UMOWA NAJMU /wzór/

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

Gminą Miasto Świnoujście, ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świnoujście,
(NIP 855-157-13-75),
zwaną dalej „**WYNAJMUJĄCYM",**
reprezentowaną przez **Prezesa Zarządu TBS Lokum sp. z o.o.** w Świnoujściu **– Panią Jolantę Kraszewską - Jurkowską**,
na podstawie pełnomocnictwa nr WO-KP.0052.281.2026 udzielonego przez Prezydenta Miasta Świnoujście dnia 11 sierpnia 2026 r.
a
Panią/Panem……
……
……
Zwaną/nym dalej **„Najemcą".**

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem pomieszczenia gospodarczego **nr ……** o powierzchni użytkowej **6 m²** usytuowanego w ciągu komórek przy ul. Toruńskiej 5 w Świnoujściu, położonego na działce nr 341/1 o powierzchni 616 m^2, w obrębie ewidencyjnym nr 0005 Gminy Miasto Świnoujście, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą numer SZ1W/000052970/4.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie gospodarcze opisane w ust. 1, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz oraz opłaty niezależne od Wynajmującego. Z pomieszczeniem tym związany jest udział w częściach wspólnych oraz w powierzchni działki gruntu, odpowiadający powierzchni użytkowej komórki.

§ 2

Najemca wykorzystywać będzie pomieszczenie jako komórkę gospodarczą.

§ 3

Przejęcie Lokalu 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^2 pow. użytkowej, tj. …….. zł netto miesięcznie,
2) podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości ustawowej liczony od należności wskazanych w pkt 1,

tj. łącznie: …… zł (słownie złotych: ……..00/100) brutto miesięcznie.

1. Za dzień zapłaty należności na rzecz Wynajmującego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą należności uiszczoną przez Najemcę.
2. 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. 685^1 Kc.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 2, będą przez Wynajmującego zmieniane w przypadku zmiany stosownych przepisów (zmiana wysokości podatku VAT).
4. Zmiany, o których mowa w ust. 4 i 5, nie wymagają aneksu do umowy. O aktualnej wysokości należności Wynajmujący powiadamiać będzie Najemcę na piśmie.
5. **Najemca zobowiązany jest do złożenia w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Świnoujście informacji dot. podatku od nieruchomości:**
   a) w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy i płacenia podatku od nieruchomości wg obowiązujących stawek i norm,
   b) niezwłocznie po zakończeniu najmu i zdaniu komórki.

§ 5

1. Wadium w wysokość **600,00 zł, (słownie złotych: sześćset 00/100)** zostało zaksięgowane jako kaucja zabezpieczająca wykonanie umowy i należyty stan techniczny Lokalu 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 uiści 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 Lokalu przez Wynajmującego w stanie niepogorszonym oraz wolnym od osób i rzeczy, kaucja zostanie wypłacona Najemcy w terminie do 7 dni lub zaliczona na poczet długów.

§ 6

Najemca zobowiązuje się do:

1) używania wynajętego pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem i wyłącznie na cele określone w § 2 umowy,
2) utrzymywania przedmiotu umowy w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
3) niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian ulepszających oraz naruszających substancję lokalu lub budynku,
4) przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego oraz nieczynienia uciążliwym korzystania z budynku i innych lokali w budynku,
5) 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 2020 r. poz. 1439, 2320, 2361) 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,

6) nieoddawania przedmiotu najmu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
7) niedokonywania bez zgody Wynajmującego przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie (art. 509 i art. 519 Kc),
8) niewykorzystywania lokalu do prowadzenia działalności hazardowej w rozumieniu ustawy z 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 847 ze 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 lub § 6.

§ 9

Po zakończeniu najmu:
1) Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym,
2) Najemcy nie przysługuje zwrot równowartości nakładów poniesionych na Lokal – prace ulepszające i adaptacyjne; wszelkie poniesione nakłady obciążają Najemcę,
3) Podstawę do ustalenia stanu, w jakim Lokal został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo - odbiorczy, załączony do umowy.

§ 10

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 4 ust. 6.
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, 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. Na dzień podpisania umowy lokal będący przedmiotem najmu posiada wszystkie pozytywne protokoły z przeglądów technicznych przewidzianych prawem.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Spory powstałe w związku z przedmiotową umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów miejscowo właściwych dla siedziby Wynajmującego.

§ 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:**