

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO Nr .../U/WW/....

zawarta w dniur. 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:

1.

2.

zwanym w treści Wynajmującym

a

.....

zwanym w treści „Najemcą”

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy usytuowany na parterze w budynku przy ulicy BRZESKIEJ 14 w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni **66,99m²** plus pomieszczenie piwniczne o pow. 29,20m²) (z przeznaczeniem na magazyn)
2. 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.
3. 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) w wynajmowanym lokalu będzie prowadził działalność gospodarczą w zakresie zgodnym z wpisem do ewidencji działalności gospodarczej / z umową Spółki i wpisem do KRS - w szczególności : (**na**)
 - 3) działalność realizowana w przedmiocie najmu nie będzie powodowała żadnych negatywnych konsekwencji, w tym utrudnień, hałasu i zagrożeń dla pozostałych użytkowników budynku.

§ 2

Czas obowiązywania umowy najmu

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od protokolarnego przyjęcia lokalu.

§ 3

Czynsz i koszty eksploatacyjne

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości ...zł/m² tj. kwotęzł (słownie : złote 78/100) plus obowiązujący podatek VAT, według stawki wylicytowanej na przetargu w dniu 2016r.
2. Poza czynszem Najemca zobowiązany jest do uiszczania, począwszy od protokolarnego przyjęcie lokalu, opłat stanowiących:
 - 1) zaliczkę na koszty:
 - a) dostawy do nieruchomości zimnej wody
 - b) odprowadzenia ścieków
 - c) ryczałt na koszty wywozu nieczystości stałych;
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit a i b ustalane są w przeliczeniu na 1m³, 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 zimnej wody wynosi - 2,23zł /m³ plus obowiązujący podatek VAT, odprowadzenia ścieków – 6,79zł/m³ 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) Ryczałt na koszty składowania i wywozu nieczystości stałych – (ustala się w zależności od prowadzonej działalności) w wysokościm³ x 100zł/m³ plus obowiązujący podatek VAT- płatne od protokolarnego przyjęcia lokalu. Ustalony ryczałt wywozu może ulec zmianie po rocznym rozliczeniu kosztów nieruchomości.

4. Rozliczenie kosztów poniesionych na nieruchomości 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, 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 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 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) 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 pkt 1, stanowiące nadpłatę podlega zaliczeniu na poczet opłat bieżących, natomiast saldo będące niedopłatą Najemca wnosi przy uiszczaniu najbliższej opłaty po otrzymaniu rozliczenia.
5. Umowę na dostawę do lokalu energii elektrycznej najemca zawrze bezpośrednio z dostawcą tych usług.
6. 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.
7. W razie zwłoki w uiszczeniu należności Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe.

8. Opłaty z tytułu najmu wpłacane przez Najemcę w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet odsetek za opóźnienie w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy.
9. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT na wszelkie płatności wynikające z niniejszej Umowy bez podpisu Najemcy.
10. Czynsz 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.
11. Zmiana okoliczności nieuregulowanych umową mających wpływ na wysokość czynszu zostanie określona w drodze aneksu do niniejszej umowy.

§ 4

Zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego

1. Wadium wpłacone w dniu ... 2016r. w wysokościzł (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

Sposób korzystania z przedmiotu najmu

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.
4. 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..
5. Najemca zobowiązany jest do wykonania wszelkich prac niezbędnych do przystosowania przedmiotowego lokalu do prowadzonej przez niego działalności
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
7. 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

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. 1 będzie stanowiło załącznik do niniejszej umowy.

5. W przypadku, gdy konieczne dokonanie napraw, za które odpowiedzialny jest Wynajmujący (dot. sieci elektrycznej, centralnego ogrzewania, 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 przedmiotu najmu bez zgody Najemcy.

§ 7

Podnajem

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.
3. Czas trwania podnajmu nie może przekraczać czasu trwania najmu i stawka czynszu dla podnajemcy nie może być wyższa niż przewiduje to umowa najmu.

§ 8

Reklama

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.

§ 9

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 § 7 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. 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 200% stawki czynszu wynikającej z umowy.
4. 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.

§ 10

Zakończenie umowy najmu

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 (w tym odmalowany, uprzątnięty, bez uszkodzeń i zniszczeń).
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

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. W przypadku zmiany nazwy bądź siedziby prowadzonej działalności – Najemca zobowiązany jest w ciągu 7 dni pisemnie powiadomić Wynajmującego.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Spory wynikłe pomiędzy stronami rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla Wynajmującego.
6. Umowa sporządzona jest w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz otrzymuje Najemca .
7. 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)
e-mail	(83) 343 39 71 Dział techniczny
adres do doręczeń	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