

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO /wzór/

zawarta w dniu ..... 2026 r. w Świnoujściu pomiędzy:

**TBS Lokum sp. z o. o.**, ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnouście, KRS: 0000851315, REGON: 386684858, NIP: 855-160-06-39,

reprezentowaną przez **Prezesa Zarządu – Panią Jolantę Kraszewską - Jurkowską**,  
zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

**Panią/Panem**.....

.....

.....

.....

Zwaną/nym dalej „Najemcą”.

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem pomieszczenia gospodarczego o powierzchni użytkowej **9,36 m<sup>2</sup>**, położonego w budynku mieszkalnym przy **ul. Modrzejewskiej 2** w Świnoujściu, na działce nr 219 o łącznej powierzchni 188 m<sup>2</sup>, w obrębie ewidencyjnym nr 0012 Gminy Miasto Świnouście, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer SZ1W/00024690/2.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie opisane w ust. 1, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
3. Najemca oświadcza, że stan techniczny pomieszczenia jest mu znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu najmu istniejących w dniu zawarcia umowy.

### § 2

Najemca wykorzystywać będzie pomieszczenie gospodarcze na cele .....

### § 3

Przejęcie pomieszczenia gospodarczego nastąpi w dniu ..... 2026 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy jako jej integralna część.

### § 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu:
  - 1) umowny czynsz najmu w wysokości ..... za 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej, tj. .... zł netto miesięcznie,
  - 2) podatek od towarów i usług VAT w wysokości ustawowej stosownie do wartości określonej w pkt 1,tj. .... zł (słownie złotych: ..... złotych .... /100 ) brutto miesięcznie.
2. Opłaty wymienione w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać z góry do 15-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.

3. Za dzień zapłaty należności na rzecz Wynajmującego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą należności uiszczoną przez Najemcę.
4. Poczynając od 2027 r. należności, o których mowa w ust.1, będą przez Wynajmującego raz w roku kalendarzowym (w marcu każdego roku, ze skutkiem od dnia 1 kwietnia danego roku) waloryzowane o dodatni, średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. Przedmiotowa waloryzacja nie wyłącza prawa Wynajmującego do podwyższania czynszu na zasadzie art. 685<sup>1</sup> Kc.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 2, będą przez Wynajmującego zmieniane w przypadku zmiany stosownych przepisów (zmiana wysokości podatku VAT).
6. Zmiany, o których mowa w ust. 4, 5 nie wymagają aneksu do umowy. O aktualnej wysokości opłat i wysokości czynszu Wynajmujący powiadamiać będzie Najemców na piśmie.
7. Najemcę obciążają należności za dostawę energii elektrycznej, na podstawie umowy odrębnie zawartej z właściwym kontrahentem.

## § 5

1. Wadium w wysokości **500,00 zł, (słownie złotych: pięćset 00/100)** zostało zaksięgowane jako kaucja zabezpieczająca wykonanie umowy i należyty stan techniczny pomieszczenia gospodarczego będącego przedmiotem umowy.
2. Wynajmujący ma prawo, bez konieczności uzyskiwania dodatkowej akceptacji Najemcy, przeznaczyć kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności powstałych w wyniku nienależytego wykonania umowy przez Najemcę, których Najemca nie uiszcza w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia. O wysokości kwoty kaucji wykorzystanej na powyższy cel Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie.
3. Najemca zobowiązany jest do dopłacenia kwoty, o której mowa w ust. 2 w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia.
4. W przypadku rozwiązania umowy i przejęcia pomieszczenia gospodarczego przez Wynajmującego w stanie nie pogorszonym oraz wolnym od osób i rzeczy, kaucja zostanie wypłacona Najemcy w terminie do 7 dni lub zaliczona na poczet długów.

## § 6

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) utrzymywania przedmiotu umowy w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 2) niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian ulepszących oraz naruszających substancję lokalu lub budynku,
- 3) przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego oraz nieczynienia uciążliwym korzystania z budynku i innych lokali w budynku,
- 4) wykonywania obowiązków w zakresie utrzymania czystości i porządku na zewnątrz lokalu, według zasad ustalonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888, z późn. zm.) oraz uchwale nr XL/315/2020 Rady Miasta Świnoujście z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Świnoujście,
- 5) nieoddawania przedmiotu najmu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania, bez pisemnej zgody Wynajmującego,

- 6) niedokonywania bez zgody Wynajmującego przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie (art. 509 i art. 519 k.c. ),
- 7) niewykorzystywania lokalu do prowadzenia działalności hazardowej w rozumieniu ustawy z 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2094, z późn. zm.).

## § 7

Umowę zawiera się na czas nieoznaczony.

## § 8

Umowa może być rozwiązana:

1. za zgodą stron w każdym czasie,
2. przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego,
3. przez Wynajmującego w każdym czasie, bez zachowania terminów wypowiedzenia:
  - a) z przyczyn i z zachowaniem warunków określonych w art. 685 i art. 687 Kodeksu cywilnego,
  - b) w przypadku uchylenia się Najemcy od wykonania obowiązku o którym mowa w § 5 ust. 3 oraz § 6.

## § 9

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Strony niniejszej umowy wyrażają zgodę, aby korespondencja pomiędzy nimi, w tym wysyłanie wezwań do zapłaty, odbywała się w formie elektronicznej na adresy poczty elektronicznej: adres Wynajmującego – [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl), adres Najemcy-..... Korespondencję na wskazane adresy e-mailowe uznaje się za skutecznie doręczoną, o ile strona nie poinformowała drugiej strony, w formie pisemnej, o zmianie podanego wyżej adresu.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Spory powstałe w związku z przedmiotową umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów miejscowo właściwych dla siedziby Wynajmującego.

## § 10

1. Po zakończeniu najmu Najemcy zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym i wolnym od osób i rzeczy.
2. W przypadku uchylenia się Najemcy od wydania przedmiotu umowy po jej zakończeniu w wyznaczonym terminie, Wynajmujący obciąży użytkownika za bezumowne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego.

## § 11

Potwierdzam, że zapoznałem się z klauzulą informacyjną Wynajmującego, dotyczącą przetwarzania danych osobowych. Klauzula informacyjna stanowi załącznik nr 2 do Umowy.

## § 12

Integralną część umowy stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - protokół zdawczo-odbiorczy
- 2) załącznik nr 2 - klauzula RODO

### **§ 13**

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

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**