaniowe,
  - położona jest w Lędzinach, obręb 0003 Hołdunów, km. 2 przy ul. Hołdunowskiej 70,
  - nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Lędziny. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lędziny” zlokalizowana jest na terenie usług wolnostojących – do adaptacji.
  - z uwagi na ujęcie nieruchomości w Gminnej Ewidencji Zabytków istnieje obowiązek uzgodnienia przez organ architektoniczno – budowlany z organem konserwatorskim decyzji o warunkach zabudowy oraz uzgadniania pozwolenia na budowę lub rozbiórkę.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem budynek o powierzchni użytkowej 359,5 m<sup>2</sup> położony przy ul. Hołdunowskiej 70 w Lędzinach - **na czas oznaczony dziesięć lat, licząc od dnia podpisania umowy - z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.**
  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 niepogorszonym.
  5. Stan techniczny budynku ocenia się jako dobry. Nieruchomość wyposażona jest w przyłącza: gazowe, energetyczne, wodno-kanalizacyjne, telefoniczne. Zainstalowane są odrębne liczniki: gazowe i energetyczne. Instalacje elektryczne są w dobrym stanie. Stolarka okienna PCV, drzwiowa PCV i drewniana. Posadzki wykończone płytkami ceramicznymi, wykładziną PCV, lastriko, betonem i drewnem, ściany – w korytarzu panele PCV, zaś w izbach malowane farbą emulsyjną i olejową, natomiast w pomieszczeniach sanitarnych glazura. Parking wyłożony kostką brukową.
  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 \_\_\_\_\_ ustnego przetargu nieograniczonego, który wynosi \_\_\_\_\_ zł miesięcznie netto. Do powyższej kwoty doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT według obowiązującej stawki.

2. Stawka czynszu najmu podlega waloryzacji - w pierwszym kwartale każdego roku - o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS, począwszy od 2015 roku. Waloryzacja dokonywana będzie w drodze 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 prowadzony przez Bank Spółdzielczy Tychy 42 8435 0004 0000 0000 6233 0008, w dniu podpisania umowy najmu.
7. 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, energii elektrycznej, gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości.

### § 4

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым porządku i czystości.
2. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.
3. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na wynajmowanej nieruchomości.

### § 5

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

### § 6

1. Umowa najmu może być rozwiązana w czasie jej trwania przez każdą ze stron z zachowaniem 6-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:
  - a/ jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu, płatność nie zostanie uregulowana w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,
  - b/ zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu.
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.

## § 7

1. W okresie trwania niniejszej umowy Najemca może przelać swoje uprawnienia na rzecz osób trzecich wyłącznie za zgodą Wynajmującego.
2. Zawarcie umowy z osobą wskazaną przez dotychczasowego Najemcę nastąpi z uwzględnieniem terminu jej wygaśnięcia określonego w § 1 niniejszej umowy.

## § 8

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.

## § 9

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

## § 10

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

## § 11

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

**Wynajmujący**

**Najemca**