UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO /wzór/

zawarta w dniu …….. ….. 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 ……..…… prowadzącą/cym działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej pod nazwą: ……..,
adres stałego miejsca wykonywania działalności: ……
……..**,** (NIP: ……..)**,**
zwaną dalej **„Najemcą”.**

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego, położonego w Świnoujściu przy **ul. Barlickiego 23**, o łącznej powierzchni użytkowej **– 71,60 m^2**, znajdującego się w budynku przy ul. Barlickiego 23 w Świnoujściu, położonego na działce nr 19/1 o powierzchni 744 m^2, w obrębie ewidencyjnym nr 0014 Gminy Miasto Świnoujście, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer SZ1W/00035891/1.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy, opisany w ust. 1, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
3. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu jest mu znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu najmu istniejących w dniu zawarcia umowy.

§ 2

Najemca wykorzystywać będzie Lokal na działalność……..

§ 3

Przejęcie Lokalu nastąpi w dniu ……..…….. 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) zaliczkę za dostawę wody za …….. m^3 miesięcznie wg cen dostawcy, tj. …… netto miesięcznie,

3) zaliczkę za odprowadzanie ścieków za …….. m^3 miesięcznie wg cen dostawcy, tj. …… netto miesięcznie,
4) podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości ustawowej liczony od należności wskazanych w pkt 1-3,

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

2. Najemcę obciążają należności za dostawę energii elektrycznej, wywóz odpadów i gabarytów na podstawie umów odrębnie zawartych z właściwymi kontrahentami.
3. 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.
4. Za dzień zapłaty należności na rzecz Wynajmującego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą należności uiszczoną przez Najemcę.
5. Poczynając od 2027 r. należności, o których mowa w ust.1 pkt 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.
6. Zmiany, o których mowa w ust. 4, nie wymagają aneksu do umowy. O aktualnej wysokości należności Wynajmujący powiadamiać będzie Najemcę na piśmie, np. poprzez stosowną adnotację na wystawionej Najemcy fakturze.
4. **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 uiszczania podatku od nieruchomości wg obowiązujących stawek i norm,
   b) niezwłocznie po zakończeniu najmu i zdania lokalu.

§ 5

1. Wadium w wysokość **4 300,00 zł, (słownie złotych: cztery tysiące trzysta 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 Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i na cele określone w § 2 umowy,
2. utrzymywania Lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym,

3. niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian ulepszających oraz naruszających substancję Lokalu lub budynku,
4. nieczynienia uciążliwym korzystania z budynku i innych lokali w budynku,
5. nieoddawania Lokalu lub części Lokalu 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 519 kc),
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.),
8. niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich zmianach dot. prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej, jak również statusu Najemcy jako przedsiębiorcy, w tym o zawieszeniu lub zakończeniu działalności gospodarczej, zmiany nazwy lub formy organizacyjno-prawnej Najemcy.

§ 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 3 do Umowy.

§ 12

Integralną część umowy stanowią:

1) załącznik nr 1 - protokół zdawczo-odbiorczy
2) załącznik nr 2 - kopia świadectwa charakterystyki energetycznej części budynku
3) załącznik nr 3 - klauzula RODO

§ 13

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

WYNAJMUJĄCY: **NAJEMCA:**