ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawartej w dniu _____ w Gnieźnie, pomiędzy:
Miastem Gniezno, reprezentowanym przez ……, z siedzibą w Gnieźnie przy ul. Lecha 6, posiadającym **NIP:……, REGON:** ……..,
zwanym dalej **Wynajmującym,**
a
1. **(w przypadku osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej)**:
Panią/Panem ....., zamieszkałym w ....., przy ul. ..... posiadającą/posiadającym numer PESEL .....;
2. **(w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą**):
Panią/Panem ..... – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ..... z siedzibą w ....., przy ul. ....., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ....., pod numerem ..... posiadającym numer NIP: ..... REGON: ....., kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy;
3. **(w przypadku przedsiębiorców - wspólników spółki cywilnej)**:
Panią/Panem ..... – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ..... z siedzibą w ....., przy ul. ....., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ....., pod numerem ..... kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy,
i
Panią/Panem .....– przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą .....z siedzibą w ....., przy ul. ....., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ....., pod numerem ..... kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy

wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą: ..... z siedzibą ....., posiadającej numer NIP: .....REGON: .....;
4. **(w przypadku osoby prawnej)**:
.....(firma osoby prawnej) z siedzibą w ....., przy ul. ....., wpisaną/wpisanym do .....(wskazać organ rejestrowy np. Krajowy Rejestr Sądowy) prowadzonego przez Sąd Rejonowy ..... Wydział ....., pod numerem ....., posiadającą/posiadającym numer NIP: ..... REGON: ....., kopia odpisu z rejestru stanowi załącznik do umowy, reprezentowaną/reprezentowanym przez: ..... (wpisać osoby uprawnione do reprezentowania osoby prawnej ujawnione w rejestrze, zwrócić uwagę na sposób reprezentacji wskazany w rejestrze, reprezentacja jednoosobowa, reprezentacja łączna),
zwaną/zwanym dalej **Najemcą**,
zwanymi dalej łącznie **Stronami**, a każdy z osobna **Stroną**.

Na podstawie ***Uchwały Rady Miasta Gniezna z dnia 25 listopada 2015 r., NR XIV/133/2015*** *w sprawie: zasad wynajmowania lokali użytkowych i powierzchni reklamowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna (z późniejszymi zmianami)* oraz ***Zarządzenia Prezydenta Miasta Gniezna Nr WAO.O.0050.1309.2024 z dnia 21 marca 2024 r.*** *w sprawie: zasad wynajmowania lokali użytkowych i powierzchni reklamowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna (z późn. zm.),* strony postanawiają co następuje:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Gnieźnie w budynku przy ul. ……., składający się z ……. pomieszczeń o łącznej powierzchni …… m^2. Lokal wyposażony został w następujące instalacje: ……., …… oraz …….. (dalej jako „lokal" albo „przedmiot najmu").
2. Przedmiot najmu wydany zostanie Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu i który stanowi integralną cześć niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w celu ..... (*wpisać cel na jaki wykorzystywany będzie lokal)*. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich pozwoleń wymaganych przepisami prawa przy prowadzeniu deklarowanej działalności.
5. Najemca oświadcza, iż zna stan techniczny lokalu i nie wnosi zastrzeżeń co do jego przydatności do celu wskazanego w ust. 3.
6. Wynajmujący nie zezwala na prowadzenie w lokalu sprzedaży, przechowywania, produkcji i rozpowszechniania tzw. legalnych środków odurzających (dopalaczy); lub innych substancji psychoaktywnych oraz nie wyraża zgody na magazynowanie materiałów łatwopalnych i prowadzenie działalności jakiejkolwiek sprzecznej z przepisami prawa lub powodującej zakłócanie spokoju oraz zagrażającej życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców. W przypadku naruszenia powyższych zakazów, Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy najmu, bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 2

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia _____ do dnia _____ (*lub* na czas nieoznaczony).
2. *W przypadku umów zawartych na czas oznaczony może być zawarta następująca klauzula „każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z 3 - miesięcznym okresem wypowiedzenia, jednak nie wcześniej, niż przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy".*
3. W przypadku umów na czas nieoznaczony obowiązuje 3 - miesięczny okres wypowiedzenia.
4. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez protokolarnego przekazania lokalu Wynajmującemu, Wynajmujący dokona samodzielnie, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z daty przejęcia lokalu przez Najemcę, porównania stanu lokalu ze stanem istniejącym w dacie przejęcia lokalu przez Wynajmującego. Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia na adres doręczeń, wynikający z niniejszej umowy. Najemca oświadcza, że zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń związanych z przejęciem jednostronnym

lokalu przez Wynajmującego, a pozostawione w nim rzeczy uznaje się za porzucone, z zamiarem wyzbycia się ich własności.

§ 3

1. Czynsz z tytułu najmu ustala się według stawki :
   ……zł netto za 1m^2 powierzchni,
   tj. ……..……zł netto (słownie: …… zł …./100).
2. Do powyższej kwoty zostanie doliczony podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury. W dniu podpisywania niniejszej umowy podatek wynosi …….%. Ustawowa zmiana stawek podatku od towarów i usług, obowiązywać będzie od dnia jej wejścia w życie, powodując automatyczne przeliczenie stawek czynszu zgodnie z nowymi stawkami VAT. Powyższe nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
3. Czynsz z tytułu najmu płatny jest miesięcznie, z góry do **10-tego dnia** każdego miesiąca (Prezydent może wyrazić zgodę na przesunięcie terminu płatności do maksymalnie 25 dnia każdego miesiąca) na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego (NIP:……, REGON: ……), wskazany na fakturze VAT.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczy, bez odrębnego wzywania, ustawowe odsetki za opóźnienie.
5. Oprócz czynszu, Najemca zobowiązany jest do wnoszenia opłat za dostawę mediów oraz zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz nieczystości stałych, a także umowy z tytułu dostawy energii elektrycznej. Jednocześnie, w okresie 30 dni od daty podpisania umowy, Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu do wglądu zawartej umowy na wywóz nieczystości stałych.
6. Adres do wystawiania, dostarczania faktur oraz korespondencji:
   ……
   ul. ……
   …. - …….. ……
   nr tel. kontaktowego: ……, e-mail: ……..@.....
7. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych, w tym na otrzymywanie wiadomości za pomocą systemu teleinformatycznego oraz przesyłanie w ten sposób informacji dotyczących w szczególności wystawionych faktur, rozliczeń oraz salda klienta. Najemca zobowiązuje się jednocześnie do poinformowania Wynajmującego w formie pisemnej o każdorazowej zmianie numeru telefonu i adresu e-mail.
8. Najemca zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości w wysokości określonej przez Radę Miasta Gniezna w drodze uchwały, a także na podstawie art. 207 §1 w związku z art. 254 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 622) oraz ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707 ze zm.).

§ 4

1. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik nie wyższy niż 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedzający waloryzację, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku.
2. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy poprzez dostarczenie faktury VAT i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 5

1. W przypadku braku płatności czynszu za kolejne 2 (dwa) miesiące, Wynajmujący wezwie Najemcę do zapłaty całej zaległości, wyznaczając dodatkowy termin, nie dłuższy niż miesiąc.
2. Brak zapłaty zaległości w wyznaczonym terminie skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu, bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz natychmiastową wymagalnością wszystkich opłat.

§ 6

Zawarcie umowy najmu następuje pod warunkiem spełnienia warunków określonych w § 6 Zarządzenia Prezydenta Miasta Gniezna Nr WAO.O.0050.1309.2024 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali użytkowych i powierzchni reklamowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna (z późn. zm.).

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac remontowych oraz innych prac, niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym.
2. Wykonanie innych prac aniżeli wymienione w ust. 1, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu, możliwe jest po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, w treści której określony zostanie termin ich wykonania oraz ewentualnie zasady rozliczenia stron z tego tytułu.
3. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1 i 2, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, a nadto uprawniony jest – według swego wyboru – albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, albo utrzymać dokonane zmiany lub przeróbki, bez prawa zwrotu ich równowartości.
4. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę w trakcie trwania umowy najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu zwrotu nakładów.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku na zewnątrz lokalu będącego przedmiotem najmu, a w szczególności przed wejściem do lokalu, na powierzchni wyznaczonej przez sprawującego zarząd budynkiem.
2. Najemca zobowiązuje się dokonywać bieżących napraw i remontów oraz odnawiać przedmiot najmu zgodnie z potrzebami.
3. W przypadku nie podejmowania przez Najemcę działań, o których mowa w ust. 1 i 2, Wynajmujący – po uprzednim wezwaniu Najemcy do ich wykonania – uprawniony jest do zastępczego wykonania tych działań na koszt Najemcy.

§ 9

Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim, w związku z użytkowaniem przedmiotu najmu.

§ 10

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować lokalu w całości lub w części ani w inny sposób odstępować (w tym np. poprzez bezpłatne użyczenie) na rzecz osób trzecich, chyba że Wynajmujący uprzednio wyrazi na to zgodę na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 11

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia również w następujących przypadkach:

a) stwierdzenia dewastacji lokalu;
b) dokonania przeróbek lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
c) podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
d) naruszenia innych, istotnych postanowień umowy.

§ 12

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest w terminie 3 dni roboczych opróżnić, posprzątać i wydać Wynajmującemu przedmiot najmu na postawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu oraz termin, do upływu którego Najemca zobowiązany jest do posprzątania lokalu, naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub wykonania obciążających go napraw lub remontów. Po upływie terminu, o którym mowa wyżej, Wynajmujący uprawniony jest do posprzątania lokalu, naprawienia szkód i wykonania napraw lub remontów, o których mowa wyżej, na koszt Najemcy.
2. W przypadku niewydania przedmiotu najmu po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu jednorazowej kary umownej w wysokości 100 % czynszu brutto, obowiązującego za ostatni miesiąc najmu. Ponadto, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia odszkodowania w wysokości 200% czynszu brutto, obowiązującego za ostatni miesiąc najmu, co nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych .
3. Odszkodowanie podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni.

§ 13

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu, bądź innych istotnych zmianach danych, mających wpływ na poprawną identyfikację stron.
2. Pismo przesłane drugiej stronie na adres określony w umowie awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

§14

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Zarządzenie Prezydenta Miasta Gniezna Nr WAO.O.0050.1309.2024 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali użytkowych i powierzchni reklamowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna (z późn. zm.).
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności. W przypadku zmiany umowy polegającej na czasowym obniżeniu stawki czynszu, Strony dopuszczają jednostronną zmianę ww. warunków umowy przez Wynajmującego, poprzez przesłanie na adres najemcy informacji pisemnej (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) zawierającej nową stawkę czynszu oraz okres obowiązywania tej stawki.

§15

Ewentualne spory mogące wyniknąć z postanowień niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwego rzeczowo sądu dla Wynajmującego.

§16

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy, Zarządcy oraz Wynajmującego.

Załączniki:

1. Oświadczenie o braku zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych.
2. Klauzula RODO (osoby fizyczne).
3. Kserokopia świadectwa charakterystyki energetycznej.

Załącznik 1 do umowy **Nr ……**

Gniezno, dnia _____r.

……
ul. **……..**
..-… **……...**

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany/-a oświadczam, iż nie istnieją okoliczności mogące spowodować egzekucję z mojego majątku, w tym również nie posiadam zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, w tym wobec Miasta Gniezna.

_____

Załącznik 2 do umowy **Nr ……**

Gniezno, dnia ……..r.

OBOWIĄZEK INFORMACYJNY (RODO)

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. UE. L. z 2016r. Nr 119, s.1 ze zm.) - dalej: „RODO" informuję, że:

1) Administratorem Państwa danych jest Miasto Gniezno, tel. 61 4260400, reprezentowane przez Prezydenta Miasta Gniezna.
2) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych za pośrednictwem adresu email: inspektor@cbi24.pl lub pisemnie na adres Administratora.
3) Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy najmu (art.6 ust.1 lit. b RODO), jak również praw oraz obowiązków wynikających z przepisów prawa (art. 6 ust. 1 lit. c RODO) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r., poz. 795.).
4) Państwa dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji ww. celu z uwzględnieniem okresów przechowywania określonych w przepisach szczególnych, w tym przepisów archiwalnych.
5) Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym nie będą podlegać profilowaniu.
6) Państwa dane osobowych nie będą przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy (obejmujący Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię).
7) W związku z przetwarzaniem Państwa danych osobowych, przysługują Państwu następujące prawa:
   a) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
   b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
   c) prawo do ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
   d) prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa), w sytuacji, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO);
8) Podanie przez Państwa danych osobowych jest obowiązkowe. Nieprzekazanie danych skutkować będzie brakiem realizacji celu, o którym mowa w punkcie 3.
9) Państwa dane mogą zostać przekazane podmiotom zewnętrznym na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, a także podmiotom lub organom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.

Potwierdzam, że zapoznałam/-em się z treścią powyższego i wyrażam zgody na przetwarzanie podanych danych osobowych.

_____