

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
Nr/2025

zawarta w dniu r. w Komańczy pomiędzy:

Gminą Komańcza z siedzibą w Komańcza 166, NIP,
REGON:, reprezentowaną przez Romana Bzdyka - Wójta Gminy, zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....
zwaną dalej „Najemcą”, o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący działając na podstawie Zarządzenia nr 127/2025 Wójta Gminy Komańcza z dnia 30.10.2025 r. w sprawie przeznaczenia do oddania w najem lokalu użytkowego na czas 3 lat oraz ustalenia stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, wynajmuje Najemcy lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 38,21 m².
2. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie wyposażenia i innego majątku znajdującego się wewnątrz lokalu będącego przedmiotem najmu.
3. Najemca przed przejęciem lokalu zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń.
4. Najemca może na własny koszt i we własnym zakresie w uzgodnieniu z Wynajmującym oraz bez prawa zwrotu poniesionych na ten cel wydatków od Wynajmującego przeprowadzić remont przedmiotu najmu przystosowując lokal do potrzeb prowadzonej działalności.
5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniona do dokonywania kontroli w lokalu celem sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na okres do **3 lat, tj. od dniar. do dnia r.**
2. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
 - 2) może zostać rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3,
 - 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie,
3. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia może rozwiązać umowę najmu, m.in. jeżeli Najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych netto + VAT i/lub opłat niezależnych od Wynajmującego (media),

- 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności określonych umową przez okres co najmniej 2 miesięcy,
- 3) nie przestrzega innych postanowień określonych w zawartej umowie najmu.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz Wynajmującego czynsz w kwocie zł brutto (słownie.....) miesięcznie.
2. Najemca będzie obciążony kosztami za ogrzewanie, energię elektryczną, wodę i ścieki odpowiednio:
 - 1) za zużycie energii elektrycznej według wskazań podlicznika zużycia energii elektrycznej, **co drugi miesiąc (dystrybucja i zużycie energii elektrycznej oddzielnie)**,
 - 2) za zużycie C.O. - 262,69 brutto miesięcznie,
 - 3) za zużycie wody (zimnej i ciepłej) rozliczenie na podstawie wskazań licznika wody,
 - 4) za odprowadzenie ścieków na podstawie wskazań licznika wody.

Wymienione w niniejszym ustępie opłaty eksploatacyjne będą regulowane w terminie 21 dni kalendarzowych liczonych od dnia dostarczenia Najemcy prawidłowo wystawionej faktury VAT.

3. Czynsz płatny będzie z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury na konto Urzędu Gminy w Komańczy Nr 20 1130 1105 0005 2057 5820 0005.
4. Czynsz będzie corocznie waloryzowany zgodnie z ustalonym urzędowo wskaźnikiem inflacji ogłoszonym przez Prezesa GUS za rok poprzedni.
5. Rewaloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy
6. Brak akceptacji zmienionej stawki przez Najemcę w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia upoważnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia.
7. W przypadku opóźnienia z zapłatą ww. należności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Najemca zobowiązany jest do złożenia, organowi podatkowemu - Wójtowi Gminy Komańcza, deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru - w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku lub od dnia zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania w danym roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 4

1. Najemca nie może dokonać przeróbek oraz zmian naruszających stan pomieszczeń bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej przez siebie działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy i w tym zakresie.
3. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody na osobie lub w mieniu powstałe w wynajmowanym lokalu jak i na terenie wynajmowanej nieruchomości w czasie trwania umowy.
4. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć się zgodnie z zakresem prowadzonej działalności (na własny koszt) przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy w zakresie odpowiedzialności jego obciążającej, a wynikającej z niniejszej Umowy (ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu roszczeń osób

trzecich, powstałych w wyniku uszkodzenia, utraty majątku lub szkód w pomieszczeniach).

5. Najemca odpowiada na zasadach określonych w ust. 3 i 4 za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne.
6. Najemca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt dokonać zabezpieczenia terenu pod kątem bezpieczeństwa pracowników i osób trzecich w związku z prowadzoną przez siebie działalnością.
7. Wszelkie koszty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa oraz właściwych warunków eksploatacji, w tym technicznego utrzymania przedmiotu najmu, ponosi Najemca.
8. Najemca zobowiązany jest w wynajmowanym lokalu użytkowym oraz wokół niego zapewnić właściwe warunki bezpieczeństwa pracy pracowników oraz obsługiwanych klientów.
9. W odniesieniu do sposobu wykonywanych zadań i przebywających na terenie przedmiotu najmu osób trzecich, Najemca przejmuje na siebie wszystkie obowiązki, uprawnienia i odpowiedzialność wynikającą z przepisów bhp, p.poż, utrzymania porządku i czystości oraz ochrony środowiska, a także ponosi pełną odpowiedzialność za skutki powstałe w wyniku zaniedbań w powyższym zakresie.
10. Najemca zobowiązany jest do prawidłowej i zgodnej z przepisami eksploatacji Przedmiotu najmu oraz wyposażenia wykorzystywanego w prowadzeniu działalności.
11. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie.
12. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w wynajętych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt Najemca.
13. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu najmu.
14. Wynajmujący oświadcza, że jest odpowiedzialny za przeprowadzanie obowiązkowych przeglądów technicznych w budynku.
15. Zabezpieczenie lokalu wynajmowanego przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie wyposażenia spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 5

1. W przypadku wygaśnięcia (upływu okresu na jaki została zawarta) lub rozwiązania umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu rozwiązania umowy. Zwrot lokalu w stanie wymagającym odnowienia, upoważnia Wynajmującego do wykonawstwa zastępczego na koszt Najemcy.
2. Przed dniem zwrotu lokalu Najemca powinien przywrócić lokal do stanu poprzedniego przez co rozumie się również usunięcie śladów użytkowania przez Najemcę.

§ 6

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej (aneks do umowy).

§ 7

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące.

§ 8

W przypadku sporu w związku z wykonywaniem umowy, sądem właściwym będzie sąd siedziby Wynajmującego.

§ 9

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....