

**PROJEKT**  
**UMOWA NAJMU LOKALU**  
**UŻYTKOWEGO ( zwana dalej „ umową” )**

zawarta w dniu 30 czerwca 2022r. w Tuszynie pomiędzy :

1. Gminą Tuszyn - Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą : Tuszyn, ul. Parkowa 4, NIP 771-00-10-201 REGON 590315258 reprezentowaną przez :  
- Witolda Małeckiego- Burmistrza Miasta Tuszyna zwaną w treści umowy „Wynajmującym”,

a

2. Panią/ Panem..... zam.....  
prowadzącą/cym działalność gospodarczą usługi weterynaryjne –  
.....  
NIP ..... zwaną dalej „ Najemcą”.

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego stanowiącego własność gminy Tuszyn położony w Tuszynku Majorackim przy ul. Starościańskiej 6 o łącznej powierzchni użytkowej 71,56 m<sup>2</sup>, zwanego dalej w treści umowy „ lokalem”.
2. Lokal wyposażony jest w instalację: elektryczną, wod-kan, centralnego ogrzewania (gazowe ).

**§ 2**

1. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem lokal z przeznaczeniem na usługi weterynaryjne –.....
2. **Najemca** oświadcza, iż zna stan techniczny lokalu i przyjmuje go bez zastrzeżeń w takim stanie, w jakim jest w chwili zawarcia umowy.

**§ 3**

1. Miesięczny czynsz najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu według stawki ..... zł za 1m<sup>2</sup> (słownie: ..... ) oraz powierzchni użytkowej lokalu, co stanowi kwotę ..... zł netto (słownie: .....) powiększoną o należny podatek VAT.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do dokonywania zapłaty podatku od nieruchomości oraz do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu, w tym opłat:
  - 1) za dostawę energii elektrycznej do lokalu – na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio przez Najemcę z Zakładem Energetycznym;
  - 2) za dostawę wody – na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio przez Najemcę z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Tuszynie ;
  - 3) za wywóz n. płynnych – zgodnie z faktycznymi kosztami;
  - 4) za odbiór odpadów komunalnych – na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio przez Najemcę z przedsiębiorcą świadczącą usługi związane z odbiorem odpadów komunalnych.
  - 5) za dostawę gazu do lokalu zgodnie z urządzeniem pomiarowym i porozumieniem zawartym z Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Tuszynek Majoracki ul. Starościańska 6 lok. 4.

x

3. Czynsz najmu i opłata za wywóz nieczystości płynnych będą płatne miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Tuszynie, przelewem na konto bankowe na rachunek 33 1240 3451 1111 0000 3031 6375, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca trwania umowy.
4. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu najmu oraz jakichkolwiek kwot wymaganych na mocy niniejszej umowy, **Wynajmującemu** przysługuje prawo (bez osobnego upomnienia i wezwania do zapłaty) naliczenia **Najemcy** odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, za każdy dzień, po upływie ustalonego niniejszą umową terminu zapłaty.
5. **Wynajmującemu** przysługuje prawo raz w roku do waloryzacji stawek czynszu, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni opublikowany przez Prezesa GUS przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w 2023 roku. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany umowy i wymaga pisemnego powiadomienia **Najemcy**.

#### § 4

1. **Wynajmujący** jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku urządzeń technicznych niezbędnych do prawidłowego korzystania przez **Najemcę** z instalacji znajdującej się w lokalu, o których mowa w § 1 ust. 2. W przypadku zaniedbania tego obowiązku przez **Wynajmującego**, mimo uprzedniego pisemnego wezwania i wyznaczenia odpowiedniego terminu, **Najemca** będzie uprawniony do dokonania koniecznej naprawy na koszt **Wynajmującego**.
2. **Najemca** zaadaptuje w niezbędnym zakresie na swój koszt, bez prawa zwrotu od **Wynajmującego**, lokal do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej oraz zgodnie z przeznaczeniem określonym w §2 ust.1 umowy, a po zakończeniu najmu przywróci lokal do stanu poprzedniego.
3. Remont, rozbudowa lub przebudowa lokalu podczas całego okresu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**, pod rygorem skutków określonych w § 7 ust. 3 pkt 3 umowy.
4. **Najemca** zobowiązany jest w szczególności do:
  - utrzymania lokalu oraz prowadzenia działalności zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy;
  - utrzymania porządku i czystości w lokalu i w jego bezpośrednim otoczeniu;
  - zawarcia umowy na wywóz odpadów, dostawę energii elektrycznej i dostawę gazu;
  - wyposażenia lokalu w odpowiedni sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących oraz utrzymać lokal w należyтым stanie pod względem bezpieczeństwa pożarowego;
  - ubezpieczenia lokalu podczas obowiązywania umowy od zdarzeń losowych (ognia, zalania, kradzieży) oraz odpowiedzialności cywilnej.

#### § 5

1. Zarówno wydanie lokalu **Najemcy** jak i jego zwrot zostaną potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik do umowy.
2. Po zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.
3. **Najemcy** nie wolno podnająć, wynająć lub oddać pod innym tytułem prawnym lub obciążyć lokalu jakimkolwiek prawem osoby trzeciej, bez zgody **Wynajmującego**, pod rygorem skutków określonych w § 7 ust. 3 pkt 2 umowy.
4. Wynajmujący nie ubezpiecza mienia Najemcy i nie ponosi za nie odpowiedzialności.

8

## § 6

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli sposobu wykorzystania lokalu, zgodnie z celem i przeznaczeniem określonym w umowie.
2. Kontrola może zostać przeprowadzona wyłącznie na podstawie pisemnego upoważnienia wystawionego przez Wynajmującego.

## § 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony .
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy w trybie pisemnego, trzymiesięcznego wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. **Wynajmujący** może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy **Najemca** :
  - 1) zmieni rodzaj działalności bez pisemnej zgody **Wynajmującego**;
  - 2) dokona czynności opisanej w § 5 ust. 3 bez pisemnej zgody **Wynajmującego**;
  - 3) wykona prace określone w § 4 ust. 3 umowy bez pisemnej zgody **Wynajmującego**;
  - 4) zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
  - 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy;
  - 6) lokal stanie się niezbędny Wynajmującemu z przyczyn których nie można było przewidzieć przy zawarciu niniejszej umowy.
4. Po rozwiązaniu umowy Najemca jest obowiązany w terminie do 14 dni do wydania lokalu Wynajmującemu, a w przypadku nie wydania lokalu w wyżej określonym terminie do zapłaty kary umownej, począwszy od pierwszego dnia po rozwiązaniu umowy, za każdy miesiąc korzystania z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 150% czynszu obowiązującego przed rozwiązaniem umowy.

## § 8

Wszelką korespondencję wysłaną listem poleconym na adres Najemcy wskazany w umowie uważa się za prawidłowo doręczoną, chyba że Najemca na piśmie zawiadomi Wynajmującego o zmianie adresu.

## § 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa polskiego, a w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają, formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego a jeden dla Najemcy.

## § 12

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od dnia 1 lipca 2022r.

NAJEMCA

Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym  
09.06.2022  
(data) Karolina Werpachowska-Grzywińska  
(podpis)

ADWOKAT

WYNAJMUJĄCY