UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu …………… 2015r. pomiędzy :

Zakładem Gospodarki Lokalowej Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością ul. Żeromskiego 5

BiałaPodlaska 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

………………………………………………………………………………………………………………………….

zwanym w dalszej treści „NAJEMCĄ”

**§ 1**

1.Przedmiotem najmu jest lokal użytkowyusytuowany na parterzew budynku przy ulicy **Pl. Wolności**

 **nr 12** w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni 144,03 m² oznaczony numerem ewidencyjnym 505

w skład której wchodzi:

* pomieszczenie oznaczone lit. A o pow. 25,94m²;
* pomieszczenie oznaczone lit. B o pow. 45,54m²;
* pomieszczenie oznaczone lit. C o pow. 17,19m²;
* pomieszczenie oznaczone lit. D o pow. 9,93m²;
* pomieszczenie oznaczone lit.E o pow. 42,22m²
* w-c o pow. 3,21m² .;

2. Wydanie NAJEMCY przedmiotu najmu nastąpi niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, na

 podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny lokalu i stanowiącego

 załącznik nr 2 do umowy, a sporządzonego niezwłocznie, nie później jak w ciągu 7 dni po podpisaniu

 niniejszej umowy.

3. Stan lokalu opisany w protokole przekazania, o którym mowa w ust. 2 będzie podstawą do rozliczenia

 stron po zakończeniu umowy najmu.

4. 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.

5. NAJEMCA zobowiązuje się wykorzystywać wynajmowany lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.

6. WYNAJMUJĄCY lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do przeprowadzania

 okresowych kontroli w lokalu w zakresie sprawdzenia czy NAJEMCA (Podnajemca/Korzystający)

 w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

7. Najemca zobowiązany jest, po wcześniejszym ustaleniu terminu, udostępnić Wynajmującemu lokal

 w celach, o którym mowa w ust. 6.

8. Strony zgodnie postanawiają iż: 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.

**§ 2**

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązująca od ………………….2015r.

**§ 3**

Na mocy niniejszej umowy WYNAJMUJACY zobowiązuje się oddać NAJEMCY lokal, o którym wyżej mowa do używania przez okres, o którym mowa w § 2 a NAJEMCA zobowiązuje się płacić czynsz oraz opłaty o których mowa poniżej.

**§ 4**

1.NAJEMCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU miesięczny czynsz w wysokości netto ……. zł/m² tj. kwotę …………………słownie : według stawki wylicytowanej na przetargu w dniu …………… plus obowiązujący podatek VAT.

 2. Wysokość czynszu podlega waloryzacji 1 raz w roku w I kwartale wg procentowego

 wskaźnika wzrostu cen za rok ubiegły podany przez Prezesa Głównego Urzędu

 Statystycznego – 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 opłat niezależnych od Wynajmującego w

 z tytułu:

1. dostawy do lokalu zimnej wody, wody do podgrzania , podgrzania wody i odprowadzenia ścieków według licznika lokalowego;
2. składowania i wywozu nieczystości stałych
3. energii cieplnej

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 ustalane są :

* dla kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków w przeliczeniu na 1m³,
* dla kosztów c. o. w przeliczeniu na 1m²powierzchni ogrzewanej lokalu.

3.Na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 1 NAJEMCA uiszczać będzie w ciągu roku

 zaliczki w wysokości:

1. **za dostawę zimnej wody , podgrzania wody i odprowadzenie ścieków** – wg wskazań licznika lokalowego ,wg stawek BW i K

Na dzień sporządzenia umowy

* cena 1m³ wody wynosi 2,13 zł /m³ plus obowiązujący podatek VAT
* odprowadzenia ścieków 1 m³ 6,56zł/m³ plus obowiązujący podatek VAT
1. zaliczka na pokrycie kosztów dostarczonej wody i odprowadzenia ścieków w części

 wynikającej bezpośrednio ze wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, rozliczana

 będzie kwartalnie – o terminie odczytu liczników WYNAJMUJĄCY powiadamia przez

 ogłoszenie wywieszone na tablicach informacyjnych w budynku , z wyprzedzeniem co

 najmniej 3 dni.

1. **za składowanie i wywóz nieczystości stałych** – w wysokości ….m³ x 120zł plus

 obowiązujący podatek VAT przy czym wysokość zaliczki może ulec zmianie po rocznym

 rozliczeniu kosztów.

1. **za energię cieplną 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 energii cieplnej na centralne ogrzewanie wynosi

 netto 4,40zł/m**²** plus obowiązujący podatek VAT.

4. Rozliczenie kosztów poniesionych na nieruchomości z tytułu dostaw, o których mowa w ust. 1

 nastąpi po zakończeniu roku kalendarzowego nie później jak do końca I kwartału roku następnego,

 według następujących zasad:

1. koszt całkowity stanowi sumę kosztów wynikających z faktur dostawców wystawionych w okresie rozliczeniowym;
2. koszty z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują koszty dostawy zimnej wody, wody do podgrzania, podgrzania wody i odprowadzenia ścieków wraz z opłatą abonamentową.
3. Całkowitą ilość zużytej wody i odprowadzenia ścieków ustala się na podstawie odczytów wodomierzy, traktowanych jako podzielniki kosztów w przypadku rozliczania różnic z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków występujących pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach;
4. Przyjmuje się, że ilość dostarczanej wody(zimnej ,podgrzanej) równa się ilości odprowadzenia ścieków;
5. Wskazanie wodomierza odczytuje się z dokładnością do jednego pełnego m³, przy czym wskazanie na tarczy wodomierza mniejsze niż 0,50m³ zaokrągla się w dół, a wskazanie równe lub wyższe 0,50m³, zaokrągla się w górę;
6. W przypadku braku dostępu do lokalu – WYNAJMUJĄCEGO upoważnia do przyjęcia zużycia

 w wysokości odpowiadającej zużyciu w poprzednim okresie rozliczeniowym .

1. Powstałą różnicę w bilansie zużycia wody wynikającą z różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach – pokrywają użytkownicy lokali.
2. Rozliczenie różnicy wody, o której mowa w pkt. 7 następuje poprzez obciążanie każdego lokalu różnicą wody występującą w budynku proporcjonalnie rozliczoną do faktycznego zużycia wody w poszczególnych lokalach w okresie rozliczeniowym;
3. Rozliczenie różnicy wody, o której mowa w pkt.8 następuje raz w roku, po zakończeniu roku obrachunkowego, nie później niż do 31 marca roku następującego po okresie rozliczeniowym;
4. Zmiana wysokości opłat określonych w § 5 ust. 1 następować będzie w formie pisemnego powiadomienia.

5. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów i zaliczek z tytułu opłat, o których mowa w § 5 ust. 1

 podlega zaliczeniu na poczet opłat bieżących, natomiast niedopłatę NAJEMCA ureguluje

 po otrzymaniu rozliczenia wraz z najbliższą opłatą zaliczkowa.

**§ 6**

1. Czynsz i inne opłaty wynikające z umowy NAJEMCA opłacać będzie na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEMU nr 26 8025 0007 0019 4392 2000 0010 w terminie określonym na fakturze, przy czym termin ten nie będzie krótszy niż 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. W przypadku opóźnienia się NAJEMCY z zapłatą czynszu i innych opłat WYNAJMUJĄCY będzie naliczał odsetki ustawowe za czas opóźnień.
3. Kwoty czynszu najmu wpłacane przez NAJEMCĘ w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu i innych opłat z tytułu najmu.
4. NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania faktur VAT bez podpisu płatnika.

**§ 7**

1. NAJEMCA zobowiązany jest przeprowadzać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
2. Przeprowadzanie 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.

**§ 8**

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. WYNAJMUJĄCY wyraża zgodę na oklejenie witryn sklepowych przez NAJEMCĘ.
3. W przypadku naruszenia ustaleń z ust. 1 WYNAJMUJĄCY może przywrócić stan poprzedni na koszt NAJEMCY.
4. NAJEMCA zobowiązuje się do informowania WYNAJMUJĄCEGO o każdorazowej zmianie adresu siedziby prowadzonej działalności. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku wszelka korespondencja związana z realizacją niniejszej umowy wysyłana będzie na ostatnio podany adres ze skutkiem doręczenia.
5. W przypadku zmiany nazwy bądź siedziby prowadzonej działalności – NAJEMCA zobowiązuje się w ciągu 7 dni pisemnie powiadomić Wynajmującego.

**§ 9**

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

 **§ 10**

1. Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu wystąpią usterki lub okaże się potrzeba napraw, które obciążają WYNAJMUJĄCEGO – NAJEMCA powinien o tym zawiadomić WYNAJMUJĄCEGO bezzwłocznie, w przeciwnym razie sam odpowiada za powstałe szkody.
2. W przypadku braku usunięcia usterki, która obciąża WYNAJMUJĄCEGO w terminie 30 dni, pomimo bezzwłocznego powiadomienia o tym przez NAJEMCĘ, NAJEMCA może usunąć usterkę a kosztami obciążyć WYNAJMUJĄCEGO.

 **§ 11**

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.

1. Porozumienie, o którym mowa w ust. 1 będzie stanowiło załącznik do niniejszej umowy.

**§ 12**

1. O opróżnieniu lokalu NAJEMCA jest obowiązany powiadomić WYNAJMUJĄCEGO co najmniej na dwa dni naprzód dla wspólnego ustalenia stanu technicznego lokalu, w przeciwnym wypadku WYNAJMUJĄCY samodzielnie przeprowadzi ocenę w tym zakresie.
2. W przypadku rozwiązania umowy NAJEMCA zobowiązany jest do pozostawienia lokalu w stanie technicznym określonym w protokole jego przyjęcia po uwzględnieniu zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
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.

**§ 13**

1. WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy NAJEMCA:
2. używa lokalu w sposób sprzeczny z umową i pomimo upomnienia nie zaprzestaje takiego używania;
3. narusza postanowienia § 9 niniejszej umowy;
4. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
5. przez niewłaściwe użytkowanie lokalu czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym;
6. zaniedbuje lokal narażając na zniszczenie;
7. dokona zmiany w lokalu naruszającej substancję budynku i wymagającej pozwolenia budowlanego lub zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
8. nie podejmie działalności w terminie 3 miesięcy od chwili protokolarnego przyjęcia lokalu bądź bez ważnej przyczyny nie prowadzi działalności przez okres dłuższy niż 3 m-ce.
9. po zawarciu umowy nie przyjmie lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie wskazanym w § 1 ust. 2 umowy.
10. Za czas bezumownego zajmowania lokalu WYNAJMUJĄCY może naliczyć odszkodowanie w wysokości 200% stawki czynszu wynikającej z umowy.

**§ 14**

NAJEMCA może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy WYNAJMUJĄCY zwleka z przekazaniem lokalu w najem dłużej niż 14 dni od dnia podpisania umowy.

 **§ 15**

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

**§ 16**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

**§ 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 ……………(w dokumentacji u Wynajmującego)

załącznik nr 2 – protokół przyjęcia lokalu

Informacje kontaktowe:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Najemca | Wynajmujący |
| tel. kontaktowy e-mailadres do korespondencji | ……………………………………………………………………………….……………………………………….. | (83) 343 62 46 (sekretariat)(83) 343 39 71 Dział techniczny zglbiala@wp.plul. Żeromskiego 521-500 Biała Podlaska |

##  N a j e m c a W y n a j m u j ą c y

……………………………………….

 (podpis czytelny)

………………………………………

 (pieczęć)