

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:

1. Robert Zaremba – Prezes Zarządu
2. Jan Dzyr – Członek 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 **4** usytuowany na parterze budynku przy ulicy **Plac Rubina 11-14** w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni **48,86m²** w skład której wchodzi:
 - pomieszczenie handlowo-usługowe 38,99.m²,
 - pomieszczenie socjalne 5,44m²,
 - łazienka 4,43 m²
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 obowiązująca 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 nettozł/m², tj.zł. (słownie i 00/100) według stawki wylicytowanej na przetargu w dniu 03 listopada 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 do uiszczania, począwszy od protokolarnego przyjęcia lokalu, opłat stanowiących:
 - 1) zaliczkę na koszty:
 - a) dostawy do nieruchomości zimnej wody
 - b) dostawy do nieruchomości wody do podgrzania
 - c) dostawy do nieruchomości ciepłej wody
 - d) odprowadzenia ścieków
 - e) dostawy gazu ziemnego na cele centralnego ogrzewania
 - 2) ryczałt na koszty wywozu nieczystości stałych;
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustalane są w przeliczeniu na 1m³, wg wskazań liczników, stanowiące iloczyn rzeczywistego zużycia określonego na podstawie wskazań odczytów wodomierzy indywidualnych i aktualnej ceny wody i ścieków wynikającej z taryfy dostawcy z doliczeniem podatku od towarów i usług (VAT) według stawki zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami – płatne kwartalnie.

W dacie sporządzenia umowy cena dostawy 1 m³ zimnej wody wynosi netto 2,13zł/1m³ plus obowiązujący podatek VAT, odprowadzenia ścieków netto 6,56zł/m³ plus obowiązujący podatek VAT.

- 1) o terminie odczytu liczników Wynajmujący powiadamia przez ogłoszenie wywieszone na tablicach informacyjnych w budynku, z co najmniej z trzydniowym wyprzedzeniem;

- 2) w przypadku braku dostępu do lokalu Najemca upoważnia Wynajmującego do przyjęcia zużycia w wysokości odpowiadającej zużyciu w poprzednim okresie rozliczeniowym lub w wysokości odpowiadającej przyjętemu ryczałtowi.

Zakład Gospodarki lokalowej Spółka z o.o. Biała Podlaska, Żeromskiego 5, www.zglbialapodlaska.pl,
zglbiala@wp.pl

- 3) dla kosztów c.o. w przeliczeniu zużycia ilości ciepła (GJ) przypadającego na 1m² powierzchni użytkowej, wg wskazań licznika
3. Ryczałt na koszty składowania i wywozu nieczystości stałych – w wysokościm³ x 100zł/m³ tj. kwotazł (słownie :..... 00/100) plus obowiązujący podatek VAT.
Ustalony ryczałt wywozu może ulec zmianie po rocznym rozliczeniu kosztów nieruchomości.
4. za dostawę gazu na cele centralnego ogrzewania – jako iloczyn średniego kosztu energii cieplnej według kalkulacji za ostatni okres rozliczeniowy oraz powierzchni użytkowej lokalu. Zaliczka na pokrycie kosztów z tytułu zużycia gazu j na centralne ogrzewanie wynosi netto 3,50 zł/m² plus obowiązujący podatek VAT – płatna miesięcznie.
5. Rozliczenie kosztów poniesionych na nieruchomości z tytułu dostaw, o których mowa w ust. 1 pkt 1 nastąpi po zakończeniu roku kalendarzowego, nie później jak do końca I kwartału roku następnego, według następujących zasad:
 - 1) koszt całkowity budynku jest sumą kosztów wynikających z faktur, jakimi obciążył nieruchomość dostawca za okres rozliczeniowy;
 - 2) koszty dostawy wody obejmują: koszty dostawy wody zimnej, koszty odprowadzenia ścieków oraz koszty opłat abonamentowych.
 - 3) całkowitą ilość zużytej wody i odprowadzenia ścieków ustala się na podstawie odczytów liczników, które służą jako podzielniki kosztów do rozliczania różnic z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków występujących pomiędzy wskazaniem licznika głównego w budynku a sumą wskazań liczników zainstalowanych w poszczególnych lokalach;
 - 4) przyjmuje się, że ilość dostarczanej wody równa się ilości odprowadzenia ścieków;
 - 5) wskazania licznika odczytuje się z dokładnością do jednego pełnego m³, przy czym wskazanie na tarczy licznika mniejsze niż 0,50m³ zaokrągla się w dół, a wskazanie równe lub wyższe 0,50m³, zaokrągla się w górę;
 - 6) brak możliwości odczytu licznika w danym okresie rozliczeniowym upoważnia Wynajmującego do przyjęcia zużycia w wysokości odpowiadającej zużyciu wody w poprzednim okresie rozliczeniowym;
 - 7) powstałą różnicę w bilansie zużycia wody wynikającą z różnicy wskazań licznika głównego i sumy wskazań liczników indywidualnych w lokalach pokrywają użytkownicy lokali.
 - 8) rozliczenie różnicy, o której mowa w pkt. 7, następuje przez obciążenie każdego Najemcy różnicą proporcjonalnie do faktycznego zużycia wody w poszczególnych lokalach w okresie rozliczeniowym.
 - 9) rozliczenie różnicy, o której mowa w pkt 8 następuje raz w roku, po zakończeniu roku kalendarzowego, nie później niż do 31 marca roku następującego po okresie rozliczeniowym;
 - 10) za gaz ziemny na cele centralnego ogrzewania rozliczenie następuje proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku, na podstawie wskazań ciepłomierza.
 - 11) Zmiany opłat określonych w ust. 1 pkt 1 i 2 następować będzie w formie pisemnego powiadomienia.
 - 12) saldo wynikające z rozliczenia kosztów i zaliczek z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1 pkt 1, stanowiące nadpłatę podlega zaliczeniu na poczet opłat bieżących, natomiast saldo

będące niedopłatą Najemca wnosi przy uiszczaniu najbliższej opłaty po otrzymaniu rozliczenia.

Zakład Gospodarki lokalowej Spółka z o.o. Biała Podlaska, Żeromskiego 5, www.zglbialapodlaska.pl,
zglbiala@wp.pl

6. Umowę na dostawę do lokalu gazu na cele centralnego ogrzewania oraz na dostawę energii elektrycznej najemca zawrze bezpośrednio z dostawcami tych usług.

§ 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 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.

§ 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 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.

Zakład Gospodarki lokalowej Spółka z o.o. Biała Podlaska, Żeromskiego 5, www.zglbialapodlaska.pl,
zglbiala@wp.pl

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.

Zakład Gospodarki lokalowej Spółka z o.o. Biała Podlaska, Żeromskiego 5, www.zglbialapodlaska.pl,
zglbiala@wp.pl

§ 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 dnia2015r.(w dokumentacji u Wynajmującego)

załącznik nr 2 – protokół przyjęcia lokalu

Informacje kontaktowe:

	Najemca	Wynajmujący
tel. kontaktowy		(83) 343 62 46 (sekretariat)
e-mail		(83) 343 39 71 Dział techniczny zglbiala@wp.pl
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)