

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO – wzór

zawarta w dniu ... 2025 r.

Gminą Jabłonna, Jabłonna - Majątek 22, 23–114 Jabłonna - Majątek, NIP: 713-28-92-826, reprezentowaną przez Wójta Gminy mgr Magdalenę Sałek - Lewczyk, zwaną dalej Wynajmującym

a

Panem/Panią..... zamieszkałym w ..... przy ul. .... PESEL ..... prowadzącym/ą działalność gospodarczą pn. .... wpisaną do Centralnej Ewidencji

i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym Nr NIP..... REGON.....

Adres do korespondencji .....

lub

..... Spółką ..... z siedzibą w ..... przy ul. .... wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr ..... posiadającą Nr NIP ..... REGON.....

Adres do korespondencji .....,

zwanym/ą w dalszej części umowy „Najemcą”

o następującej treści:

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 283/6 o pow. 016 ha, wraz z budynkiem komunalnym Nr 23 położonej w miejscowości Jabłonna - Majątek dla której prowadzona jest księga wieczysta LU11/00112148/5 w Sądzie Rejonowym Lublin – Wschód w Lublinie z/s w Świdniku,

w którym na parterze/poddaszu usytuowany jest lokal użytkowy, będący przedmiotem najmu, o łącznej powierzchni użytkowej .... m<sup>2</sup>, składający się z ...

### §2

Wymieniony w § 1 lokal użytkowy, Najemca - ..... prowadzący działalność gospodarczą pn. .... uzyskał w drodze przeprowadzonego w dniu .... 2024 r. ustnego licytacyjnego przetargu nieograniczonego.

### § 3

Wymieniony w § 1 lokal użytkowy wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodno- kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

#### § 4

1. Wymieniony w § 1 lokal użytkowy, Najemca wykorzystywał będzie na prowadzenie działalności gospodarczej, z wyłączeniem prowadzenia usług w zakresie urządzania gier hazardowych (losowych), w tym na automatach o niskich wygranych.

2. Najemca może nieodpłatnie umieścić reklamę, informację albo oznaczenie dotyczące jego działalności gospodarczej wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego co do ich wielkości, miejsca, zakresu i sposobu ich ulokowania. Rozmieszczenie reklamy, informacji i oznaczenia działalności gospodarczej, elementów dekoracyjnych, nośników reklam oraz innych widocznych na zewnątrz Przedmiotu Najmu oznaczeń bez zgody Wynajmującego jest niedopuszczalne.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia miesięcznego czynszu najmu w wylicytowanej wysokości tj:

... m2 x ..... zł netto = ..... zł + podatek VAT w wysokości 23%

w wysokości ..... zł = ..... zł brutto miesięcznie (słownie: .....).

2. Wpłacone przez Najemcę wadium w wysokości .... zł zaliczone będzie na poczet czynszu najmu.

3. Czynsz najmu płatny będzie na konto Urzędu Gminy Jabłonna, nr 74 8685 0001 2600 0866 2000 0030 RBS w Bychawie Oddział w Jabłonie, w terminie podanym

w fakturze VAT. W przypadku nieterminowej zapłaty przez Najemcę naliczane będą ustawowe odsetki. Za termin zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Wynajmujący wystawiać będzie faktury VAT, zaś Najemca wyraża zgodę na ich wystawianie bez jego podpisu.

5. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości stawki czynszu najmu.

6. Wysokość ustalonej stawki czynszu o której mowa w § 5 ust. 1 podlegać będzie waloryzacji na początek każdego roku kalendarzowego o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni – publikowany przez Prezesa GUS.

7. W okresie trwania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu zamieszkania, adresu do korespondencji lub siedziby, w formie pisemnej. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za odebraną.

#### § 6

Przedmiot najmu nie może być bez zgody Wynajmującego przedmiotem użyczenia, ani oddany w podnajem.

#### § 7

1. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i zobowiązany jest do przystosowania go, po uprzednim uzyskaniu niezbędnych wymaganych prawem pozwoleń, do potrzeb działalności jaką będzie prowadził w przedmiotowym lokalu, we własnym zakresie, na własny koszt bez prawa ubiegania się o: obniżenie stawki czynszu najmu, zwolnienie z opłat na czas wykonywania prac remontowych oraz bez dochodzenia roszczeń zwrotu poniesionych na ten cel nakładów finansowych od Wynajmującego.

2. Wynajmujący nie wyraża zgody na dokonywanie zmian konstrukcyjnych, instalacyjnych oraz przebudowy pomieszczeń w lokalu.

#### § 8

Wynajmujący zobowiązuje się w szczególności do dokonywania napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, a zwłaszcza:

- wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania,
- instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- elektrycznej,
- stolarki okiennej i drzwiowej,
- podłóg, posadzek, i wykładzin podłogowych,
- tynków.

#### § 9

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem lokalu.
2. Do drobnych nakładów, które obciążają Najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zawinione uszkodzenia w wynajętym lokalu,  
a w przypadku zniszczenia ma obowiązek przywrócenia do stanu pierwotnego lub zapłaty odszkodowania ustalonego komisyjnie.
4. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wynikających z:
  - a. dostawy wody i odprowadzenia ścieków
  - b. centralnego ogrzewania ( rozliczenie proporcjonalne do powierzchni zajmowanego lokalu ),
  - c. energii elektrycznej, internet
  - d. koszty utrzymania czystości wynajmowanego lokalu
  - e. ponadto Najemca zobowiązany jest podpisać umowę na gospodarowanie odpadami komunalnymi.

#### § 10

Ubezpieczenie przedmiotu najmu od wszelkiego ryzyka obciąża Najemcę.

#### § 11

1. Umowa niniejsza, zostaje zawarta na czas określony od dnia .... do dnia.... i może być rozwiązana przez każdą ze stron, za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący, zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca z należnym czynszem zalega pełne dwa okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych postanowień umowy, a w szczególności używa rzeczy

w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać, lub gdy rzecz zaniedbuje w taki sposób, że zostaje ona narażona na uszkodzenie oraz gdy naruszył zapis § 6.

3. W przypadku, rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, Najemca zobowiązany jest, opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

#### § 12

1. Wszelkie opłaty i podatki od przedmiotu najmu w całości ciążą na Najemcy, w tym podatek od nieruchomości.

2. Zobowiązuje się Najemcę w terminie 14 dni od daty podpisania umowy do dokonania

w Referacie Podatków i Opłat do złożenia informacji w sprawie ustalenia wysokości podatku od nieruchomości z przedmiotowego lokalu.

#### § 13

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu bez dodatkowych wezwań Wynajmującego w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji.

2. Przekazanie Najemcy lokalu, oraz jego zwrot Wynajmującemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego sporządzonego przez Administratora budynków.

#### § 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej.

#### § 15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 16

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie rzeczowy Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### § 17

Umowa sporządzona została w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Najemcy i 2 egzemplarze dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA