

Zarządzenie Nr 16/2014
Dyrektora Naczelnego Zakładu Gospodarki Lokalowej
Spółka z o.o. w Białej Podlaskiej
z dnia 01 grudnia 2014r.

**w sprawie Regulaminu przetargu prawa najmu lokali użytkowych
pozostających w zasobie i administrowaniu Zakładu Gospodarki
Lokalowej Spółka z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej.**

§ 1

Na podstawie § 23 Aktu założycielskiego Spółki

wprowadzam

Regulamin przetargu prawa najmu lokali użytkowych pozostających w zasobie i administrowaniu Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółka z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi biura obsługi i obrotu nieruchomościami.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01 grudnia 2014r.

Biała Podlaska 01.12.2014r.

Otrzymują:

1. DT
2. DF
3. BOM
4. a/a..

PREZES ZARZĄDU
ZGL Spółka z o.o.
mgr inż. Andrzej Ruda
Dyrektor Naczelny

REGULAMIN
przetargu prawa najmu lokali użytkowych pozostających w zasobie
i administrowaniu Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółki z o.o.
z siedzibą w Białej Podlaskiej

§ 1

1. Przedmiotem przetargu jest prawo najmu lokali użytkowych:
 - a) stanowiących własność Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółka z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej zwanego dalej „Spółką”,
 - b) stanowiących własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska, a przejętych w zarząd i administrowanie w trybie umowy nr I-1/2007 z dnia 1 października 2007r.,
 - c) zlokalizowanych w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym będących w zarządzie Spółki
- wynajmowanych na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony podmiotom innym niż organizacje pożytku publicznego lub stowarzyszenia ogrodowe.
2. Spółka przygotowuje wykaz lokali użytkowych, których prawo najmu będzie przedmiotem przetargów ze wskazaniem:
 - a) oznaczenia lokalu wraz z opisem zawierającym ilość pomieszczeń, kondygnację, dostęp do wc, wyposażenie w instalacje techniczne, przeznaczenia (branży)
 - b) ceny wywoławczej stawki czynszu netto za jeden m² powierzchni użytkowej lokalu za jeden miesiąc.
3. Wykaz, o którym mowa w pkt 2, 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.

§ 2

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje wskazane w wykazie, o którym mowa w § 1 ust. 2, a ponadto:
 - a) termin i miejsce 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.
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. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana odrębnym zarządzeniem.
4. Przetarg w formie licytacji publicznej odbywa się we wskazanym w ogłoszeniu miejscu i czasie.

5. Przetarg dochodzi do skutku, gdy weźmie w nim udział co najmniej jeden uczestnik i zaoferuje cenę wyższą od wywoławczej.
6. W przypadku nie dojścia do skutku przetargu w formie licytacji publicznej, w tym z powodu braku oferentów, ogłasza się drugi przetarg.
7. Drugi przetarg przeprowadza się w okresie nie krótszym niż 14 dni i nie dłuższym niż 6 miesięcy od zamknięcia pierwszego przetargu.
8. Cena wywoławcza do drugiego przetargu może być obniżona do 50%.
9. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym Spółka w okresie nie krótszym niż 14 dni i nie dłuższym niż 6 miesięcy od zamknięcia ostatniego przetargu, może wynająć lokal w drodze rokowań (ofert pisemnych) albo organizować kolejne przetargi.
10. Oferta pisemna, składana w czasie rokowań, powinna zawierać co najmniej:
 - a) oznaczenie lokalu, którego dotyczy,
 - b) wskazanie proponowanej stawki czynszu netto na jeden m² powierzchni użytkowej za jeden miesiąc,
 - c) wskazanie rodzaju branży i sposobu zagospodarowania lokalu,
 - d) inne propozycje dotyczące proponowanej działalności w lokalu
11. Ofertę, o której mowa w pkt 10 składa się w siedzibie Spółki.
12. W przypadku złożenia kilku ofert komisja przetargowa wybiera ofertę gwarantującą osiągnięcie najkorzystniejszych warunków, czy to w postaci ceny, czy gwarancji stopnia staranności przy wykonywaniu umowy.
13. Dopuszcza się ustne rokowania odnośnie zaproponowanych w ofercie warunków, w tym stawki czynszu.
14. W protokole rokowań podpisanym przez komisję przetargową określone zostają istotne warunki najmu.

§ 3

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu publicznym w formie licytacji 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.
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.

§ 4

1. 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.
2. W przetargu nie mogą brać udziału osoby, z którymi Spółka rozwiązała, z ich winy z przyczyn ich dotyczących, umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 przewodniczący komisji przetargowej nie dopuszcza tych osób do przetargu.

§ 5

1. Wadium ustala się w wysokości dwumiesięcznego czynszu netto obliczanego według ceny wywoławczej, 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 nie podlega waloryzacji.
3. Wadium wpłacone przez uczestnika, który nie wygrał przetargu, albo w sytuacjach, o których mowa w § 3 ust. 5 i w § 4 ust. 1 i 2, 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 § 3 ust. 5 ze względu na dotyczące go przyczyny.

§ 6

1. Po wywołaniu przetargu w formie licytacji publicznej przewodniczący komisji przetargowej podaje do publicznej wiadomości obecnym:
 - a) przedmiot przetargu,
 - b) skutki uchylecia się od zawarcia umowy najmu, o których mowa w § 5 ust. 4.
 - c) cenę wywoławczą stawki czynszu za jeden m² powierzchni użytkowej lokalu za jeden miesiąc,
 - d) wysokość postąpienia (nie mniej niż 5% ceny wywoławczej z zaokrągleniem do pełnych złotych), nie mniej niż jeden złoty.
 - e) wykaz osób dopuszczonych do przetargu (po sprawdzeniu upoważnień do udziału w przetargu), którym nadaje się numerki do licytacji.
 - f) informację, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki czynszu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
2. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy inna osoba biorąca udział w licytacji zaoferuje cenę wyższą.

3. Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne, coraz wyższe stawki dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania aktualnie oferowanej stawki, nie zostanie zgłoszona wyższa stawka.
4. Przewodniczący komisji przetargowej zamyka przetarg po ustaniu zgłaszania postąpień i wywołaniu trzykrotnie ostatniej, najwyższej stawki, a następnie podaje imię i nazwisko bądź nazwę firmy, która wygrała licytację.
5. Przewodniczący komisji sporządza protokół z przetargu, w którym wymienia (oddzielnie dla każdego lokalu):
 - a) skład komisji przetargowej,
 - b) termin i miejsce jego przeprowadzenia,
 - c) przedmiot przetargu,
 - d) przebieg licytacji,
 - e) najwyższą stawkę osiągniętą w licytacji,
 - f) imię, nazwisko bądź nazwę firmy osoby ustalonej jako najemca lokalu użytkowego.
6. Protokół podpisują członkowie komisji przetargowej i jest on podstawą do zawarcia umowy najmu.
7. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w ciągu siedmiu dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, z wyjątkiem uczestnika, o którym mowa w § 3 ust. 5.

§ 7

Traci moc Regulamin w sprawie organizowania i przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lokali użytkowych stanowiących gminny zasób nieruchomości Gminy Biała Podlaska z dnia 10 sierpnia 2005r.

§ 8

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 2014r. .

ZARŁĄD GOSPODARKI LOKALOWEJ
Spółka z o.o.
21-500 Biała Podlaska, ul. Żeromskiego 5
tel./fax 83 343-82-48
NIP 5372473789, Regon 080290132

PREZES ZARZĄDU
ZGL Spółka z o.o.
mgr inż. Mieczysław Kula
Dyrektor Naczelny

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:

.....

.....

Telefon

O Ś W I A D C Z E N I E

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 :
.....
(dotyczy przetargu ograniczonego)
4. Nie figuruję jako dłużnik w biurach informacji gospodarczej i wyrażam zgodę na złożenie, w warunkach wygrania przetargu, upoważnienia **Zakładowi Gospodarki Lokalowej Spółce 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.

.....
(miejsowość i data oświadczenia)

.....
(czytelny podpis i pieczęć)

.....
(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.

Jestem świadomy/świadoma odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 297 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997r. Kodeks Karny (Dz. U z 1997r. Nr 88, poz. 553 ze zm.) za składanie nierzetelnych oświadczeń, o których mowa w art. 297 § 1 ustawy.

.....
(miejscowość 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

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu..... 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, którą reprezentuje:

Mieczysław Ruta – Prezes Zarządu

zwanym w dalszej treści Wynajmującym

a

.....
NIP REGON

zwanym w dalszej treści „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

- 1) Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy oznaczony numerem usytuowany na budynku przy ulicy w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchnim².
- 2) Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny lokalu i stanowiącego załącznik nr 2 do 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

§ 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. według stawki wylicytowanej na przetargu w dniuplus 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 co miesiąc, począwszy od protokolarnego przyjęcia lokalu, opłat stanowiących:
- 1) zaliczkę na koszty dostawy do nieruchomości:
 - a) zimnej wody
 - b) wody do podgrzania
 - c) ciepłej wody
 - d) odprowadzenia ścieków
 - e) energii cieplnej
 - 2) ryczałt na koszty wywozu nieczystości stałych;
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustalane są:
- 1) dla kosztów zimnej wody, wody do podgrzania, ciepłej wody i odprowadzenia ścieków w przeliczeniu na 1m^3 , wg wskazań liczników;
 - 2) dla kosztów centralnego ogrzewania w przeliczeniu zużycia ilości ciepła (GJ) przypadającego na 1m^2 powierzchni użytkowej,
3. Na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 1 pkt 1 Najemca uiszczać będzie w ciągu roku zaliczki w wysokości:
- 1) **za dostawę wody i odprowadzenie ścieków** – wg wskazań licznika – jako 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 zaliczka wynosi:
 - na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody - .. zł/ m^3 x m^3 plus obowiązujący podatek VAT
 - na pokrycie kosztów wody do podgrzania - .. zł/ m^3 x .. m^3 plus obowiązujący podatek VAT.
 - na podgrzanie wody wynosi ..zł/ m^3 x .. m^3 plus obowiązujący podatek VAT,
 - na pokrycie kosztów odprowadzenia ścieków - ..zł/ m^3 x .. m^3 plus obowiązujący podatek VAT;
 - 2) o terminie odczytu liczników Wynajmujący powiadamia przez ogłoszenie wywieszane na tablicach informacyjnych w budynku, z co najmniej z trzydniowym wyprzedzeniem;
 - 3) 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.
 - 4) **za energię cieplną na cele centralnego ogrzewania** – jako iloczyn średniego kosztu energii cieplnej według kalkulacji za ostatni okres rozliczeniowy oraz powierzchni użytkowej lokalu, W dacie sporządzenia umowy zaliczka na pokrycie kosztów z tytułu zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie wynosi netto ..zł/ m^2 plus obowiązujący podatek VAT - płatna miesięcznie.
4. **Ryczałt na koszty składowania i wywozu nieczystości stałych** – w wysokości ... m^3 x ..zł/ m^3 plus obowiązujący podatek VAT. Ustalony ryczałt wywozu może ulec zmianie po rocznym rozliczeniu kosztów nieruchomości.
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 jako surowca dla potrzeb zimnej wody i jako surowca na cele przygotowania ciepłej wody, koszty odprowadzenia ścieków oraz koszty opłat stałych.
 - 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 ustalenia zaliczek miesięcznych w sposób, o którym mowa w ust. 3.pkt 3;
- 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) rozliczenie kosztów z tytułu dostawy gazu ziemnego na cele centralnego ogrzewania następuje proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku, na podstawie wskazań ciepłomierza.
- 11) zmiana opłat określonych w § 5 ust. 1 następować będzie w formie pisemnego powiadomienia.
- 12) 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 uiszczeniu najbliższej opłaty po otrzymaniu rozliczenia.

§ 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 dniu- dowód wpłaty - w wysokościzł (słownie:) 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 nie podlega oprocentowaniu i waloryzacji.

§ 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 i w pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 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 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.

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

załącznik nr 2 – protokół przyjęcia lokalu z dniar.

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....
(podpis czytelny)

.....
(pieczęć)