



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

zawarta dnia .....2023r. 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 88.791.800 PLN, posiadającą numery NIP: 7541351921 i REGON: 531124805 reprezentowaną przez:  
- Katarzynę Oborską - Marciniak – Wiceprezesa Zarządu,- zwany w dalszej części **„Wynajmującym”**

a

.....  
Reprezentowaną przez:

.....

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

**§1  
Przedmiot najmu**

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy oznaczony numerem **4.5** o łącznej powierzchni **310m<sup>2</sup>** wraz z przynależnym tarasem o pow. 294m<sup>2</sup> znajdujący się w budynku centrum przesiadkowego, położonego przy ul. 1 maja 4 w Opolu

2. Wynajmujący oświadcza, że:

- a) posiada tytuł prawny do przedmiotu najmu i jest w pełni uprawniony do rozporządzania przedmiotem najmu, w szczególności do oddania go w najem, a jego 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. prowadzenie usług hotelarskich w zakresie ujawnionych w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej/Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego\* kodów PKD w dniu zawarcia Umowy. W przedmiocie najmu dopuszczalne jest prowadzenie działalności gospodarczej o następujących kodach PKD .....
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. Najemca zobowiązuje się dbać o stan przynależnego do lokalu tarasu wraz z pielęgnacją roślinności.

## §3

### Odpowiedzialność i uprawnienia Stron

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w przedmiocie najmu oraz budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje wynikłe na skutek działania lub zaniechania Najemcy, jego klientów oraz osób, za które Najemca jest odpowiedzialny.
2. O wystąpieniu jakiegokolwiek szkody w przedmiocie najmu oraz budynku, Najemca jest zobowiązany do poinformowania Wynajmującego na piśmie o nie później niż w terminie 1 dnia od dnia zaistnienia szkody w przedmiocie najmu.
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, jeżeli wcześniej Wynajmujący uprzedził Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczył mu dodatkowo czternastodniowy termin do przedstawienia takiej polisy.



## §4

### Okres najmu

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas określony od dnia .....2023 r. do dnia 08.01.2033 r.
2. Na 6 miesięcy przed upływem terminu wskazanego w ust. 1 Strony podejmą negocjacje w celu określenia warunków zawarcia nowej umowy najmu na kolejny okres zgodnie z obowiązującymi w tej dacie przepisami i uprawnieniami Wynajmującego.

## §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 kwotę za 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: PKO SA 63 1240 6292 1111 0011 1838 7834
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.
7. Jeżeli umowa będzie obejmowała najem w okresie niepełnego miesiąca kalendarzowego czynsz i opłaty dodatkowe będą podlegały naliczeniu i zapłacie w kwocie proporcjonalnej do ilości dni w miesiącu kalendarzowym, którego okres ten dotyczy

## §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 opłaty za rzeczywiste zużycia mediów - zgodnie ze wskazaniami zainstalowanych podliczników oraz faktur otrzymanych przez Wynajmującego od dostawców mediów, a także decyzji właściwych organów.

Osobą odpowiedzialną za dokonywanie odczytu podliczników wody i energii elektrycznej jest pracownik Wynajmującego.

3. Opłaty netto wskazane w §6 ust. 2 będą powiększone o wartość podatku od towarów i usług (VAT) i płatne wraz z czynszem najmu na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w §5 ust. 2 Umowy.
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 podatku.

## §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 kwotę stanowiącą równowartość trzykrotności czynszu najmu brutto tj. kwotę ..... zł.
2. Kaucja podlega zwrotowi Najemcy w terminie 1-miesiąca po zakończeniu okresu najmu lub rozwiązaniu niniejszej umowy, po 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 kalendarzowego.
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. oświadcza, iż nie dokona zapłaty na rzecz Wynajmującego kwoty wynikającej z łączącej strony umowy najmu,
  - c. wykorzystuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia oraz wyznaczenia dodatkowego czternastodniowego terminu na zaniechanie naruszeń nie zaprzestaje tego,
  - d. zaniechał poinformowania Wynajmującego o zaistniałym szkodzie w lokalu lub budynku będący przedmiotem najmu, w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 3;
  - e. dwukrotnie następująco po sobie odmówi Wynajmującemu prawa wstępu do przedmiotu najmu i dokonania oględzin w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień Umowy,
  - f. użytkuje przedmiot najmu w sposób uciążliwy dla otoczenia lub wykracza przeciwko porządkowi publicznemu i mimo pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń oraz wyznaczenia dodatkowego czternastodniowego terminu na zaniechanie naruszeń – nie zaprzestaje tego,
  - g. 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,
  - h. pomimo pisemnego upomnienia oraz wyznaczenia dodatkowego czternastodniowego terminu na zaniechanie naruszeń dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników budynku albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi,
  - i. bez pisemnej zgody Wynajmującego przystąpi do wykonania prac, dla których Umowa przewiduje obowiązek jej uzyskania i pomimo pisemnego upomnienia oraz wyznaczenia dodatkowego czternastodniowego terminu na odstąpienie od tych prac nie zaprzestaje ich i nie usuwa ich skutków,



- j. niedostarczenia w terminie oświadczenia, o którym mowa w § 9 Umowy
  - k. nieprzedstawienia na wezwanie Wynajmującego aktualnej polisy ubezpieczenia, o której mowa w § 3 ust. 5 pomimo pisemnego upomnienia oraz wyznaczenia dodatkowego czternastodniowego terminu na przedstawienie takiej polisy,
  - l. nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 7 na zasadach określonych w § 7 ust. 3.
2. 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.
- 3. W przypadku gdy Najemca nie akceptuje nowej wysokości stawki czynszu po jego waloryzacji zgodnie z § 5 ust. 4, 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).
  - 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu Umowa ulega rozwiązaniu, a Najemca winien najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy opuścić i opróżnić przedmiot najmu.
  - 5. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, Najemca obowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym w pisemnym oświadczeniu przez Wynajmującego. §9 Umowy stosuje się odpowiednio
  - 6. W razie nieopuszczenia przedmiotu najmu (nieopróźnienia lokalu) w terminach wynikających z postanowień niniejszej umowy, w tym w szczególności w ust. 4, 5, 9 i 10, lub wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, Wynajmujący uprawniony będzie do obciążenia Najemcy odszkodowaniem 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. Powyższe odszkodowanie nie wyłącza uprawnienia Wynajmującego do dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych jeśli szkoda przekracza wskazane wyżej odszkodowanie.
  - 7. Jeżeli Najemca nie usunie swoich rzeczy z przedmiotu najmu w terminach wynikających z postanowień niniejszej umowy, w tym w szczególności w ust. 4, 5, 9 i 10, lub wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących Strony zgodnie przyjmują, iż Najemca upoważnił Wynajmującego do wejścia do przedmiotu najmu oraz usunięcia i składowania tych rzeczy zgodnie z Umową i na koszt 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.





8. 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. Najemca może rozwiązać Umowę z zachowaniem 14 - dniowego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a. Najemca bez własnej winy utracił prawną możliwość prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu,
  - b. na terytorium położenia Przedmiotu Najmu wprowadzono stan wojenny,
  - c. działalność Najemcy została objęta zakazem prowadzenia na podstawie aktu prawa powszechnie obowiązującego (tj. ustawy lub rozporządzenia) na łączne okresy dłuższe niż 4 (cztery) miesiące w roku kalendarzowym.

W powyższych przypadkach Najemca obowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie czternastu dni od dnia doręczenia wypowiedzenia.

10. Wynajmujący może rozwiązać Umowę z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach :
  - a. Wynajmujący bez własnej winy utracił prawną możliwość dysponowania Przedmiotem Najmu,
  - b. na terytorium położenia Przedmiotu Najmu wprowadzono stan wyjątkowy lub inny stan wyższej konieczności, w tym określone nakazy lub zakazy uniemożliwiające korzystanie z przedmiotu najmu
  - c. działalność Najemcy została objęta zakazem prowadzenia na podstawie aktu prawa powszechnie obowiązującego (tj. ustawy lub rozporządzenia) na łączne okresy dłuższe niż 4 (cztery) miesiące w roku kalendarzowym
  - d. zaistnienia siły wyższej .

W powyższych przypadkach Najemca obowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie czternastu dni od dnia doręczenia wypowiedzenia.

## §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. 1 i 2, kosztów usunięcia i przechowywania rzeczy pozostawionych przez Najemcę, o których mowa w § 8 ust. 7, kosztów o których mowa w § 11 ust. 5 oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy o którym mowa w § 8 ust. 6 do kwoty stanowiącej równowartość 12 – krotności czynszu najmu brutto tj. do kwoty ..... zł



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 adaptacji przedmiotu najmu, jego modernizacji, napraw bieżących, konserwacji Przedmiotu Najmu oraz remontów, których konieczność wynika z normalnego korzystania z przedmiotu najmu w zakresie określonym w przepisach Kodeksu cywilnego. Zakres oraz sposób ich wykonania wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, chyba że natychmiastowe dokonanie naprawy jest konieczne dla zapobieżenia powstaniu szkody w Przedmiocie Najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do powiadamiania Wynajmującego o awariach mających wpływ na właściwe funkcjonowanie całego budynku, w którym położony jest przedmiot najmu. Najemca zobowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego bezzwłocznie o wystąpieniu awarii.
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 ile Najemca sam nie przywróci stanu pierwotnego w terminie ustalonym przez Strony. 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.





Strony oświadczają, iż przedmiot najmu wymaga adaptacji do celu wskazanego § 2 ust. 1. Najemca przed przystąpieniem do wykonania adaptacji musi uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na planowane prace. W tym celu Najemca przedstawi Wynajmującemu projekt adaptacji przedmiotu najmu. Wynajmujący może w terminie 14 dni zgłosić sprzeciw do przedstawionej adaptacji ze wskazaniem uzasadnienia i proponowanych zmian. Po naniesieniu zmian zaproponowanych przez Wynajmującego Najemca ponownie zgłosi projekt aranżacji do akceptacji Wynajmującemu. Zdania poprzednie stosuje się odpowiednio do czasu uzgodnienia przez Strony adaptacji przedmiotu najmu oraz do uzgodnienia późniejszych w nim zmian w tym remontów.

## §11

### Przekazanie i zwrot przedmiotu najmu

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczoodbiórczego stanowiącego **załącznik nr 1** do Umowy z dnia .....2023r. 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 (przy czym jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania), 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 – odbiórczego 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. Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na przedmiotach pozostawionych przez Najemcę w przedmiocie najmu, do czasu całkowitego uregulowania wszelkich należności wynikających z niniejszej Umowy.

9. 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: „Zakład Komunalny” sp. z o.o. 45-574 Opole, ul. Podmiejska 69 e-mail: anna.wysocka@zk.opole.pl tel.: 533 765 636

b) Najemca: .....

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 najpóźniej 7 dnia od dnia wysłania korespondencji

## **§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 prawa polskiego w tym 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

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY LOKALU USŁUGOWEGO 4.5

Sporządzony w dniu: .....2023r. pomiędzy:

Przekazujący/ : **Zakład Komunalny sp. z o. o. , ul. Podmiejska 69,(45-574) Opole**

Przejmujący/Najemca:

.....

Protokół dotyczy:

**Lokalu usługowego nr : 4.5 zlokalizowanego na parterze w budynku Centrum Przesiadkowego Opole Główne przy ul. 1-go Maja 4 w Opolu o powierzchni: 310 m<sup>2</sup> wraz z przynależnym tarasem o powierzchni 294 m<sup>2</sup>.**

Lp.	Nazwa	Materiał	Zużycie
1.	Ściany	tynek cementowo- wapienny z gładzią gipsową, gruntowanie	nowe
2.	Posadzka	płytki podłogowe gresowe kolor szary , matowe	nowe
3.	Cokoły	płytki podłogowe gresowe kolor szary , matowe	nowe
4.	Sufit	podwieszony kasetonowy z ukrytą konstrukcją	nowe
5.	Stolarka okienna	Aluminiowa	nowe
6.	Stolarka drzwiowa	Aluminiowa	nowe
7.	Skrzynka hydrantowa	Metal	nowe
Przyłącza:			
8.	Kanalizacja	Wyprowadzony przy posadzce pion kanalizacyjny z możliwością podłączenia. Na pionach tych wykonano zaślepienie króćce przyłączeniowe.	nowe
9.	Prąd	Tablica elektryczna TU wewnątrz lokalu.	nowe
10.	Woda	Możliwość doprowadzenia do lokalu z instalacji wodnej zlokalizowanej bezpośrednio nad lokalem.	nowe
11.	Centralne ogrzewanie	Króćce pod podłączenie znajdują się w przestrzeni pomiędzy sufitem podwieszonym a stropem nad drzwiami wejściowymi do lokalu.	nowe

Licznik energii elektrycznej:

Nr licznika: .....

Stan: .....

Licznik c.o.:

Nr licznika: .....

Stan: .....

Licznik wody:

Nr licznika: .....

Stan: .....



Wraz z lokalem przekazano:

- klucze do drzwi wejściowych nr: ..... szt.

Uwagi :

.....  
.....  
.....

**Załącznik do protokołu stanowi dokumentacja zdjęciowa wykonana w trakcie przekazania.**

**Wynajmujący przekazał lokal usługowy, a Najemca przyjął ją bez zastrzeżeń, stwierdzając, że przekazanie jest zgodnie z umową.**

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

.....  
(data i czytelny podpis Przekazującego)

.....  
(data i czytelny podpis Przyjmującego)