

## 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 **4** usytuowany na parterze budynku przy ulicy **Plac Rubina 11-14** w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni **48,86m<sup>2</sup>**  
w skład której wchodzi:
  - pomieszczenie handlowo-usługowe 38,99.m<sup>2</sup>,
  - pomieszczenie socjalne 5,44m<sup>2</sup>,
  - łazienka 4,43 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 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 netto .....zł/m<sup>2</sup>, tj. ....zł. (słownie ..... i 00/100) według stawki wylicytowanej na przetargu w dniu 20 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 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 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 sporządzenia umowy cena dostawy 1 m<sup>3</sup> zimnej wody wynosi netto 2,13zł/1m<sup>3</sup> plus obowiązujący podatek VAT, odprowadzenia ścieków netto 6,56zł/m<sup>3</sup> 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.

- 3) dla kosztów c.o. w przeliczeniu zużycia ilości ciepła (GJ) przypadającego na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, wg wskazań licznika
3. Ryczałt na koszty składowania i wywozu nieczystości stałych – w wysokości ....m<sup>3</sup> x 100zł/m<sup>3</sup> tj. kwota .....zł (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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>, przy czym wskazanie na tarczy licznika mniejsze niż 0,50m<sup>3</sup> zaokrągla się w dół, a wskazanie równe lub wyższe 0,50m<sup>3</sup>, 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.

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. Czynnosc 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 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.

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

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)