

**Umowa Nr .../LU/.....  
najmu lokalu użytkowego**

zawarta w Strzelinie w dniu ..... roku pomiędzy; **Gminą Strzelin z siedzibą przy ul. Ząbkowickiej Nr 11, 57-100 Strzelin – NIP 9140006467** działającą przez **Centrum Usług Komunalnych i Technicznych w Strzelinie z siedzibą przy ul. A. Mickiewicza Nr 8, 57-100 Strzelin** reprezentowaną przez:

**1. Radosława Kotlewicza - Kierownika Centrum**

zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**;

a.....  
.....

zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą**.

Podpisując niniejszą umowę, wyżej wymienione strony zgodnie postanawiają, co następuje:

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem ..... znajdującego się w budynku położonym na terenie posesji Nr ... przy ul. ....w Strzelinie opisany w § 2 niniejszej umowy o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie działalności: .....
2. Wynajmujący oświadcza, że właścicielem nieruchomości zabudowanej obiektem użytkowym jest Gmina Strzelin, w imieniu której działa CUKiT. *Lokal użytkowy /garaż* znajduje się w budynku położonym w granicach działki Nr ..... AM ..... obręb Strzelin o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Strzelinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr ..... Działy III i IV powołanej księgi wieczystej wolne są od wpisów.

**§ 2**

Przedmiotowy lokal użytkowy stanowi część budynku ..... wolnostojącego ..... o konstrukcji nadziemnej .....

Lokal posiada następujące parametry techniczne:

- kubatura - ..... m<sup>3</sup>,
- powierzchnia użytkowa ogółem - ..... m<sup>2</sup> w tym: .....

Ponadto lokal użytkowy posiada .....

**§ 3**

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń w wynajmowanym *lokalu użytkowym/garażu*. W przypadku nie zachowania przez Najemcę powyższego wymogu, Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia (*trybie w natychmiastowym*).
2. Niezależnie od sankcji zawartej w ust. 1, w przypadku gdy Najemca zmienił lub ulepszył przedmiot najmu bez wymaganej zgody, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia *lokalu użytkowym/garażu* do stanu poprzedniego.
3. Najemca ma prawo dokonać adaptacji lub remontu *lokalu użytkowego/garażu* polegających na przystosowaniu jego pomieszczeń do własnych potrzeb i do prowadzonej działalności opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.

4. Koszty związane z modernizacją, adaptacją lub remontem *lokalu użytkowego/garażu* do potrzeb najemcy, ponosi Najemca we własnym zakresie i na swój koszt bez możliwości dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów w przyszłości od Wynajmującego.
5. W okresie najmu Najemca jest również zobowiązany do prowadzenia wszelkich innych drobnych robót, prac remontowych i konserwacyjnych, robiąc to we własnym zakresie i na swój koszt, bez możliwości dochodzenia zwrotu tych należności w przyszłości od Wynajmującego.

#### § 4

1. Najemca zobowiązuje się wykonywać prace budowlane, o których mowa § 3 ust. 1 zgodnie z zatwierdzoną przez Wynajmującego dokumentacją techniczną dotyczącą przystosowania *lokalu użytkowego/garażu* do prowadzenia określonej w umowie najmu działalności.
2. Najemca zobowiązuje się jednocześnie do przestrzegania wszystkich obowiązków w zakresie kierowania robotami oraz właściwego nadzoru nad ich wykonaniem.
3. Najemca zobowiązuje się prowadzić prace adaptacyjne zgodnie ze sztuką budowlaną, w sposób ciągły, przestrzegać przepisów BHP i ppoż.
3. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność za bezpieczeństwo pracowników i osób postronnych dla zdarzeń wynikających z prowadzenia robót remontowych w wynajmowanym *lokalu użytkowym/garażu*.

#### § 5

Najemca na własny koszt uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia, zezwolenia, opinie i badania na prowadzenie swojej działalności, a odpowiednie dokumenty przedłoży Wynajmującemu do wglądu. W czasie oczekiwania na w/w dokumenty oraz w czasie wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych Najemca nie jest zwolniony z obowiązku zapłaty należności z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za najem *lokalu użytkowego/garażu*.

#### § 6

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony – ..... lat tj. od dnia ..... roku do dnia ..... roku.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu .....

#### § 7

1. Umowę zawartą na czas określony rozwiązuje się:
  - 1) z upływem czasu, na który została zawarta,
  - 2) za porozumieniem stron ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego,
  - 3) za wypowiedzeniem każdej ze stron umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu jej wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadkach przewidzianych w niniejszej umowie
  - 4) w wypadku utraty przez Wynajmującego tytułu prawnego do *nieruchomości/ budynku* – z dniem utraty tytułu.
2. Bez zachowania okresu wypowiedzenia (*w trybie natychmiastowym*), umowa zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego w przypadkach określonych w § 3 ust. 1 i § 14 niniejszej umowy oraz w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć w chwili zawarcia umowy najmu.

#### § 8

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca przed zawarciem niniejszej umowy

dokonał wpłaty na rachunek Wynajmującego kaucji zabezpieczającą w pieniądzu w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto w kwocie ..... **zł (słownie: .....**).

2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, w szczególności z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu użytkowego, zaległości z tytułu czynszu i ewentualnie opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego w następującej kolejności: odsetki, koszty postępowania, należność główna.
3. Wynajmujący po rozwiązaniu umowy najmu lokalu użytkowego może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2, a Najemca wyraża na to zgodę.
4. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji zabezpieczającej.
5. Kaucja podlega takiemu oprocentowaniu, jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
6. W przypadku gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu, kaucja wraz z należnymi bankowymi odsetkami podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty wydania opróżnionego i uporządkowanego lokalu użytkowego.

### § 9

1. Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz miesięczny za wynajem lokalu, który wynosić będzie: ..... **zł netto** za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, co przy uwzględnieniu wynajętej powierzchni określonej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy stanowi łącznie kwotę ..... **zł netto** miesięcznie. Do w/w kwoty czynszu naliczony zostanie podatek VAT wg stawki wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Czynsz płatny będzie od dnia obowiązywania umowy najmu.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
4. Czynsz najmu płatny jest przez Najemcę z góry do 10-go dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony w Gospodarczym Banku Spółdzielczym w Strzelinie o numerze: **03 9588 0004 0000 7807 2000 0010**.
5. Strony ustalają, że dniem zapłaty jest dzień uznania rachunku Wynajmującego.
6. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w jego zapłacie.
7. Strony umowy zgodnie oświadczają, że wysokość czynszu miesięcznego może być aktualizowana przez Wynajmującego w drodze aneksu do umowy w wysokość określonej średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim nie częściej niż raz w roku. Pierwsza aktualizacja czynszu może nastąpić dopiero po upływie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy.
8. Jeżeli najemca zaakceptował nowe warunki czynszowe zawarte w aneksie, o który mowa w ust. 7 zobowiązany jest uiszczać czynsz w zaktualizowanej wysokości począwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu aneksu.
9. Jeżeli Najemca nie zaakceptuje nowych warunków płatności czynszu, o których mowa w ust. 7 Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
10. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

### § 10

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat miesięcznych za dostawę świadczeń dodatkowych do w/w lokalu (*tzw. opłat eksploatacyjnych*). Naliczenia obciążeń z tych tytułów Wynajmujący dokonywać będzie w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione na

utrzymanie tego lokalu w formie ryczałtu lub cen jednostkowych w wysokości (jeżeli niżej wymienione media i inne opłaty występują w lokalu):

- 1) za zimną wodę w ilości *ustalonej ryczałtem miesięcznie/odczytanej z wodomierza kwartalnie* wg aktualnych cen ZWiK (dotyczy lokali użytkowych, w których jest instalacja wod.-kan.),
- 2) za odprowadzenie ścieków komunalnych w ilości *ustalonej ryczałtem/odczytanej z wodomierza kwartalnie* wg aktualnych cen ZWiK (dotyczy lokali użytkowych, w których jest instalacja wod.-kan.),
- 3) opłata stała za wodomierz główny w kwocie ..... zł netto miesięcznie (dotyczy lokali użytkowych, w których jest instalacja wod.-kan.),
- 4) opłata eksploatacyjna za wodomierz (jako podlicznik zużycia wody w tym lokalu) w kwocie ..... zł netto miesięcznie,
- 5) za zużycie energii elektrycznej wg wartości *ustalonej ryczałtem miesięcznie/lub w ilości odczytanej z urządzenia pomiarowego, w oparciu o indywidualną umowę zawartą przez Najemcę z dostawcą energii elektrycznej.*

Do w/w kwoty opłat eksploatacyjnych naliczony zostanie podatek VAT wg stawki wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Zmiana wysokości w/w opłat wynikająca ze zmiany cen urzędowych lub umownych nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest do regulowania tych opłat w nowej wysokości na podstawie zawiadomienia od Wynajmującego od najbliższego terminu płatności z jednoczesnym wyrównaniem różnicy w opłatach od dnia, w którym nastąpiła zmiana cen urzędowych lub umownych. O zmianach wyżej wymienionych opłat eksploatacyjnych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie.

2. Opłaty, których mowa w § 10 ust. 2 płatne są na tych samych zasadach jak czynsz.

## § 11

Wynajmujący informuje, że Najemca zobowiązany jest do:

- 1) płacenia na rzecz Gminy Strzelin należności z tytułu podatku od nieruchomości, na zasadach i w terminach wynikających z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (*tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 1452 z późn. zm.*).
- 2) zawarcia indywidualnej umowy na dzierżawę pojemnika i odbiór odpadów komunalnych powstałych w wynajętym lokalu zgodnie z przepisami regulującymi sprawy związane z organizacją i prowadzeniem gospodarki odpadami komunalnymi na terenie Gminy Strzelin.

## § 12

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt, przez cały okres trwania umowy najmu będzie ubezpieczał od ognia i innych zdarzeń losowych mienie stanowiące wyposażenie wynajmowanego *lokalu/garażu*.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności materialnej z tytułu szkód powstałych w mieniu Najemcy, które znajduje się w *lokalu/garażu* będącym przedmiotem umowy.

## § 13

1. Wzajemna korespondencja stron w związku z realizacją umowy będzie uważana za skuteczną doręczoną jeżeli została ona wysłana minimum listem poleconym lub doręczona bezpośrednio na adresy stron wskazane na wstępie umowy.
2. Strony umowy zobowiązują się informować o zmianach swoich adresów do doręczeń pod rygorem tego, że korespondencja zawierająca wszelkie oświadczenia woli i wiedzy składane sobie wzajemnie w związku z realizacją umowy wysyłane będą na adresy stron wskazane na wstępie umowy ze skutkiem ich prawidłowego doręczenia.

## § 14

1. W przypadku, gdy Najemca:
  - 1) używa *lokal/garaż* w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza się do powstania szkód lub niszczy urządzenia, w które wyposażony jest *lokal/garaż* i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, lub
  - 2) zaniedbuje *lokal/garaż* do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
  - 3) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za korzystanie *lokalu/garażu* przez co najmniej za dwa pełne okresy płatności pomimo upływu udzielonego mu dodatkowego okresu do zapłaty w/w należności, lub
  - 4) wynajął, podnajął albo oddał osobie trzeciej do bezpłatnego używania *lokal/garaż* lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego.  
Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia (*w trybie natychmiastowym*).
2. Wypowiedzenie umowy jest pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej.

## § 15

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego *lokalu/garażu* w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Punkt wyjścia do ustalenia stanu technicznego obiektu stanowi porównanie protokołu zdawczo–odbiorczego w dniu rozpoczęcia obowiązywania niniejszej umowy i protokołu zdawczo–odbiorczego z dnia przekazania lokalu Wynajmującemu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać *lokal/garaż* protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, a w przypadku wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w ciągu 7 dni od daty ustania stosunku najmu.
3. W przypadku opuszczenia *lokal/garaż* przez Najemcę bez protokólnego przekazania lokalu Wynajmującemu, stosownie do ust. 2, Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejścia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie wyznaczonym terminie przejścia na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami w niniejszej umowie.

## § 16

W przypadku gdy Najemca korzysta z *lokalu/garażu* po zakończeniu umowy najmu zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z *lokalu/garażu* w wysokości szkody poniesionej przez Wynajmującego, nie mniejszej niż 300 % stawki czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, określonych w § 9 ust. 1 i § 10 ust. 2, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z tego *lokalu/garażu*. Wynagrodzenie płatne jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na zasadach określonych dla płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych.

## § 17

Najemca jest zobowiązany realizować umowę zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

## § 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej i dokonywane będą w formie aneksów do niniejszej umowy.

## § 19

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z realizacją umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać na drodze polubownej. W przypadku gdy to nie będzie możliwe – spór rozstrzyga Sąd Rejonowy właściwy dla siedziby Wynajmującego.

## § 20

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

## § 21

1. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
2. Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi najemca.

## § 22

Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa egz. dla Wynajmującego i jeden egz. dla Najemcy.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**