

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR/U/WW/2015

zawarta w dniu2015r.pomiędzy :

Zakładem Gospodarki Lokalowej Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością ul. Żeromskiego 5 Biała Podlaska NIP 537-247-37-89, Regon 060290132, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000290902 w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydziale Gospodarczym, który reprezentuje:

Robert Zaremba – Prezes Zarządu

zwanym w dalszej treści WYNAJMUJĄCYM

a

.....
NIP REGON

zwanym/ą w dalszej treści „NAJEMCA”

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy usytuowany na parterze budynku przy ulicy Brzeskiej 1 w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni **303,70m²** . Szczegółowy opis lokalu i ostateczną powierzchnie lokalu określi protokół zdawczo-odbiorczy
2. Wydanie przedmiotu najmu NAJEMCY nastąpi niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego jego stan techniczny, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy, sporządzonego niezwłocznie, nie później jak w ciągu 7 dni po podpisaniu niniejszej umowy.
3. NAJEMCA oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i wyposażeniem przedmiotu najmu oraz możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.) i że go akceptuje.
4. NAJEMCA oświadcza, że będzie wykorzystywał wynajmowany lokal wyłącznie na cele zgodnie z jego przeznaczeniem, tj.
5. Strony zgodnie postanawiają, że do NAJEMCY należy:
 - 1) wykonanie wszelkich prac niezbędnych do przystosowania przedmiotowego lokalu do prowadzonej przez niego działalności,
 - 2) uzyskanie wszelkich wymaganych pozwoleń i uzgodnień z organami i instytucjami właściwymi z uwagi na charakter działalności prowadzonej przez NAJEMCĘ.
6. WYNAJMUJĄCY lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu w celu sprawdzenia czy NAJEMCA w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od dnia protokolarnego przyjęcia lokalu.

§ 3

1. Z tytułu najmu NAJEMCA zobowiązuje się płacić WYNAJMUJĄCEMU miesięczny czynsz w wysokości netto**zł/m²**, tj.zł. (słownie i 00/100) według stawki wylicytowanej na przetargu w dniu 20 października 2015r. plus obowiązujący podatek VAT.

§ 4

2. Wysokość czynszu będzie raz w roku w I kwartale waloryzowana procentowym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i nie wymaga to odrębnych aneksów. Waloryzacja powyżej wskaźnika wzrostu cen wymaga formy aneksu.
3. Zmiana okoliczności nieuregulowanych umową mających wpływ na wysokość czynszu zostanie określona w drodze aneksu do niniejszej umowy.

§ 5

1. Poza czynszem NAJEMCA zobowiązany jest, począwszy od protokolarnego przyjęcia lokalu, do ponoszenia kosztów z tytułu:
 - 1) dostawy do nieruchomości zimnej wody
 - 2) odprowadzenia ścieków
 - 3) dostawy gazu na cele centralnego ogrzewania
 - 4) energii elektrycznej w częściach wspólnych
 - 4) konserwacji windy
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 będą ponoszone na zasadzie refakturowania kosztów z faktur od dostawców.
3. ryczałt na koszty wywozu nieczystości stałych – płatny począwszy od protokolarnego przyjęcia lokalu w wysokościm³ x 105zł/m³ - tj. kwotazł (słownie :..... 00/100) plus obowiązujący podatek VAT. Ustalony ryczałt wywozu może ulec zmianie po rocznym rozliczeniu kosztów nieruchomości.
4. Umowę na dostawę energii elektrycznej do lokalu najemca zawrze bezpośrednio z dostawcą tej usługi.

§ 6

1. Czynsz i inne opłaty wynikające z umowy NAJEMCA opłacać będzie na wskazany na fakturze rachunek WYNAJMUJĄCEGO w terminie określonym na fakturze, przy czym termin ten nie będzie krótszy niż 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. W razie zwłoki w uiszczeniu należności WYNAJMUJĄCEMU przysługują odsetki ustawowe.
3. Opłaty z tytułu najmu wpłacane przez NAJEMCĘ w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet odsetek za opóźnienie w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy.
4. NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania faktur VAT bez podpisu płatnika.

§ 7

1. Wadium wpłacone w dniu2015r. dowód wpłaty - w wysokościzł (słownie: złotych) zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucję, o której mowa w ust. 1, Wynajmujący zwróci Najemcy w ciągu miesiąca od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu, po potrąceniu ewentualnych zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego z tytułu należności za przedmiot najmu.
3. Kaucja, o której mowa w ust. 1 podlega waloryzacji wg procentowego wskaźnika wzrostu cen za rok ubiegły podanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 8

1. NAJEMCA zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwację przedmiotu najmu oraz remonty bieżące w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
2. Realizacja prac, o których mowa wyżej, nie zwalnia NAJEMCY z obowiązku wnoszenia czynszu i pozostałych opłat.
3. NAJEMCA zobowiązany jest do dbania o utrzymanie czystości wokół wynajmowanego lokalu i w pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 9

1. NAJEMCA nie może bez uprzedniej zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności umieszczać napisów i reklam na elewacji budynku, jak też zmieniać jej wystroju.
2. W przypadku naruszenia ustaleń z ust. 1 WYNAJMUJĄCY może przywrócić stan poprzedni na koszt NAJEMCY.
3. NAJEMCA zobowiązuje się do informowania WYNAJMUJĄCEGO o każdorazowej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku wszelka korespondencja związana z przedmiotem umowy wysyłana będzie na ostatnio podany adres ze skutkiem doręczenia.
4. W przypadku zmiany nazwy bądź siedziby prowadzonej działalności – NAJEMCA zobowiązany jest w ciągu 7 dni pisemnie powiadomić WYNAJMUJĄCEGO.

§ 10

1. NAJEMCA może oddać część lokalu w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania wyłącznie za pisemną zgodą WYNAJMUJĄCEGO.
2. Na każdorazowy podnajem lub oddanie w bezpłatne użytkowanie NAJEMCA zobowiązany jest uzyskać zgodę WYNAJMUJĄCEGO.

§ 11

Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu wystąpią usterki lub okaże się potrzeba napraw, które obciążają WYNAJMUJĄCEGO – NAJEMCA powinien niezwłocznie o tym zawiadomić WYNAJMUJĄCEGO, w przeciwnym razie sam odpowiada za powstałe szkody.

§ 12

1. Nakłady NAJEMCY na lokal mogą być czynione po uprzednim zawarciu z WYNAJMUJĄCYM pisemnego porozumienia, w którym strony uzgodnią:
 - a) rodzaj prac (ulepszenia czy adaptacje na potrzeby najemcy),
 - b) zakres prac,
 - c) sposób finansowania ulepszeń,
 - d) sposób kalkulacji kosztów i rozliczenia nakładów po rozwiązaniu umowy.
2. Porozumienie, o którym mowa w ust. 1 będzie stanowiło załącznik do niniejszej umowy.

§ 13

1. WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy NAJEMCA:
 - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową i nie zaprzestaje takiego używania pomimo upomnienia,
 - 2) narusza postanowienia § 10 niniejszej umowy,
 - 3) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 4) przez niewłaściwe użytkowanie lokalu czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - 5) zanedbuje lokal narażając na zniszczenie,
 - 6) wykona zmiany w lokalu naruszające substancję budynku bądź wymagające pozwolenia budowlanego lub zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 7) po zawarciu umowy nie przyjmie lokalu protokołem zdawczo odbiorczym w terminie wskazanym w § 1 ust. 2.
2. Za czas bezumownego zajmowania lokalu WYNAJMUJĄCY może naliczyć odszkodowanie w wysokości 200% stawki czynszu wynikającej z umowy.

§ 14

1. W przypadku rozwiązania umowy o których mowa w § 13 NAJEMCA zobowiązany jest do przekazania lokalu WYNAJMUJĄCEMU w stanie technicznym określonym w protokole jego przyjęcia z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
2. O przekazaniu lokalu NAJEMCA jest obowiązany powiadomić WYNAJMUJĄCEGO co najmniej z dwudniowym wyprzedzeniem dla wspólnego ustalenia stanu technicznego lokalu . W przeciwnym wypadku WYNAJMUJĄCY samodzielnie oceni stan techniczny lokalu.
3. Pozostawienie lokalu na dzień rozwiązania umowy w stanie pogorszonym, niż to wynika z protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 2, upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wykonania remontu zastępczego na koszt NAJEMCY.

§ 15

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.
2. W warunkach zmiany formy działalności NAJEMCY dotychczasowa umowa najmu może ulec przekształceniu po stronie podmiotowej NAJEMCY.
3. Po rozwiązaniu niniejszej umowy najmu skutek wypowiedzenia z powodu nieopłacania zależności za najem WYNAJMUJĄCY może ponownie zawrzeć z NAJEMCĄ umowę najmu, ale pod warunkiem wcześniejszego uregulowania całości zaległych należności i wpłaceniu kaucji w wysokości odpowiadającej równowartości trzymiesięcznego czynszu brutto , z uwzględnieniem kaucji określonej w § 7 ust. 1.

§ 16

Umowa najmu może być wypowiedziana przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Spory wynikłe pomiędzy stronami rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla Wynajmującego.

§ 19

Umowa sporządzona jest w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz otrzymuje NAJEMCA, dwa WYNAJMUJĄCY.

Integralną część umowy stanowią:

załącznik nr 1 – protokół z przetargu z dnia 20.10.2015r.(w dokumentacji u Wynajmującego)

załącznik nr 2 – protokół przyjęcia lokalu

	Najemca	Wynajmujący
tel. kontaktowy	(83) 343 62 46 (sekretariat) (83) 343 39 71 Dział techniczny
e-mail	zglbiala@wp.pl ul. Żeromskiego 5
adres do doręczeń	21-500 Biała Podlaska

N a j e m c a

W y n a j m u j ą c y