Zakład Gospodarki lokalowej Spółka z o.o. Biała Podlaska, Żeromskiego 5, [www.zglbialapodlaska.pl](http://www.zglbialapodlaska.pl), [zglbiala@wp.pl](mailto:zglbiala@wp.pl)

W Z Ó R

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr …../U/WW/2016

zawarta w dniu …………r. pomiędzy :

Zakładem Gospodarki Lokalowej Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością **ul**. Żeromskiego 5

BiałaPodlaska 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:

…..

zwanym w dalszej treści Wynajmującym

a

………………

zwanym w dalszej treści „ Najemcą”

o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy oznaczony **lit B** zlokalizowany na parterze w budynku przy ul. **Moniuszki 29** w Białej Podlaskiej o powierzchni 59.15m², w tym:

* pomieszczenie nr 1 o pow. 44.05m²;
* pomieszczenie socjalne o pow. 9,84m²;
* wc o pow. 4.26m².

1. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego szczegółowy opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji oraz urządzeń znajdujących się lokalu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy, będący jej integralną częścią.
2. Stan lokalu opisany w protokole przekazania, o którym mowa w ust. 2 będzie podstawą do rozliczenia stron po zakończeniu umowy najmu.
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 zobowiązuje się wykorzystywać wynajmowany lokal wyłącznie na cele ………….
5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do przeprowadzania okresowych kontroli w lokalu w zakresie sprawdzenia czy Najemca (Podnajemca/Korzystający) w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
6. Najemca zobowiązany jest, po wcześniejszym ustaleniu terminu, udostępnić Wynajmującemu lokal w celach, o którym mowa w ust. 6.
7. Strony zgodnie postanawiają iż: 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.

**§ 2**

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

Zakład Gospodarki lokalowej Spółka z o.o. Biała Podlaska, Żeromskiego 5, [www.zglbialapodlaska.pl](http://www.zglbialapodlaska.pl), [zglbiala@wp.pl](mailto:zglbiala@wp.pl)

**§ 3**

Na mocy niniejszej umowy Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy lokal, o którym wyżej mowa do używania przez okres, o którym mowa w § 2 a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz oraz opłaty o których mowa poniżej.

**§ 4**

1.Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości netto …… zł/m² tj. kwotę zł ………. słownie ………plus obowiązujący podatek VAT , wg stawki wylicytowanej na przetargu w dniu ……..r.

2. Wysokość czynszu podlega waloryzacji 1 raz w roku w I kwartale wg procentowego

wskaźnika wzrostu cen za rok ubiegły podany przez Prezesa Głównego Urzędu

Statystycznego – 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 opłat niezależnych od Wynajmującego

z tytułu:

1. dostawy do lokalu zimnej wody, odprowadzenia ścieków wraz z opłatą abonamentową ustalanych według licznika lokalowego;
2. składowania i wywozu nieczystości stałych
3. dostawy gazu na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody;
4. energii elektrycznej

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 ustalane są :

1) dla kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków w przeliczeniu na 1m³,wg wskazań liczników

3.Na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 1 pkt 1 Najemca uiszczać będzie w ciągu roku

zaliczki w formie miesięcznych opłat w wysokości:

1. **za dostawę wody i odprowadzenie ścieków** – wg wskazań licznika – jest iloczynem 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

* cena 1m³ zimnej wody i wody do podgrzania wynosi netto 2,23zł/m³ plus obowiązujący podatek VAT,
* cena 1m³ odprowadzenia ścieków wynosi 6,79zł/m³ plus obowiązujący podatek

1. zaliczka na pokrycie kosztów dostarczonej wody i odprowadzenia ścieków w części wynikającej

bezpośrednio ze wskazań liczników w poszczególnych lokalach, rozliczana będzie kwartalnie –

terminie odczytu liczników Wynajmujący powiadamia przez ogłoszenie wywieszone na tablicach

informacyjnych w budynku , z wyprzedzeniem co najmniej 3dni

1. w przypadku braku dostępu do lokalu – Wynajmującego upoważnia do przyjęcia zużycia

w wysokości odpowiadającej zużyciu w poprzednim okresie rozliczeniowym lub w wys.

odpowiadającej przyjętemu ryczałtowi

Zakład Gospodarki lokalowej Spółka z o.o. Biała Podlaska, Żeromskiego 5, [www.zglbialapodlaska.pl](http://www.zglbialapodlaska.pl), [zglbiala@wp.pl](mailto:zglbiala@wp.pl)

4) **na koszty składowanie i wywozu nieczystości stałych** – w wysokości : ….m³ x 100zł/m³ plus

obowiązujący podatek VAT - płatne miesięcznie. Ustalona norma wywozu może ulec zmianie

po rocznym rozliczeniu kosztów z tego tytułu .

4. Z tytułu dostawy gazu na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, a także z tytułu

zużycia energii elektrycznej w lokalu Najemca będzie ponosił opłatę bezpośrednio na rzecz

dostawców tych usług na podstawie odrębnie zawartych umów.

5. Rozliczenie kosztów poniesionych na nieruchomości z tytułu dostaw, o których mowa w ust. 1 pkt 1,2

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 za okres rozliczeniowy jakimi obciążył nieruchomość dostawca
2. koszty dostawy wody obejmują: koszty dostawy wody zimnej 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 w przypadku 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 wody o której mowa w ust. 7 następuje poprzez obciążanie każdego lokalu różnicą wody występującą w budynku proporcjonalnie rozliczoną do faktycznego zużycia wody

w poszczególnych lokalach w okresie rozliczeniowym.

1. rozliczenie różnicy wody o której mowa w ust. 8 dokonuje się z użytkownikami lokali raz w roku, po zakończeniu roku obrachunkowego, nie później niż do 31 marca roku następującego po okresie rozliczeniowym.
2. zmiany opłat określonych w § 5 ust. 1 pkt. 1 i pkt. 2 następować będzie w formie pisemnego powiadomienia.
3. saldo wynikające z rozliczenia kosztów i zaliczek z tytułu opłat, stanowiące nadpłatę podlega

zaliczeniu na poczet opłat bieżących , natomiast saldo będące niedopłatą Najemca wnosi przy

uiszczaniu najbliższej opłaty po otrzymaniu rozliczenia.

**§ 6**

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.

Zakład Gospodarki lokalowej Spółka z o.o. Biała Podlaska, Żeromskiego 5, [www.zglbialapodlaska.pl](http://www.zglbialapodlaska.pl), [zglbiala@wp.pl](mailto:zglbiala@wp.pl)

**§ 7**

1.Czynsz i inne opłaty wynikające z umowy Najemca opłacać będzie na wskazany rachunek bankowy

Wynajmującemu 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**

1.Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji

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.

**§ 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 bezzwłocznie o tym zawiadomić Wynajmującego , w przeciwnym razie sam odpowiada za powstałe szkody.

Zakład Gospodarki lokalowej Spółka z o.o. Biała Podlaska, Żeromskiego 5, [www.zglbialapodlaska.pl](http://www.zglbialapodlaska.pl), [zglbiala@wp.pl](mailto:zglbiala@wp.pl)

**§ 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 ( 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**

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) dokona zmiany w lokalu naruszającej substancję budynku i wymagającej 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 m-ce.

2. 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.

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.

Zakład Gospodarki lokalowej Spółka z o.o. Biała Podlaska, Żeromskiego 5, [www.zglbialapodlaska.pl](http://www.zglbialapodlaska.pl), [zglbiala@wp.pl](mailto:zglbiala@wp.pl)

**§ 15**

Umowa najmu może być wypowiedziana przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznymokresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

**§ 16**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

**§ 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, której 1 egzemplarz otrzymuje Najemca.

Integralną część umowy stanowią:

załącznik nr 1 – protokół z przetargu z dnia ….. (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