

**UMOWA NAJMU Nr ...../N/22**

zawarta w dniu ..... pomiędzy:  
Lubelskim Zarządem Obsługi Przejść Granicznych, plac Niepodległości 1,  
22-100 Chełm, NIP 5632407336, REGON 060695455 zwanym dalej  
**„Wynajmującym”** reprezentowanym przez:

Waldemara Madeja – Zastępcę Dyrektora

a

.....  
.....

, zwanym dalej **„Najemcą”** (reprezentowanym przez:)  
o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący wynajmuje Najemcy ... zespoły pomieszczeń sanitarnych (węzłów sanitarnych) znajdujący się w budynku/ach zlokalizowanym na Drogowym Przejściu Granicznym w....., położonym/ch na nieruchomości Skarbu Państwa, pozostający w trwałym zarządzie Lubelskiego Zarządu Obsługi Przejść Granicznych:

- a) węzeł sanitarny o powierzchni ..... m<sup>2</sup> położony w budynku nr..... na działce nr ..... o pow. .... ha, dla której Sąd Rejonowy w ..... prowadzi księgę wieczystą nr .....  
(w przypadku dwóch węzłów lub więcej),

lub

(w przypadku jednego zespołu pomieszczeń sanitarnych)

(Wynajmujący wynajmuje Najemcy zespół pomieszczeń sanitarnych Nr ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup> (zwanymi także przedmiotem umowy) znajdujący się ....., zlokalizowany na Drogowym Przejściu Granicznym w ....., położony na nieruchomości Skarbu Państwa, pozostający w trwałym zarządzie Lubelskiego Zarządu Obsługi Przejść Granicznych na działce/działkach nr ..... o pow. .... ha (obręb .....), dla której Sąd Rejonowy w ..... prowadzi księgę wieczystą nr .....).

2. (Wynajmujący uzyskał zgodę Wojewody Lubelskiego ..... z dnia ..... objętą zarządzeniem Wojewody Lubelskiego numer ..... oraz zgodę Starosty Powiatowego ..... z dnia ..... numer dokumentu ..... na wynajęcie zespołów

pomieszczeń sanitarnych opisanych w § 1 ust. 1 umowy). - lub inna instytucja, od której przyjęliśmy w trwałą zarząd np. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Zarząd Dróg Wojewódzkich itp.- w przypadku zgody Wojewody, Starosty itp.

3. W skład zespołu/ów pomieszczeń sanitarnych wchodzi: *toalety męskie i damskie z umywalkami, kabinami, pisuarami, natryskami oraz kabina dla osób niepełnosprawnych i pomieszczenia dla obsługi. (w zależności od składu pomieszczeń)*
4. Najemca oświadcza, że będzie używał przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i nie ma prawa oddawania go do bezpłatnego używania osobie trzeciej ani podnajmowania bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

## § 2

Najemca zobowiązuje się do uruchomienia, obsługi i administrowania węzłami sanitarnymi w następującym zakresie:

- 1) zapewnienia całodobowej obsługi sanitariatu/ów,
- 2) utrzymania czystości i porządku zgodnie z warunkami higieniczno-sanitarnymi,
- 3) utrzymania sanitariatu/ów w należyтым stanie technicznym, a powstałe uszkodzenia lub braki usuwa na własny koszt. W razie ich nie usunięcia w ustalonym terminie, Wynajmujący jest upoważniony do ich usunięcia na koszt Najemcy,
- 4) zapewnienia niezbędnych środków higieny osobistej osobom korzystającym z sanitariatu/ów (mydło, papier, ręczniki itp.),
- 5) opracowania cennika opłat za korzystanie z sanitariatu/ów (osobno za kabinę, pisuar, natrysk). Cennik lub jego zmiana muszą być uzgodnione z Wynajmującym pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym,
- 6) wywieszenia cennika w widocznym miejscu.

## § 3

1. Koszty napraw i remontów bieżących, a także utrzymania czystości w zajmowanym przedmiocie umowy ponosić będzie Najemca.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia pełnej odpowiedzialności za właściwy stan sanitarny i zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu umowy jak też przestrzeganie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz bezpieczeństwa osób korzystających z usług.

## § 4

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu z góry za przedmiot umowy w wysokości ..... zł (słownie: ..... ) miesięcznie plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. W okresie ograniczeń polegających na zawieszeniu ruchu granicznego wprowadzonych stosownym aktem prawnym, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu za przedmiot umowy opisany w § 1 ust. 1 umowy, w wysokości **50,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt złotych, 00/100) miesięcznie plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Wysokość czynszu najmu określona w § 4 ust. 2 umowy obowiązuje od dnia wejścia w życie do dnia utraty mocy obowiązującej aktu prawnego wymienionego w § 4 ust 2 umowy, o czym Wynajmujący poinformuje pisemnie Najemcę. Powrót do pełnej wysokości czynszu określonej w § 4 ust. 1 umowy może nastąpić w każdym czasie na pisemny wniosek Najemcy.
4. Czynsz najmu obejmuje koszty mediów (energia elektryczna, woda, centralne ogrzewanie) oraz wywóz śmieci i odprowadzenie ścieków.
5. Najemca zobowiązuje się do oszczędnego korzystania z mediów oraz segregowania odpadów i prawidłowej eksploatacji urządzeń elektrycznych.
6. Wynajmujący w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Najemcę zobowiązań wynikających z § 4 ust. 5 ma prawo do ustalenia nowej stawki czynszu najmu lub rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
7. Czynsz najmu Najemca regulować będzie na rachunek Wynajmującego na podstawie faktur VAT w terminie 14 dni od daty ich wystawienia.
8. Strony przyjmują, że dniem dokonania płatności jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
9. Za zwłokę w zapłacie fakturowanych należności naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie, które z każdej dokonanej wpłaty będą potrącane w pierwszej kolejności a pozostała kwota będzie zaliczana na należność główną.
10. Kwota czynszu najmu wzrasta każdego roku kalendarzowego o prognozowany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w ustawie budżetowej na dany rok począwszy od ..... r. i będzie następowała automatycznie bez potrzeby aneksowania umowy od stycznia każdego roku w okresie obowiązywania umowy.

## § 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia .....
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć pisemnie umowę za uprzednim 2 miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć pisemnie umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień umowy, w szczególności umowa może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca opóźni

się powyżej 14 dni z zapłatą należności za jeden okres płatności lub nie utrzymuje przedmiotu umowy w należyłym stanie technicznym i sanitarnym.

4. W każdym czasie umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron.
5. Najemca wpłacił przed podpisaniem umowy kaucję za przedmiot umowy w wysokości ..... zł (słownie: .....), która stanowi równowartość dwumiesięcznego czynszu brutto.
6. Kaucja posłuży na pokrycie ewentualnych szkód powstałych w przedmiocie umowy, a także pokrycie powstałych zobowiązań nieuregulowanych przez Najemcę w trakcie trwania umowy. Kaucja podlega rozliczeniu z momentem ustania stosunku najmu i zostanie zwrócona Najemcy wraz z odsetkami po odliczeniu kosztów prowadzenia rachunku.
7. Kwota kaucji wzrasta każdego roku kalendarzowego o prognozowany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w ustawie budżetowej na dany rok począwszy od ..... r. i będzie następowała automatycznie bez potrzeby aneksowania umowy. Termin uzupełnienia kwoty kaucji ustala się do 31 marca po ogłoszeniu wskaźnika.
8. W ciągu 5 dni kalendarzowych od daty rozwiązania umowy za porozumieniem Stron, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy oraz upływu terminu, na który umowa została zawarta Najemca zobowiązuje się opuścić lokal wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi, jak też przywrócić przedmiot umowy do stanu pierwotnego.
9. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwoty 10% czynszu najmu określonego w § 4 ust. 1 za każdy dzień bezumownego korzystania z przedmiotu umowy określonego w § 1 umowy od dnia następnego po upływie terminu określonego w § 5 ust. 8 umowy.
10. W ramach obowiązującej umowy Najemca może zamieścić szyld z nazwą własnej firmy wskazaną w ..... o maksymalnych wymiarach 90 cm x 50 cm, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na miejsce jego umieszczenia.

## § 6

Planowane przez Najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.

## § 7

Nakłady poniesione przez Najemcę tytułem przystosowania przedmiotu umowy do prowadzenia działalności gospodarczej nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.

## § 8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony wyłączają domniemanie art. 674 Kodeksu Cywilnego.

## § 9

Przedmiot umowy będzie przekazany w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

## § 10

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).
2. Strony wyłączają stosowanie postanowień art. 664 Kodeksu Cywilnego.

## § 11

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla Wynajmującego.

## § 12

1. Załączniki do umowy stanowią integralną część umowy.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Klauzula Informacji RODO.

**Wynajmujący**

**Najemca**