

## WZÓR 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

.....  
.

zwanym w dalszej treści „NAJEMCA”

### § 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy usytuowany w piwnicy w budynku przy ulicy **Plac Wolności nr 12** w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni **99,24 m<sup>2</sup>** oznaczony numerem ewidencyjnym 510.
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, a 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 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.
6. 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.
7. Najemca zobowiązany jest, po wcześniejszym ustaleniu terminu, udostępnić Wynajmującemu lokal w celach, o którym mowa w ust. 6.
- 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 .....2015r.

## § 3

Z tytułu najmu NAJEMCA zobowiązuje się płacić WYNAJMUJACEMU czynsz w wysokości netto ..... zł/m<sup>2</sup> tj. kwotę .....słownie :  
według stawki wylicytowanej na przetargu w dniu 06.10.2015r. plus obowiązujący podatek VAT.

## § 4

1. 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 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 do uiszczania opłat niezależnych od Wynajmującego z tytułu:
  - 1) dostawy do lokalu zimnej wody i odprowadzenia ścieków według licznika lokalowego;
  - 2) składowania i wywozu nieczystości stałych
  - 3) energii cieplnej
  - 4) energii elektrycznej do lokalu
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 ustalane są :
  - dla kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków w przeliczeniu na 1m<sup>3</sup>,
  - dla kosztów c. o. w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup>powierzchni ogrzewanej lokalu.
3. Na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 1 NAJEMCA uiszczać będzie w ciągu roku zaliczki w wysokości:
  - 1) **za dostawę zimnej wody , podgrzania wody i odprowadzenie ścieków** – wg wskazań licznika lokalowego ,wg stawek BW i K „WOD-KAN”  
Na dzień sporządzenia umowy
    - cena 1m<sup>3</sup> wody wynosi 2,13 zł /m<sup>3</sup> plus obowiązujący podatek VAT
    - odprowadzenia ścieków 1 m<sup>3</sup> 6,56zł/m<sup>3</sup> plus obowiązujący podatek VAT
  - 2) zaliczka na pokrycie kosztów dostarczonej wody i odprowadzenia ścieków w części wynikającej bezpośrednio ze wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, rozliczana będzie kwartalnie – o terminie odczytu liczników WYNAJMUJĄCY powiadamia przez ogłoszenie wywieszone na tablicach informacyjnych w budynku , z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni.
  - 3) **za energię ciepłą 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 energii cieplnej na centralne ogrzewanie wynosi netto **4,40zł/m<sup>2</sup>** plus obowiązujący podatek VAT.

- 4) **za składowanie i wywóz nieczystości stałych** – ryczałt w wysokości ....m<sup>3</sup> x 120zł plus obowiązujący podatek VAT przy czym wysokość zaliczki może ulec zmianie po rocznym rozliczeniu kosztów.
4. Najemca będzie ponosić koszty z tytułu dostawy energii elektrycznej do lokalu n- wg ponoszonych kosztów na zasadzie refakturowania z faktur wystawianych przez dostawcę, przy uwzględnieniu wskazań podlicznika.
5. Rozliczenie kosztów poniesionych na nieruchomości z tytułu dostaw, o których mowa w ust. 1 nastąpi po zakończeniu roku kalendarzowego nie później jak do końca I kwartału roku następnego, według następujących zasad:
- 1) koszt całkowity stanowi sumę kosztów wynikających z faktur dostawców wystawionych w okresie rozliczeniowym;
  - 2) koszty z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują koszty dostawy zimnej wody, wody do podgrzania, podgrzania wody i odprowadzenia ścieków wraz z opłatą abonamentową.
  - 3) Całkowitą ilość zużytej wody i odprowadzenia ścieków ustala się na podstawie odczytów wodomierzy, traktowanych jako podzielniki kosztów w przypadku rozliczania różnic z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków występujących pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach;
  - 4) Przyjmuje się, że ilość dostarczanej wody(zimnej ,podgrzanej) równa się ilości odprowadzenia ścieków;
  - 5) Wskazanie wodomierza odczytuje się z dokładnością do jednego pełnego m<sup>3</sup>, przy czym wskazanie na tarczy wodomierza 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) W przypadku braku dostępu do lokalu – WYNAJMUJĄCEGO upoważnia do przyjęcia zużycia w wysokości odpowiadającej zużyciu w poprzednim okresie rozliczeniowym .
  - 7) Powstałą różnicę w bilansie zużycia wody wynikającą z różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach – pokrywają użytkownicy lokali.
  - 8) Rozliczenie różnicy wody, o której mowa w pkt. 7 następuje poprzez obciążanie każdego lokalu różnicą wody występującą w budynku proporcjonalnie rozliczoną do faktycznego zużycia wody w poszczególnych lokalach w okresie rozliczeniowym;
  - 9) Rozliczenie różnicy wody, o której mowa w pkt.8 następuje raz w roku, po zakończeniu roku obrachunkowego, nie później niż do 31 marca roku następującego po okresie rozliczeniowym;
  - 10) Zmiana wysokości opłat określonych w § 5 ust. 1 pkt. 1, 2 i 3 następować będzie w formie pisemnego powiadomienia.
6. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów i zaliczek z tytułu opłat, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 1, 2 podlega zaliczeniu na poczet opłat bieżących, natomiast niedopłatę NAJEMCA ureguje po otrzymaniu rozliczenia wraz z najbliższą opłatą zaliczkowa.

## § 6

1. Wadium wpłacone w dniu ..... 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.

## § 7

1. Czynsz i inne opłaty wynikające z umowy NAJEMCA opłacać będzie na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEMU w terminie określonym na fakturze, przy czym termin ten nie będzie krótszy niż 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. W przypadku opóźnienia się NAJEMCY z zapłatą czynszu i innych opłat WYNAJMUJĄCY będzie naliczał odsetki ustawowe za czas opóźnień.
3. Kwoty czynszu najmu wpłacane przez NAJEMCĘ w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu i innych opłat z tytułu najmu.
4. NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania faktur VAT bez podpisu płatnika.

## § 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 siedziby prowadzonej działalności. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku wszelka korespondencja związana z realizacją niniejszej umowy wysyłana będzie na ostatnio podany adres ze skutkiem doręczenia.
4. W przypadku zmiany nazwy bądź siedziby prowadzonej działalności – NAJEMCA zobowiązuje się w ciągu 7 dni pisemnie powiadomić Wynajmującego.

## § 10

1. NAJEMCA lokalu może oddać część lokalu w podnajem do bezpłatnego użytkowania wyłącznie za pisemną zgodą WYNAJMUJĄCEGO.
2. Na każdorazowy podnajem 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 o tym zawiadomić WYNAJMUJĄCEGO bezzwłocznie, 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 pozostawienia lokalu w stanie technicznym określonym w protokole jego przyjęcia po uwzględnieniu 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 przeprowadzi ocenę w tym zakresie.
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 pomimo upomnienia nie zaprzestaje takiego używania;
  - 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.
  - 8) po zawarciu umowy nie przyjmie lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie wskazanym w § 1 ust. 2 umowy.
2. 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 § 6 ust. 1.

## § 16

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

## § 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 06.10.2015r. 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
adres do korespondencji	.....	<a href="mailto:zglbiala@wp.pl">zglbiala@wp.pl</a> 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**