

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... 2023 r. w Czerwonaku, pomiędzy Gminą Czerwonak, reprezentowaną przez działającego z upoważnienia Wójta Gminy Czerwonak:

.....  
zwanego w treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....  
zwanego w treści umowy **Najemcą**.

### § 1 Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu o powierzchni użytkowej 27,15 m<sup>2</sup> znajdującego się na I piętrze w budynku dworca w Owińskach przy ul. Dworcowej 4. Na piętrze zapewniony jest dostęp do części wspólnej: aneksu kuchennego i toalety.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Owińskach przy ul. Dworcowej 4, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 113/11, arkusz mapy 10, obręb Owińska dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00289147/5.
3. Nieruchomość opisana w ust. 2 jest wolna od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich.
4. Zarządzeniem Nr 13/2023 z dnia 11.01.2023 r. Wójt Gminy Czerwonak przeznaczył przedmiotowy lokal użytkowy do wynajęcia na okres 3 (trzech) lat.

### § 2 Cel najmu

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania Przedmiotu Umowy na cele związane z działalnością biurową.
2. Każda zmiana zakresu działalności Najemcy, prowadzonej w najmowanym lokalu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 3 Czas trwania umowy

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy na czas określony lokal użytkowy opisany w § 1 ust. 1.
2. Niniejsza umowa zostaje zawarta pod warunkiem uzyskania przez Wynajmującego ostatecznej decyzji administracyjnej w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie przedmiotu umowy, nie później niż do dnia .....
3. Strony postanawiają, że stosunek najmu rozpocznie się w terminie .... dni od dnia doręczenia Najemcy na adres wskazany w niniejszej umowie oświadczenia Wynajmującego o uzyskaniu decyzji, o której mowa w § 3 ust. 2 nie później niż do dnia ..... Niniejsza umowa zostaje zawarta do dnia ..... 2026 roku.
4. Najemca zobowiązuje się w terminie 2 miesięcy przed wygaśnięciem umowy powiadomić Wynajmującego o zamiarze dalszego najmu pod rygorem utraty możliwości dalszego najmu.
5. Przekazanie Przedmiotu umowy Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego szczegółowo określającego stan lokali.

#### **§ 4 Prawa i obowiązki stron**

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) Wykorzystania Przedmiotu umowy zgodnie z celem na jaki nieruchomość została wynajęta.
  - b) Niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich okolicznościach mogących powodować odpowiedzialność Wynajmującego wynikającą z tytułu prawnego Przedmiotu Umowy bądź wpływać lub ograniczać przysługujące Wynajmującemu prawo.
  - c) Ponoszenia pełnej odpowiedzialności za szkody powstałe u osób trzecich bądź na ich mieniu – na terenie Przedmiotu umowy.
  - d) Przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
  - e) Dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji Przedmiotu Umowy i bieżących napraw oraz remontów.
  - f) Utrzymania porządku i czystości w wynajmowanych lokalach.
2. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem, faktyczne użytkowanie czy też uczynienie go przedmiotem wkładu osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do uzyskania, na własny koszt, wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny i prawny Przedmiotu Umowy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
5. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane czy też przebudowa lokalu muszą być każdorazowo uzgodnione z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
6. W przypadku stwierdzonych przez Wynajmującego szkód Najemca zobowiązany jest w ustalonym przez Wynajmującego terminie do ich usunięcia lub naprawienia. Po upływie okresu, o którym mowa w zdaniu poprzednim Wynajmujący uprawniony jest do naprawienia lub usunięcia szkód na koszt i ryzyko Najemcy.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone Najemcy lub osobom trzecim, związane z działaniem siły wyższej oraz działaniami osób trzecich.
8. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich należności, opłat i podatków związanych z Przedmiotem umowy i oświadcza, że jest mu znany obowiązek podatkowy, wynikający z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.
9. Najemca zobowiązany będzie do zawarcia umów i regulowania we własnym zakresie opłat za energię elektryczną, wodę, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci i inne, ubezpieczenia i ochrony przedmiotu najmu we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego przedłożenia na każde żądanie Wynajmującego umowy ubezpieczenia Przedmiotu umowy oraz potwierdzenia zapłaty składki wynikającej z zawartej umowy ubezpieczenia.
10. W przypadku braku możliwości zawarcia umów na dostawę mediów z przyczyn o charakterze technicznym do opłat z tytułu najmu lokalu doliczone będą opłaty z tytułu zużycia mediów odpowiednio do wskazań podlicznika bądź proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni pomieszczeń.
11. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych lub innych oznaczeń prowadzonej przez Najemcę działalności, należy każdorazowo pisemnie uzgadniać z Wynajmującym.

#### **§ 5 Czynsz, opłaty, kaucja**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:

.....  
.....

*Przy czym czynsz należny za pierwszy i ostatni miesiąc obowiązywania Umowy wyliczony zostanie proporcjonalnie do liczby dni jej obowiązywania w danym miesiącu.*

2. Czynsz płatny **będzie do 15 dnia każdego miesiąca** na rachunek bankowy urzędu Gminy Czerwonak wskazany na fakturze.
3. W przypadku płatności czynszu przelewem, za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy wskazany w ust. 2.
4. W przypadku przekroczenia terminu płatności, określonego w ust. 2, Najemca zobowiązany jest do zapłaty należności na rzecz Wynajmującego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Czynsz podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Waloryzacja, o której mowa wyżej, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany Umowy.
6. W przypadku zmiany waluty stanowiącej środki płatnicze w Polsce, przeliczenia wynagrodzenia należnego Wynajmującego (czynsz, odszkodowanie) oraz kar umownych nastąpi według obowiązującego kursu podanego przez NBP. Zmiana wynagrodzenia (czynsz, odszkodowanie) czy innych kar umownych w sytuacji, o której mowa wyżej, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany Umowy.
7. Najemca tytułem zabezpieczenia umowy wpłaci na konto Wynajmującego nr PKO **29 1020 4027 0000 1302 1205 0847** kaucję zabezpieczającą w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100 zł), co stanowi 3-krotność miesięcznego czynszu uzyskanego w wyniku postępowania przetargowego.
8. Kaucja wpłacona zostanie na konto Wynajmującego w terminie 7 dni od rozpoczęcia stosunku najmu.
9. Po zakończeniu umowy najmu i wzajemnym rozliczeniu stron, Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję zabezpieczającą w kwocie stanowiącej wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100 zł) - co stanowi 3-krotność miesięcznego czynszu uzyskanego w wyniku postępowania przetargowego.

## **§ 6 Rozwiązanie umowy**

1. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej 2 okresy płatności, Wynajmujący udzieli Najemcy dodatkowego 1-miesięcznego terminu do uregulowania zaległości.
2. Nieuregulowanie zaległości z tytułu czynszu w wyznaczonym terminie może skutkować wypowiedzeniem przez Wynajmującego umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
3. Wynajmujący może, po uprzednim pisemnym wezwaniu wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - a) Nieuruchomienia działalności opisanej w § 2 Umowy w terminie określonym w § 3 ust. 3.
  - b) Gdy Najemca bez poinformowania Wynajmującego podnajął osobom trzecim przedmiot umowy.
  - c) Najemca zmienił przeznaczenie przedmiotu umowy lub jego części bez zgody Wynajmującego.
  - d) Najemca lub osoba trzecia jego prawa reprezentująca wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi publicznemu w zakresie wynajmowanego lokalu.
  - e) Najemca zaniedbuje przedmiot umowy w stopniu narażającym go na utratę wartości.
4. Najemca ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, gdy dalsze funkcjonowanie będzie dla niego nieekonomiczne.
5. Strony mają prawo wypowiedzieć umowę za porozumieniem stron.

## **§ 7 Nakłady i wydanie Przedmiotu umowy**

1. Najemca po upływie okresu obowiązywania, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Umowy w terminie 14 dni, w stanie nie pogorszonym, w jakim Przedmiot Umowy winien się znajdować w wyniku prawidłowego używania.

2. Zwrot Przedmiotu Umowy na rzecz Wynajmującego po upływie okresu obowiązywania, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny Przedmiotu Umowy, w którym określone zostaną szkody poczynione na Przedmiocie Umowy oraz termin, do upływu którego Najemca zobowiązany jest do ich usunięcia lub naprawienia. Po upływie okresu, o którym mowa w zdaniu poprzednim Wynajmujący uprawniony jest do naprawienia lub usunięcia szkód na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Wszelkie nakłady inwestycyjne na remont lub ulepszenie przedmiotu umowy muszą być każdorazowo uzgodnione z Wynajmującym.
4. Za nakłady poczynione przez Najemcę na Przedmiocie umowy, bez zgody Wynajmującego, Najemcy nie przysługuje roszczenie o ich zwrot lub rozliczenie.
5. Po wygaśnięciu umowy lub rozwiązaniu umowy przez Najemcę, nakłady inwestycyjne i ulepszenia Przedmiotu umowy, według wyboru zostaną zatrzymane, bez odrębnej z tego tytułu zapłaty, bądź Najemca będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu umowy, w tym usunięcie na własny koszt Najemcy wskazanych nakładów i ulepszeń Przedmiotu umowy.

### **§ 8 Bezumowne korzystanie**

W przypadku korzystania, bez tytułu prawnego przez Najemcę z Przedmiotu Umowy po upływie okresu obowiązywania niniejszej Umowy, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie równej wysokości czynszu należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy powiększonej o karę umowną w wysokości 100% ww. wynagrodzenia (powiększonego o należny podatek od towarów i usług według właściwej stawki – w sytuacji obowiązku opodatkowania czynności), obliczonego proporcjonalnie do okresu korzystania z Przedmiotu Umowy.

### **§ 9 Klauzula informacyjna**

1. Wynajmujący informuje, że:
  - 1) Administratorem danych osobowych jest Urząd Gminy Czerwonak, ul. Źródłana 39, 62-004 Czerwonak, dane kontaktowe: kancelaria@czerwonak.pl zwany dalej Administratorem. Administrator prowadzi operacje przetwarzania danych osobowych.
  - 2) Dane kontaktowe inspektora danych osobowych to: iodo@czerwonak.pl
  - 3) Dane osobowe przetwarzane będą w celu wykonania niniejszej Umowy i nie będą udostępniane innym odbiorcom.
  - 4) Podstawą przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 pkt b Rozporządzenia parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.
  - 5) Właściciel danych osobowych ma prawo:
    - a) żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych,
    - b) wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania,
    - c) przenoszenia danych,
    - d) wniesienia skargi do organu nadzorczego.
  - 6) Dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.
  - 7) Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do wykonania niniejszej Umowy oraz realizacji ewentualnych roszczeń Wynajmującego związanych z niniejszą umową.

### **§ 10 Postanowienia końcowe**

1. Do dnia zakończenia umowy najmu Najemca winien zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym.

2. Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
3. Strony ustalają aktualne adresy do doręczeń:  
Wynajmujący: 62-004 Czerwonak, ul. Źródłana 39;  
Najemca: .....
4. Strony zobowiązują się wzajemnie do zawiadamiania o każdorazowej zmianie adresu wskazanego w Umowie. Doręczenie pod adres wskazany przez stronę, w przypadku odesłania zwrotnego przesyłki wysłanej na podany adres, uważa się za skuteczne z upływem 14 dnia licząc od dnia po dniu wysłania jeżeli przesyłka nie została podjęta przez adresata, bez względu na przyczynę niepodjęcia.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Spory mogące wyniknąć przy wykonywaniu niniejszej umowy, których nie będzie można rozwiązać w drodze wzajemnego porozumienia, rozstrzyga właściwy sąd w Poznaniu.
7. Umowa została sporządzona w **3 (trzech)** jednobrzmiących egzemplarzach, z których **2 (dwa)** otrzymuje Wynajmujący, a **1 (jeden)** Najemca.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

.....

.....

