Załącznik nr 1 do ogłoszenia o drugim publicznym przetargu ustnym nieograniczonym na najem lokalu użytkowego położonego w Pucku przy ul. Gdańskiej 6, stanowiącego własność Gminy Miasta Puc

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR …../UŻ/2026

zawarta w dniu ……..2026 r. w Pucku, z mocą obowiązującą od …….2026 r. pomiędzy:

1. Gminą Miasta Puck, ul. 1 Maja 13, 84 – 100 Puck, w imieniu i na rzecz której na podstawie Uchwały Rady Miasta Puck nr XVII/4/2019 z dnia 5 grudnia 2019r. i Umowy wykonawczej nr RIGKiPŚ.3037.40.2025.AT z dnia 31.01.2025 r. w sprawie powierzenia gminnej osobie prawnej – Puckiej Gospodarce Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Pucku wykonywania zadań własnych Gminy Miasta Puck w zakresie zarządzania nieruchomościami zabudowanymi komunalnymi budynkami z lokalami mieszkalnymi oraz innymi lokalami gminy w celu zaspakajania zbiorowych potrzeb mieszkańców Gminy Miasta Puck działa zarządca, tj. Pucka Gospodarka Komunalna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pucku, ul. Zamkowa 6, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000181647 prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, o kapitale zakładowym 40747500, posiadającą numer NIP 587 – 02 – 00 – 062, reprezentowana przez Prokurenta ……. **zwaną dalej „Wynajmującym”,**

a

2. ……., zwanym dalej **„Najemcą”** reprezentowanym przez ……...

przy czym Wynajmujący i Najemca zwani są dalej łącznie Stronami,

następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni ……m^2, usytuowany na parterze budynku położonego na części działki nr …….., obręb ewidencyjny …. mapa ……. przy ul. ……. w Pucku, którego właścicielem jest Gmina Miasta Puck, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą …….
2. Na mocy niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal opisany w ust. 1, a Najemca przedmiotowy lokal w najem przyjmuje.

§ 2

1. Lokal użytkowy będący przedmiotem najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę na cele prowadzenia działalności gospodarczej ……...
2. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki. Najemca jest zobowiązany dbać o przedmiot umowy z należytą starannością.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić sposobu używania oraz przeznaczenia przedmiotu umowy. Wszelkie zmiany mające na celu dostosowanie przedmiotu umowy do celów i wymagań prowadzonej przez Najemcę działalności oraz zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie ma uprawnienia do oddania przedmiotu umowy do odpłatnego lub nieodpłatnego używania osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.
5. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu umowy. Termin kontroli będzie z Najemcą uzgodniony i nie może utrudniać Najemcy korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 3

1. Najemca ma prawo dokonać adaptacji lub remontu lokalu użytkowego polegającego na przystosowaniu jego pomieszczeń do własnych potrzeb i do prowadzonej działalności opisanej w § 2 pkt. 1 tej umowy za zgodą

właściciela.

2. Koszty związane z modernizacją, adaptacją lub remontem lokalu użytkowego do potrzeb najemcy, ponosi Najemca we własnym zakresie i na swój koszt bez możliwości dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu.

3. Ubezpieczenie przedmiotu najmu – Najemca zobowiązany jest, od dnia udostępnienia przedmiotu najmu do dnia zakończenia obowiązywania umowy, do utrzymania ważnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej w przedmiocie najmu działalności gospodarczej, z sumą gwarancyjną nie niższą niż **200 000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych)** na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, a także do ubezpieczenia mienia stanowiącego jego własność, znajdującego się w przedmiocie najmu.
   Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przedmiotu najmu przed skutkami prowadzonej działalności oraz za szkody powstałe z przyczyn leżących po jego stronie, na zasadach określonych przepisami prawa i niniejszą umową.

§ 4

1. Wysokość czynszu najmu oraz innych opłat za używanie lokalu Strony ustalają w następujących kwotach płatnych miesięcznie:
   1) Czynszu za lokal użytkowy: ….. zł + 23% VAT = **……. zł**
   2) opłaty za świadczenia zaliczkowe:
      a) ścieki - świad. 8% - bud wspólnot.: …….. zł/m^3 x …m^3 + 8% VAT = **…... zł**
      b) zimna woda: 8% - bud wspólnot.: …….. zł/m^3 x …m^3 + 8% VAT = **…... zł**
      c) opłata zmienna za centr. ogrzewanie ……zł/m^3 x …...m^2 + 23%VAT = **……..zł**

2. Wysokość czynszu oraz opłat dodatkowych wraz z podatkiem VAT od dnia ……..2026r., wynosi **……. zł (**słownie: ……/100).

§ 5

Dostawa do lokalu mediów (energia elektryczna, telefon, internet itp.) będzie odbywać się na podstawie odrębnych umów zawartych bezpośrednio przez Najemcę z dostawcami tych mediów, na co Wynajmujący wyraża zgodę.

§ 6

1. Czynsz oraz opłaty, o których mowa w § 4 umowy, jest płatny miesięcznie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na konto w Banku Spółdzielczym w Krokowej Nr ……..
2. Czynsz oraz opłaty, o których mowa w § 4 płatne będą na podstawie dwóch odrębnych faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego i wysłanych do KSeF.
3. Za opóźnienie w zapłacie czynszu oraz opłat dodatkowych należą się Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 7

1. Wysokość czynszu podlegać będzie corocznie waloryzacji zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanym przez Prezesa GUS. Zmiana czynszu obowiązywać będzie od 1 stycznia każdego roku, począwszy od ……. r. Ujemny wskaźnik nie powoduje obniżenia wysokości czynszu.
2. Oprócz czynszu dzierżawnego Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznoprawnych związanych z dzierżawioną nieruchomością.
3. Wynajmujący prześle Najemcy pisemne zawiadomienie o zmianie stawki czynszu wskutek okoliczności, o których mowa w ust. 1.
4. W przypadku, gdy ogłoszenie wskaźnika, o którym mowa w ust. 1, nastąpi już po wystawieniu przez Wynajmującego faktury za styczeń danego roku, różnica między czynszem dotychczasowym a zwaloryzowanym zostanie ujęta w fakturze za następny miesiąc.

5. Opłaty za używanie lokalu (inne niż czynsz) ulegać będą zmianie stosownie do zmiany ich wysokości, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.

§ 8

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest do opróżnienia lokalu z rzeczy do niego należących i wydania go Wynajmującemu w terminie 7 dni od zakończenia najmu, w stanie niepogorszonym, przy czym Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
2. Najemca jest zobowiązany do zwrotu Wynajmującemu równowartości zużytych, ponad normalne zużycie, elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Podstawą do dokonania wzajemnych rozliczeń jest protokół zdawczo – odbiorczy.

§ 9

1. **Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. do ……. r., począwszy od …..... r.**
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdej chwili w drodze zgodnego oświadczenia stron.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
   a) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
   b) Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym;
   c) Najemca używa lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub niniejszą umową, w szczególności zmienia przeznaczenie lokalu określone niniejszą umową, udostępnia lokal osobom trzecim bez wymaganej zgody Wynajmującego, doprowadza do zniszczenia lub uszkodzenia lokalu lub jego wyposażenia;
   d) Najemca dokonuje bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję użytkową lokalu lub budynku.

§ 10

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy, co do których Stronom nie uda się osiągnąć porozumienia, będą następnie rozstrzygane przez sądy właściwe dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieregulowanych niniejszą umową zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, każdy na prawach oryginału, z których po jednym egzemplarzu otrzymują Najemca i Wynajmujący.

NAJEMCA WYNAJMUJĄCY