UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr …/U/WW/….

zawarta w dniu ……..r. 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:

Bernadeta Puczka – Prezes Zarządu

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

**JANOWSKIEJ 2** w Białej Podlaskiej o łącznej powierzchni **51,13m²**, w tym:

* pomieszczenie usługowo-handlowe o pow.47,55m²
* pomieszczenie łazienki - pow.2,09m²
* pomieszczenie w-c o pow. 1,49m²

1. 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.

**§ 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. kwotę ……zł (słownie : ….. złote 78/100) plus obowiązujący podatek VAT, według stawki

wylicytowanej na przetargu w dniu ………. 2017r.

2.Poza czynszem NAJEMCA zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od

WYNAJMUJĄCEGO z tytułu dostaw i usług za:

1. dostawę zimnej wody wg ustalonej miesięcznej normy w wysokości 2m³ x 2,23zł/m³ plus obowiązujący podatek VAT;
2. odprowadzenie ścieków wg ustalonej miesięcznej normy w wysokości 2m³ x 6,79zl/m³ plus obowiązujący podatek VAT
3. centralne ogrzewanie wg ponoszonych kosztów, proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni na zasadzie refakturowania należności z otrzymywanych faktur VAT od dostawcy;

1. Ryczałt na koszty składowania i wywozu nieczystości stałych – w wysokości ….m³ x 120zł/m³ plus obowiązujący podatek VAT. Ustalony ryczałt wywozu może ulec zmianie po rocznym rozliczeniu kosztów nieruchomości.
2. Rozliczenie kosztów poniesionych na nieruchomości z tytułu dostaw, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 nastąpi po zakończeniu roku kalendarzowego, nie później jak do końca I kwartału roku następnego, według następujących zasad:
3. koszt całkowity budynku jest sumą kosztów wynikających z faktur, jakimi obciążył nieruchomość dostawca za okres rozliczeniowy;
4. koszty dostawy wody obejmują: koszty dostawy wody zimnej, koszty odprowadzenia ścieków oraz koszty opłat abonamentowych.
5. jeżeli w budynku część lokali posiada liczniki lokalowe a część lokali pozostaje

nieopomiarowana, zużycie dla lokali opomiarowanych odpowiada wskazaniom liczników

lokalowych, zużyciu lokali nieopomiarowanych odpowiada ustalony ryczałt i traktuje się

odpowiednio jak zużycie wykazane przez licznik lokalowy.Koszt przypadający na każdego

Najemcę (użytkownika) ustala się tak jak dla budynków w pełni opomiarowanych (patrz pkt

3),

1. jeżeli w budynku wszystkie lokale zostały opomiarowane dla pełnego rozliczenia

kosztów, stosuje się wskaźnik rozliczeń określony przez stosunek ilości wody

wykazanej przez licznik budynkowy do sumy wskazań liczników lokalowych;

koszt przypadający na każdego Najemcę( użytkownika) lokali jest proporcjonalny do udziału

zużycia wykazanego przez licznik lokalowy w sumie wskazań liczników lokalowych

w budynku.

1. przyjmuje się, że ilość dostarczanej wody równa się ilości odprowadzenia ścieków;
2. powstałą różnicę w bilansie zużycia wody wynikającą z różnicy wskazań licznika głównego i sumy wskazań liczników indywidualnych w lokalach pokrywają użytkownicy lokali.
3. rozliczenie różnicy, o której mowa w pkt. 6, następuje przez obciążenie każdego Najemcy różnicą proporcjonalnie do faktycznego zużycia wody w poszczególnych lokalach w okresie rozliczeniowym.
4. zmiana opłat określonych w § 3 ust.2 pkt.1 i 2 oraz w ust. 3 następować będzie w formie pisemnego powiadomienia.
5. saldo wynikające z rozliczenia kosztów i zaliczek z tytułu opłat, o których mowa w ust.2 pkt 1,2 stanowiące nadpłatę podlega zaliczeniu na poczet opłat bieżących, natomiast saldo będące niedopłatą Najemca wnosi przy uiszczaniu najbliższej opłaty po otrzymaniu rozliczenia.
6. Umowę na dostawę do lokalu energii elektrycznej najemca zawrze bezpośrednio z dostawcami tych usług.
7. Najemca zobowiązany jest ponosić opłatę z tytułu podatków i opłat lokalowych na rzecz Urzędu Miasta Biała Podlaska .
8. 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.
9. W razie zwłoki w uiszczeniu należności WYNAJMUJĄCEMU przysługują odsetki ustawowe.
10. Opłaty z tytułu najmu wpłacane przez NAJEMCĘ w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet odsetek za opóźnienie w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy .
11. NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania faktur VAT na wszelkie płatności wynikające z niniejszej Umowy bez podpisu NAJEMCY .
12. 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.

1. 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 … 2017r. 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.

**§ 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**

**Oświadczenia i zobowiązania Najemcy**

1. Najemca oświadcza, że :
2. 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.
3. jego działalność w lokalu będzie prowadzona zgodnie z ogólnie obowiązującymi

przepisami prawa, w szczególności w zakresie przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych,

3) wynajmowany lokal będzie używał wyłącznie z przeznaczeniem **na ………………………..**

4)działalność realizowana w przedmiocie najmu nie będzie powodowała żadnych negatywnych

konsekwencji, w tym utrudnień, hałasu i zagrożeń dla pozostałych użytkowników budynku.

1. Najemca zobowiązuje się do:
2. utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym;
3. udostępniania Wynajmującemu lokalu celem umożliwienia kontroli jego stanu po uprzednim powiadomieniu Najemcy o terminie kontroli, dokonanym z dwudniowym wyprzedzeniem;
4. przestrzegania regulaminów i porządku obowiązującego w budynku;
5. używania lokalu z dbałością o jego estetykę oraz wystrój wewnętrzny i zewnętrzny, dostosowany do wymagań właściwych służb porządkowych i architektonicznych;
6. dokonywania na własny koszt napraw i konserwacji :
7. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
8. okien i drzwi;
9. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
10. brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
11. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;
12. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności;
13. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, a także malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych.
14. W przypadku powstania konieczności przeprowadzenia napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest powiadomić o tym Wynajmującego oraz udostępnić lokal w celu przeprowadzenia rzeczowych napraw.

4.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**

**Oświadczenie i zobowiązania Wynajmującego**

1. Wynajmujący oświadcza, że:
2. posiada tytuł prawny do lokalu, uprawniający do rozporządzania lokalem;
3. lokal jest wstanie przydatnym do umówionego użytku.
4. Wynajmujący zobowiązany jest do:
5. Zapewnienia sprawnego działania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku;
6. wykonywania napraw instalacji i elementów wyposażenia technicznego lokalu w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
7. napraw i wymiany wewnętrznych instalacji : wodociągowej, gazowej i ciepłej wody, bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej – z wyjątkiem osprzętu;
8. utrzymania w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń w budynku służących do wspólnego użytku.

**§ 8**

**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.

1. Porozumienie, o którym mowa w ust. 1 będzie stanowiło załącznik do niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązany jest do uzyskania przed dokonaniem zmian i adaptacji lokalu wszelkich wymaganych prawem zezwoleń oraz przeprowadzenia prac z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w sposób niezakłócający korzystanie z sąsiednich lokali.
3. Najemca ma prawo wyposażyć lokal w urządzenia robocze i inne wyposażenie niezbędne do prowadzenia w nim umówionej działalności. Po zakończeniu umowy Najemca usunie je z lokalu na własny koszt.
4. Najemca odpowiada za wszystkie szkody powstałe w związku z podjętymi w lokalu pracami lub montażem urządzeń.

**§ 9**

**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.

**§ 10**

**Reklama**

1. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku naruszenia ustaleń z ust. 1 Wynajmujący może przywrócić stan poprzedni na koszt Najemcy.

**§ 11**

**Wypowiedzenie**

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.

2. Umowa najmu może być wypowiedziana przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym

okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3.Przedłużenie umowy po upływie okresu wypowiedzenia lub po upływie terminu, na jaki umowa

została zawarta, może nastąpić jedynie w drodze porozumienia sporządzonego w formie

pisemnej pod rygorem nieważności.

4..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 dwukrotności dotychczasowego

czynszu brutto.

5.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.

**§ 12**

**Zakończenie umowy najmu**

1. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia lokalu i jego zwrotu w terminie siedmiu dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy w stanie niezmienionym i niepogorszonym

z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania ( w tym

odmalowany, uprzątnięty, bez uszkodzeń i zniszczeń).

1. Zwrot lokalu nastąpi w drodze sporządzenia i podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
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.

1. Pozostawione przez Najemcę w lokalu rzeczy ruchome uważa się za porzucone z zamiarem

wyzbycia się ich własności. Wynajmujący ma prawo usunąć ich z lokalu na koszt Najemcy.

1. 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.

**§ 13**

**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. Jako adres korespondencyjny dla doręczeń Najemca wskazuje:

………………………………………………………………………………………………………………….

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