UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

NR…./UWW/2016

zawarta w dniu ……. 2016r.pomiędzy :

Zakładem Gospodarki Lokalowej Spółka 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.

2.

zwanym w dalszej treści Wynajmującym

a

……………………………………..

zwanym/ą w dalszej treści „Najemcą”

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy usytuowany na parterze w budynku przy ulicy

**Plac Wolności 12** w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni **10,85m²** (oznaczony numerem

ewidencyjnym516 do celów rozliczeniowych).

1. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego jego stan techniczny i wyposażenie, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy, sporządzonego niezwłocznie, nie później jak w ciągu 7 dni po podpisaniu niniejszej umowy.
2. 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.
3. NAJEMCA oświadcza, że będzie wykorzystywał wynajmowany lokal wyłącznie na cele zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. …………j.
4. Strony zgodnie postanawiają, że do NAJEMCY należy:
5. wykonanie wszelkich prac niezbędnych do przystosowania przedmiotowego lokalu do prowadzonej przez niego działalności.
6. uzyskanie wszelkich wymaganych pozwoleń i uzgodnień z organami i instytucjami właściwymi z uwagi na charakter działalności prowadzonej przez NAJEMCĘ.
7. 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 ………………..2016r.

**§ 3**

1.Z tytułu najmu NAJEMCA zobowiązuje się płacić WYNAJMUJĄCEMU czynsz w wysokości ……..zł/m² tj. kwotę …………zł (słownie : ………….) plus obowiązujący podatek VAT- według stawki wylicytowanej na przetargu w dniu 02 sierpnia 2016r.

. **§ 4**

1. Wadium wpłacone w dniu … 2016r. w wysokości ….zł (słownie: …dwieście) zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucję, o której mowa w ust. 1, Wynajmujący zwróci Najemcy w kwocie nominalnej w ciągu miesiąca od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu, po potrąceniu ewentualnych zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego z tytułu należności za przedmiot najmu.

**§ 5**

1. 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.
2. Zmiana okoliczności nieuregulowanych umową mających wpływ na wysokość czynszu zostanie określona w drodze aneksu do niniejszej umowy.

**§ 6**

1. Poza czynszem NAJEMCA zobowiązany jest do uiszczania, począwszy od …….2016r. opłat stanowiących:
2. zaliczkę na koszty:

a) pobór zimnej wody

b) odprowadzenia ścieków

poz. a-b wg ustalonego ryczałtu w wysokości …..m³/ na kwartał.

c) centralnego ogrzewania

1. ryczałt na koszty wywozu nieczystości stałych;
2. za energię elektryczną w lokalu na zasadzie refakturowania należności z faktur od dostawcy (uwzględniając stan podlicznika)
3. za energię w częściach wspólnych (łazienka + korytarz na I piętrze) - NAJEMCA będzie ponosił proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni na zasadzie refakturowania należności z faktur od dostawcy.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit a i b ustalane są w przeliczeniu na 1m³, wg ustalonego ryczałtu, który przy rozliczeniu traktuje się odpowiednio jak zużycie wykazane przez licznik lokalowy, stanowiący iloczyn ustalonego ryczałtu 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 zimnej wody wynosi - 2,23zł /m³ plus obowiązujący podatek

VAT, odprowadzenia ścieków – 6,79zł/m³ plus obowiązujący podatek VAT;

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 w dacie

sporządzenia umowy wynosi netto 4,00zł/m² plus obowiązujący podatek VAT- płatna przez ciągły

rok .

1. Ryczałt na koszty składowania i wywozu nieczystości stałych – w wysokości …..m³ x 120zł/m³ plus obowiązujący podatek VAT Ustalony ryczałt wywozu może ulec zmianie po rocznym rozliczeniu kosztów nieruchomości.
2. 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:
3. koszt całkowity budynku jest sumą kosztów wynikających z faktur, jakimi obciążył nieruchomość dostawca za okres rozliczeniowy;
4. jeżeli w budynku część lokali posiada liczniki lokalowe a część lokali pozostaje

nieopomiarowana, zużycie dla lokali opomiarowanych odpowiada wskazaniom liczników

lokalowych, zużyciu lokali nieopomiarowanych odpowiada ustalony ryczałt i traktuje się

odpowiednio jak zużycie wykazane przez licznik lokalowy. Koszt przypadający na każdego

Najemcę (użytkownika) ustala się tak jak dla budynków w pełni opomiarowanych ,

1. koszty dostawy wody obejmują: koszty dostawy wody zimnej, koszty odprowadzenia ścieków oraz koszty opłat abonamentowych.
2. 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;
3. przyjmuje się, że ilość dostarczanej wody równa się ilości odprowadzenia ścieków;
4. 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;
5. brak możliwości odczytu licznika w danym okresie rozliczeniowym upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do przyjęcia zużycia w wysokości odpowiadającej zużyciu wody w poprzednim okresie rozliczeniowym;
6. powstałą różnicę w bilansie zużycia wody wynikającą z różnicy wskazań licznika głównego i sumy wskazań liczników indywidualnych w lokalach pokrywają użytkownicy lokali.
7. rozliczenie różnicy, o której mowa w pkt. 8, następuje przez obciążenie każdego NAJEMCY różnicą proporcjonalnie do faktycznego zużycia wody w poszczególnych lokalach w okresie rozliczeniowym.
8. rozliczenie różnicy, o której mowa w pkt 9 następuje raz w roku, po zakończeniu roku kalendarzowego, nie później niż do 31 marca roku następującego po okresie rozliczeniowym;
9. za energię cieplną na cele centralnego ogrzewania rozliczenie następuje proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku,
10. zmiana opłat określonych w ust. 1 następować będzie w formie pisemnego powiadomienia.
11. saldo wynikające z rozliczenia kosztów i zaliczek z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1 stanowiące nadpłatę podlega zaliczeniu na poczet opłat bieżących, natomiast saldo będące niedopłatą NAJEMCA wnosi przy uiszczaniu najbliższej opłaty po otrzymaniu rozliczenia.

**§ 7**

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.

**§ 8**

NAJEMCA zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwację przedmiotu najmu oraz remonty bieżące w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

1. Realizacja prac, o których mowa wyżej, nie zwalnia NAJEMCY z obowiązku wnoszenia czynszu i pozostałych opłat.
2. 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.

**§ 10**

1. NAJEMCA może w części podnająć lokal lub oddać do bezpłatnego użytkowania wyłącznie za pisemną zgodą WYNAJMUJĄCEGO.
2. Na każdorazowy podnajem lub oddanie lokalu w bezpłatne użytkowanie wymagana jest pisemna zgoda 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.

1. 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.

1. 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:
2. używa lokalu w sposób sprzeczny z umową i nie zaprzestaje takiego używania pomimo upomnienia,
3. narusza postanowienia § 10 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. wykona zmiany w lokalu naruszające substancję budynku bądź wymagające 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 miesiące.
9. Po zawarciu umowy nie przyjmie lokalu protokołem zdawczo odbiorczym w terminie wskazanym w § 1 ust. 2.
10. 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 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.

**§ 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 ( w dokumentacji u Wynajmującego)

załącznik nr 2 – protokół przyjęcia lokalu

Informacje kontaktowe:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Najemca | Wynajmujący |
| tel. kontaktowy  e-mail  adres do doręczeń | ………………………………………. | (83) 343 62 46 (sekretariat)  (83) 343 39 71 Dział techniczny    [zglbiala@wp.pl](mailto:zglbiala@wp.pl)  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