

**Umowa najmu lokalu użytkowego nr .....**  
(zwana dalej „Umową”)

zawarta dnia ..... r. w Opolu pomiędzy:

**„Zakład Komunalny” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,**

z siedzibą w Opolu, przy ulicy Podmiejskiej 69, kod 45 - 574, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000042036, z kapitałem zakładowym wpłaconym w wysokości 32.335.900,00 PLN, posiadającą numery NIP: 7541351921 i REGON: 531124805 - zwany w dalszej części „Wynajmującym”

a

.....  
- zwanym w dalszej części „Najemcą”  
- zwani łącznie dalej „Stronami” o następującej treści:

**§1**  
**Przedmiot najmu**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy oznaczony numerem ..... o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> znajdujący się w ..... budynku centrum przesiadkowego, położonego przy ul. 1 maja 4 w Opolu składający się z:

.....  
2. Wynajmujący oświadcza, że:

- a) posiada tytuł prawny do przedmiotu najmu i jest w pełni uprawniona do rozporządzania przedmiotem najmu, w szczególności do oddania go w najem, a jej prawo w tym zakresie nie jest w żadnym stopniu ograniczone;
  - b) przedmiot najmu nie jest przedmiotem jakichkolwiek zobowiązań i rozporządzeń Wynajmującego wobec osób trzecich;
  - c) przedmiot najmu znajduje się w należyтым stanie technicznym zapewniającym prawidłowe, zgodne z przeznaczeniem użytkowanie.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu i dokonał jego oględzin i nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu technicznego i prawnego.
4. Stan przedmiotu najmu, jego wyposażenie oraz stopień jego zużycia ustalone zostaną w dniu wydania i szczegółowo opisane w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.
5. Najemca będzie uprawniony do korzystania z części wspólnych obiektu obejmujących pomieszczenia sanitarne usytuowane na parterze budynku

**§2**  
**Korzystanie z przedmiotu najmu**

1. Wynajmujący na mocy Umowy oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem przedmiot najmu szczegółowo opisany w §1 Umowy wyłącznie na cele prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, tj. w zakresie ujawnionych w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej/Rejestrze

Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego\* kodów PKD w dniu zawarcia Umowy. Kody PKD ustala się na podstawie wydruku z elektronicznego systemu CEIDG/KRS stanowiącego **załącznik nr 2** do Umowy.

2. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu z dbałością o jego stan sanitarny i techniczny, w sposób nieprzekraczający normalnego zużycia wynikający z bieżącej eksploatacji i zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przy tym w szczególności obowiązujących przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy i PPOŻ.

### **§3**

#### **Odpowiedzialność i uprawnienia Stron**

1. Najemca nie może przedmiot najmu oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w przedmiocie najmu oraz budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje wynikłe na skutek działania lub zaniechania Najemcy oraz osób, za które Najemca jest odpowiedzialny.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu przedmiotu najmu po uprzednim mailowym lub telefonicznym powiadomieniu Najemcy - nie później niż 2 dni przed oględzinami.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przedmioty wniesione przez Najemcę do przedmiotu najmu.

5. Najemca zobowiązany jest przez okres obowiązywania umowy utrzymywać polisę ubezpieczenia OC na sumę ubezpieczenia na jedno i wszystkie zdarzenia nie niższą niż 50.000,00 zł . Polisa powinna obejmować naprawienie szkody na mieniu i osobie powstałe w związku z korzystaniem przez Najemcę z przedmiotu najmu. Wynajmujący może w każdej chwili żądać okazania aktualnej polisy a jej brak stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym.

### **§4**

#### **Okres najmu**

Umowę niniejszą Strony zawierają na czas określony/nieokreślony\* od dnia ..... r. / do dnia .....

### **§5**

#### **Czynsz najmu**

1. Czynsz najmu Strony ustalają na kwotę ..... /słownie: ...../ za każdy rozpoczęty miesiąc najmu powiększone o wartość podatku od towarów i usług (VAT) w stawce obowiązującej w dniu wystawienia przez Wynajmującego faktury oraz o zaliczkę na opłaty dodatkowe, o których mowa w § 6 Umowy.

2. Czynsz najmu płatny będzie z góry w okresach miesięcznych każdorazowo do 10 dnia każdego miesiąca za rozpoczęty miesiąc na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:

.....  
.

3. Za dzień zapłaty czynszu najmu przyjmuje się dzień uznania rachunku Wynajmującego należną kwotą.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo corocznej waloryzacji czynszu najmu określonego w ust. 1. o *wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.* Dokonanie waloryzacji czynszu najmu nastąpić może w miesiącu marcu w każdym roku obowiązywania umowy, przy czym pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż po pół roku obowiązywania umowy.
5. Waloryzacja czynszu oraz zmiana wysokości dodatkowych opłat obciążających Najemcę nie stanowi zmiany Umowy i dla swej ważności wymaga wyłącznie przesłania przez Wynajmującego do Najemcy informacji o dokonaniu waloryzacji i ustaleniu nowego czynszu najmu co najmniej w formie dokumentowej na adres mailowy Najemcy wskazany w niniejszej umowie.
6. Nowy czynsz najmu lub nowe opłaty, o których mowa w ust. 5, zaczną obowiązywać w kolejnym miesiącu następującym po miesiącu, w którym Wynajmujący poinformował Najemcę o dokonaniu waloryzacji i ustaleniu nowego czynszu najmu.

## **§6**

### **Opłaty dodatkowe**

1. Strony ustalają, że wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z przedmiotem najmu obciążają Najemcę, który w szczególności będzie ponosił koszty: energii elektrycznej, gospodarki odpadami komunalnymi, wody ciepłej i zimnej, opłaty za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz opłat z tytułu ogrzewania przedmiotu najmu, a także innych opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu.
2. Strony ustalają, że Najemca będzie comiesięcznie uiszczał na rzecz Wynajmującego z góry zaliczkę na poczet opłat wskazanych w ust. 1 w łącznej kwocie ..... słownie: ...../ za każdy rozpoczęty miesiąc najmu powiększone o wartość podatku od towarów i usług (VAT) wraz z czynszem najmu na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w §5 ust. 2 Umowy.
3. Strony dokonywać będą półrocznie rozliczenia rzeczywistego zużycia mediów - wynikającego ze stanu liczników oraz faktur otrzymanych przez Wynajmującego od dostawców mediów, a także decyzji właściwych organów. W razie powstania niedopłaty Wynajmujący obciąży Najemcę powstałą różnicą i wystawi na rzecz Najemcy fakturę z 14- dniowym terminem płatności. W sytuacji wystąpienia nadpłaty, Wynajmujący zaliczy powstałą różnicę na poczet przyszłego czynszu najmu lub zwróci nadwyżkę Najemcy.
4. Najemcę poza opłatami wskazanymi w ustępach powyżej obciążają wszelkie opłaty lokalne, w tym w szczególności podatek od nieruchomości. Wysokość podatku ustalana jest w decyzji właściwego organu, którą Wynajmujący doliczy do faktury w miesiącu odpowiadającemu miesiącu, w którym winna być uiszczona poszczególna rata.

## **§7** **Kaucja**

1. Na poczet zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego co do prawidłowego wykonywania Umowy przez Najemcę, w szczególności : pokrycie ewentualnych szkód w przedmiocie najmu, nieopłaconych rachunków za opłaty lub nieopłaconego czynszu, Najemca wpłaci przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego tytułem kaucji kwotą stanowiącą równowartość trzykrotności czynszu najmu brutto.
2. Kaucja podlega zwrotowi Najemcy w terminie 1-miesiąca po zakończeniu okresu najmu lub rozwiązaniu niniejszej umowy, opróżnieniu przedmiotu najmu oraz rozliczeniu ewentualnych zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego z tytułu Umowy. W przypadku nie spłacenia przez Najemcę zobowiązań wobec Wynajmującego w tym tych o których mowa w § 5, § 6 i § 3 ust. 2 Umowy Wynajmujący będzie uprawniony do wstrzymania wypłaty Kaucji i zaliczenia jej na poczet wszelkich roszczeń przysługujących Wynajmującemu od Najemcy.
3. Jeżeli w okresie najmu Najemca nie będzie realizował terminowo płatności na poczet czynszu, wynikających z niniejszej Umowy, jak i innych świadczeń wynikających z Umowy, Wynajmujący może skorzystać z kaucji i dokonać potrącenia przysługujących mu należności, na które to potrącenie Najemca niniejszym wyraża zgodę – w takim przypadku Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji do jej pełnej wysokości w terminie 14 dni od otrzymania wezwania do uzupełnienia kaucji. Po bezskutecznym upływie terminu uzupełniania kaucji Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym z winy Najemcy i bez jakichkolwiek roszczeń po stronie Najemcy.

## **§8** **Rozwiązanie Umowy**

1. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
  - a. opóźnia się z zapłatą należnego czynszu najmu lub innych opłat na rzecz Wynajmującego za jeden okres płatności i pomimo wyznaczenia w pisemnym wezwaniu dodatkowego terminu płatności – nie uiszcza go tj. nie spłaca całego zadłużenia,
  - b. wykorzystuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje tego,
  - c. dwukrotnie następująco po sobie odmówi Wynajmującemu prawa wstępu do przedmiotu najmu i dokonania oględzin w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień Umowy,
  - d. użytkuje przedmiot najmu w sposób uciążliwy dla otoczenia lub wykracza przeciwko porządkowi publicznemu i mimo pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń – nie zaprzestaje tego,
  - e. używa przedmiot najmu w sposób przekraczający normalne zużycie lub wyrządza szkody w przedmiocie najmu i pomimo wezwania nie przystępuje do sporządzenia protokołu szkody w terminie 2-tygodniowym,

- f. pomimo pisemnego upomnienia dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników budynku albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi,
- g. bez pisemnej zgody Wynajmującego przystąpi do wykonania prac, dla których Umowa przewiduje obowiązek jej uzyskania,
- h. niedostarczenia w terminie oświadczenia, o którym mowa w § 9 Umowy
- i. podnajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 Umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego
- j. nieprzedstawienia na wezwanie Wynajmującego aktualnej polisy ubezpieczenia, o której mowa w § 3 ust. 5
- k. nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 7 na zasadach określonych w § 7 ust. 3.

3. Niezależnie od powyżej przewidzianych uprawnień, Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie wystąpienia stanu niewypłacalności Najemcy w rozumieniu prawa upadłościowego.

4. W przypadku gdy Najemca nie akceptuje nowej wysokości stawki czynszu, może umowę wypowiedzieć z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, przy czym w takim wypadku oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu musi być złożone w Spółce w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania powiadomienia o zmianie stawki czynszu najmu (decyduje data wpływu oświadczenia do Spółki).

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu Umowa ulega rozwiązaniu, a Najemca winien najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy opuścić i opróżnić przedmiot najmu.

6. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu, Najemca obowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym w pisemnym oświadczeniu przez Wynajmującego. §9 Umowy stosuje się odpowiednio

7. W razie nieopuszczenia przedmiotu najmu (nieopróżnienia lokalu) w terminach, o których mowa w ust. powyżej, Wynajmujący uprawniony będzie do obciążenia Najemcy wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z lokalu za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy w wysokości dwukrotności obowiązującego w dniu rozwiązania umowy czynszu najmu, a także wszelkimi opłatami, o których mowa w §6 ust. 1.

8. Jeżeli Najemca nie usunie swoich rzeczy z przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w ust. 4 lub 5, Strony zgodnie przyjmują, iż Najemca upoważnił Wynajmującego do wejścia do przedmiotu najmu oraz usunięcia i składowania tych rzeczy zgodnie z Umową na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca zwróci Wynajmującemu, na pierwsze żądanie Wynajmującego, wszystkie uzasadnione koszty usunięcia rzeczy Najemcy (i wszelkich innych przedmiotów pozostawionych przez Najemcę) oraz koszty przechowania takich rzeczy.

9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zastawu na przedmiotach i urządzeniach wniesionych przez Najemcę do przedmiotu najmu. Powyższe czynności dokonane będą protokolarnie, w obecności przywołanych dwóch świadków.

## §9 Zobowiązanie najemcy

1. Wynajmujący wymaga od najemcy złożenia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c.
2. Żądanie wynajmującego, o którym mowa w ust. 1, ogranicza się do zabezpieczenia obowiązku opróżnienia i wydania lokalu użytkowego po rozwiązaniu umowy najmu oraz do zabezpieczenia czynszu niezapłaconego w terminie, o którym mowa w §5 ust. 2 i innych opłat dodatkowych, o których mowa w §6 ust. 2.
3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 stanowi **załącznik** do niniejszej umowy. Należność za sporządzenie aktu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza ponosi najemca.
4. Najemca zobowiązany jest w sytuacji, o której mowa w ust. 1, do złożenia oświadczenia wraz z zawarciem niniejszej Umowy.

## §10 Zmiany i naprawy

1. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania na własny koszt napraw bieżących, konserwacji Przedmiotu Najmu oraz remontów, których konieczność wynika z normalnego korzystania z przedmiotu najmu. Zakres oraz sposób ich wykonania wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do powiadamiania Wynajmującego o awariach mających wpływ na właściwe funkcjonowanie całego budynku, w którym położony jest przedmiot najmu.
3. Najemca zobowiązuje się do poniesienia kosztów naprawienia szkód powstałych w wyniku jego działania lub zaniechania. W razie wystąpienia szkody, Wynajmujący wraz z Najemcą sporządzą protokół szkody, w którym ustalą w szczególności: datę powstania szkody, a jeżeli jej dokładne ustalenie nie będzie możliwe – przybliżoną datę, zakres szkody oraz wymagane czynności do jej usunięcia. Wynajmujący na podstawie protokołu zleci wykonanie prac koniecznych do przywrócenia stanu pierwotnego i obciąży w całości kosztami Najemcę. O terminie sporządzenia protokołu szkody Wynajmujący zawiadomi Najemcę za pośrednictwem wiadomości mailowej, nie później niż na 2 dni przed tym dniem.
4. W przypadku wystąpienia konieczności przeprowadzenia napraw w przedmiocie najmu, które zwyczajowo obciążają Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o powstałej awarii mailowo na adres e-mail Wynajmującego.
5. Najemca w przypadku awarii lub konieczności dokonania naprawy obciążającej Wynajmującego zobowiązuje się do udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu na czas niezbędny do przeprowadzenia ewentualnych napraw i remontów. W takiej sytuacji Wynajmujący zawiadomi Najemcę mailowo o planowanym terminie i czasie trwania remontu. Udostępnienie przedmiotu najmu nie zwalnia Najemcy z zapłaty czynszu oraz ponoszenia opłat dodatkowych.
6. Jakiegokolwiek prace adaptacyjne lub budowlane wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca jest zobowiązany do dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu i niedokonywania zmian w estetyce budynku bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego

## §11

### Przekazanie i zwrot przedmiotu najmu

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 1** do Umowy z dnia ..... r. podpisanego przez obie Strony lub jednostronnie przez Wynajmującego w obecności dwóch świadków - w wypadku niestawiennictwa Najemcy
2. W przypadku zwłoki Najemcy z odbiorem przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 1 Wynajmujący uprawniony będzie do rozpoczęcia naliczania czynszu najmu oraz innych opłat przewidzianych Umową poczynając od 1 dnia opóźnienia.
3. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest do zwrócenia Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie, w jakim został on oddany w najem, nie pogorszonym oraz uporządkowanym, wraz ze wszystkimi składowymi istniejącymi urządzeniami technicznymi i elektrycznymi, a także do zlikwidowania wszelkich dokonanych zmian i adaptacji dokonanych przez Najemcę, chyba że Wynajmujący zgodzi się je zatrzymać. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu, choćby stanowiły one ulepszenie i dokonane zostały za zgodą Wynajmującego.
4. W razie niewypełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania na koszt i ryzyko Najemcy niezbędnych napraw i uporządkowania przedmiotu najmu, w tym do usunięcia wykonanych przez Najemcę zmian i adaptacji (wykonanie zastępcze) bez konieczności uzyskania dodatkowej zgody.
5. Koszty wykonania zastępczego, o którym mowa w ust. 4 zostaną ustalone na podstawie wykonanych przez Wynajmującego prac w oparciu o fakturę VAT i obciążają w całości Najemcę.
6. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 1** do Umowy podpisanego przez obie Strony lub jednostronnie przez Wynajmującego w obecności dwóch świadków - w wypadku niestawiennictwa Najemcy.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione przez Najemcę w przedmiocie najmu po zakończeniu obowiązywania umowy.
8. Wynajmujący może wstrzymać się z wydaniem przedmiotu najmu Najemcy do chwili złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Najemcę, o którym mowa w § 9 niniejszej umowy – bez jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy.

## §12

### Odsetki

W przypadku niezachowania terminów płatności czynszu najmu, opłat dodatkowych wskazanych w §6 Umowy oraz wszelkich innych należności pieniężnych naliczonych w wykonywaniu Umowy, w szczególności odszkodowanie za szkodę w przedmiocie najmu i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, Wynajmujący uprawniony będzie do naliczania odsetek za opóźnienie w wysokości odsetek maksymalnych.

### **§13 Powiadomienia**

1. W wypadkach wskazanych w Umowie Strony mogą porozumiewać się za pomocą poniższych danych kontaktowych:

a) Wynajmujący: adres do doręczeń: .....

e-mail: ....., tel.: .....

b) Najemca: adres do doręczeń: .....

e-mail: ....., tel.: .....

2. Każda ze Stron zobowiązana jest do poinformowania drugiej Strony pisemnie przesyłką poleconą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem operatora pocztowego o każdej zmianie w zakresie powyższych danych kontaktowych.

3. W przypadku braku informacji o zmianie danych kontaktowych korespondencję przesłaną na dotychczasowy adres i czynności dokonane za pośrednictwem wiadomości mailowych (w zakresie w jakim ten sposób komunikacji jest dopuszczalny postanowieniami umowy) uważa się za skutecznie doręczoną.

### **§14 Postanowienia końcowe**

1. Poza przypadkami wskazanymi wprost w umowie, wszelkie zmiany, uzupełnienia, a także oświadczenia w ramach wykonywania niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem Umowy strony poddają do rozstrzygnięcia Sądowi właściwemu ze względu na miejsce siedziby Wynajmującego.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

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

Wynajmujący

Najemca

Załączniki :

1. Protokół zdawczo-odbiorczy
2. wydruk CEIDG/KRS
3. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji
4. Polisa OC