

## UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ

W dniu ..... 2024 r. w Chojnicach, pomiędzy Stronami:

1. **Gminą Miejską Chojnice**, Stary Rynek 1, 89- 600 Chojnice, NIP 555-19-29-639, jako „Wynajmująca”, w imieniu której występuje Burmistrz Miasta Chojnice - Arseniusz Finster, a
2. ....  
.....  
.....  
jako „Najemcą”,  
zawarto Umowę o następującej treści.

### § 1

Wynajmująca jest właścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem dworca kolejowego o powierzchni użytkowej 1408,3 m<sup>2</sup>, położonej w Chojnicach przy ul. Dworcowej 27, na działce ewidencyjnej nr 660/28, dla której Sąd Rejonowy w Chojnicach prowadzi księgę wieczystą nr SL1C/00050515. Nieruchomość jest wpisana do Rejestru Zabytków pod nr A-1376.

W budynku dworca kolejowego jest pomieszczenie przeznaczone na prowadzenie działalności usługowej

- 1) Salonik prasowy nr 1.21. o powierzchni 37 m<sup>2</sup> dalej zwane też dalej Przedmiotem Najmu oraz
- 2) Pomieszczenie na odpady nr 1.9. o powierzchni 19,70 m<sup>2</sup>.

### § 2

- 1) Wynajmująca oddaje, a Najemca bierze w najem pomieszczenia o których mowa w § 1 pkt 1, oznaczone na załączniku nr 1, opisane w protokole przekazania stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, w celu prowadzenia działalności usługowej, polegającej na .....
- 2) Najemca korzysta z części pomieszczenia na odpady, o którym mowa w §1 pkt 2. Z pozostałej części pomieszczenia na odpady mogą korzystać inne osoby.
- 3) Przedmiot Najmu wydano Najemcy z chwilą podpisania umowy i protokołu przyjęcia - przekazania.

### § 3

Umowa zostaje zawarta okres od dnia .... do dnia .....

### § 4

1. **Najemca płaci Wynajmującej miesięczny czynsz najmu w kwocie ..... zł.**
2. Czynsz zawiera należny podatek Vat obliczony wg stawki 23%.
3. Czynsz płatny jest z góry, do 10-tego dnia każdego miesiąca.
4. Czynsz może być waloryzowany przez Wynajmującą jeden raz na 12 miesięcy, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego publikowany w Monitorze Polskim dotyczący poprzedniego roku.
5. Zwaloryzowany czynsz podlega zapłacie od miesiąca następującego po dniu doręczenia Najemcy powiadomienia o nowej wysokości czynszu.
6. Czynsz podlega zapłacie na rachunek bankowy Wynajmującej w PKO BP S.A. nr **96 1020 2791 0000 7702 0294 3348**.

### § 5

1. **Najemca płaci opłaty eksploatacyjne na pokrycie poniesionych przez Wynajmującą kosztów utrzymania Przedmiotu Najmu wg poniższego sposobu rozliczeń.**
2. Najemca oświadcza, że w Przedmiocie Najmu będą zatrudnione osoby.

3. Wynajmująca oświadcza, że powierzchnia ogrzewana w budynku wynosi 1650,1 m<sup>2</sup>.

1.23. Biuro/informacja turystyczna:

Medium	Podstawa naliczenia	Wskaźnik	Sposób obliczenia
Zimna woda i ścieki	wg ilości zatrudnionych	0,45 m <sup>3</sup> /m-c/os.	Liczba osób x 0,45 m <sup>3</sup> /m-c = ..... m <sup>3</sup> /m-c
Pogrzanie wody	40% wody zimnej		.....x0,40 = ..... m <sup>3</sup> /m-c
Energia elektryczna gniazda 220/380	Wg wskazań licznika Najemcy		
Energia elektryczna oświetlenie	Wg wskazań licznika Najemcy		
Centralne ogrzewanie i wentylacja	Wg wskazań licznika Wynajmującej	2,24%	Proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogrzewanej w budynku

4. Opłaty za zużyte media płatne są z dołu, do 10-tego dnia każdego miesiąca na podstawie f-ry.

5. Opłata eksploatacyjna podlega zapłacie na rachunek bankowy Wynajmującej w PKO BP S.A. nr **96 1020 2791 0000 7702 0294 3348**.

**§ 6**

Data zapłaty jest dzień uznania rachunku Wynajmującej.

**§ 7**

Najemca samodzielnie zgłasza i opłaca podatek od nieruchomości za Przedmiot Najmu.

**§ 8**

Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska zaświadczenia, zezwolenia, koncesje oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem niezbędnych do prowadzenia działalności lub dostosowania Przedmiotu Najmu.

**§ 9**

1. Dostosowanie Przedmiotu Najmu do działalności, poprzez wykonanie robót instalacyjnych, wykończeniowych, montaż urządzeń, wykonanie ścian działowych, wykonanie mebli wbudowanych może być dokonane staraniem i kosztem Najemcy.
2. Dostosowanie Przedmiotu Najmu do potrzeb Najemcy wymaga uprzedniej zgody Wynajmującej, przy czym może wymagać także uzyskania pozwoleń właściwego konserwatora zabytków lub organów administracji.

**§ 10**

Oddanie Przedmiotu Najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem wymaga pisemnej zgody Wynajmującej.

**§ 11**

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) utrzymania porządku i czystości Przedmiotu Najmu,
- 2) prowadzenia działalności w sposób nieuciążliwy dla innych zatrudnionych dworca,
- 3) przestrzegania wymagań techniczno–budowlanych, technologicznych i przeciwpożarowych, w tym wyposażenia lokalu w urządzenia przeciwpożarowe wymagane zgodnie z prowadzoną działalnością.

**§ 12**

Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji wewnątrz Przedmiotu Najmu:

- 1) podłóg, posadzek, okładzin i tynków ścian, sufitów (w tym okresowego ich malowania),
- 2) okien i drzwi, zamków i zamknięć,

- 3) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, w tym oświetlenia awaryjnego, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku,
- 4) instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania, wentylacji, chłodzenia lokalu,
- 5) oszklenia drzwi i okien,
- 6) elementów wyposażenia i urządzeń zainstalowanych kosztem i staraniem Najemcy.

### **§ 13**

1. Wynajmująca zobowiązuje się do:
  - 1) zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych istniejących w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z Przedmiotu Najmu.
  - 2) wykonywania napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy.
2. Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji powstałych z przyczyn od niej niezależnych.

### **§ 14**

1. Najemca zapewni Wynajmującej dostęp do Przedmiotu Najmu w przypadku konieczności wykonania kontroli, napraw, konserwacji obciążających Wynajmującą.
2. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującej, w celu dokonania naprawy.
3. W przypadku, jeżeli Najemca z przyczyn będących po stronie Wynajmującej nie będzie mógł używać Przedmiotu Najmu, za okres ten - liczony w pełnych dniach - Wynajmująca nie pobierze czynszu i opłat eksploatacyjnych.

### **§ 15**

1. Przed podpisaniem umowy Najemca wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w kwocie stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto, dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującej na pokrycie ewentualnych należności z tytułu:
  - 1) zajmowania Przedmiotu Najmu po rozwiązaniu umowy,
  - 2) zniszczenia Przedmiotu Najmu lub jego wyposażenia w trakcie używania przez Najemcę,
  - 3) kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Przedmiotu Najmu.
2. Wynajmująca ma prawo pokryć z kaucji wymagalne należności Najemcy, powstałe w związku z Umową, o czym Wynajmująca zawiadomi Najemcę w terminie 7 dni roboczych od dokonania.
3. Wynajmująca zwróci Najemcy kaucję w terminie miesiąca od dnia wydania mu przez Najemcę lokalu, po rozliczeniu przysługujących Wynajmującej należności lub kosztów.

### **§ 16**

1. Korespondencja będzie doręczana na adres:
  - 1) Wynajmującej – Urząd Miejski w Chojnicach, Wydział Gospodarowania Nieruchomościami, Stary Rynek 1, 89-600 Chojnice
  - 2) Najemcy - .....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania o każdej zmianie adresów.
3. Pismo wysłane na wskazany przez Stronę adres, awizowane dwukrotnie uznaje się za doręczone.

### **§ 17**

1. Umowa ulegnie rozwiązaniu po upływie okresu jej obowiązywania.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Najemcę w trybie wypowiedzenia bez podania przyczyn, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia,
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.

### **§ 18**

1. Wynajmująca może wypowiedzieć Umowę z winy Najemcy, w przypadku, gdy Najemca narusza postanowienia umowne i nie usunie naruszenia w terminie wyznaczonym przez Wynajmującą,
2. W przypadku rozwiązania umowy na skutek wypowiedzenia z winy Najemcy, nie przysługuje Najemcy prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującej z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.

### **§ 19**

1. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym, jednak nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Ocena stanu zużycia Przedmiotu Najmu nastąpi w dniu zwrotu, na podstawie protokołu przyjęcia - przekazania stanowiącego załącznik do Umowy.
3. Za zgodą Wynajmującej, Najemca może bez wynagrodzenia pozostawić wykonane przez siebie nakłady.

### **§ 20**

1. W przypadku, gdy Najemca z dniem rozwiązania Umowy nie zwróci Przedmiotu Najmu poprzez złożenie oświadczenia lub podpisanie protokołu przyjęcia - przekazania, Wynajmującej przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200 % dotychczasowego czynszu, płatne w terminach i w sposób określony dla czynszu.
2. W przypadku, gdy po rozwiązaniu Umowy, Przedmiot Najmu zostanie opuszczony przez Najemcę bez pisemnego powiadomienia lub protokolarnego zwrotu, po upływie dwóch miesięcy od rozwiązania Umowy, Wynajmująca ma prawo do zajęcia Przedmiotu Najmu, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy o wyznaczonym terminie zajęcia.
3. Jeżeli na terenie Przedmiotu Najmu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, a ten nie odbierze ich w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia przez Wynajmującą, rzeczy te będą traktowane jako porzucone przez Najemcę.

### **§ 21**

1. Załączniki wymienione w §1 są integralną częścią Umowy.
2. Zmiany lub uzupełnienia Umowy, a także zgody, oświadczenia, powiadomienia, wezwania Stron w związku z Umową wymagają formy pisemnej.
3. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy, trzy dla Wynajmującej.
4. Spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującej.

**Najemca**

**Wynajmująca**