

## **ZASADY NAJMU I DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W TRWAŁYM ZARZĄDZIE MIEJSKIEGO OŚRODKA SPORTU I REKREACJI W OPOLU**

Osoby zainteresowane najmem lub dzierżawą nieruchomości określonych w załączonych wykazach mogą składać wnioski o najem lub dzierżawę (wzór wniosków stanowią załączniki do niniejszych zasad).\*

Najem lub dzierżawa nastąpi zgodnie z poniższymi zasadami:

1. Dzierżawa gruntów, najem lokali użytkowych lub powierzchni użytkowych na okres do 3 lat następuje na podstawie wniosku złożonego przez osobę zainteresowaną, z zastrzeżeniem pkt 5.
2. Wniosek o wydzierżawienie gruntu powinien zawierać dane określone we wzorze, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej informacji.
3. Wniosek o najem lokalu lub powierzchni użytkowej powinien zawierać dane określone we wzorze, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej informacji.
4. W przypadku działania na wniosek podmiotu zainteresowanego najmem lub dzierżawą, Dyrektor MOSiR informuje zainteresowany podmiot o odrzuceniu lub zakwalifikowaniu wniosku.
5. Jeżeli w terminie 21 dni od opublikowania wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy, z wnioskiem o dzierżawę gruntu, najem lokalu lub powierzchni użytkowej zwróci się więcej niż jeden wnioskodawca zainteresowany tą samą nieruchomością, przeprowadza się konkurs ofert.
6. Kryterium oceny ofert jest wysokość proponowanej stawki czynszu.
7. Umowę najmu lub dzierżawy zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata. Wzór umowy stanowi załącznik nr 3 (dzierżawa) i załącznik nr 4 (najem).
8. Najemca lub Dzierżawca posiadający umowę na czas oznaczony może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.
9. Dyrektor MOSiR może odmówić zawarcia kolejnej umowy na czas oznaczony, w szczególności gdy zagraża to prowadzeniu działalności statutowej MOSiR.
10. Warunki umów zawartych w wyniku przeprowadzonego konkursu, albo poza konkursem, określa się w sposób zabezpieczający interesy MOSiR i Miasta Opola pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję nieruchomości, a w szczególności z uwzględnieniem:
  - a) sposobu korzystania z nieruchomości,
  - b) warunków rozwiązania umowy,
  - c) zasad rozliczania nakładów wykonanych za zgodą MOSiR,
  - d) określenia wysokości kaucji na poczet należności czynszowych i sposobu jej pobrania,
  - e) określenia zasad waloryzacji czynszu, opłat dodatkowych oraz zasad zabezpieczenia skutecznego opuszczenia nieruchomości.

Dopuszcza się:

- a) obniżenie do 50% stawki czynszu dla Najemcy lub Dzierżawcy, który pozyskał nieruchomość w wyniku wygranego konkursu, a także poza konkursem i oczekuje na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych związanych z nieruchomością, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące,
- b) obniżenie do 50% stawki czynszu, w przypadku prowadzenia na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości lub w nieruchomości, robót prowadzonych przez MOSiR utrudniających prowadzenie działalności na lub w nieruchomości – na czas trwania tych robót.

Obniżka nie dotyczy opłat za zużycie mediów w sytuacji uniemożliwiającej prowadzenie działalności z przyczyn leżących po stronie MOSiR przez okres dłuższy niż 5 dni roboczych (dla prowadzonej działalności).

W sytuacji uniemożliwiającej prowadzenie działalności z przyczyn leżących po stronie MOSiR dopuszcza się rezygnację z opłat czynszowych.

*\*Nie dotyczy lokali mieszkalnych*

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji  
ul. Barlickiego 13  
45-083 Opole

## WNIOSEK O DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI

.....  
(nazwa podmiotu, adres siedziby z podaniem kodu pocztowego oraz numeru NIP, REGON)

wnosi o wydzierżawienie na okres od dnia .....do dnia ..... nieruchomości  
Miasta Opola położonej w Opolu przy ul ....., oznaczonej w ewidencji gruntów jako  
dz. ew. .... z obrębu ..... o powierzchni ..... uregulowanej  
w KW Nr ....., oznaczonej na załączonej mapie literami.....

Celem dzierżawy jest .....

Planowane zagospodarowanie terenu polega na: .....

.....

Proponowana stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego za m<sup>2</sup> powierzchni - .....zł netto.

\_\_\_\_\_  
(podpis)

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji  
ul. Barlickiego 13  
45-083 Opole

### WNIOSEK O NAJEM LOKALU

.....  
(nazwa podmiotu, adres siedziby z podaniem kodu pocztowego oraz numeru NIP, regon)

wnosi o najem na okres od dnia .....do dnia ..... lokalu użytkowego Miasta  
Opola położonego obiekcie MOSiR w Opolu przy ul .....,  
o powierzchni .....m<sup>2</sup> uregulowanej w KW Nr .....,  
Celem najmu jest prowadzenie działalności polegającej na .....

Proponowana stawka czynszu najmu za m<sup>2</sup> - .....zł netto.

\_\_\_\_\_  
(podpis)

## UMOWA DZIERŻAWY Nr .....

Zawarta w dniu .....r. pomiędzy:

**Miastem Opole – Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji** z siedzibą przy, ul. Barlickiego 13, 45-083 Opole, REGON: 000828874, NIP: 754-033-77-29 zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”, utworzonym na mocy uchwały Rady Miasta Opola z dnia 06.07.2006 r. nr LXVI/767/06 reprezentowanym przez:

..... - **dyrektora MOSiR** działającego na podstawie pełnomocnictwa nr ..... wydanego przez Prezydenta Miasta Opola

a

.....  
(imię i nazwisko/nazwa, adres/siedziba, nr dow. osobistego, PESEL/Regon, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS )

..... zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”

### § 1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków grunt (*zabudowany – opis zabudowy / niezabudowany*) o powierzchni ....., stanowiący własność ....., położony w Opolu, przy ulicy ....., oznaczony w ewidencji gruntów, jako działka ewidencyjna numer ..... z obrębu ..... (*opisany w KW Nr .....*), zwany dalej „Nieruchomością”. Nieuchomość zawiera się w granicach wkreślonych i oznaczonych literami ..... na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Nieuchomość zostaje wydierżawiona z przeznaczeniem na .....

### § 2

1. Okres dzierżawy ustala się od dnia ..... do dnia .....
2. Wzniesienie jakichkolwiek obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń, w tym o zwrot nakładów wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

### § 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie netto .....zł. (słownie .....), co odpowiada stawce netto ..... zł. (słownie ..... ) zł za 1m<sup>2</sup> dzierżawionego gruntu. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi ..... (słownie: ..... ) zł, w tym VAT ..... zł(słownie: .....).
2. Wpłaty z tytułu czynszu i innych opłat stałych należy dokonywać z góry przelewem na konto Wydierżawiającego: .....w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, niezależnie od terminu przesłania faktury. Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie faktur w formie elektronicznej na adres .....

#### **§ 4**

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierzawiający naliczy odsetki ustawowe.
2. Opóźnienie w zapłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca po udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.
3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierzawiającemu kary za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% czynszu plus inne opłaty naliczane zgodnie z dotychczasową umową w kwocie netto.
4. Kara określona w ust. 3 naliczana i pobierana będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.
5. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.

#### **§ 5**

1. Wyzierzawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wyzierzawiającego.
2. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.

#### **§ 6**

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wyzierzawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca w dniu podpisania umowy wpłaci kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu, określonego w § 3.
2. Kaucja winna być złożona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wyzierzawiającego w banku .....

#### **§ 7**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 3 i 4 – zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik Nr 1 do umowy.
2. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni od daty podpisania umowy. Nie dostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie uprawnia Wyzierzawiającego do jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym.
3. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi w ciągu 7 dni od dostarczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w ust. 1.
4. Niedotrzymanie terminu podanego w pkt. 3, powoduje utratę wadium przez Dzierżawcę (kaucja podlega zwrotowi) i rozwiązanie umowy z tego tytułu.

## **§ 8**

1. Wyzierżawiający może dzierżawę rozwiązać – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadkach wymienionych w umowie § 4 ust. 2 oraz § 9 na podstawie art. 694 Kodeksu cywilnego, a także wynikających z innych przepisów Kodeksu cywilnego.
2. Umowa może być rozwiązana za trzymiesięcznym pisemnym okresem wypowiedzenia, w przypadku naruszenia postanowień § 10 i 12.

## **§ 9**

Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego.

## **§10**

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością,
- 2) zawarcia z właściwymi jednostkami umów dotyczących dostawy energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy,
- 3) złożenie w Urzędzie Miasta Opola stosownej deklaracji DOGO-1,
- 4) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
- 5) utrzymania w należytym stanie budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
- 6) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela nieruchomości i wymaganej prawem zgody Wydziału Ochrony Środowiska Miasta Opola,
- 7) uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym, przy czym załatwienie wszelkich formalności wymaganych odrębnymi przepisami leży po stronie Dzierżawcy.
- 8) uzyskania zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie.

## **§11**

1. Wyzierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 od Wyzierżawiającego, jakiegokolwiek odszkodowanie, ani nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

## **§12**

1. Bez zgody Wyzierzawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy lub jego części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierzawiać. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem, których byłaby wdzierzawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu, do której Wyzierzawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.

## **§13**

1. Wdzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
2. Wdzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności ze strony wszystkich służb Miasta Opola.

## **§ 14**

Wdzierzawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości.

## **§ 15**

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wdzierzawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, Wdzierzawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.
3. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 2, Wdzierzawiającemu przysługiwac będzie kara określona w § 4 ust. 3. Kara za bezumowne korzystanie naliczone będzie od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy, do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości lub eksmisji.

## **§ 16**

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową: Wdzierzawiający – .....  
Dzierżawca – .....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres przez pocztę za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

### **§ 17**

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami § 5 oraz § 12 ust. 3.

### **§ 18**

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wdzierżawiającego.

### **§ 19**

Umowa została zawarta w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dzierżawca

Wdzierżawiający



Opole, dnia.....

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY**

Na podstawie umowy dzierżawy nr .....z dnia .....,

**Dzierżawca**

.....  
.....

otrzymuje:

teren o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, stanowiący własność Miasta Opola, położony ..... przy ul.....

z przeznaczeniem na.....,

na okres od dnia ..... do dnia .....

Z dniem przekazania terenu wszystkie obowiązki związane z utrzymaniem terenu w należyтым porządku przechodzą na Przejmującego.

UWAGI: .....  
.....  
.....  
.....

Protokół niniejszy sporządzono w 2 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dzierżawca

Wydzierżawiający

protokół podpisali:

protokół podpisali:

## Umowa NR .....

Zawarta w dniu .....r. pomiędzy:

**Miastem Opole – Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji** z siedzibą przy, ul. Barlickiego 13, 45-083 Opole, REGON: 000828874, NIP: 754-033-77-29 zwanym w treści umowy „Najemcą”, utworzonym na mocy uchwały Rady Miasta Opola z dnia 06.07.2006 r. nr LXVI/767/06 reprezentowanym przez:

..... - **dyrektora MOSiR** działającego na podstawie pełnomocnictwa nr ..... wydanego przez Prezydenta Miasta Opola  
a

.....  
(imię i nazwisko/nazwa, adres/siedziba, nr dow. osobistego, PESEL/Regon, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS )  
zwanym/zwaną w treści umowy „Najemcą”,  
reprezentowanym/- ną przez :

.....  
o następującej treści :

### § 1

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy w budynku przy ul. .... w Opolu znajdujący się na działce ew. nr ....., obręb ....., usytuowany ..... o powierzchni ogólnej ..... m<sup>2</sup>, zwany dalej lokalem.

### § 2

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość oraz lokal, o których mowa w § 1 niniejszej umowy, nie są obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich.
2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy po dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 14 ust. 1.

### § 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę w celu prowadzenia w nim działalności .....
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca po uzgodnieniu z Wynajmującym wymiarów i miejsca może zamieścić informację o rodzaju prowadzonej działalności. Zabrania się bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczania szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem) oraz na częściach wspólnych nieruchomości.

### § 4

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością, i prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości,

- 3) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 4) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
- 5) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności np. zmiana adresu w terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
- 6) przestrzegania regulaminu obiektu,
- 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
- 8) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.

## **§ 5**

Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących napraw w lokalu oraz uzupełniania zużytych elementów oświetlenia.

## **§ 6**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego, ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

## **§ 7**

W przypadku awarii instalacji pozostających na wyposażeniu lokalu Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wynajmującemu.

## **§ 8**

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w kwocie netto ..... zł (słownie: .....), co odpowiada stawce netto ..... zł (słownie: .....) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, tj. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi ..... (słownie: .....) zł, w tym VAT ..... zł (słownie: .....).
2. Wpłaty z tytułu czynszu i opłat stałych\* należy dokonywać z góry przelewem na konto Wynajmującego: ..... w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca gotówką w kasie ....., ul. .... lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr ..... W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

3. Z zastrzeżeniem treści kolejnego ust. 4, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczną opłatę stałą/opłaty za świadczenia dodatkowe\*\* za:
- dostarczanie ciepłej i zimnej wody,
  - dostarczanie energii elektrycznej,
  - .....

W przypadku zmiany stawek opłat za w/w opłaty stałe/opłaty świadczenia dodatkowe wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat za świadczenia dodatkowe dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 3 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
5. Opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach - gotówką w kasie ....., ul. .... lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr ..... W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Najemcę osobiście.
7. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu, opłat stałych lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
8. W przypadku nie uiszczenia czynszu, opłat stałych lub opłat za świadczenia dodatkowe Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
9. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, jeśli Najemca nie wskaże za co płaci, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza w pierwszej kolejności na : koszty związane z dochodzeniem należności, odsetki z tytułu opóźnienia, zaległe opłaty główne i opłaty bieżące.
10. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego naliczana będzie kara za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie, wg stawki obowiązującej w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy. Kara naliczana i pobierana będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.

## **§ 9**

1. Czynsz najmu, opłaty stałe, opłata za inne świadczenia podlegają corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu, opłat stałych, opłat za inne świadczenia następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego – zmiany w tym trybie nie stanowią zmiany warunków umowy.
2. Zmiany, o których mowa w ust. 1, następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są one w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

## **§ 10**

Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony do dnia .....

## **§ 11**

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego lokalu stanowić będzie porównanie stanu lokalu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy i protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z lokalu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

## **§ 12**

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres :  
.....  
.....  
zaś do Najemcy – na adres :  
.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja doręczana będzie za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

## **§ 13**

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu, opłat stałych, opłat za świadczenia dodatkowe wynikających z umowy, Najemca uiścił kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi, obejmującego czynsz brutto w wysokości.....zł.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, kary z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 2, na co Najemca niniejszym 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. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
5. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

7. Dokonanie jakichkolwiek zmian trwale i nietrwale związanych z lokalem wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie lokalu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy najmu, jak również do zgłaszania przez najemcę jakichkolwiek innych roszczeń, w tym o zwrot nakładów wobec Wynajmującego po wygaśnięciu umowy.

#### **§ 14**

1. Najemca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z oświadczeniem, którego przykładowy wzór stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Najemca złoży w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni licząc od dnia podpisania umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Koszt zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca.

#### **§ 15**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

#### **§ 16**

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

#### **§ 17**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 18**

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

#### **§ 19**

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Najemca**

**Wynajmujący**

\* opłaty stałe dotyczą tylko lokali biurowych

\*\*niepotrzebne skreślić

treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego  
o poddaniu się egzekucji stosownie do art.777 §1 pkt 4 kpc

§1

Stawający oświadcza, że w dniu ..... zawarł z Miastem Opole – Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji umowę dzierżawy nr..... w treści, której zobowiązał się zwrócić Miastu Opole działkę nr ..... z obrębu..... o powierzchni .....m<sup>2</sup>, położoną w Opolu przy ulicy ..... - po wygaśnięciu dzierżawy w dniu .....r. -----

§2

Pan/Pani ..... oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania terenu opisanego w §1 po zakończeniu dzierżawy. -----  
-----

§3

Pan/Pani ..... oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Miasta Opole – Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Opolu czynszu dzierżawnego, wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w jego płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości miesięcznie 200% czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności – i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej siedmiokrotność czynszu dzierżawnego brutto obowiązującego w dniu złożenia wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc, przy czym warunkiem prowadzenia egzekucji, co do całości lub części roszczenia będzie niezapłacenie czynszu dzierżawnego we wskazanym w umowie terminie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w ustalonym terminie po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty, a Miasto Opole – Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji będzie mogło wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.