

**Umowa najmu - w z ó r**

Zawarta dnia ..... pomiędzy Gminą Pawłowice ul. Zjednoczenia 60,  
43-250 Pawłowice /NIP 6381642418, Regon 276258316/ reprezentowaną przez:

..... zwaną dalej „Wynajmującym”,

a ..... /NIP ...../ zwanym dalej „Najemcą”

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem budynku ośrodka zdrowia (składającego się z segmentów A, B wraz z łącznikiem), położonego w Pniówku przy ul. Kruczej 12, na nieruchomości oznaczonej nr działki 585/30, obręb Pniówek, mapa 5, księga wieczysta nr GL1J/00016840/5), którego właścicielem jest Gmina Pawłowice.
2. Budynek ośrodka zdrowia oraz znajdujące się w nim lokale nie są objęte świadectwem energetycznym.
3. W wyniku przeprowadzonego dnia 30.08.2018 r. przetargu ustnego nieograniczonego w formie licytacji, Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem, na warunkach określonych niniejszą umową lokal o powierzchni 72,58 m<sup>2</sup> znajdujący się na parterze budynku wymienionym w pkt. 1. – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
4. Przedmiot najmu Najemca będzie wykorzystywał do celów ...
5. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od 01.01.2020 r. do 31.12.2023 r.

**§ 2**

1. Najemca zobowiązany jest do :
  - a) sprawowania należytej pieczy z zachowaniem zasad dobrego gospodarza nad przedmiotem umowy oraz używania go dla celów określonych w § 1 pkt 4.
  - b) dokonywania bieżących napraw i remontów pomieszczeń na własny koszt:
    - naprawy i konserwacji posadzek, drzwi, okien,
    - konserwacji i naprawy urządzeń wodno-kanalizacyjnych i innych, w które wyposażony jest przedmiot najmu,
    - naprawy i konserwacji osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej pomieszczenia,
    - okresowego odnawiania pomieszczeń przez malowanie ścian, okien, drzwi i innych urządzeń w celu zabezpieczenia przed korozją,
    - zabezpieczenia lokalu zgodnie z przepisami bhp i p.poż.
2. Wszelkich zmian i adaptacji lokalu oraz urządzeń dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, może Najemca dokonać na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego wg uzgodnionych projektów.
3. Najemca może oddawać przedmiot najmu osobie trzeciej za zgodą Wynajmującego.
4. W przypadku zakończenia najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów, o których mowa w § 2 pkt 1 i 2.

**§ 3**

1. Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzania w okresie trwania stosunku najmu kontroli stanu przedmiotu najmu i jego używania zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy w sposób i terminach nie kolidujących z działalnością Najemcy.
2. Osobą bezpośrednio odpowiedzialną za realizację umowy ze strony Najemcy będzie .....  
Osobą bezpośrednio odpowiedzialną za realizację umowy ze strony Wynajmującego będzie

**§ 4**

1. Niezależnie od czynszu najmu Najemca ponosi: koszty opłat za energię elektryczną, centralne ogrzewanie, wodę, kanalizację, wywóz nieczystości, usługi łączności, koszty związane z przeglądami technicznymi przewidzianymi w Prawie Budowlanym i inne związane z eksploatacją lokalu i prowadzoną działalnością.
2. Należności z tytułu świadczeń, o których mowa w pkt 1 Najemca jest zobowiązany regulować dostawcom w ramach odrębnie zawartych umów lub porozumień, bądź też w drodze ustalenia odrębnych zasad obliczania tych obciążeń z głównym najemcą budynku.

**§ 5**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu według wylicytowanej stawki ..... zł. netto za metr kwadratowy.
2. Łączna kwota czynszu, do uiszczenia której zobowiązany jest Najemca wynosi :

HC<sub>h</sub>

72,58 m<sup>2</sup> x ..... zł. / m<sup>2</sup> = ..... zł. netto / miesięcznie  
..... zł. netto / miesiąc + ..... zł. (23%VAT) = ..... zł. brutto miesięcznie.  
(słownie: .....).

3. Czynsz z podaniem numeru umowy, płatny jest przelewem na konto Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach Nr 18 8447 0005 0001 7226 2000 0002 w Banku Spółdzielczym w Pawłowicach w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca.
4. Za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Gmina Pawłowice jest podatnikiem podatku VAT (NIP 638-164-24-18, Regon 276258316).
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

#### § 6

1. Strony umowy postanawiają, że niniejsza umowa jest związana z działalnością gospodarczą Wynajmującego i stosuje się do niej przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz 684).
2. W razie uchybienia terminom zapłaty określonym w umowie, Wynajmującemu przysługują bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych, które w trakcie zawarcia umowy wynoszą 9,5% w skali roku. Zmiana wysokości odsetek nie wymaga wprowadzenia aneksu do umowy.
3. Niezależnie od uprawnienia z pkt 2 Wynajmującemu za opóźnienie w zapłacie przysługuje, bez wezwania, równowartość 40 euro tytułem rekompensaty za koszty odzyskania należności.
4. Szczegółowy mechanizm obliczenia odsetek oraz równowartości 40 euro reguluje art. 7 i art. 10 ustawy powołanej w pkt 1.

#### § 7

Kwota czynszu będzie waloryzowana corocznie począwszy od 01.01.2020r. o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS począwszy od miesiąca ogłoszenia niniejszego wskaźnika przez Prezesa GUS. Zmiana wysokości czynszu nie będzie wymagała spisania aneksu do umowy.

#### § 8

Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana urzędowa stawki podatku VAT Wynajmujący określi wysokość czynszu brutto stosownie do okoliczności uzasadniających zmianę, bez konieczności zmiany umowy.

#### § 9

Najemca jest zobowiązany do płacenia wszelkich innych należności wynikających z najmu, w tym podatku od nieruchomości.

#### § 10

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, za znajdujące się w wynajmowanym lokalu stanowiące własność Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przepisów BHP i P.Poż..
2. Najemca zawrze umowę ubezpieczenia w tym zakresie oraz w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej względem osób trzecich.

#### § 11

1. W przypadku zmiany przeznaczenia lokalu, konieczności przeprowadzenia remontu lub zamiaru zbycia Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę z zastosowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z 3 miesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku wystąpienia okoliczności, które spowodują, że dalsze korzystanie z przedmiotu najmu w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 1 pkt. 4 niniejszej umowy stanie się dla Najemcy nieuzasadnione lub zbędne.
3. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy a w szczególności, gdy Najemca:
  - a) używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) zalega z zapłatą czynszu, co najmniej za jeden okres płatności,
  - c) zalega z zapłatą za zużyte media, co najmniej jeden miesiąc od terminu ich wymagalności,
  - d) podnajmuje lokal osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - e) dokona zmian w strukturze lokalu bez zgody Wynajmującego.

Oświadczenie Wynajmującego o rozwiązaniu umowy na skutek okoliczności określonych w § 11 wymaga dla swej ważności formy pisemnej. Strony postanawiają, że w razie zaniedbania przez Najemcę obowiązku zawiadomienia Wynajmującego o zmianie adresu w terminie 7 dni od dnia

HW  
1

4

zaistnienia zmiany, oświadczenie uważa się za skutecznie doręczone, jeżeli zostanie wysłane na adres podany w niniejszej umowie.

#### § 12

1. Najemca oświadcza, że tytułem zabezpieczenia wymagalnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy wynikających z niniejszej umowy, w szczególności zapłaty czynszu najmu wraz z podatkiem od towarów i usług, zapłaty ewentualnych kar umownych, odsetek ustawowych jak również ewentualnego odszkodowania za uszkodzenie lub zniszczenie części lub całości przedmiotu najmu, Najemca wpłaci kaucję w wysokości jedno miesięcznego czynszu tj. ... (słownie złotych: ...), na konto Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach Nr 88 8447 0005 0001 7226 2000 0003 w Banku Spółdzielczym w Pawłowicach.
2. W przypadku podstaw do potrąceń Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet należności.
3. W przypadku braku podstaw do potrąceń Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić kaucję (wraz z odsetkami) najpóźniej w ciągu jednego miesiąca po zakończeniu umowy najmu.
4. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego stosunku najmu bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym, o którym mowa w § 11 Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 2 000,00 zł (słownie złotych: dwa tysiące 00/100).
5. W przypadku niewydania lokalu przez Najemcę Wynajmującemu w terminie przewidzianym w niniejszej umowie lub w terminie określonym w trybie rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 50,00 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt 00/100) za każdy dzień zwłoki związany z niewydaniem lokalu.
6. Zastrzeżenie powyższych kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych, w kwocie przewyższającej kwotę kar umownych określonych powyżej.

#### § 13

Po zakończeniu najmu lub też rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym poza granice normalnego zużycia eksploatacyjnego.

#### § 14

W przypadku, gdy lokal będący przedmiotem najmu nie zostanie przekazany przez poprzedniego najemcę Wynajmującemu w terminie, wykonanie niniejszej umowy ulega zawieszeniu do czasu rzeczywistego opuszczenia lokalu przez poprzedniego najemcę. Najemcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze w związku z zawieszeniem wykonania niniejszej umowy z powodu nieopóżnienia lokalu w terminie przez poprzedniego najemcę.

#### § 15

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

#### § 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują postanowienia Kodeksu Cywilnego.

#### § 17

W sprawach spornych niniejszej umowy rozstrzyga Sąd Powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

#### § 18

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

**Wynajmujący**

**Najemca**

**INSPEKTOR**

**mgr Robert Stepień**

  
**Bartosz Ostrowski**  
RADCA PRAWNY  
Ks. 3199

Kierownik Biura ds. Gospodarstwa  
Przeleżanki, Geodezji i Mienia

**Tadeusz Zawadzki**

