UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

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

Panem …………………….. – przedsiębiorcą prowadzącym działalność prawniczą pod firmą

…………………………… NIP , REGON

zwanym w dalszej treści „Najemcą”

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy oznaczony numerem 5 usytuowany na I piętrze budynku przy ulicy Brzeskiej 1 w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni **10,22m² .**
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:
6. wykonanie wszelkich prac niezbędnych do przystosowania przedmiotowego lokalu do prowadzonej przez niego działalności,
7. uzyskanie wszelkich wymaganych pozwoleń i uzgodnień z organami i instytucjami właściwymi z uwagi na charakter działalności prowadzonej przez Najemcę.
8. 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 protokolarnego przyjęcia lokalu.

**§ 3**

Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu, począwszy od …………..2015r. czynsz w wysokości netto ……z**ł/m²,** tj. kwotę ……….zł (słownie: …………………………….) według stawki wylicytowanej na przetargu w dniu …………... plus obowiązujący podatek VAT.

**§ 4**

1. Wysokość czynszu począwszy od I kwartału 2017r. 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.

**§ 5**

1. Poza czynszem Najemca zobowiązany jest, począwszy od protokolarnego przyjęcie lokalu, do ponoszenia kosztów z tytułu:

1) dostawy do nieruchomości zimnej wody

2) odprowadzenia ścieków

3) dostawy gazu na cele centralnego ogrzewania

4) energii elektrycznej w częściach wspólnych

4) konserwacji windy

1. Opłaty, o których mowa w ust. 1 będą ponoszone na zasadzie refakturowania kosztów z faktur od dostawców.
2. Umowę na dostawę energii elektrycznej do lokalu i na odbiór nieczystości stałych najemca zawrze bezpośrednio z dostawcami tych usług.

**§ 6**

1. Czynsz i inne opłaty wynikające z umowy Najemca opłacać będzie na wskazany na fakturze rachunek Wynajmującego 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: ………………) 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 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.
5. Najemca ma prawo korzystania z parkingu przyległego do budynku, w którym wynajmowany jest lokal .

**§ 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.

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.
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:
2. używa lokalu w sposób sprzeczny z umową i nie zaprzestaje takiego używania pomimo upomnienia,
3. narusza postanowienia § 9 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**

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.

**§ 16**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 17**

Spory wynikłe pomiędzy stronami rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla Wynajmującego.

**§ 18**

Umowa sporządzona jest w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, dwa Wynajmujący.

Integralną część umowy stanowią:

załącznik nr 1 – 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