

U M O W A Nr ...../2025  
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... r. w Zamościu, pomiędzy:

Gminą Miejską Zamość, NIP 922-269-74-72, w imieniu i na rzecz której działa Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o., z siedzibą i adresem: ul. Peowiaków 8, 22-400 Zamość, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000054479, NIP: 922-22-65-471, wysokość kapitału zakładowego: 1 235 500,00 zł, reprezentowany przez Artura Kozłowskiego – Prezesa Zarządu, zwaną w treści umowy „Wynajmującym”,

a

....., PESEL ....., zamieszkałym: ul. ...., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:....., wpisaną do CEIDG/KRS, zwanym w treści umowy „Najemcą” o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem, lokal użytkowy położony w Zamościu przy ul. Staszica 25, Żeromskiego 24, o powierzchni użytkowej 1 027,63 m<sup>2</sup>.

§ 2

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal na cele: .....
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Strony umowy zgodnie ustalają, że obowiązek uzyskania odpowiednich opinii, pozwoleń, zezwoleń, lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności, ciąży na Najemcy. W czasie oczekiwania na ww. dokumenty Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia należności z tytułu najmu lokalu.
4. Najemca pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, podnając lub oddać przedmiotu najmu w całości lub części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej, zgody Wynajmującego oraz uzyskania (na swój koszt) stosownych pozwoleń lub zezwoleń, umieszczać: szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na zewnątrz nieruchomości.
6. Wynajmujący, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu oraz dokonywania okresowych kontroli wynikających z przepisów prawa. W razie awarii Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.
7. Pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, Najemca nie może wykorzystywać przedmiotu najmu do urządzania gier hazardowych.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu netto w wysokości ..... zł/m-c za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej czyli ..... zł (słownie: ..... ) miesięcznie wg stawki zaoferowanej w dniu .....2025 r.  
Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT według obowiązujących przepisów.
2. Strony dopuszczają możliwość waloryzacji stawki czynszu netto nie częściej, niż raz w roku, dokonywanej w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. O zmianie stawki Wynajmujący informował będzie na piśmie Najemcę bez konieczności zachowania formy aneksu do umowy.

3. W przypadkach zmiany wysokości stawki czynszu w oparciu o zasady inne, niż przewidziane w § 3 ust. 2, dla wprowadzenia tej zmiany wymagane jest zachowanie formy aneksu do Umowy.
4. Najemca zobowiązany jest do uiszczania należności określonych w § 3 ust. 1 lub wynagrodzenia z ust. 6, a także pozostałych opłat, o których mowa w § 3 ust. 8 w terminie wskazanym na fakturze lub do 10 dnia danego miesiąca z góry, w przypadku niedoręczenia w tym terminie faktury, w formie polecenia przelewu na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.  
Jako datę zapłaty strony ustalają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Opóźnienie w terminie płatności określonego umową w wysokości dwumiesięcznego czynszu, mimo wyznaczonego dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty, bądź naruszenie § 2 umowy przez Najemcę, może stanowić podstawę do rozwiązania stosunku najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. Za czas bezumownego zajmowania lokalu, Wynajmujący może naliczyć wynagrodzenie w wysokości 200% stawki czynszu jaki obowiązywałby, gdyby umowa trwała nadal, niezależnie od pozostałych opłat wymienionych w ust. 8.
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej, gazu ziemnego, centralnego ogrzewania z właściwymi dostawcami i wnoszenia na ich rzecz opłat
8. Niezależnie od określonej w ust. 1 kwoty czynszu lub wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 6, Najemca ponosi opłaty za centralne ogrzewanie, zimną wodę, odprowadzone ścieki, wywóz nieczystości stałych, energię elektryczną oraz obowiązujące podatki.  
W dniu zawarcia umowy opłaty te wynoszą:
 

a) zimna woda według wskazań wodomierza	zł/m <sup>3</sup> tj.	-	zł/m-cznie
b) odprowadzanie ścieków j.w.	zł/m <sup>3</sup> tj.	-	zł/m-cznie
c) nieczystości stałe ..... zł + 8% VAT	zł/m <sup>3</sup> tj.	.....	zł/m-cznie

 Ww. opłaty będą ulegały zmianom w zależności od warunków dostaw uzgodnionych z dostawcą z możliwością wprowadzenia ich wstecz w przypadku, gdy warunki takie narzuca dostawcy oraz w przypadku zmiany obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa miejscowego z uwzględnieniem również zmian wynikających z modernizacji i remontu obiektu.
9. Zmiany wysokości opłat określonych w ust. 8, jako nie naruszające warunków umowy dla swej ważności nie wymagają formy aneksu do umowy.
10. W przypadku niedokonania zapłaty należności, o których mowa w § 3 ust. 4 w wymaganych terminach, Wynajmujący uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. W przypadku powstania zadłużenia z tytułu należności określonych w § 3 umowy, Wynajmujący może w pierwszej kolejności zaliczyć wpłaty na poczet należności najdawniej wymagalne, zgodnie z zasadami wynikającymi z Kodeksu cywilnego i innych obowiązujących ustaw.

#### § 4

1. Najemca zapoznał się ze stanem i wyposażeniem przedmiotu najmu, który zostanie opisany szczegółowo w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, na podstawie którego następuje przekazanie lokalu Najemcy. Najemca oświadcza, iż stan ten umożliwia jego wykorzystanie na cele wskazane przez Najemcę.
2. Adaptacja lokalu, w tym w szczególności przystosowanie jego wnętrza i aranżacja do specyfiki działalności odbywa się na koszt i ryzyko Najemcy i nie podlega zwrotowi.
3. Wszelkie nakłady wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, a po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, przypadają na rzecz Wynajmującego, który dopuszcza możliwość zawarcia odrębnego porozumienia w tym zakresie.
4. Na każde planowane prace remontowe czy budowlane w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskanie na tej podstawie wymaganych prawem decyzji, w tym pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. W tym zakresie znajduje również zastosowanie załącznik nr 1 do umowy.

5. Najemca w przypadku rozwiązania umowy, zobowiązany jest do pozostawienia lokalu w stanie niepogorszonym, określonym w protokole jego przyjęcia, po uwzględnieniu zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
6. Pozostawienie lokalu na dzień rozwiązania umowy w stanie pogorszonym, niż to wynika z protokołu o którym mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisu ust. 5), upoważnia Wynajmującego do wykonania remontu zastępczego na koszt Najemcy.
7. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, obciążają go wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
8. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy - pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z lokalu w terminie do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

## § 5

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów budowlanych, ochrony zabytków, sanitarnych, przeciwpożarowych oraz czasu pracy w lokalu stosownie do Uchwały Rady Miejskiej w Zamościu.
2. W czasie trwania umowy najmu, naprawy oraz remonty, połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają Najemcę.
3. Wykonanie przez Najemcę remontów związanych z trwałymi elementami lokalu wymaga uprzedniej, wyrażonej na piśmie zgody Wynajmującego oraz pisemnego, ewentualnego ustalenia zasad i sposobu rozliczenia tych nakładów, z zastrzeżeniem jednakże postanowień zawartych w załączniku nr 1 do umowy.
4. Wykonanie robót przez Najemcę niezgodnie z § 4 lub Załącznikiem nr 1 do umowy najmu może stanowić podstawę do rozwiązania stosunku najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone niewłaściwym zabezpieczeniem przeciwpożarowym wynajmowanych pomieszczeń oraz ewentualne straty poniesione przez Wynajmującego wskutek np. pożaru w użytkowanych pomieszczeniach lub zalania wodą.
6. Najemca w okresie trwania umowy najmu jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, w tym z tytułu odpowiedzialności za ewentualne szkody spowodowane pożarem, zalaniem, przepięciami itp. Obowiązki wynikające z ubezpieczenia przedmiotu najmu ciążyą na Najemcy.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu ruchomym znajdującym się w wynajmowanym lokalu, w szczególności powstałe z powodu braku lub niewłaściwego jego zabezpieczenia przez Najemcę, a także w zakresie jego użytkowania.

## § 6

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, z dniem zawarcia niniejszej umowy, wpłacone przez Najemcę wadium w wysokości 90 000,00 zł przekształca się w kaucję pieniężną.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułów, o których mowa w ust. 2, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, w trakcie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego. Nieuzupełnienie wysokości kaucji w tym terminie może spowodować rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym

5. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi, w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

## § 7

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem zapisów wynikających z § 3 umowy.

## § 8

1. W przypadkach, gdy Najemca:
  - 1) używa lokalu z rażącym naruszeniem umowy lub w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać lokalu w taki sposób, lub
  - 2) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
  - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
  - 4) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
  - 5) oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego.

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.

2 Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy z zachowaniem formy pisemnej, za uprzednim jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego:

- 1) przez Wynajmującego z ważnej przyczyny, a w szczególności w przypadku, wystąpienia po stronie Wynajmującego umotywowanych, istotnych okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy, w tym również w przypadku konieczności sprzedaży lub zwrotu nieruchomości, w której znajduje się lokal lub, która stanowi przedmiot najmu, a także gdy Najemca:
    - a) zaniedbał obowiązków, o których mowa w § 4 ust. 4 i § 5 ust. 1 i 3 niniejszej umowy lub
    - b) korzysta z lokalu nieprzestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa lub
    - c) nie dochował obowiązków określonych w § 4 ust. 4 niniejszej umowy ,
  - 2) przez Najemcę w przypadku wystąpienia umotywowanych, istotnych okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
  4. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-3 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

## § 9

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane bądź wysyłane na adres: Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. ul. Peowiaków 8, 22-400 Zamość, Zaś do Najemcy – na adres .....

Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o każdorazowej zmianie jego adresu zamieszkania lub siedziby. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku wszelka korespondencja związana z przedmiotem umowy wysyłana będzie na ostatnio podany adres ze skutkiem doręczenia.

2. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

#### § 10

Podpis na niniejszej umowie najmu jest oświadczeniem małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu oraz na przetwarzanie jego danych osobowych w zakresie realizacji tej umowy.

#### § 11

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje do dnia.....

#### § 12

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

#### § 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawa o terminach zapłaty w transakcja handlowych oraz inne obowiązujące przepisy prawa

#### § 14

Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygane będą na drodze wzajemnego porozumienia. W przypadku, gdy nie dojdzie do porozumienia, spory rozstrzygały będą sądy powszechne właściwe dla miejsca położenia nieruchomości.

#### § 15

Przetwarzanie danych osobowych związanych z realizacją niniejszej umowy odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym klauzulą informacyjną stanowiącą załącznik do umowy.

#### § 16

Umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

#### Oświadczenie współmałżonka

Wyrażam zgodę na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu przez mojego męża/moją żonę (niepotrzebne skreślić) oraz na przetwarzanie moich danych osobowych przez administratora danych - ZGL w Zamościu sp. z o.o., w związku z realizacją umowy najmu

.....  
/ PESEL, podpis czytelny /

WZÓR