

U M O W A Nr
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu r. w Zamościu

pomiędzy Zakładem Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. z siedzibą i adresem: ul. Peowiaków 8, 22-400 Zamość, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000054479, NIP 922-22-65-471, wysokość kapitału zakładowego 1235500,00 zł, zwanym w treści umowy „Wynajmującym” w imieniu którego działa:

Małgorzata Agnieszka Popławska - Prezes Zarządu

a,

/wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) prowadzonej przez Ministra Gospodarki /

zwanym w treści umowy „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący (wynajmuje) oddaje w najem, a Najemca przyjmuje do używania lokal użytkowy (Restauracja o pow. 247,60 m² + szatnia i wc o pow. 66,90 m²) w Bastionie VII położony w Zamościu przy ul. Waleriana Łukasińskiego 2 o powierzchni użytkowej 314,50 m².
2. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy zawartej z Miastem Zamość jest zarządcą/administratorem lokalu wymienionego w ust.1.

§ 2

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na cele:.....
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1 wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Strony umowy zgodnie ustalają, że obowiązek uzyskania odpowiednich opinii, pozwoleń, zezwoleń, lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności, ciąży na Najemcy. W czasie oczekiwania na ww. dokumenty Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia należności z tytułu najmu lokalu.
4. Najemca pod rygorem nieważności, nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, podnając lub oddać przedmiotu najmu w całości lub części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej, zgody Wynajmującego oraz uzyskania (na swój koszt) stosownych pozwoleń lub zezwoleń, umieszczać: szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem), a w lokalu z uwzględnieniem zasad ochrony konserwatorskiej.
6. Wynajmujący, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu oraz dokonywania okresowych kontroli wynikających z przepisów prawa. W razie awarii Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu/ budynku w celu jej usunięcia.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu za powierzchnię 247,60 m² czynsz najmu netto w wysokości..... zł/m-c za 1m² powierzchni użytkowej wg stawki uzgodnionej w dniu r., czylizł / słownie / oraz za powierzchnię 314,50 m² opłatę eksploatacyjną netto w wysokości..... zł/m-c za 1m² pow. użytkowej lokalu czyli zł /słownie/. Do kwoty czynszu i opłaty eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek VAT wg obowiązujących przepisów.
2. Strony dopuszczają możliwość waloryzacji stawki czynszu i opłaty eksploatacyjnej nie częściej niż raz w roku dokonywanej w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług

konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. O zmianie stawki Wynajmujący informował będzie na piśmie Najemcę bez konieczności zachowania formy aneksu do umowy.

3. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu i opłaty eksploatacyjnej określonych w § 3 ust. 1 oraz pozostałych opłat, o których mowa w § 3 ust. 8 w terminie do 10 dnia każdego miesiąca z góry w formie polecenia przelewu na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego
4. Jako datę zapłaty strony ustalają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. Za zwłokę w zapłacie, Wynajmujący uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Opóźnienie w terminie płatności określonego umową w wysokości dwumiesięcznego czynszu, mimo wyznaczonego dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty, bądź naruszenie § 2 umowy przez Najemcę, może stanowić podstawę do rozwiązania stosunku najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. Za czas bezumownego zajmowania lokalu, Wynajmujący może naliczyć wynagrodzenie w wysokości 200% stawki czynszu wynikającej z umowy niezależnie od pozostałych opłat wymienionych w ust. 8.
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej, z właściwym dostawcą i wnoszenia na jego rzecz opłat.
8. Niezależnie od określonej w ust.1 stawki czynszu i stawki opłaty eksploatacji lub odszkodowania o którym mowa w ust.6 Najemca ponosi opłaty za dostawę energii elektrycznej w tym ogrzewanie, zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych oraz obowiązujące podatki.

W dniu zawarcia umowy opłaty te wynoszą:

a) ogrzewanie elektryczne (wc+ szatnia) : $4 \text{ zł/m}^2 \times 66,90 \text{ m}^2 + 23\% \text{ VAT}$ tj. 329,15zł/m-c (w sezonie grzewczym tj od 01.10-30.04)

b) energia elektryczna (wc + szatnia) $2 \text{ zł/m}^2 \times 66,90 \text{ m}^2 + 23\% \text{ VAT}$ tj. 164,57 zł/m-c

c) zimna woda (restauracja) wg wskazań podwodomierza

d) odprowadzenie ścieków (restauracja) wg wskazań podwodomierza

e) zimna woda (wc + szatnia) wg wskazań podwodomierza

f) odprowadzenie ścieków (wc + szatnia) wg wskazań podwodomierza

g) *nieczystości stałe* $3 \text{ m}^3 \times 63,70 \text{ zł} + 8 \% \text{ VAT}$ zł/m^3 tj. 206,39 zł/m³

Ww. opłaty będą ulegały zmianom w zależności od warunków dostaw uzgodnionych z dostawcą z możliwością wprowadzenia ich wstecz w przypadku, gdy warunki takie narzuca dostawcy.

9. Zmiany wysokości opłat określonych w ust. 8, jako nie naruszające warunków umowy dla swej ważności nie wymagają formy aneksu do umowy.
10. W przypadku powstania zadłużenia z tytułu należności określonych w § 3 umowy, Wynajmujący może w pierwszej kolejności zaliczyć wpłaty na poczet należności najdawniej wymagalnych, zgodnie z zasadami wynikającymi z Kodeksu cywilnego.

§ 4

1. Najemca zapoznał się ze stanem i wyposażeniem przedmiotu najmu, opisanym szczegółowo w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, na podstawie którego następuje przekazanie lokalu Najemcy. Najemca oświadcza, iż stan ten umożliwia jego wykorzystanie na cele wskazane przez Najemcę.
2. Adaptacja lokalu, w tym w szczególności przystosowanie jego wnętrza i aranżacja do specyfiki działalności odbywa się na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Wszelkie nakłady wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, a po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, przypadają na rzecz Wynajmującego, który dopuszcza także możliwość zawarcia odrębnego porozumienia w tym zakresie.
4. Na każde planowane prace remontowe czy budowlane w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskanie na tej podstawie wymaganych prawem decyzji, w tym pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. W tym zakresie znajduje również zastosowanie załącznik nr 1 do umowy.
5. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia zdemontowanych elementów obiektu, ich zwrotu w stanie nie pogorszonym oraz na własny koszt ich przechowywania i niezwłocznego

zamontowania po rozwiązaniu umowy. W przypadku niewykonania tego zobowiązania Wynajmujący uprawniony jest do wykonania zastępczego na koszt Najemcy.

6. Najemca w przypadku rozwiązania umowy zobowiązany jest do pozostawienia lokalu w stanie niepogorszonym określonym w protokole jego przyjęcia po uwzględnieniu zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
7. Pozostawienie lokalu na dzień rozwiązania umowy w stanie pogorszonym, niż to wynika z protokołu o którym mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisu ust. 6) upoważnia Wynajmującego do wykonania remontu zastępczego na koszt Najemcy.
8. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, obciążają go wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
9. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z lokalu/budynku w terminie do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę. W takim przypadku Wynajmujący uprawniony jest do ich utylizacji lub zagospodarowania bez jakichkolwiek roszczeń w tym zakresie ze strony Najemcy.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów budowlanych, ochrony zabytków, sanitarnych, przeciwpożarowych oraz czasu pracy w lokalu, stosownie do Uchwały Rady Miejskiej w Zamościu.
2. W czasie trwania umowy najmu naprawy, remonty, połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają Najemcę.
3. Wykonanie przez Najemcę remontów związanych z trwałymi elementami lokalu wymaga uprzedniej, wyrażonej na piśmie zgody Wynajmującego oraz pisemnego, ewentualnego ustalenia zasad i sposobu rozliczenia tych nakładów, z zastrzeżeniem jednakże postanowień zawartych w załączniku nr 1 do umowy.
4. Wykonanie robót przez Najemcę niezgodnie z § 4 lub Załącznikiem nr 1 do umowy najmu może stanowić podstawę do rozwiązania stosunku najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone niewłaściwym zabezpieczeniem przeciwpożarowym wynajmowanych pomieszczeń oraz ewentualne straty poniesione przez Wynajmującego wskutek np. pożaru w użytkowanych pomieszczeniach lub zalania wodą.
6. Najemca w okresie trwania umowy najmu jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, w tym z tytułu odpowiedzialności za ewentualne szkody spowodowane pożarem, zalaniem, przepięciami itp. Obowiązki wynikające z ubezpieczenia przedmiotu najmu ciążyą na Najemcy.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu ruchomym znajdującym się w wynajmowanym lokalu, w szczególności powstałe z powodu braku lub niewłaściwego jego zabezpieczenia przez Najemcę, a także w zakresie jego użytkowania.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, z dniem zawarcia niniejszej umowy, wpłacone przez Najemcę wadium w wysokości 4500zł przekształca się w kaucję pieniężną.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu/ budynku, pogorszenia stanu lokalu/ budynku, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułów, o których mowa w ust. 2, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, w trakcie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego. Nieuzupełnienie wysokości kaucji w tym terminie może spowodować

rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym

5. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się udostępniać toalety dla osób odwiedzających oraz dla uczestników organizowanych imprez na terenie Nadszańca, również poza godzinami pracy restauracji.
2. Najemca w każdym roku trwania umowy najmu, przez okres pierwszych 5 lat, zobowiązuje się do osiągnięcia wskaźnika zatrudnienia 4 osób.
3. Najemca zobowiązuje się do raportowania przez okres 5 lat z osiągnięcia wskaźnika ilości zatrudnionych osób w lokalu. Sprawozdanie za rok miniony, do dnia 5-go stycznia każdego roku, Najemca jest zobowiązany złożyć do Urzędu Miasta Zamość – Wydział Rozwoju Miasta i Funduszy Zewnętrznych, wraz z dokumentacją pomiaru osiągnięcia wskaźnika jako załącznikiem do sprawozdania oraz kopię do wiadomości Wynajmującemu. W przypadku konieczności złożenia w innym terminie, na wniosek organów uprawnionych do kontroli zrealizowanego projektu, sprawozdania dodatkowego Najemca zobowiązuje się do jego wykonania w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie.
4. Brak złożenia w terminie sprawozdania o którym mowa w ust.3 lub niewykonanie wskaźnika określonego w ust.2 może być podstawą rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego.
5. Wniesienie zastrzeżeń przez instytucje uprawnione do kontroli zrealizowanego projektu odnośnie sposobu użytkowania lub wykorzystywania przedmiotu najmu, upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia bez prawa do dochodzenia z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy.

§ 8

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem zapisów wynikających z § 3 umowy.

§ 9

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. ul. Peowiaków 8, 22-400 Zamość,
zaś do Najemcy – na adres:
.....
2. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o każdorazowej zmianie jego adresu zamieszkania/siedziby spółki. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku wszelka korespondencja związana z przedmiotem umowy wysyłana będzie na ostatnio podany adres ze skutkiem doręczenia.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 10

Podpis na niniejszej umowie najmu jest oświadczeniem małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu oraz na przetwarzanie jego danych osobowych w zakresie realizacji tej umowy.

§ 11

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia jej zawarcia.

§ 12

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

§ 14

Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygane będą na drodze wzajemnego porozumienia. W przypadku, gdy nie dojdzie do porozumienia, spory rozstrzygały będą sądy powszechne właściwe dla miejsca położenia nieruchomości.

§ 15

Umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Oświadczenie współmałżonka

Wyrażam zgodę na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu przez mojego męża/moją żonę (niepotrzebne skreślić) oraz na przetwarzanie moich danych osobowych przez administratora danych - ZGL w Zamościu sp. z o.o., w związku z realizacją umowy najmu

.....
/seria i nr dowodu osobistego, PESEL, podpis czytelny /