

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... 2025 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 50,00 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku w Czerwonaku przy ul. Kościelnej 2.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Czerwonaku przy ul. Kościelnej 2, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 57/4, arkusz mapy 8, obręb Czerwonak dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00134949/6.
3. Nieruchomość opisana w ust. 2 jest wolna od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich.
4. Zarządzeniem Nr 315/2024 z dnia 02.12.2024 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 usługową.
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 od dnia ..... do dnia ....., lokal opisany w § 1 ust. 1.
2. Najemca zobowiązuje się w terminie 2 miesięcy przed wygaśnięciem umowy powiadomić Wynajmującego o zamiarze dalszego najmu pod rygorem utraty możliwości dalszego najmu.
3. 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 wynajmowanym lokalu.
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 i inne. Najemca zobowiązuje się do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz do wyposażenia we własnym zakresie nieruchomości w pojemniki na wszystkie frakcje odpadów.
  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. Najemca zobowiązany będzie do 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.
  12. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych lub innych oznaczeń prowadzonej przez Najemcę działalności, należy każdorazowo pisemnie uzgadniać z Wynajmującym.

## **§ 5 Czynsz, opłaty, kaucja**

1. Wysokość czynszu ..... **zł netto za 1 m<sup>2</sup>** wynajętej powierzchni + obowiązujący podatek VAT.
2. 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.*

3. Czynsz płatny **będzie do 15 dnia każdego miesiąca** na rachunek bankowy urzędu Gminy Czerwonak wskazany na fakturze.
4. W przypadku płatności czynszu przelewem, za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy wskazany w ust. 2.

5. 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.
6. 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, począwszy od 2026 r. Waloryzacja, o której mowa wyżej, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany Umowy.
7. W przypadku zmiany waluty stanowiącej środka 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.
8. 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.
9. Kaucja wpłacona zostanie na konto Wynajmującego w terminie 14 dni od rozpoczęcia stosunku najmu.
10. 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) Gdy Najemca bez poinformowania Wynajmującego podnajął osobom trzecim przedmiot umowy.
  - b) Najemca zmienił przeznaczenie przedmiotu umowy lub jego części bez zgody Wynajmującego.
  - c) Najemca lub osoba trzecia jego prawa reprezentująca wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi publicznemu w zakresie wynajmowanego lokalu.
  - d) 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. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, w szczególności: malowanie ścian i sufitów.
3. 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.

4. Wszelkie nakłady inwestycyjne na remont lub ulepszenie przedmiotu umowy muszą być każdorazowo uzgodnione z Wynajmującym.
5. Za nakłady poczynione przez Najemcę na Przedmiocie umowy, bez zgody Wynajmującego, Najemcy nie przysługuje roszczenie o ich zwrot lub rozliczenie.
6. 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**

.....

.....