

### Umowa najmu -wzór

Zawarta dnia ..... pomiędzy Gminą Pawłowice ul.Zjednoczenia 60, 43-250 Pawłowice /NIP 6381642418, Regon 276258316/ reprezentowaną przez:

.....  
zwaną dalej „Wynajmującym”

a

.....  
zwaną dalej „Najemcą”

#### §1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem budynku ośrodka zdrowia (składającego się z segmentów A,B wraz z łącznikiem), położonego w Pniówku przy ul.Kruczej 12, na nieruchomości oznaczonej nr działki 585/30, obręb Pniówek, arkusz 5, księga wieczysta nr GL1J/00016840/5), którego właścicielem jest Gmina Pawłowice.
2. W wyniku przeprowadzonego dnia 12.12.2024 r. przetargu ustnego nieograniczonego w formie licytacji, Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem, na warunkach określonych niniejszą umową lokal o łącznej powierzchni 72,58 m<sup>2</sup> znajdujący się na parterze budynku wymienionym w pkt. 1 – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot najmu Najemca będzie wykorzystywał do celów .....
4. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od 01.01.2025 r. do 31.12.2029 r.

#### §2

1. Najemca zobowiązany jest do:
  - a) sprawowania należytej pieczy z zachowaniem zasad dobrego gospodarza nad przedmiotem umowy oraz używania go do celów określonych w §1 pkt 3
  - b) dokonywania bieżących napraw i remontów pomieszczeń na własny koszt:
    - naprawy i konserwacji posadzek, drzwi i okien,
    - konserwacji i naprawy urządzeń wodno-kanalizacyjnych i innych, w które wyposażony jest przedmiot najmu,
    - naprawy i konserwacji osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej pomieszczenia,
    - okresowego odnawiania pomieszczenia przez malowanie ścian, okien, drzwi i innych urządzeń w celu zabezpieczenia przed korozją,
  - c) zabezpieczenia lokalu zgodnie z przepisami bhp i p.poż.
2. Wszelkich zmian i adaptacji lokalu oraz urządzeń dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, może Najemca dokonać na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego wg uzgodnionych projektów.
3. Najemca może oddawać przedmiot najmu osobie trzeciej za zgodą Wynajmującego.
4. W przypadku zakończenia najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów, o których mowa w § 2 pkt 1 i 2.

#### §3

1. Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzania w okresie trwania stosunku najmu kontroli stanu przedmiotu najmu i jego używania zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy w sposób i terminach niekolidujących z działalnością Najemcy.
2. Osobą bezpośrednio odpowiedzialną za realizację umowy ze strony Najemcy będzie..... . Osobą bezpośrednio odpowiedzialną za realizację umowy ze strony Wynajmującego będzie .....

#### §4

1. Niezależnie od czynszu najmu Najemca ponosi: koszty opłat za energię elektryczną, centralne ogrzewanie, wodę, kanalizację, wywóz nieczystości, usługi łączności, koszty związane z przeglądami technicznymi przewidzianymi w Prawie budowlanym i inne związane z eksploatacją lokalu i prowadzoną działalnością.
2. Należności z tytułu świadczeń, o których mowa w pkt 1 Najemca jest zobowiązany regulować dostawcom w ramach odrębnie zawartych umów lub porozumień, bądź też w drodze ustalenia odrębnych zasad obliczania tych obciążeń z głównym najemcą budynku.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu według wylicytowanej stawki ..... zł netto za m<sup>2</sup>.
2. Łączna kwota czynszu, do uiszczenia której zobowiązany jest Najemca wynosi:  
 $72,58 \text{ m}^2 \times \dots \text{ zł/m}^2 = \dots \text{ zł netto/miesięcznie}$   
 $\dots \text{ zł netto/miesiąc} + \dots \text{ zł (23\% VAT)} = \dots \text{ zł brutto miesięcznie (słownie: } \dots \text{)}$
3. Czynsz z podaniem numeru umowy, płatny jest przelewem na konto Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach nr 18 8447 0005 0001 7226 2000 0002 w Banku Spółdzielczym w Pawłowicach w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca. W przypadku, gdy 10 dzień miesiąca kalendarzowego przypada na dzień ustawowo wolny od pracy lub na sobotę, wówczas termin ten ulega przesunięciu na następujący po nim pierwszy dzień roboczy.

#### § 6

1. Za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
3. Gmina Pawłowice jest podatnikiem podatku VAT (NIP 6381642418, Regon 276258316).
4. Strony umowy postanawiają, że niniejsza umowa jest związana z działalnością gospodarczą Najemcy i stosuje się do niej przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
5. W razie uchybienia terminom zapłaty określonym w umowie, Wynajmującemu przysługują bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości określonej właściwymi przepisami w tym zakresie. Zmiana wysokości odsetek nie wymaga wprowadzenia aneksu do umowy.
6. Niezależnie od uprawnienia z pkt 5 Wynajmującemu za opóźnienie w zapłacie przysługuje, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności obliczana oddzielnie od każdej niezapłaconej w terminie faktury.
7. Szczegółowy mechanizm obliczenia odsetek oraz rekompensaty reguluje art. 7 i art. 10 ustawy powołanej w pkt 4.

#### § 7

Kwota czynszu będzie waloryzowana corocznie począwszy od 01.01.2026 r. o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS począwszy od miesiąca ogłoszenia niniejszego wskaźnika przez Prezesa GUS. Zmiana wysokości czynszu nie będzie wymagała spisanania aneksu do umowy.

#### § 8

Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana urzędowa stawki podatku VAT Wynajmujący określi wysokość czynszu brutto stosownie do okoliczności uzasadniających zmianę, bez konieczności zmiany umowy.

#### § 9

Niezależnie od czynszu określonego wyżej, Najemca zobowiązany jest do płacenia opłat lokalnych, podatków oraz wszelkich innych należności wynikających z najmu.

#### § 10

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, za znajdujące się mienie w wynajmowanym lokalu stanowiące własność Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przepisów bhp i ppoż.
2. Najemca zawrze umowę ubezpieczenia w tym zakresie oraz w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej względem osób trzecich.

#### § 11

1. W przypadku konieczności zmiany sposobu użytkowania przedmiotu najmu, przeprowadzenia remontu lub zamiaru sprzedaży Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę z zastosowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z 3 miesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku wystąpienia okoliczności, które spowodują, że dalsze korzystanie z przedmiotu najmu w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 1 pkt 3 niniejszej umowy stanie się dla Najemcy nieuzasadnione lub zbędne.
3. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy a w szczególności, gdy Najemca:
  - a) używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 pkt 3.,
  - b) zaprzestanie prowadzenia działalności określonej w § 1 pkt 3.,
  - c) zalega z zapłatą czynszu, co najmniej za jeden okres płatności,
  - d) zalega z zapłatą za zużyte media, co najmniej jeden miesiąc od terminu wymagalności,
  - e) podnajmuje lokal osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - f) dokona zmian w strukturze lokalu bez zgody Wynajmującego.
4. Oświadczenie Wynajmującego o rozwiązaniu umowy na skutek okoliczności określonych w § 11 wymaga dla swej ważności formy pisemnej. Strony postanawiają, że w razie zaniedbania przez Najemcę obowiązku zawiadomienia Wynajmującego o zmianie adresu w terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmiany, oświadczenie uważa się za skutecznie doręczone, jeżeli zostanie wysłane na adres podany w niniejszej umowie.

#### § 12

1. Najemca oświadcza, że tytułem zabezpieczenia wymagalnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy wynikających z niniejszej umowy, w szczególności zapłaty czynszu najmu wraz z podatkiem od towarów i usług, zapłaty ewentualnych kar umownych, odsetek ustawowych za opóźnienie, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności jak również ewentualnego odszkodowania za uszkodzenie lub zniszczenie części lub całości przedmiotu najmu, Najemca wpłaci kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu tj. .... zł (słownie: .....), na konto Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach nr 88 8447 0005 0001 7226 2000 0003 w Banku Spółdzielczym w Pawłowicach.
2. W przypadku podstaw do potrąceń Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet należności.
3. W przypadku braku podstaw do potrąceń Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić kaucję (wraz z odsetkami) najpóźniej w ciągu jednego miesiąca po zakończeniu umowy najmu.
4. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego stosunku najmu bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym, o którym mowa w § 11 Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 2 000,00 zł (słownie: .....).
5. W przypadku niewydania lokalu przez Najemcę Wynajmującemu w terminie przewidzianym w niniejszej umowie lub w terminie określonym w trybie rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt, 00/100 złotych) za każdy dzień zwłoki związany z niewydaniem lokalu.



6. Zastrzeżenie powyższych kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych, w kwocie przewyższającej kwotę kar umownych określonych powyżej.

#### § 13

Po zakończeniu najmu lub też rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym poza granice normalnego zużycia eksploatacyjnego.

#### § 14

W przypadku, gdy lokal będący przedmiotem najmu nie zostanie przekazany przez poprzedniego najemcę Wynajmującemu w terminie, wykonanie niniejszej umowy ulega zawieszeniu do czasu rzeczywistego opuszczenia lokalu przez poprzedniego najemcę. Najemcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze w związku z zawieszeniem wykonania niniejszej umowy z powodu nieopóźnienia lokalu w terminie przez poprzedniego najemcę.

#### § 15

Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązują postanowienia Kodeksu Cywilnego.

#### § 17

W sprawach spornych niniejszej umowy rozstrzyga Sąd Powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

#### § 18

1. Umowa w pełnej treści za wyjątkiem danych, których udostępnienie nie jest możliwe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów podlega udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Pawłowice.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną o ochronie danych osobowych RODO.

#### § 19

#### **Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych**

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gminny Zespół Komunalny adres: ul. Mickiewicza 28A, 43-250 Pawłowice tel. (32) 449 34 34 e-mail: [gzk@pawlowice.pl](mailto:gzk@pawlowice.pl)
2. Inspektorem ds. Ochrony Danych (osobą odpowiedzialną za prawidłowość przetwarzania danych) jest Elżbieta Borgosz (kontakt do inspektora: tel. 881 720 700 lub e-mail [iod.gzk@pawlowice.pl](mailto:iod.gzk@pawlowice.pl)).
3. Celem przetwarzania danych osobowych jest zawarcie i wykonanie przedmiotu umowy oraz prowadzenie spraw związanych z realizacją tej umowy.
4. Przetwarzanie, podanych danych osobowych, odbywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit b) i c) RODO oraz art. 9 ust. 2 lit. b) RODO.
5. Odbiorcami danych są upoważnieni pracownicy Administratora, podmioty, którym należy udostępnić dane osobowe w celu wykonania obowiązku prawnego, Urząd Gminy w Pawłowicach – jako organ nadrzędny, a także podmioty przetwarzające na zlecenie i w imieniu Administratora, na podstawie zawartej umowy powierzenia, w celu świadczenia określonych w umowie usług np. serwisu, rozwoju i utrzymania systemów informatycznych.
6. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania umowy lub do czasu wygaśnięcia wzajemnych roszczeń wynikających z zawartej umowy, lecz nie krócej niż okres wskazany w przepisach o archiwizacji.



7. Podanie danych osobowych przez Państwa jest dobrowolne, ale konieczne do zawarcia i realizacji umowy. Odmowa podania danych może skutkować niemożliwością zawarcia i realizacji umowy.
8. W związku z przetwarzaniem danych osobowych, art. 15-19 RODO przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych, do ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia ich przetwarzania i przenoszenia, a także prawo do wniesienia sprzeciwu, oraz inne uprawnienia w tym zakresie wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
9. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, oraz nie będą podlegały profilowaniu.
10. Strony udostępniają sobie wzajemnie dane osobowe (dane służbowe) stron/ reprezentantów stron oraz osób uczestniczących w wykonywaniu umowy (do kontaktu), w oparciu o zawarte umowy o pracę bądź umowy cywilnoprawne, których przetwarzanie jest konieczne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów administratora, tj. zawarcia i wykonania umowy, zgodnie z art. 6 ust. 1, lit. b i f RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2.

#### § 20

W przypadku, gdy lokal będący przedmiotem najmu nie zostanie przekazany przez poprzedniego najemcę Wynajmującemu w terminie, wykonanie niniejszej umowy ulega zawieszeniu do czasu rzeczywistego przekazania lokalu przez poprzedniego najemcę. Najemcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze w związku z zawieszeniem wykonania niniejszej umowy z powodu niewydania lokalu w terminie przez poprzedniego najemcę.

#### § 21

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

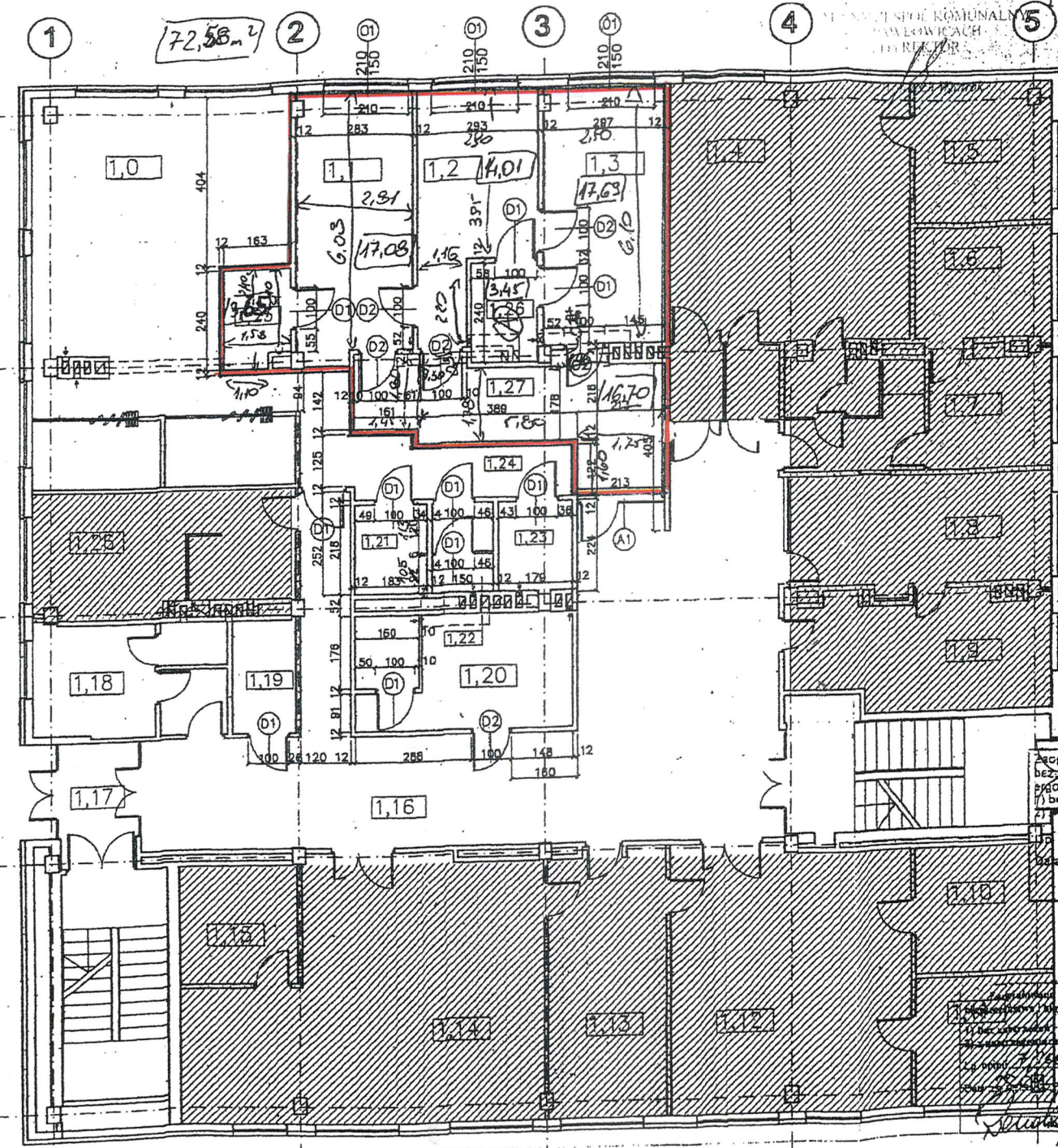
**Wynajmujący**

**Najemca**

INSPEKTOR  
mgr Robert Stepień

Kierownik Biuletynu Gospodarki  
Przemysłowej, Geodezji i Miar  
Tubertus Zawadzki

WÓJT  
Joanna Śmieja



1,1	GAB. ZABIEGOWY	18,4m2	pcv
1,2	PIELEGNIARKA	14,2m2	pcv
1,3	GAB. LEKARSKI	18,4m2	pcv
1,4	RENTGEN		
1,5	RENTGEN		
1,6	RENTGEN		
1,7	RENTGEN		
1,8	RENTGEN		
1,9	RENTGEN		
1,10	RENTGEN		
1,11	RENTGEN		
1,12	GAB. ZABIEGOWY		

1,13	GAB. LEKARSKI		
1,14	GAB. ZABIEGOWY		
1,15	G.P.S.		
1,16	POCZEKALNIA	80,6m2	
1,17	WIATROLAP	5,9m2	
1,18	WC	12,5m2	w.cementowa
1,19	WC	4,2m2	w.cementowa
1,20	USG	15,3m2	pcv
1,21	SZATNIA	4,0m2	pt.ceramiczne
1,22	WC	3,2m2	pt.ceramiczne
1,23	SZATNIA	4,0m2	pt.ceramiczne
1,24	KOMUNIKACJA	10,6m2	pt.ceramiczne
1,25	KABINA HIGIENY	3,6m2	pt.ceramiczne
1,26	KABINA HIGIENY	3,8m2	pt.ceramiczne
1,27	KOMUNIKACJA	18,5m2	pt.ceramiczne

Uzasadniono pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń (z zastrzeżeniem)

data 22.04.2005  
podpis

mgr Krystyna Kocurek  
Rzecznikowa ds. spraw higienicznych  
Nr uprawnień 18 000 000  
w zakresie bez ograniczeń PROJEKTEM  
40-005 Katowice, D1 Międzywskiego 12  
tel. 32-1-36-37

Uzasadniono pod względem zgodności z przepisami bez zastrzeżeń i higieny pracy, oraz wymaganiami ergonomii:  
1) bez zastrzeżeń  
2) bez zastrzeżeń

02/2005  
5.08.05  
MOSKA I RACHUBA  
BUREAU ARCHYTEKTONICZNE  
ul. Ciepłownicza 1/1  
41-406 Ciepłowody ULARMI KRAJOWEJ 9A  
tel. 71 446 246 30 25  
e-mail: moskarachuba@architekton.com.pl

PROJEKT ADAPTACJI POMIESZCZEŃ OSRODKA ZDROWIA  
W PAWŁOWICACH UL. KRUCZA NA PRZYCHODNIE K

RYSUNEK  
RZUT PARTERU - PROJEKT

AUTOR	BRANZA	FAZA
ARCH. RACHUBA	ARCH.	P.B.
NR DYPLOMU 1291/94	DATA	SKALA
	04 2005	1-100

SPRAWDZIŁ  
3.14  
INŻYNIER PROJEKT CHRONIONY JEST PRAWEM AUTORSKIM.  
RYSUNEK ANI ŻADEN JEJEGO FRAGMENT NIE MOŻE  
BYĆ REPRODUKOWANY LUB POKONYWANY BEZ ZGODY AUTORA.