

# ZARZĄDZENIE Nr OR243..2024

Prezydenta Miasta Chorzów

z dnia 22. sierpnia 2024 roku.....

w sprawie: zasad najmu lokali użytkowych w ramach programu pod nazwą „Lokal za złotówkę” w Chorzowie

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 31, art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) w zw. z § 1 ust. 4 uchwały nr XXII/420/16 Rady Miasta Chorzów z dnia 2 czerwca 2016 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi znajdującymi się w budynkach będących własnością lub w zarządzie Gminy Chorzów, Prezydent Miasta Chorzów zarządza:

## § 1.

Program „Lokal za złotówkę” przeznaczony jest dla podmiotów, które prowadzą działalność gospodarczą powyżej 12 miesięcy. Dzięki założeniom programu najemcy, którzy wyremontują lokal użytkowy, otrzymają wsparcie w postaci najmu lokali użytkowych na preferencyjnych warunkach.

## § 2.

Program prowadzony jest zgodnie z Regulaminem stanowiącym załącznik do niniejszego Zarządzenia.

## § 3.

Zarządzenie jest realizowane przez Dyrektora Wydziału Zasobów Komunalnych pod nadzorem właściwego Zastępcy Prezydenta Miasta.

## § 4.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



PREZYDENT MIASTA CHORZÓW

*Szymon Michałek*  
Szymon Michałek

Dyrektor Wydziału  
Zasobów Komunalnych

*Maciej Mostowik*  
Maciej Mostowik

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

*Elżbieta Popielska*  
Elżbieta Popielska

RADCA PRAWNY  
*Piotr Partyska*  
Piotr Partyska  
KR - 4253



## REGULAMIN

przeprowadzenia procedury najmu lokali użytkowych w ramach programu  
pn. „Lokal za złotówkę”

### Dział I

#### Ogólne warunki

1. Wydział Zasobów Komunalnych udostępnia wykaz lokali użytkowych, które można wynająć w ramach programu pn. „Lokal za złotówkę”.
2. Wykaz lokali użytkowych możliwych do wynajęcia w ramach programu będzie obejmował nie więcej niż 10 lokali w danej edycji programu.
3. W programie mogą wziąć udział osoby fizyczne, osoby prawne, spółki prawa handlowego nie będące osobami prawnymi, stowarzyszenia, fundacje i inne organizacje pozarządowe, które prowadzą działalność gospodarczą powyżej 12 miesięcy.
4. Ogłoszenie o programie podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie informacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Chorzów, na stronie internetowej (<http://lokale.chorzow.eu>) oraz na tablicy ogłoszeń w Wydziale Zasobów Komunalnych Urzędu Miasta Chorzów.
5. W ogłoszeniu wskazuje się termin, w jakim można składać wnioski. Liczy się kolejność wpływu wniosku na dany lokal.

### Dział II

#### Warunki przystąpienia do programu

1. Wniosek stanowiący załącznik nr 1 do Regulaminu składa się do Wydziału Zasobów Komunalnych, który dokonuje jego weryfikacji.
2. O wynajem lokalu nie mogą się ubiegać osoby lub podmioty posiadające wobec Miasta Chorzów zaległości z tytułu najmu lokali użytkowych lub mieszkalnych.
3. Lokal użytkowy umieszczony w wykazie, może wynająć podmiot, który złoży stosowny wniosek. W przypadku, gdy zainteresowanych najmem tego samego lokalu jest więcej podmiotów, decyduje data i godzina wpływu wniosku do Wydziału Zasobów Komunalnych, potwierdzona stemplem przez upoważnionego pracownika Wydziału Zasobów Komunalnych.
4. Informacja o wpłynięciu wniosku o najem lokalu użytkowego zamieszczona zostanie na stronie [www.lokale.chorzow.eu](http://www.lokale.chorzow.eu) oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Chorzów.
5. Jeden podmiot może ubiegać się o najem więcej niż jednego lokalu w danej edycji programu.
6. Wnioskodawca zobowiązany jest przed złożeniem wniosku do zapoznania się ze stanem technicznym lokalu oraz zakresem podstawowych prac remontowych do wykonania w lokalu.

Dyrektor Wydziału  
Zasobów Komunalnych

Maciej Mostowik

### **Dział III**

#### **Warunki umowy najmu**

1. Umowa najmu lokalu użytkowego w programie pn. „Lokal za złotówkę” zawierana jest na okres 4 lat z możliwością jej przedłużenia na czas nieokreślony.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wpłata kaucji zabezpieczającej w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu brutto określonego w § 4 ust. 1 pkt 3 umowy najmu.
3. Wysokość stawki czynszowej obowiązującej dla lokali użytkowych wskazanych do najmu w ramach programu pn. „Lokal za złotówkę” wynosi:
  - 1) w pierwszym roku najmu – 1,00 zł netto/lokal miesięcznie;
  - 2) w drugim roku najmu – 50 % stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup>/netto
  - 3) pełną wysokość wskazanej w ogłoszeniu stawki czynszu Najemca zapłaci dopiero po dwóch latach obowiązywania umowy najmu tj. w trzecim i czwartym roku obowiązywania umowy najmu.
4. Stawkę czynszową za najem lokalu wskazaną w ogłoszeniu ustala Wydział Zasad Komunalnych Urzędu Miasta Chorzów i zatwierdza Prezydent Miasta.
5. Do kwot podanych w ust. 3 doliczyć należy podatek VAT.
6. Najemca zobowiązany jest również do uiszczania opłat eksploatacyjnych, podatków oraz innych opłat zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7. Umowa najmu powinna być zawarta w terminie do 14 dni od daty złożenia wniosku przez podmiot zainteresowany najmem. W przeciwnym wypadku możliwość wynajęcia danego lokalu użytkowego wraca do Wnioskodawcy, którego wniosek wpłynął jako drugi. Procedura jest kontynuowana, aż do wyczerpania wniosków o lokal albo zawarcia stosownej umowy najmu stanowiącej załącznik nr 2 do Regulaminu.
8. Wszelkie prace adaptacyjno-remontowe w lokalu wykonuje Najemca we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa dochodzenia ich zwrotu.
9. Najemca zobowiązany jest do wykonania remontu wynajętego lokalu użytkowego w terminie do 6 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek Najemcy, Wynajmujący może przedłużyć ww. okres maksymalnie o 1 miesiąc.
10. Po zakończeniu remontu lokalu przez Najemcę następuje protokolarny odbiór prac remontowych przez zarządcę lokalu, tj. Zakład Komunalny „PGM” w Chorzowie.
11. Niedotrzymanie terminu wykonania remontu określonego w ust. 9 niniejszego regulaminu stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
12. Najemca przed rozpoczęciem prac remontowo-adaptacyjnych w lokalu zobowiązany jest do poinformowania pisemnie zarządcy budynku lub lokalu o planowanym zakresie prac remontowo-adaptacyjnych.
13. Najemca, który dokonywać będzie adaptacji lokalu zobowiązany jest uzyskać wszystkie prawem wymagane pozwolenia i zgody niezbędne do wykonania określonych powyżej robót budowlanych, w szczególności w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków.
14. Dla lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym wspólnotę mieszkaniową, w przypadku m. in. robót budowlanych ingerujących w część wspólną, niezbędna jest zgoda wspólnoty mieszkaniowej, o którą występuje Najemca.

15. Nakłady poniesione przez Najemcę na adaptację lokalu nie podlegają rozliczeniu z Wynajmującym po zakończeniu stosunku najmu.
16. Sprzedaż napojów alkoholowych w wynajętym lokalu użytkowym wymaga uzyskania stosownego zezwolenia.
17. Prowadzenie działalności niezgodnej z zawartą umową najmu skutkuje rozwiązaniem umowy najmu z winy Najemcy, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
18. W celu zabezpieczenia realizacji zobowiązań finansowych Najemcy wynikających z umowy najmu oraz obowiązku wydania Wynajmującemu opróżnionego lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu wnioskodawca, który wynajmie lokal położony w strefie centrum określonej w Zarządzeniu Nr OR.118.2021 Prezydenta Miasta Chorzów z dnia 18 maja 2021r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi znajdującymi się w budynkach będących własnością lub w zarządzie Miasta Chorzów, w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy najmu zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego).
19. Najemca lokalu użytkowego nie może bez zgody Wynajmującego użyzyć lub oddać lokalu lub jego części w podnajem osobom trzecim.

Dyrektor Wydziału  
Zasobów Komunalnych

Maciej Mostowik

### **Klauzula informacyjna:**

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwane dalej „RODO” informuję, że:

- 1) administratorem przetwarzanych w przetargu ofert danych osobowych jest Miasto Chorzów, reprezentowane przez Prezydenta Miasta Chorzów, 41-500 Chorzów, ul. Rynek 1;
- 2) kontakt do Inspektora Ochrony Danych Osobowych: tel. 32 416 5432, [iod@chorzow.eu](mailto:iod@chorzow.eu);
- 3) dane są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b i e RODO w celu przeprowadzenia przetargu ofert i ewentualnego zawarcia umowy;
- 4) odbiorcami podanych danych są komisja przetargowa, organy kontrolne i nadzoru, a w przypadku zawarcia umowy zarządca nieruchomości;
- 5) zgromadzone dane będą przechowywane:
  - a) do czasu rozstrzygnięcia przetargu, a następnie zostaną zarchiwizowane zgodnie z kategorią archiwalną (B-),
  - b) w przypadku zawarcia umowy – do czasu jej obowiązywania, a następnie zarchiwizowane zgodnie z kategorią archiwalną (B-);
- 6) istnieje prawo żądania dostępu, poprawy, sprostowania lub żądania usunięcia podanych danych, wnioskowania o ograniczenie lub wniesienie sprzeciwu wobec ich przetwarzania;
- 7) w razie niezgodnego z prawem przetwarzania danych istnieje prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego w zakresie ochrony danych osobowych tj. do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2;
- 8) podanie swoich danych osobowych jest dobrowolne, jednak niezbędne do udziału w procedurze przetargowej i ewentualnego zawarcia umowy;
- 9) zgromadzone dane nie będą służyły do profilowania.

.....  
Imię i nazwisko

.....  
Adres zamieszkania

.....  
Nazwa firmy i jej siedziba

.....  
Nr telefonu; adres e-mail

***Wniosek o najem lokalu użytkowego w ramach programu pn. „Lokal za złotówkę”***

Na podstawie Zarządzenia nr OR.....2024 Prezydenta Miasta Chorzów z dnia.....  
zwracam się z prośbą o najem lokalu użytkowego położonego w Chorzowie przy  
ul.....

Rodzaj planowanej działalności w lokalu obejmuje:.....

**Oświadczenia:**

- 1) oświadczam, że zapoznałam/em się z warunkami najmu lokalu i przyjmuję je bez zastrzeżeń;
- 2) oświadczam, że zapoznałam/em się z regulaminem najmu lokali użytkowych w ramach programu pn. „Lokal za złotówkę” stanowiącym załącznik do Zarządzenia Nr OR.....2024 Prezydenta Miasta Chorzów z dnia ..... ..roku;
- 3) oświadczam, że zapoznałam/em się ze stanem technicznym lokalu i możliwością jego adaptacji na planowaną do uruchomienia działalność;

- 4) oświadczam, że nie posiadam zaległych zobowiązań finansowych wobec ZK PGM w Chorzowie i miasta Chorzów z tytułu najmu lokali użytkowych lub mieszkalnych;
- 5) oświadczam, że nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne z tyt. prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej;
- 6) oświadczam, że prowadzę działalność gospodarczą powyżej 12 miesięcy.

.....  
.....  
**(podpis wnioskodawcy)**

Chorzów, dnia .....

## Umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta, na podstawie ..... pomiędzy **Miastem Chorzów - Miastem na Prawach Powiatu** z siedzibą w .....NIP:.....REGON:..... reprezentowanym przez:

1. ....

2. ....

zwanym dalej "**Wynajmującym**", a:

.....

zwanym dalej "**Najemcą**",

zwanych łącznie dalej „Stronami”.

### § 1. [Cechy Lokalu]

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca obejmuje w najem lokal użytkowy (stanowiący własność Miasta Chorzów)<sup>1</sup> przy ul. .... w Chorzowie usytuowany w budynku będącym własnością gminy Miasto Chorzów / Skarbu Państwa w zarządzie gminy Miasto Chorzów / będącym współwłasnością gminy, a pozostający w zarządzie Miasta Chorzów/ pozostającym w samoistnym posiadaniu gminy Miasto Chorzów/ w budynku, w którym została utworzona Wspólnota Mieszkaniowa, w którego skład wchodzi:
  - 1) pomieszczenia czynszowane o powierzchni ..... m<sup>2</sup> oraz
  - 2) pomieszczenia przynależne o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, które oddaje się Najemcy do bezpłatnego korzystania- zwane w dalszej części umowy najmu „Lokalem”.
2. Wynajmujący oświadcza, iż Lokal wolny jest od takich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwiać lub w istotny sposób utrudniać wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z umowy najmu.
3. Szczegółowy opis lokalu i jego stanu technicznego zawiera Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego sporządzony przez Strony na dzień przekazania Lokalu.
4. Lokal stanowił pustostan.....

### § 2. [Okres obowiązywania]

1. Umowa najmu obowiązuje od .....i zostaje zawarta na okres 4 lat, tj. do dnia.....
2. Niniejsza umowa najmu może zostać przedłużona na czas określony lub nieokreślony za zgodą obu stron.
3. Umowa wchodzi w życie pod warunkiem przedłożenia przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w § 7 ust. 5.\*

### § 3. [Rodzaj działalności]

1. W lokalu będzie prowadzona działalność: .....
2. W przypadku zmiany przez Najemcę rodzaju prowadzonej działalności określonej w ust. 1 Wynajmujący zachowuje uprawnienie do renegotjacji stawki czynszowej określonej w § 4 ust. 1 pkt 3 umowy najmu.

#### § 4. [Opłaty czynszowe]

1. Wysokość stawki czynszowej wynosi:
  - 1) w pierwszym roku obowiązywania umowy najmu, tj. od..... do.....- miesięczny czynsz najmu 1,00zł, (słownie: jeden złoty) powiększony o podatek VAT obliczony zgodnie z aktualnymi przepisami;
  - 2) w drugim roku obowiązywania umowy najmu, tj. od.....do.....- ..... zł/m<sup>2</sup> netto, a miesięczny czynsz najmu ..... zł, (słownie: ..... ) powiększony o podatek VAT obliczony zgodnie z aktualnymi przepisami;
  - 3) od trzeciego roku obowiązywania umowy najmu, , tj. od.....do.....- ..... zł/m<sup>2</sup> netto, a miesięczny czynsz najmu ..... zł, (słownie: ..... ) powiększony o podatek VAT obliczony zgodnie z aktualnymi przepisami.
2. Opłaty czynszu należy regulować do 10-go dnia każdego miesiąca, bez uprzedniego wezwania, wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności, na indywidualny numer rachunku bankowego wskazany przez Zakład Komunalny „PGM” w Chorzowie.

#### § 5. [Zmiany wysokości czynszu]

1. Stawka czynszu będzie waloryzowana corocznie w miesiącu marcu, a obowiązywać od dnia 1 kwietnia, przez powiększenie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> obowiązującej w roku poprzednim o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany za rok poprzedni przez Prezesa GUS.
2. Strony przyjmują, że zmiana stawki czynszu najmu w związku z waloryzacją następować będzie poprzez zawarcie aneksu do umowy najmu, przy czym pierwsza zmiana może nastąpić po okresie rocznego obowiązywania stawki w wysokości określonej w § 4 ust. 1 pkt 3 umowy najmu.
3. Nie zawarcie przez Najemcę aneksu do umowy najmu, o którym mowa w ust. 2, traktowane będzie jako wypowiedzenie umowy najmu przez Najemcę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Wynajmujący może, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, odstąpić od waloryzacji stawki czynszowej.

#### § 6. [Opłaty za media]

1. Oprócz czynszu określonego w § 4 ust. 1 Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów należności za:
  - 1) dostarczaną wodę i odprowadzanie ścieków w *budynkach będących własnością lub współwłasnością gminy Miasto Chorzów, pozostających w samoistnym posiadaniu gminy Miasto Chorzów/* w budynkach Skarbu Państwa według faktur wystawianych przez Zakład Komunalny „PGM” w Chorzowie dwa razy w roku, w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych raz w roku; Na wniosek Najemcy istnieje możliwość indywidualnego rozliczenia opłat za dostarczaną wodę i odprowadzania ścieków według terminów wskazanych przez Najemcę; Najemca zobowiązany jest do ponoszenia miesięcznej opłaty abonamentowej za dostarczaną wodę i odprowadzanie ścieków;
  - 2) wywóz nieczystości miesięcznie według oświadczenia Najemcy, dotyczącego pojemności pojemnika oraz częstotliwości wywozu;
  - 3) centralne ogrzewanie według zaliczki pobieranej miesięcznie rozliczanej raz w roku.
2. Jeżeli Lokal usytuowany jest w budynku będącym własnością gminy Miasto Chorzów, Skarbu Państwa lub w którym została utworzona Wspólnota Mieszkaniowa Najemcę obciąża także podatek od nieruchomości określony w odrębnych przepisach.

3. Wykaz opłat określony w § 4 ust. 1 oraz § 6 ust. 1 wraz z określeniem wysokości zaliczkowych wpłat dostarczony zostanie Najemcy przez zarządcę budynku w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy najmu. Wykaz ten stanowi integralną część umowy najmu.
4. Opłaty określone w § 6 ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać do 10-go dnia każdego miesiąca, wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności, na indywidualny numer rachunku bankowego wskazany przez Zakład Komunalny „PGM” w Chorzowie.
5. Zmiany wysokości opłat zamieszczonych w wykazie, o którym mowa w ust. 3, spowodowane zmianami cen urzędowych, nie wymagają zmiany umowy najmu. Zarządca dostarczy Najemcy nowy wykaz w terminie 14 dni od daty wprowadzenia zmian cen urzędowych. Wykaz ten stanowi integralną część umowy najmu.
6. Rozliczenia opłat określonych w § 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 dokonywane są zgodnie z regulaminami rozliczenia mediów ogólnie obowiązujących, wprowadzonych przez zarządcę budynku.

#### **§ 7. [Zabezpieczenie umowy najmu]**

1. Tytułem zabezpieczenia płatności czynszu najmu, opłat dodatkowych w tym eksploatacyjnych oraz innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy najmu, Najemca wpłaci na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego kaucję gwarancyjną w wysokości dwumiesięcznego czynszu określonego w § 4 ust. 1 pkt 3 umowy najmu powiększonego o podatek VAT obliczony zgodnie z aktualnymi przepisami.
2. W przypadku niewywiązywania się Najemcy z zobowiązań pieniężnych wynikających z umowy najmu, Wynajmujący, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego dwutygodniowego terminu do zapłaty, ma prawo do potrącenia sum pieniężnych, na które opiewają te zobowiązania z kwoty kaucji gwarancyjnej do pełnej wysokości tej kwoty.
3. W przypadku opisanym w ust. 2 Najemca zobowiązany jest uzupełnić kwotę kaucji gwarancyjnej do pierwotnej wysokości, w terminie 14 dni od wezwania Wynajmującego z uwzględnieniem waloryzacji.
4. Kwota kaucji gwarancyjnej pozostała po rozwiązaniu umowy najmu i rozliczeniu zobowiązań Najemcy zostanie zwrócona na wniosek Najemcy przez Zakład Komunalny „PGM” w Chorzowie w terminie 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu umowy najmu Wynajmującemu, na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę.
5. *Celem zabezpieczenia realizacji zobowiązań finansowych Najemcy wynikających z niniejszej umowy najmu oraz obowiązku wydania Wynajmującemu opróżnionego lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Najemca złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie, które stanowić będzie załącznik do umowy najmu, w którym:*

- 1) *zobowiąże się do wydania Wynajmującemu opróżnionego Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy najmu, w terminie 14 dni od dnia ustania stosunku najmu, pod rygorem egzekucji w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. wprost z tego aktu;*
- 2) *podda się w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. egzekucji należności pieniężnych tytułem czynszu najmu, opłaty za bezumowne korzystanie z Lokalu, opłat niezależnych wraz z należnościami ubocznymi, do wysokości kwoty ..... zł wprost z tego aktu na rzecz Wynajmującego.*

*Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest nadejście terminu zapłaty czynszu i opłat niezależnych, wynikających z umowy najmu oraz ich niezapłacenie pomimo nadania listem poleconym wezwania do zapłaty wraz ze wskazaniem rachunku bankowego, na który powinna nastąpić zapłata. Wynajmujący może wystąpić o nadanie przedmiotowemu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 15 lat od daty zawarcia umowy najmu tj. od dnia ..... Wynajmujący po upływie tego okresu może wystąpić z*

żądaniem złożenia przez Najemcę kolejnego oświadczenia w formie aktu notarialnego celem zabezpieczenia realizacji zobowiązań finansowych Najemcy wynikających z umowy najmu. Wynajmujący będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Najemcę obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat wynikających z umowy najmu, co oznacza, że Wynajmujący będzie miał prawo prowadzić przeciwko Najemcy egzekucję na podstawie wskazanego aktu o całość lub część roszczenia.\*

6. Najemca złoży wskazane w ust. 5 oświadczenie na swój koszt i przedłoży stosowny akt notarialny Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu pod rygorem odmowy wydania Lokalu.\*

#### **§ 8. [Przekazanie Lokalu]**

1. Lokal zostanie przekazany do użytku Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, przez właściwe Biuro Obsługi Mieszkańców.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i stanem jego wyposażenia w urządzenia i instalacje techniczne, i że przyjmuje go bez zastrzeżeń.
3. Najemca od dnia protokolarnego odbioru Lokalu ponosi odpowiedzialność za zaistniałe w nim szkody.

#### **§ 9. [Prace adaptacyjne]**

1. Wszelkie prace adaptacyjne i remontowe w lokalu wykonuje Najemca we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca jest zobowiązany przed rozpoczęciem prac remontowo-adaptacyjnych w Lokalu do poinformowania pisemnie zarządcę budynku o planowanym zakresie prac remontowo-adaptacyjnych.
2. Najemca jest zobowiązany do wykonania prac remontowych wskazanych w „protokole zdawczo-odbiorczym” w terminie 6 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli w czasie wykonywanych przez Najemcę prac remontowych i adaptacyjnych Lokalu, poprzez akceptację planowanych prac, uczestnictwo w odbiorze prac zakrytych oraz w odbiorze końcowym. Wymagania inspektorów nadzoru budowlanego reprezentujących Wynajmującego w zakresie remontów ingerujących w elementy budynku lub części wspólne są wiążące dla Najemcy.
4. Wykonywanie prac budowlanych w Lokalu, prac adaptacyjnych oraz zmiana wyglądu elewacji wymagają każdorazowo zgłoszenia, względnie uzyskania pozwolenia z Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Chorzów.
5. Nakłady konieczne i użyteczne dokonane przez Najemcę stają się własnością Wynajmującego po zdaniu Lokalu przez Najemcę i nie mogą stanowić roszczeń finansowych.

#### **§ 10. [Eksplotacja Lokalu]**

1. Najemca nie może podnajmować ani oddawać w bezpłatne używanie całości lub części Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego. Jeżeli Najemca za zgodą Wynajmującego oddał innej osobie przedmiot najmu lub jego część do bezpłatnego używania lub w podnajem, ponosi za nią odpowiedzialność.
2. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Lokal w należytym stanie oraz użytkować go zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku, w tym czyszczenia ze śniegu, błota i lodu oraz innych zanieczyszczeń chodników przyległych do Lokalu.
4. Najemca zobowiązany jest dostosować się do innych przepisów, w tym przeciwpożarowych,

sanitarnych, regulaminu porządku domowego i innych przepisów porządkowych powszechnie obowiązujących.

5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy wniesione do Lokalu.

#### **§ 11. [Ubezpieczenie Lokalu, odpowiedzialność za szkody]**

1. Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, w związku z tym na Najemcy spoczywa odpowiedzialność z tytułu szkód mogących wyniknąć w Lokalu w związku z prowadzoną w nim działalnością gospodarczą i posiadanym mieniem oraz z tytułu szkód mogących powstać w ramach prowadzenia prac adaptacyjnych i remontowych w Lokalu.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 Najemca przyjmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność oraz zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności związanej z wszelkimi roszczeniami skierowanymi wobec Wynajmującego dotyczącymi jakichkolwiek zaistniałych szkód, kosztów i wydatków związanych bezpośrednio lub pośrednio z prowadzoną działalnością oraz zaniedbaniami obowiązków wynikających z umowy najmu, a spoczywających na Najemcy w wyniku:
  - 1) uszkodzenia ciała, włącznie ze skutkiem śmiertelnym i długotrwałą chorobą, którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Najemcę;
  - 2) utraty lub uszkodzenia majątku Najemcy oraz osób przez niego zatrudnionych;
  - 3) utraty lub uszkodzenia majątku, uszkodzenia ciała, włącznie ze skutkiem śmiertelnym, osób trzecich;
  - 4) długotrwałej choroby osób trzecich;
  - 5) szkody w nieruchomości Wynajmującego.
3. Jeżeli Wynajmujący poniesie jakiekolwiek koszty w związku z roszczeniami osób trzecich w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Najemca niezwłocznie zwróci je Wynajmującemu.

#### **§ 12. [Warunki rozwiązania umowy]**

##### Umowa zawarta na czas oznaczony

1. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, z ważnych przyczyn związanych z prowadzoną przez Najemcę w lokalu działalnością:
    - 1) stwierdzenie przez Najemcę, że Lokal z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego przestał spełniać wymagania do prowadzenia w nim przez Najemcę działalności, o której mowa w § 3 ust. 1;
    - 2) stwierdzenia przez Najemcę, że Lokal stał się zbędny do prowadzenia przez Najemcę działalności, o której mowa w § 3 ust. 1, w tym ze względu na likwidację działalności gospodarczej Najemcy w Chorzowie.
  2. Najemca może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia postanowień umowy najmu przez Wynajmującego, w szczególności, jeżeli Wynajmujący lub inni najemcy utrudniają lub uniemożliwiają Najemcy korzystanie z całości lub części Lokalu.
  3. Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
    - 1) jest w zwłoce z zapłatą czynszu najmu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
    - 2) używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, nie rozpoczął działalności w terminie wskazanym w §9 ust. 2
    - 3) zaniedbuje Lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie;
    - 4) oddał w całości lub części Lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,;
- razem lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku

- uciążliwym;
- 6) wykonuje bez decyzji właściwych organów i zgody Wynajmującego roboty budowlane i adaptacyjne w Lokalu;
  - 7) utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez Wynajmującego kontroli nad robotami budowlanymi i adaptacyjnymi w Lokalu;
  - 8) wykonuje w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną lub dokumentacją projektową roboty budowlane i adaptacyjne w Lokalu i poza nim;
  - 9) nie wywiązał się z obowiązku określonego w § 7 ust. 3;
  - 10) nie udostępnia Lokalu, mimo żądania Wynajmującego;
  - 11) *nie przedłożył Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu aktu notarialnego, o którym mowa § 7 ust. 5.\**
  - 12) nie ukończył prac remontowych wskazanych w protokole zdawczo-odbiorczym w terminie wskazanym w § 9 ust. 2.
4. Wynajmującemu przysługuje możliwość rozwiązania umowy najmu za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
- 1) utraty praw do dysponowania Lokalem;
  - 2) zaistnienia uzasadnionych potrzeb do wykorzystania Lokalu w interesie publicznym lub gdy najem nie będzie leżał w interesie publicznym;
  - 3) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości budynkowej lub lokalowej, w której usytuowany jest Lokal.

### **§ 13. [Zwrot Lokalu]**

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić lokal opróżniony, w stanie niepogorszonym, po uprzednim jego uprzątnięciu w terminie do 5 dni od daty zakończenia najmu, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
2. W przypadku nie wykonania powyższego obowiązku Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami związanymi z opróżnieniem oraz uprzątnięciem lokalu z kwoty kaucji gwarancyjnej.
3. Zwrot Lokalu następuje z chwilą fizycznego wydania Lokalu Zakładowi Komunalnemu „PGM” w Chorzowie działającemu w imieniu Wynajmującego.
4. W celu zdania Lokalu, Najemca winien ustalić termin jego przekazania z właściwym Biurem Obsługi Mieszkańców.
5. Z czynności przekazania Lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.
6. Nieprzekazanie Lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 1 daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z Lokalu.
7. Brak zwrócenia Lokalu w terminie określonym w ust. 1 stanowi podstawę do rozpoczęcia naliczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego począwszy od pierwszego dnia po dacie rozwiązania najmu lokalu.
8. Za bezumowne korzystanie z Lokalu były Najemca zapłaci Wynajmującemu opłatę w wysokości 100 % czynszu określonego w § 4 ust. 1 pkt 3.

#### **§ 14. [Korespondencja]**

1. Najemca wskazuje adres do doręczeń korespondencji:  
.....
2. Wszelka korespondencja przekazywana w związku z umową będzie przez Wynajmującego doręczana pod adres wskazany w ust. 1, listem poleconym albo osobiście za potwierdzeniem odbioru, chyba że Najemca wskaże na piśmie inny adres do doręczeń.
3. Pismo wysłane zgodnie z ust. 2 uważa się za skutecznie doręczone w dniu wskazanym w zwrotnym potwierdzeniu odbioru listu poleconego lub pisemnym potwierdzeniu osobistego doręczenia pisma.
4. W razie niemożności doręczenia pisma wysłanego listem poleconym, z przyczyn dotyczących Strony będącej adresatem, w szczególności w przypadku odmowy odbioru przez Stronę pisma bądź zmiany adresu, pismo wysłane zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu uważa się za skutecznie doręczone w dniu, w którym zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego.
5. Strony zobowiązują się do niezwłocznego poinformowania o zmianie adresu do korespondencji.
6. Korespondencja e-mailowa może być uważana za skuteczny sposób powiadomienia pod warunkiem obopólnej zgody i potwierdzenia odbioru treści korespondencji.
7. Wszelka korespondencja w związku z umową sporządzana będzie w języku polskim.

#### **§ 15. [Oświadczenie Wynajmującego]**

Wynajmujący oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 893 z póź. zm.).

#### **§ 16. [Postanowienia końcowe]**

1. Zmiany i uzupełnienia umowy najmu wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy najmu pod rygorem nieważności.
2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy, Wynajmującego oraz Zarządcy budynku.

Dyrektor Wydziału  
Zasobów Komunalnych

Maciej Mostowik

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

1. ....

Podpis: .....

data: .....

2. ....

Dane z dokumentu tożsamości:

.....

**UMOWA NR** .....

.....

\*zapis § 2 ust. 3, § 7 ust. 5 i 6, § 12 ust. 3 pkt 11 dotyczy tylko umowy najmu lokalu użytkowego położonego w strefie centrum, o której mowa w Zarządzeniu Nr OR.118.2021 Prezydenta Miasta Chorzów z dnia 18 maja 2021 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi znajdującymi się w budynkach będących własnością lub w zarządzie Miasta Chorzów

<sup>1</sup> dotyczy lokali usytuowanych w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej

\*zapis § 9 ust. 2, § 12 ust. 3 pkt 12 dotyczy umowy najmu lokalu, w której wskazany zostanie termin wykonania prac remontowych na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego

Dyrektor Wydziału  
Zasobów Komunalnych  
Miejski Inwestor