

UMOWA NAJMU

W dniu _____ 2026 roku w Bytowie pomiędzy Gminą Bytów reprezentowaną przez Burmistrza Bytowa, w imieniu którego występuje Przemysław Kraweczyński – I Zastępca Burmistrza Bytowa dalej zwaną „Wynajmującym”

a _____

1. _____
dalej zwanym „Najemcą” została zawarta umowa o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać w najem nieruchomość oznaczoną według ewidencji gruntów jako część działki nr 230, obręb Udorpie o powierzchni 1300 m², KW SL1B/00032396/8 zabudowaną budynkiem w części wykorzystywanym na przedszkole o powierzchni użytkowej 317,79 m², położoną w Udorpiu przy ul. Kasztanowej 9, na czas oznaczony, zwaną dalej „Przedmiotem najmu”, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz określony w § 7 niniejszej umowy.
2. Budynek przedszkola nie jest wyposażony w pomoce dydaktyczne, meble oraz inne niezbędne do funkcjonowania przedmioty.
3. Najemca przyjmuje nieruchomość wyłącznie z przeznaczeniem jej w całości na prowadzenie przedszkola niepublicznego, które będzie osobiście prowadził począwszy od 1 września 2026 r.
4. Za pisemną zgodą Wynajmującego, Najemca może wykorzystywać Przedmiot najmu na prowadzenie innej działalności opiekuńczo-edukacyjnej, nie ograniczającej działalności przedszkolnej.

Oświadczenia Stron

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) przysługuje mu prawo do oddania nieruchomości w najem,
- 2) przedmiot najmu znajduje się we władaniu Wynajmującego,
- 3) nie została wydana żadna decyzja przez służby sanitarne, budowlane czy pożarowe, które wymagałyby zmiany stanu technicznego budynku.

§ 3

Najemca oświadcza, że:

- 1) stan techniczny Przedmiotu najmu, w tym znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń,
- 2) dysponuje personelem i odpowiednimi zasobami, w tym finansowymi lub możliwościami ich pozyskania, umożliwiającymi mu realizację niniejszej umowy.

Wydanie Przedmiotu najmu

§ 4

Wydanie nieruchomości nastąpi w dniu 01.08.2026 r. Przedmiot najmu zostanie wydany na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.

Obowiązki Stron

§ 5

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania Przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem na prowadzenie przedszkola niepublicznego,
- 2) dbałości o estetykę i utrzymanie Przedmiotu najmu w czystości i porządku,
- 3) dbałość o obiekty małej architektury,
- 4) pielęgnacja terenów zielonych,
- 5) nieoddawania Przedmiotu najmu w całości lub jego części w podnajem, najem, użyczenie lub w jakiegokolwiek innej formie do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
- 6) zabezpieczenia przeciwpożarowego Przedmiotu najmu oraz przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
- 7) ubezpieczenia przedmiotu najmu od wartości księgowej budynku wskazanej każdorazowo przez Wynajmującego, od ognia i innych zdarzeń losowych i utrzymywania takiego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy oraz udokumentowania tego faktu Wynajmującemu poprzez przedkładanie kopii polisy; jeżeli wartość budynku użytkowego lub jego części wpisana do ksiąg rachunkowych, która ma być podstawą ustalenia ubezpieczenia tego mienia, zostanie uznana jako odbiegająca od wartości rynkowej i może być niewystarczająca na pokrycie kosztów odtworzenia tego majątku po wystąpieniu szkody, pomija się tę wartość księgową i przyjmuje się wartość dla tego mienia jako iloczyn powierzchni użytkowej budynku i 50% - 70% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla województwa pomorskiego i miasta Gdańska, będącego siedzibą Wojewody i Sejmiku Województwa, a obowiązującego w momencie zawierania umowy ubezpieczenia.
- 8) ponoszenia odpowiedzialności materialnej za przekazane mienie,
- 9) wyposażenie obiektu w niezbędne przedmioty typu stoliki, krzesła, szafki, pomoce dydaktyczne itp.,
- 10) systematycznego badania instalacji elektrycznej oraz przewodów kominowych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, oraz do dokonywania wszystkich wymaganych prawem okresowych przeglądów budynku na własny koszt i własnym staraniem.
O terminie przeprowadzania przeglądu Najemca zawiadomi na piśmie Wynajmującego na 7 dni przed terminem, w celu umożliwienia mu udziału w przeglądzie,
- 11) prowadzenia książki obiektu budowlanego oddanego w najem,
- 12) udostępnienia Wynajmującemu Przedmiotu najmu w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji Przedmiotu najmu, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów lub sporządzenia inwentaryzacji Przedmiotu najmu,
- 13) udostępnienia Wynajmującemu swobodnego dostępu do Przedmiotu najmu w przypadku uzasadnionym potrzebą wykonania robót budowlanych lub innych niezbędnych prac dotyczących budynku,

- 14) udostępnienie swobodnego dojścia i dojazdu oraz parkowania samochodu najemcom lokalu mieszkalnego znajdującego się na piętrze budynku przy ul. Kasztanowej 9 w Udorpiu.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących napraw Przedmiotu najmu, między innymi w następującym zakresie:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, schodów, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych, balustrad schodowych,
 - 2) napraw okien i drzwi,
 - 3) konserwacji, napraw lub wymiany instalacji elektrycznej, wodnokanalizacyjnej, dymnej, solarnej, c.o., wentylacyjnej i urządzeń związanych z tymi instalacjami, dbanie o drożność rynien i rur spustowych,
 - 4) odnawiania budynku gwarantującego utrzymanie budynku w należytym stanie, w tym malowanie, naprawa tynków, malowanie okien i drzwi.
2. Najemca, za pisemną zgodą Wynajmującego, może na własny koszt i we własnym zakresie dokonać modernizacji i przebudowy Przedmiotu najmu, bez obowiązku zwrotu wydatków poniesionych ww. celu przez Wynajmującego.
3. W przypadku konieczności dokonania w Przedmiocie najmu budowy czy remontu obciążającego Wynajmującego, Najemca ma obowiązek powiadomić Wynajmującego na piśmie do 20 września każdego roku, w celu zabezpieczenia środków w budżecie Wynajmującego na realizację powyższego obowiązku.
4. Jeżeli w czasie trwania umowy zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania remontu obciążającego Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. W przypadku zaniechania tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania Najemcy. O ile to możliwe, Strony niniejszej umowy uzgadniają na piśmie termin wykonania remontu przez Wynajmującego. W przypadku niewykonania tych remontów przez Wynajmującego pomimo upływu uzgodnionego na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać remont we własnym zakresie na koszt Wynajmującego. Rozliczenie kosztów remontu nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego zatwierdzonego przez Wynajmującego i faktury wystawionej przez Najemcę.

§ 7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz z tytułu najmu w wysokości _____ zł netto miesięcznie powiększony o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT, płatny z góry, do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Czynsz płatny jest na konto Gminy Bytów w PEKAO S.A. Bytów: 34124037831111000040808633.
3. Za datę zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązany jest do samodzielnego zawarcia umów z dostawcami mediów we własnym zakresie.
5. Najemca zobowiązany jest do uiszczania wszelkich świadczeń publiczno-prawnych w oparciu o obowiązujące w tym zakresie normy prawa, w tym podatek od nieruchomości.
6. Stawka czynszu nie obejmuje opłat za gospodarowanie odpadami. Najemca zobowiązany jest do złożenia samodzielnie stosownej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
7. Opóźnienie w zapłacie czynszu przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
8. W przypadku nieuiszczenia czynszu w terminie określonym w ust. 1, Wynajmującemu

przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych oraz rekompensaty za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art. 10 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, Dz.U.2023 poz. 1790.

9. W przypadku zalegania lub opóźnienia się Najemcy z zapłatą czynszu, dokonane przez Najemcę wpłaty, Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia oraz rekompensatę za koszty odzyskiwania należności, następnie na czynsz zaległy, a dopiero później na czynsz bieżący.
10. W przypadku korzystania z Przedmiotu najmu bez tytułu prawnego, Najemca będzie płacić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości stanowiącej równowartość czynszu brutto miesięcznie do dnia wydania Przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym.
11. Nie wcześniej, niż od 2028 r. Wynajmujący będzie uprawniony, raz w roku, do zmiany wysokości czynszu za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, nie więcej niż o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Zmiana wysokości czynszu odbywa się w stosunku do czynszu na ostatnio ustalonym poziomie.
12. Zmiana powierzchni przedmiotu najmu nie spowoduje zmiany wysokości czynszu.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości 20.000,- zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu pogorszenia stanu nieruchomości, zaległości z tytułu czynszu i innych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
2. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy, wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym będzie przechowywana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy, w terminie do 31 sierpnia 2028 r. na wniosek Najemcy albo za zgodą Najemcy, kaucja może zostać zaliczona na poczet bieżącego czynszu należnego.

Czas trwania umowy

§ 9

Najem ustala się na okres dziewięciu lat: **od 1 września 2026 r. do 31 lipca 2035 r.**

§ 10

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:
 - 1) używa Przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem,
 - 2) zaniedbuje nieruchomość do tego stopnia, że zostaje ona narażona na zniszczenie,
 - 3) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu,
 - 4) zaniedbuje obowiązki, o których mowa w § 5 umowy,
 - 5) nie wywiązuje się z innych postanowień umowy,
 - 6) nie podjął prowadzenia działalności polegającej na prowadzeniu przedszkola niepublicznego,
 - 7) oddał do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania przedmiot najmu podmiotowi trzeciemu, bez zgody Wynajmującego,
 - 8) podjął prowadzenie w Przedmiocie najmu innej działalności bez zgody Wynajmującego.
2. Umowa może być wypowiedziana na piśmie przez każdą ze Stron, z zachowaniem 6-cio miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 lipca.
 - a. Wcześniejsze rozwiązanie umowy nie rodzi po stronie Wynajmującego skutków odszkodowawczych.

Postanowienia ogólne

§ 11

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwym rzeczowo sądom powszechnym, przy czym, za właściwy miejscowo sąd uznaje się sąd miejsca siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowa sporządzona zostaje w czterech jednobrzmiących egzemplarzach odpowiednio dla:

1. Gminy Bytów – 3 szt.
2. Najemca – 1 szt.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY