

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... **2026 r.** w Kuźni Raciborskiej, pomiędzy:

**Gminą Kuźnia Raciborska** z siedzibą w Kuźni Raciborskiej (47-420) przy ul. Słowackiego 4, NIP: 639-10-02-778 w imieniu, której działa: **Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kuźni Raciborskiej** z siedzibą w Kuźni Raciborskiej (47-420) przy ul. Słowackiego 6, NIP: 639-000-38-24, Regon: 271140998,

reprezentowany przez:

**Grzegorza Kopca** – **Dyrektora**

dalej zwaną **Wynajmującym**,

a

.....  
dalej zwany/a **Najemcą**,

razem zwanych **Stronami**,

*o następującej treści:*

### Preambuła

Umowa najmu lokalu użytkowego zostaje zawarta na podstawie przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu..... w siedzibie organizatora, tj. Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kuźni Raciborskiej, na podstawie Zarządzenia nr B. 0151-363/08 Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska z dn. 05.12.2008 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi, stanowiącymi własność Gminy Kuźnia Raciborska.

### § 1

**Wynajmujący** oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowym, położonej w Kuźni Raciborskiej przy ul. Roberta Lewandowskiego 2, stanowiącej działkę oznaczoną ewidencyjnie nr 302/14, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1R/00029619/8.

### § 2

1. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** do używania lokal użytkowy składający się z sali sprzedażowej, wc oraz pomieszczenia socjalnego z korytarzem, o łącznej powierzchni **134,15 m<sup>2</sup>**, zlokalizowany w budynku, o którym mowa w § 1 Umowy, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz centralnego ogrzewania.
2. Wydanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w dniu przekazania lokalu **Najemcy**, określającego rodzaj i stan techniczny lokalu oraz urządzeń i instalacji w lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część niniejszej Umowy.
3. Lokal, o którym mowa w ust. 1, jest wolny od obciążeń i praw osób trzecich.

### § 3

1. Lokal, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, będzie wykorzystywany przez **Najemcę** wyłącznie w celu prowadzenia działalności: .....

2. Zabrania się wykorzystywania lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, do jakichkolwiek innych celów niż wskazane w ust. 1 bez uprzedniej, pisemnej zgody **Wynajmującego**.
3. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za sposób korzystania z lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, w tym za zapewnienie bezpieczeństwa osobom przebywającym na jego terenie oraz za przestrzeganie norm prawnych i innych regulacji związanych z zakresem prowadzonej działalności, o której mowa w ust. 1.
4. **Wynajmujący** ma prawo wglądu do dokumentów wymaganych do prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1

#### § 4

1. **Najemca** zobowiązuje się do zapłaty **Wynajmującemu** czynszu najmu w wysokości: ..... **zł netto miesięcznie** (słownie: .....) powiększonego o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego; na dzień zawarcia Umowy czynsz najmu wynosi: ..... zł brutto miesięcznie i jest płatny z góry do 14-tego dnia każdego miesiąca. Czynsz najmu został ustalony jako iloczyn stawki czynszu, tj. .... **zł/m<sup>2</sup> netto** oraz powierzchni użytkowej, czyli .....zł/m<sup>2</sup> x 134,15 m<sup>2</sup>.
2. Oprócz czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, **Najemca** zobowiązany jest do ponoszenia miesięcznych opłat niezależnych od **Wynajmującego**, zgodnie z obowiązującymi stawkami oraz zasadami ich naliczania, tj.
  - 1) opłata za wodę i ścieki - wg wskazań wodomierza (rzeczywiste zużycie)
  - 2) opłata eksploatacyjna za wodomierz - ..... **zł netto**
  - 3) opłata za ogrzewanie [zaliczka] - ..... **zł netto**
  - 4) opłata za wywóz nieczystości stałych - ..... **zł netto**
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 2 może ulec zmianie w przypadku zmiany cen lub taryf dostawców mediów i nie wymaga zmiany Umowy. **Wynajmujący** poinformuje **Najemcę** o zmianie tych opłat na podstawie pisemnego zawiadomienia.
4. Należności, o których mowa w ust. 2 pkt 2-4, wynoszą łącznie ..... zł netto miesięcznie (słownie: .....) i są powiększone o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego; na dzień zawarcia umowy stanowią one kwotę: ..... zł brutto miesięcznie płatną z góry do 14-tego dnia każdego miesiąca.
5. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 oraz należności, o których mowa w ust. 2 pkt 2-4, **Najemca** może uiszczać przelewem na rachunek bankowy **Wynajmującego** prowadzony przez ING Bank Śląski S.A. nr: **53 1050 1344 1000 0022 9374 6505** lub w kasie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kuźni Raciborskiej. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy **Wynajmującego** albo dzień dokonania wpłaty w kasie.
6. W przypadku niedotrzymania terminu zapłaty czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, oraz opłat niezależnych od **Wynajmującego**, o których mowa w ust. 2, **Najemca** zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych za zwłokę, liczonych od kwoty zaległości za każdy dzień zwłoki, poczynszy od dnia następującego po dniu, w którym upłynął termin płatności do dnia zapłaty.

#### § 5

1. Umowa wchodzi w życie z dniem .....r.
2. Umowę zawiera się na czas określony, na 3 lata, tj. do dnia .....

#### § 6

1. Stawka czynszu najmu, o której mowa w § 4 ust. 1 Umowy, podlega waloryzacji nie częściej niż raz w roku kalendarzowym, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, pod warunkiem iż wskaźnik ten ma wartość dodatnią; waloryzacja polega na podwyższeniu dotychczasowej *stawki czynszu* o procent odpowiadający wysokości przedmiotowego wskaźnika i następuje na podstawie pisemnego

zawiadomienia **Najemcy** przez **Wynajmującego**, ze wskazaniem nowej stawki oraz terminu jej obowiązywania, przy czym waloryzacja nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu.

2. Stawka czynszu najmu, o której mowa w § 4 ust. 1 Umowy, może ulec zmianie w przypadku, gdy obowiązująca stawka czynszu będzie niższa niż minimalna stawka czynszu dla lokali użytkowych określona w obowiązującym zarządzeniu Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska; w takim przypadku stawka czynszu ulega podwyższeniu do wysokości nie niższej niż stawka minimalna wskazana w tym zarządzeniu, bez konieczności zawierania aneksu do Umowy, na podstawie pisemnego zawiadomienia **Najemcy**.
3. Niezależnie od odsetek, o których mowa w § 4 ust. 6 Umowy, **Najemca** zobowiązuje się do zapłaty, bez odrębnego wezwania, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności w wysokości stanowiącej równowartość kwoty 40 euro, ustalonej zgodnie z art. 7 oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1790), według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień roboczy miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie stało się wymagalne (jeśli dotyczy).

## § 7

1. Jeżeli lokal, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, wymaga przystosowania do realizacji celu, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, **Najemca** wykona roboty adaptacyjne i remontowe we własnym zakresie i na koszt własny bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów od **Wynajmującego** zarówno w czasie trwania umowy najmu, jak i po jej ustaniu.
2. Zakres remontu i adaptacji lokalu wymaga pisemnej zgody **Wynajmującego**.
3. Wszystkie kwestie związane z montażem oraz prezentacją reklam na budynku wymagają uprzednio pisemnego uzgodnienia z **Wynajmującym**.

## § 8

1. **Najemca** zobowiązuje się:
  - 1) używać lokal, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, zgodnie z przeznaczeniem oraz należytą starannością;
  - 2) utrzymywać własnym staraniem w pełnej sprawności technicznej i użytkowej instalacje oraz urządzenia, w które wyposażony jest lokal, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy; **Najemca** obowiązany jest w czasie trwania stosunku najmu przeprowadzać własnym kosztem badania stanu technicznego instalacji elektrycznej;
  - 3) naprawiać powstałe z jego winy lub w wyniku okoliczności od niego niezależnych szkody w wynajętym lokalu, substancji budynku oraz w otoczeniu lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy;
  - 4) dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt bieżące remonty, drobne naprawy oraz roboty konserwacyjne lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu, a w szczególności:
    - naprawę i konserwację podłóg oraz ścian lokalu, w tym malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - naprawę i konserwację stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 5) powstrzymać się od dokonania zmian i przeróbek w lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**;
  - 6) nie wykonywać bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego** prac adaptacyjno-aranżacyjnych, których zakres wykracza poza zakres typowych prac adaptacyjno-aranżacyjnych; wykonanie prac aranżacyjnych lub adaptacyjnych podnoszących wartość użytkową lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, bez wiedzy i pisemnej zgody **Wynajmującego** traktowane będzie jako samowolne działanie **Najemcy**, które może stanowić podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy;

- 7) w przypadku zaprzestania prowadzenia działalności w lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, utrzymywać przedmiotowy lokal oraz urządzenia i instalacje w należyłym stanie technicznym, nie powodującym zagrożenia dla materii lokalu oraz budynku;
  - 8) zawrzeć we własnym imieniu i na własny rachunek indywidualną umowę na wywóz odpadów z podmiotem świadczącym takie usługi na terenie Gminy Kuźnia Raciborska (jeśli dotyczy).
  - 9) zawrzeć we własnym imieniu i na własny rachunek umowę dostawy energii elektrycznej z właściwym przedsiębiorstwem energetycznym oraz ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności za terminowe regulowanie wszelkich należności wynikających z tejże umowy, w tym opłat za zużycie energii elektrycznej oraz opłat dystrybucyjnych, a po zakończeniu stosunku najmu **Najemca** zobowiązany jest do rozwiązania lub przepisania umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami przedsiębiorstwa energetycznego.
2. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu wynikną potrzeby przeprowadzenia remontu, który obciąża **Wynajmującego, Najemca** powinien niezwłocznie, tj. w terminie nie dłuższym niż 5 dni, licząc od dnia ich wystąpienia, zawiadomić **Wynajmującego** o konieczności przeprowadzenia niezbędnego remontu, w przeciwnym razie **Najemca** odpowiada za wynikłą stąd szkodę. **Najemca** uprawniony jest do wykonania niezbędnego remontu na koszt **Wynajmującego**, o ile **Wynajmujący** pomimo wezwania nie powiadomi **Najemcy**, w ciągu 14 dni, o terminie przeprowadzenia remontu, jak również nie wykona remontu w ustalonym przez siebie terminie.
  3. Wszelkie prace remontowe należy wykonać zgodnie z przepisami prawa budowlanego, zasadami sztuki budowlanej oraz stosownie do uzyskanych zgód (jeśli dotyczy) przy zachowaniu obowiązku utrzymania czystości na terenie posesji.
  4. **Najemca** wykonując prace remontowe / adaptacyjne zobowiązany jest do utylizacji gruzu i odpadów innych na własny koszt zgodnie z przepisami prawa, a na wezwanie **Wynajmującego** winien przedłożyć dokument potwierdzający wykonanie tego obowiązku.
  5. Prace remontowe mogą być prowadzone w dni robocze, tj. od poniedziałku do soboty, w godzinach od 7:00 do 20:00 z wyłączeniem niedziel oraz dni świątecznych określonych w przepisach o dniach wolnych od pracy.
  6. **Najemca** wykonując remont jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót oraz jakość użytych materiałów, w tym również za to, aby użyte materiały posiadały wymagane przepisami atesty i certyfikaty, o których mowa w art. 10 ustawy z dn. 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 418).

## § 9

**Najemca** nie może oddać lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego** do bezpłatnego używania lub w podnajem osobie trzeciej.

## § 10

1. **Wynajmujący** oddał w najem lokal, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, w należyłym stanie technicznym i zobowiązuje się w szczególności do zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji umożliwiających dostawę wody, odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej (jeśli dotyczy).
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za czasowy brak dostawy mediów z winy dostawców bądź z innych przyczyn niezależnych od **Wynajmującego**.
3. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli wynajmowanego lokalu w obecności **Najemcy**.

## § 11

1. Rozwiązanie Umowy przez **Wynajmującego** ze skutkiem natychmiastowym może nastąpić, w szczególności:
  - 1) zmiany branży lub poszerzenia zakresu prowadzonej działalności bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**;

- 2) podjęcia lub oddania do bezpłatnego używania osobie trzeciej lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**;
  - 3) gdy **Najemca** zalega z zapłatą należności, o której mowa § 4 ust. 5 Umowy, przez dwa pełne okresy płatności;
  - 4) gdy **Najemca** bez pisemnej zgody **Wynajmującego** wykonał remont lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy,
  - 5) gdy **Najemca** nie usuwa szkód powstałych w wyniku okoliczności leżących po jego stronie lub gdy utrzymuje lokal, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, i jego otoczenie w złym stanie sanitarno – porządkowym,
  - 6) gdy **Najemca** wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z pozostałych lokali uciążliwe.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za zgodą **Stron**.

## § 12

1. Po zakończeniu stosunku najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić **Wynajmującemu** lokal, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, w stanie nie pogorszonym, na powyższą okoliczność sporządza się Protokół zdawczo-odbiorczy. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim lokal, o którym mowa § 2 ust. 1 Umowy, został wydany **Najemcy** przez **Wynajmującego** jest Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w § 2 ust. 2 Umowy.
2. Jeżeli na podstawie porównań stanu lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, w chwili zwrotu z opisem stanu zawartym w Protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 2 ust. 2 Umowy, okaże się, iż stan lokalu uległ pogorszeniu na skutek okoliczności leżących po stronie **Najemcy**, z wyłączeniem normalnego użytkowania, **Wynajmujący** ma prawo żądać, a **Najemca** jest zobowiązany dokonać niezbędnego remontu na własny koszt, w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**.
3. Za okres podczas którego **Najemca** będzie przeprowadzał remont, o którym mowa w ust. 2 lub będzie odnawiał lokal, **Najemca** jest zobowiązany do ponoszenia opłat, o których mowa w § 4 Umowy, mimo rozwiązania umowy do czasu faktycznego zwrócenia lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, **Wynajmującemu** w należytym stanie.
4. Nie opuszczenie lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, przez **Najemcę** po rozwiązaniu Umowy, w terminie określonym w Umowie, może spowodować naliczenie opłat za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 400% dotychczasowego miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy.
5. W przypadku konieczności opróżnienia lokalu **Wynajmujący** nie ma obowiązku dostarczenia **Najemcy** lokalu zastępczego lub zamiennego.

## § 13

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają sporządzenia pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmiany wysokości stawki czynszu najmu, wówczas **Wynajmujący** zawiadamia **Najemcę** o zmianie.
2. W sprawach nie uregulowanych w mniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy **Strony** zobowiązują się rozwiązać polubownie, a w przypadku braku porozumienia **Strony** zobowiązują się oddać spór pod rozstrzygnięcie sądowni powszechnemu, miejscowo właściwemu dla siedziby **Wynajmującego**.

## § 14

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

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

## OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 13 RODO informujemy, że:

1. Administratorem Danych jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej.
2. Podstawą przetwarzania danych jest zgoda, która jest dobrowolna. Zgoda może zostać cofnięta.
3. Dane osobowe będą przekazywane przedsiębiorstwom, które będą realizować wskazane usługi, w tym do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej.
4. Dane osobowe będą świadczone przez okres świadczenia usługi.
5. w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO; Dane nie będą przekazane poza obszar UE.
6. Posiada Pan / Pani:
  - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pana / Pani dotyczących;
  - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani / Pani danych osobowych;
  - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
  - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pan / Pani, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.

---

*/Data i miejscowość/*

---

*/Czytelny podpis/*