

ZAKŁAD GOSPODARKI LOKALOWEJ  
Spółka z o.o.  
21-500 Biała Podlaska, ul. Żeromski 112  
tel./fax 83 343-02-46  
NIP 5372473789, Regon 060260132

## Zarządzenie Nr 5/2017

Prezesa Zarządu Zakładu Gospodarki Lokalowej  
Spółka z o.o. w Białej Podlaskiej  
z dnia 03 kwietnia 2017r

Działając w oparciu o § 23 Aktu Założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
(Akt notarialny z 01.10.2007r. Rep A numer 6260/2007),

**wprowadzam,**

### § 1

Regulamin przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lokali użytkowych  
pozostających w zasobie i administrowaniu Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółka z o.o.  
w Białej Podlaskiej, który stanowi załącznik Nr 1 do zarządzenia.  
Traci moc zarządzenie Nr 3/2017 z dnia 15 lutego 2017r.

### § 2

Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Biura Obsługi Mieszkańców i Obrotu  
Nieruchomościami.

### § 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Biała Podlaska, 03 kwietnia 2017r.

Zakład Gospodarki Lokalowej  
Spółka z o.o.  
  
Bernadeta Puczka  
PREZES ZARZĄDU

**REGULAMIN**  
**przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lokali użytkowych pozostających w**  
**zasobie i administrowaniu Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółki z o.o.**  
**w Białej Podlaskiej**

Rozdział I  
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Organizatorem przetargu jest Zakład Gospodarki Lokalowej Spółka z o.o. w Białej Podlaskiej, zwanej dalej Spółką.
2. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa w składzie co najmniej trzech osób. Wybranych spośród pracowników Spółki, powołana przez Prezesa Zarządu Spółki w drodze zarządzenia.
3. Wybór formy przetargu należy do Zarządu Spółki.

§ 2

1. Przedmiotem przetargu są lokale użytkowe:
  - a) stanowiące własność Spółki
  - b) stanowiące własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska, a przejęte w zarząd i administrowanie Spółki
  - c) zlokalizowane w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym będących w zarządzie Spółki-wynajmowane w szczególności na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.
2. Lokalem użytkowym jest każdy lokal, który nie służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

§ 3

1. Przetarg prowadzony jest w formie publicznego przetargu ustnego nieograniczonego (licytacja) lub ograniczonego, mającego na celu uzyskanie najwyższej ceny.
2. Po przynajmniej pierwszym przetargu, o którym mowa w ust. 1, zakończonym wynikiem negatywnym, Zarząd Spółki może podjąć decyzję o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia w trybie bezprzetargowym, ustalając stawkę czynszu w drodze negocjacji, albo ogłosić kolejny przetarg.

§ 4

1. Zarząd Spółki sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali użytkowych do przetargu ze wskazaniem:



- a) nazwy oraz siedziby ogłaszającego przetarg
  - b) oznaczenia lokalu wraz z opisem zawierającym ilość pomieszczeń, kondygnację, dostęp do wc, wyposażenie w instalacje techniczne, przeznaczenia (branży)
  - c) ceny wywoławczej stawki czynszu netto za jeden m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu za jeden miesiąc.
2. Wykaz, o którym mowa w pkt 1, publikuje się na stronie internetowej Spółki, na tablicy informacyjnej umieszczonej w jej siedzibie, a informację o wykazie podaje do publicznej wiadomości w prasie lokalnej na okres 21 dni przed ogłoszeniem przetargu.
  3. Wykazu, o którym mowa w ust. 1 nie sporządza się w warunkach, gdy najemca wybrany w drodze przetargu bądź rokowań zawarł umowę, a następnie ją wypowiedział w ciągu miesiąca.

#### § 5

1. Z prawa do uczestniczenia w przetargu Komisja przetargowa może wykluczyć najemców lokali posiadających zadłużenie wobec Spółki.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej oraz osoby pozostające z nimi w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że ich udział w przetargu może budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji.
3. Osoby fizyczne, ich małżonkowie oraz osoby prawne, które wygrały przetarg a nie podpisały umowy, nie mogą brać ponownie udziału w przetargu na ten sam lokal przez okres sześciu miesięcy od daty tego przetargu.
4. W przetargu nie mogą brać udziału osoby, z którymi Spółka rozwiązała, z ich winy z przyczyn ich dotyczących, umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 -4 przewodniczący komisji przetargowej nie dopuszcza tych osób do przetargu.

#### § 6

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:
  - a) wpłacenie wadium,
  - b) złożenie oświadczenia – załącznik nr 1 - o zapoznaniu się z warunkami technicznymi lokalu; regulaminem przetargu i proponowanym wzorem umowy najmu lokalu; o rodzaju planowanej działalności i nie figurowaniu w rejestrach dłużników biur informacji gospodarczej wraz z warunkowym upoważnieniem wynajmującego do uzyskania informacji gospodarczej dotyczącej jego osoby;
  - c) złożenie aktualnego (wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem przetargu) odpisu z właściwego rejestru oraz umowy spółki cywilnej, jeśli taką zawarto, albo złożenie aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej. Osoby fizyczne składają oświadczenie o nieprowadzeniu działalności gospodarczej - pod warunkiem złożenia stosownego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypisu z KRS o rejestracji podmiotu w terminie 21 dni od dnia wygrania przetargu
2. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest okazać dokument tożsamości oraz dowód wpłaty wadium.



3. Osoba przystępująca do przetargu w imieniu uczestnika przetargu, który wpłacił wadium, zobowiązana jest okazać dowód tożsamości oraz stosowne pełnomocnictwo upoważniające ją do podejmowania czynności prawnych w imieniu osoby reprezentowanej.
4. Dokumenty wymienione w pkt 1 nie będące oryginałami, muszą być potwierdzone za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentowania uczestnika przetargu.
5. Dopuszcza się do udziału w przetargu osoby fizyczne nie prowadzące w dniu przetargu działalności gospodarczej (brak rejestracji) pod warunkiem złożenia stosownego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypisy z KRS o rejestracji podmiotu w terminie 21 dni od dnia wygrania przetargu.

#### § 7

1. Wadium ustala się do wysokości dwumiesięcznego czynszu netto obliczanego według ceny wywoławczej lub niższej, jednak nie mniej niż 1.000zł (jeden tysiąc złotych).
2. Wadium wpłacone przez wygrywającego uczestnika przetargu zalicza się na kaucję zabezpieczającą należności wynajmującego za najem lokalu, która podlega waloryzacji.
3. Wadium wpłacone przez uczestnika, który nie wygrał przetargu, albo w sytuacjach, o których mowa w §6 zwraca się niezwłocznie po przetargu.
4. Wpłacone wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy uczestnik przetargu, który przetarg wygrał, nie podpisze umowy najmu w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu. Nie dotyczy to uczestnika, o którym mowa w § 6 ust. 5 ze względu na dotyczące go przyczyny.

#### § 8

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w ciągu siedmiu dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
2. Zobowiązanie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy uczestnika, o którym mowa w § 6 ust. 5, w którego przypadku termin siedmiodniowy zaczyna bieg od dnia dostarczenia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypisu z KRS o rejestracji podmiotu.

#### § 9

1. Przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego, jego przyszły użytkownik zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów prowadzonej działalności gospodarczej, tj. aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, aktualny wypis z właściwego rejestru w przypadku osób prawnych, zaświadczenie o nadaniu nr NIP, REGON, stosowne pełnomocnictwa, dowody osobiste lub paszporty osób reprezentujących podmiot, dane personalne osób upoważnionych do podpisania umowy najmu.
2. Przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego przyszły najemca zobowiązany jest do przedłożenia zabezpieczenia w postaci weksła in blanco.



## § 10

Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość odwołania przetargu bez podania przyczyn, niezwłocznie podając informacje o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości w publikatorach wskazanych w § 4 ust. 2.

## § 11

1. Z przeprowadzonego przetargu Komisja przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać następujące informacje:
  - a) określenie miejsca i terminu przetargu;
  - b) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu;
  - c) dane o składzie komisji przetargowej;
  - d) liczbę osób dopuszczonych do przetargu i niedopuszczonych ze wskazaniem przyczyny niedopuszczenia;
  - e) określenie ceny wywoławczej i najwyższej ceny osiągniętej w przetargu;
  - f) dane osobowe podmiotu lub identyfikacyjne osoby wygrywającej przetarg.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.

## **Rozdział II** **Przetarg ustny nieograniczony**

### §12

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje wskazane w wykazie, o którym mowa w § 4 ust. 1, a ponadto:
  - a) miejsce i termin przetargu
  - b) wysokość, termin, miejsce i sposób wniesienia i zwrotu wadium
  - c) informację, że wpłacone wadium zalicza się na kaucję zabezpieczającą należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
  - d) informację o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn
  - e) pouczenie o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy.
2. Ogłoszenie o przetargu publikuje się na stronie internetowej Spółki, na tablicy informacyjnej umieszczonej w jej siedzibie co najmniej na 7 dni przed terminem przetargu, a informację o ogłoszeniu przetargu podaje się w prasie lokalnej.
3. Jedno ogłoszenie może zawierać informacje o przetargach więcej niż jednego lokalu użytkowego.

### § 13

1. Przetarg w formie licytacji publicznej odbywa się we wskazanym w ogłoszeniu miejscu i czasie.
2. Podczas przetargu na sali mogą przebywać osoby, które wpłaciły wadium, zaopatrzone w tabliczki oznaczone kolejnymi numerami. Za zgodą Komisji i licytantów na sali mogą przebywać osoby towarzyszące uczestnikom przetargu.



## § 14

1. Przetarg dochodzi do skutku, gdy weźmie w nim udział co najmniej jeden uczestnik i zaoferuje cenę wyższą od wywoławczej.
2. O wysokości postąpienia decyduje Przewodniczący Komisji Przetargowej, przy czym nie może ono być niższe niż 1,00zł.
3. Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.
4. Po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, zamyka się przetarg i ogłasza nazwisko osoby lub nazwę podmiotu, który wygrał/a przetarg.

## **Rozdział III Przetargustny ograniczony**

### § 15

1. W ogłoszeniu o przetargu ustnym ograniczonym podaje się informacje, o których mowa w § 12 oraz informację, że przetarg jest ograniczony.
2. Warunki przetargu ustnego ograniczonego zostaną każdorazowo określone w ogłoszeniu o przetargu.
3. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje ich do uczestnictwa w przetargu. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się w siedzibie Spółki nie później niż dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
4. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału II.

## **Rozdział IV Zasady negocjacji stawki czynszu najmu lokali użytkowychpozostających w zasobie i administrowaniu Spółki**

### § 16

1. Lokale użytkowe, które po co najmniej pierwszym przetargu nie znalazły najemcy lub lokale o niskim standardzie technicznym mogą być oddane w najem w drodze negocjacji stawki czynszu.
2. W negocjacjach nie mogą uczestniczyć osoby, które mają jakiegokolwiek zadłużenie wobec Spółki.
3. Negocjacje prowadzi Komisja Przetargowa, która przeprowadzała ostatni przetarg albo organizator negocjacji wskazany przez Zarząd Spółki.

### § 17

1. Ogłoszenie o negocjacjach, publikowane na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Spółki, powinno zawierać:

- a) nazwę oraz siedzibę ogłaszającego negocjacje,
- b) oznaczenie lokalu użytkowego będącego przedmiotem negocjacji,
- c) wysokość ceny wywoławczej obowiązującej w poprzednich przetargach.

#### § 18

1. Wynegocjowana stawka czynszu może być niższa niż stawka wywoławcza podana w przetargu.
2. Stawki czynszu ustala się zwracając szczególną uwagę m.in. na uwarunkowania rynkowe dzielnicy, stan techniczny lokalu i jego wyposażenie.
3. W przypadku większej liczby osób zainteresowanych najmem danego lokalu użytkowego stawkę czynszu najmu ustala się w drodze licytacji.

#### § 19

1. Z ustaleń negocjacyjnych sporządza się protokół, który stanowi podstawę zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Umowa najmu winna być zawarta w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia negocjacji.
3. Protokółarne przejęcie lokalu użytkowego następuje po zawarciu umowy najmu.

### Rozdział VI Postanowienia końcowe

#### § 20

Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc regulamin przetargu prawa najmu lokali użytkowych pozostających w zasobie i administrowaniu ZGL Sp. z o. o. z siedzibą w Białej podlaskiej przyjęty Zarządzeniem Nr 3/2017 Zarządu ZGL Spółki z o.o. z dnia 15 lutego 2017r.

#### § 21

Regulamin wchodzi w życie z dniem 3.04.2017 r.

Zakład Gospodarki Lokalowej  
Spółka z o.o.

Bernadeta Puczk  
PREZES ZARZĄDU



## Załącznik nr 1

do regulaminu przetargu na najem lokali użytkowych  
pozostających w zasobie i administrowaniu  
Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółki z o.o.  
z siedzibą w Białej Podlaskiej

Biała Podlaska, dnia .....

Imię i nazwisko albo nazwa firmy:

.....

Adres zamieszkania lub siedziba firmy:

.....

Adres korespondencyjny:

.....

Telefon .....

### OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że:

1. Zapoznałem się z warunkami technicznymi lokalu: .....,  
(wpisać adres lokalu)

o najem którego ubiegam się i przyjmuję te warunki bez zastrzeżeń.

2. Zapoznałem się z regulaminem przetargu na najem lokali użytkowych pozostających w zasobie i administrowaniu Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółki z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej oraz wzorem umowy najmu.
3. Lokal, o którym mowa w pkt 1, zamierzam przeznaczyć na prowadzenie działalności :

4. Nie figuruję jako dłużnik w biurach informacji gospodarczej i wyrażam zgodę, w warunkach wygrania przetargu, **Zakładowi Gospodarki Lokalowej Spółce z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej** na wystąpienie i uzyskanie z Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Z. Modzelewskiego 77 ("BIG InfoMonitor") danych gospodarczych, stanowiących tajemnicę bankową, uzyskanych przez BIG InfoMonitor od Biura Informacji Kredytowej S.A. i Związku Banków Polskich.
5. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych przez Zakład Gospodarki Lokalowej Spółkę z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia przetargu przy zachowaniu jawności postępowania przetargowego i wyniku przetargu oraz w celu zawarcia i wykonywania umowy najmu.

Do oświadczenia dołączam odpowiednio/\* - wypis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG), wypis z KRS, umowę spółki cywilnej, zaświadczenie o Nr NIP, Regon, oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy najmu, dowód wpłaty wadium, upoważnienie do uzyskania informacji z BIG.

.....  
/\* (właściwe podkreślić).



Osoby fizyczne rozpoczynające działalność gospodarczą zamiast wpisu do ewidencji składają oświadczenie o następującej treści:

Ja, niżej podpisany/a .....legitymujący/a się dowodem osobistym serii .....Nr ..... wydanym przez ..... ważnym do ..... oświadczam, że nie prowadzę obecnie działalności gospodarczej i w przypadku wygrania przetargu wpis do ewidencji dostarczę przed podpisaniem umowy najmu, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od zakończenia przetargu lub złożenia oferty.

.....  
(miejscowość i data oświadczenia)

.....  
(czytelny podpis i pieczęć)



## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr....

zawarta w dniu .....r. 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, reprezentowanym przez Prezesa Zarządu .....

zwanym/ą w treści Wynajmującym

a

.....

zwanym/ą w treści „Najemcą”

### § 1

#### Przedmiot umowy

- 1) Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy usytuowany (podać kondygnację) w budynku przy ulicy ..... w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni .....m<sup>2</sup>, w tym:
  - pomieszczenie usługowo -biurowe - pow. ....m<sup>2</sup>
  - pomieszczenie socjalne – pow. ....m<sup>2</sup>
  - pomieszczenie w-c - pow. ....m<sup>2</sup>
- 2) Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, w formie protokołu określającego jego stan techniczny i wyposażenie, stanowiącego integralną część umowy, sporządzonego niezwłocznie, nie później jak w ciągu 7 dni po podpisaniu niniejszej umowy.

### § 2

#### Czas obowiązywania umowy najmu

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od dnia protokolarnego przyjęcia lokalu, a w przypadku nieprzyjęcia lokalu protokółarnie – od dnia podpisania umowy.

### § 3

#### Czynsz i koszty eksploatacyjne

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości ... zł/m<sup>2</sup> tj. kwotę .....zł (słownie : ..... złotych) plus obowiązujący podatek VAT, według stawki wylicytowanej na przetargu w dniu ..... r.
2. Poza czynszem Najemca zobowiązany jest do uiszczania, począwszy od terminu określonego w § 2 opłat stanowiących:
  - 1) zaliczkę na koszty:
    - a) dostawy do nieruchomości zimnej wody w wysokości .....zł + podatek Vat
    - b) odprowadzenia ścieków w wysokości .....zł + podatek Vat
    - c) centralnego ogrzewania w wysokości .....zł + podatek Vat
  - 2) ryczałt na koszty wywozu nieczystości stałych w wysokości .....zł + podatek Vat
3. Opłaty, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit a i b ustalane są w przeliczeniu na 1m<sup>3</sup>, 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 zawarcia umowy najmu przyjmuje się zużycie wody w ilości .....m<sup>3</sup>.
4. O terminie odczytu liczników Wynajmujący powiadamia przez ogłoszenie wywieszone na tablicach informacyjnych w budynku, z co najmniej z trzydniowym wyprzedzeniem, przy czym 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.
5. Zaliczki na pokrycie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania stanowią iloczyn średniego kosztu energii cieplnej według kalkulacji za ostatni okres rozliczeniowy oraz powierzchni użytkowej lokalu.
  6. Ustalony ryczałt na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych może ulec zmianie po rocznym rozliczeniu kosztów nieruchomości.
  7. Rozliczenie kosztów i wniesionych przez Najemcę zaliczek na ich pokrycie z z tytułu dostaw, o których mowa w ust. 2 pkt 1 nastąpi po zakończeniu roku kalendarzowego, nie później jak do końca I kwartału roku następnego, w oparciu o zasady przyjęte przez Wynajmującego w regulaminach dostępnych na stronie [www.zglbialapodlaska.pl](http://www.zglbialapodlaska.pl)
  8. Umowę na dostawę do lokalu energii elektrycznej najemca zawrze bezpośrednio z dostawcą tych usług.
  9. Czynnosc 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.
  10. W razie zwłoki w uiszczeniu należności Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, a także rekompensata za koszty odzyskiwania należności w wysokości równoważności 40 euro przeliczone na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie stało się wymagalne.
  11. Opłaty z tytułu najmu wpłacane przez Najemcę w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy.
  12. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT na wszelkie płatności wynikające z niniejszej Umowy bez podpisu Najemcy.
  13. Czynnosc najmu będzie waloryzowany corocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i nie wymaga to odrębnych aneksów. Waloryzacja powyżej wskaźnika wzrostu cen wymaga formy aneksu.
  14. Wysokość czynszu i innych opłat dodatkowych ulega automatycznej zmianie w przypadku zmiany opłat niezależnych od Wynajmującego, w tym podatku VAT, opłat z tytułu dostawy energii cieplnej, wody, odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, itp.
  15. Zmiana czynszu i opłat w przypadkach określonych w § 3 ust. 14 nie wymaga wypowiedzenia umowy, a o zmianach w tym zakresie i terminie, od którego wchodzi w życie nowe stawki, Najemca zostanie powiadomiony w formie pisemnej przez Wynajmującego.
  16. Zmiana okoliczności nieuregulowanych umową mających wpływ na wysokość czynszu zostanie określona w drodze aneksu do niniejszej umowy.

#### § 4

##### Zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego

1. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń finansowych Wynajmującego związanych z najmem lokalu Najemca zobowiązuje się do złożenia gwarancji finansowej w postaci podpisanego weksla In blanco. Weksel winien być przekazany Wynajmującemu przed podpisaniem umowy i może zostać wypełniony w każdym czasie do wartości pełnego zadłużenia wraz z ustawowymi odsetkami.
2. Zwrotu złożonego weksla Wynajmujący dokona po rozwiązaniu umowy najmu i braku roszczeń finansowych wobec Najemcy.
3. Wadium wpłacone w dniu ... r. w wysokości ....zł (słownie: ...dwieście) zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu, która podlega waloryzacji.
4. 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.

#### § 5

##### Sposób korzystania z przedmiotu najmu



1. Remont, względnie przebudowa związana z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, a jego zakres i wartość - uzgodnionego i podpisanego przez strony umowy - kosztorysu. Warunkiem koniecznym jest również uzyskanie pozytywnej opinii instytucji, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
2. Realizacja remontu, o którym mowa wyżej, nie zwalnia Najemcy z obowiązku wnoszenia czynszu i pozostałych opłat.
3. W przypadku poniesienia przez Najemcę nakładów trwale podnoszących stan techniczny lokalu oraz walory użytkowe lokalu Wynajmujący ma prawo według swojego wyboru zatrzymać ulepszenia z zapłatą sumy odpowiadającej jej wartości w chwili zwrotu, ale tylko tych zmian, na które Najemca otrzymał pisemną zgodę Wynajmującego, albo zażądać przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Warunki rozliczenia nakładów określać będzie odrębna pisemna umowa zawarta między Wynajmującym, a Najemcą.
5. Najemca zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwację przedmiotu najmu oraz remonty bieżące w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
6. Najemca zobowiązany jest do dbania o utrzymanie czystości wokół wynajmowanego lokalu.
7. Najemca jest zobowiązany wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z przeznaczeniem, dbać o stan techniczny przedmiotu najmu, korzystać z niego z należytą starannością oraz przestrzegać przepisów p/poż, sanitarnych itp...
8. 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.
9. 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.

## § 6

### Oświadczenia i zobowiązania Najemcy

1. Najemca oświadcza, że :
  - 1) 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;
  - 2) jego działalność w lokalu będzie prowadzona zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych;
  - 3) wynajmowany lokal będzie używał wyłącznie z przeznaczeniem na .....
  - 4) działalność realizowana w lokalu nie będzie powodowała żadnych negatywnych konsekwencji, w tym utrudnień, hałasu i zagrożeń dla pozostałych użytkowników budynku.
2. Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym;
  - 2) udostępniania Wynajmującemu lokalu celem umożliwienia kontroli jego stanu po uprzednim powiadomieniu Najemcy o terminie kontroli, dokonanym z dwudniowym wyprzedzeniem;
  - 3) przestrzegania regulaminów i porządku obowiązującego w budynku;
  - 4) używania lokalu z dbałością o jego estetykę oraz wystrój wewnętrzny i zewnętrzny, dostosowany do wymagań właściwych służb porządkowych i architektonicznych;
  - 5) dokonywania na własny koszt napraw i konserwacji :
    - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
    - b) okien i drzwi;
    - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
    - d) brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
    - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;



- f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych Az do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności;
  - g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, a także malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych.
3. W przypadku powstania konieczności przeprowadzenia napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest powiadomić o tym Wynajmującego oraz udostępnić lokal w celu przeprowadzenia rzeczowych napraw.
  4. W przypadku koniecznych napraw obciążających Wynajmującego (dot. sieci elektrycznej, centralnego ogrzewania), a także w przypadku awarii, wykonania koniecznych przeglądów - Najemca zapewni wolny dostęp do przedmiotu najmu jego pracownikom bądź innym osobom wskazanym przez Wynajmującego, w terminie wskazanym przez Wynajmującego. W przypadku braku zapewnienia powyższego dostępu, Wynajmujący jest uprawniony do wejścia do lokalu bez zgody Najemcy.

#### **§ 7**

#### **Oświadczenie i zobowiązania Wynajmującego**

1. Wynajmujący oświadcza, że:
  - 1) posiada tytuł prawny do lokalu, uprawniający do rozporządzania lokalem;
  - 2) lokal jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do:
  - 1) zapewnienia sprawnego działania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku;
  - 2) wykonywania napraw instalacji i elementów wyposażenia technicznego lokalu w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
    - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji : wodociągowej, gazowej i ciepłej wody, bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej – z wyjątkiem osprzętu;
    - b) utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń w budynku służących do wspólnego użytku.

#### **§ 8**

#### **Zmiany w przedmiocie najmu**

1. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu (adaptacje, modernizacje, remonty) przeprowadzane przez Najemcę mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wszelkie koszty związane ze zmianami w przedmiocie najmu pokrywa w całości Najemca.
3. 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.
4. Porozumienie, o którym mowa w ust. 3 będzie stanowiło załącznik do niniejszej umowy.
5. Najemca zobowiązany jest do uzyskania przed dokonaniem zmian i adaptacji lokalu wszelkich wymaganych prawem zezwoleń oraz przeprowadzenia prac z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w sposób niezakłócający korzystanie z sąsiednich lokali.
6. Najemca ma prawo wyposażyć lokal w urządzenia robocze i inne wyposażenie niezbędne do prowadzenia w nim umówionej działalności. Po zakończeniu umowy Najemca usunie je z lokalu na własny koszt.
7. Najemca odpowiada za wszystkie szkody powstałe w związku z podjętymi w lokalu pracami lub montażem urządzeń.

#### **§ 9**

#### **Podnajem**

1. Najemca może w części podnająć lokal lub oddać do bezpłatnego użytkownika wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.



2. Na każdorazowy podnajem lub oddanie lokalu w bezpłatne użytkowanie wymagana jest pisemna zgoda Wynajmującego.
3. Czas trwania podnajmu nie może przekraczać czasu trwania najmu i stawka czynszu dla podnajemcy nie może być wyższa niż przewiduje to umowa najmu.

## **§ 10 Reklama**

1. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku naruszenia ustaleń z ust. 1 Wynajmujący może przywrócić stan poprzedni na koszt Najemcy.

## **§ 11 Wypowiedzenie**

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 § 9 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. Umowa najmu może być wypowiedziana przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Przedłużenie umowy po upływie okresu wypowiedzenia lub po upływie terminu, na jaki umowa została zawarta, może nastąpić jedynie w drodze porozumienia sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku używania lokalu po rozwiązaniu, wypowiedzeniu lub wygaśnięciu Umowy Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego za każdy dzień bezumownego zajmowania Przedmiotu najmu odszkodowania w wysokości dwukrotności dotychczasowego czynszu brutto.
5. Po rozwiązaniu niniejszej umowy najmu wskutek wypowiedzenia z powodu nieopłacania należności 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.

## **§ 12 Zakończenie umowy najmu**

1. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia lokalu i jego zwrotu w terminie siedmiu dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy w stanie niezmienionym i nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania (odmalowany, uprzątnięty, bez uszkodzeń i zniszczeń).
2. Zwrot lokalu nastąpi w drodze sporządzenia i podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. 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.
4. Pozostawione przez Najemcę w lokalu rzeczy ruchome uważa się za porzucone z zamiarem wyzbycia się ich własności. Wynajmujący ma prawo usunąć ich z lokalu na koszt Najemcy.



5. Najemca oświadcza, że zleca Wynajmującemu wywiezienie na składowisko odpadów, na koszt Najemcy, ruchomości pozostawionych przez niego w lokalu po ustaniu stosunku najmu, o ile Najemca dobrowolnie nie opróżni lokalu na wezwanie Wynajmującego.

**§ 13**  
**Postanowienia końcowe**

1. 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.
2. Jako adres korespondencyjny dla doręczeń Najemca wskazuje:  
.....
3. W przypadku zmiany nazwy bądź siedziby prowadzonej działalności – Najemca zobowiązany jest w ciągu 7 dni pisemnie powiadomić Wynajmującego.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Spory wynikłe pomiędzy stronami rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla Wynajmującego.
7. Umowa sporządzona jest w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz otrzymuje Najemca .
8. Integralną część umowy stanowią:  
załącznik nr 1 – protokół z przetargu z ..... (w dokumentacji najmu u Wynajmującego)  
załącznik nr 2 – protokół przyjęcia lokalu

Informacje kontaktowe:

	Najemca	Wynajmujący
tel. kontaktowy	.....	(83) 343 62 46 (sekretariat) (83) 343 39 71 Dział techniczny
e-mail	.....	<a href="mailto:zg1biala@wp.pl">zg1biala@wp.pl</a> 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



.....  
(imię i nazwisko współmałżonka najemcy)

.....  
(adres zamieszkania)

.....  
(seria i numer dokumentu tożsamości)

### Oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy

Wyrażam zgodę na zawarcie przez mojego współmałżonka .....  
..... (imię)  
..... zamieszkałego/zamieszkałą .....  
..... (nazwisko) ..... (adres)  
..... legitymującego się/legitymującą się dokumentem  
..... Zamieszkania) tożsamości ..... umowy nr .....  
z dnia ..... o najem lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku  
przy ul. .... w Białej Podlaskiej.

.....  
(miejsce i data oświadczenia)

.....  
(czytelny podpis współmałżonka najemcy)



Biała Podlaska, dnia .....

### UPOWAŻNIENIE DO UZYSKANIA INFORMACJI Z BIG

Na podstawie art. 24 ust.1 ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. z 2014r. Nr 1015 ze zm.)

Ja, niżej podpisany (a), prowadzący (a) działalność gospodarczą pod nazwą:

.....  
Nazwa przedsiębiorstwa

.....  
Adres

.....  
NIP

.....  
REGON

niniejszym upoważniam **Zakład Gospodarki Lokalowej Spółkę z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej** do wystąpienia i uzyskania z Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Z. Modzelewskiego 77 ("BIG InfoMonitor") danych gospodarczych, stanowiących tajemnicę bankową, uzyskanych przez BIG InfoMonitor od Biura Informacji Kredytowej S.A. i Związku Banków Polskich.

Jednocześnie upoważniam Biuro Informacji Kredytowej S.A. z siedzibą w Warszawie i Związek Banków Polskich z siedzibą w Warszawie do udostępnienia BIG InfoMonitor z zasobów informacyjnych tych instytucji danych gospodarczych, stanowiących tajemnicę bankową, dotyczących mojego zadłużenia wobec banków lub instytucji upoważnionych do udzielania kredytów, przekraczającego 200 złotych (dwieście złotych) lub braku danych o takim zadłużeniu."

.....  
Czytelny podpis