

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr ...../U/2015

zawarta w dniu ..... 2015r. 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

P..... – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:

.....

ul. ....

NIP ..... REGON .....

zwaną/ym w dalszej treści „Najemcą”

o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy oznaczony numerem .... usytuowany na poddaszu budynku przy ulicy **Brzeskiej 1** w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni .....m<sup>2</sup>
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 protokolarnego przyjęcia lokalu.

### § 3

Na mocy niniejszej umowy Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy lokal, o którym mowa w § 1 do używania na czas nieoznaczony, a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz oraz opłaty, o których mowa poniżej.

#### § 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości netto .....zł/m<sup>2</sup>, tj. ....zł. (słownie ..... i 00/100) według stawki wylicytowanej na przetargu w dniu 27 października 2015r. plus obowiązujący podatek VAT.
2. Wysokość czynszu podlega waloryzacji raz w roku w I kwartale procentowym wskaźnikiem wzrostu cen za rok ubiegły podanym 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 przyjęcie 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 wysokości ....m<sup>3</sup> x 105zł/m<sup>3</sup> - tj. kwota .....zł (słownie ..... ) plus obowiązujący podatek VAT. Ustalony ryczałt wywozu może ulec zmianie po rocznym rozliczeniu kosztów nieruchomości. Umowę na dostawę energii elektrycznej do lokalu najemca zawrze bezpośrednio z dostawcą
4. Umowę na dostawę energii elektrycznej do lokalu najemca zawrze bezpośrednio z dostawcą usługi.

#### § 6

1. Czynsz i inne opłaty wynikające z umowy Najemca opłacać będzie na wskazany na fakturze rachunek Wynajmującego i 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 dniu .....2015r. dowód wpłaty ..... - w wysokości ....zł (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 .

### § 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.
5. Najemca ma prawo korzystania z parkingu przyległego do budynku, w którym wynajmowany jest lokal, a klienci Najemcy do korzystania do 2h.

### § 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. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest do przekazania lokalu Wynajmującemu w stanie technicznym określonym w protokole jego przyjęcia z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego użytkowania.

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.

#### **§ 14**

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) zaniedbuje lokal narażając na zniszczenie,
  - 6) wykona zmiany w lokalu naruszające substancję budynku bądź wymagające pozwolenia budowlanego lub zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 7) nie podejmie działalności w terminie 3 miesięcy od chwili protokolarnego przyjęcia lokalu bądź bez ważnej przyczyny nie prowadzi działalności przez okres dłuższy niż 3 miesiące.
  - 8) 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.

#### **§ 15**

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

#### **§ 16**

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 wskutek 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.

#### **§ 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 .....2015r.(w dokumentacji u Wynajmującego)

załącznik nr 2 – protokół przyjęcia lokalu z dnia

Informacje kontaktowe:

	Najemca	Wynajmujący
tel. kontaktowy		(83) 343 62 46 (sekretariat)
e-mail		(83) 343 39 71 Dział techniczny <a href="mailto:zglbiala@wp.pl">zglbiala@wp.pl</a>
adres do doręczeń		ul. Żeromskiego 5 21-500 Biała Podlaska

**N a j e m c a**

**W y n a j m u j ą c y**

.....

(podpis czytelny)