U M O W A Nr …...../.....
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu …..... w Zamościu
pomiędzy Zakładem Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. 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 …..
/nazwa, siedziba i adres firmy, wpis do KRS,NIP, a w przypadku spółek kapitałowych dodatkowo-wys. kapitału zakładowego wpłaconego; imię i nazwisko przedsiębiorcy-osoby fizycznej jego PESEL, z oznaczeniem firmy, adresem – zgodnie z wpisem do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez CEIDG/
zwanym w treści umowy „ Najemcą"

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy położony w Zamościu przy ul. …..... o powierzchni użytkowej …..... m^2

2. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy z Miastem Zamość jest zarządcą/administratorem lokalu wymienionego w ust.1.

§ 2

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal na cele …..
2. Strony umowy zgodnie ustalają, że obowiązek uzyskania odpowiednich opinii, 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 czynszu za najem lokalu wraz z pozostałymi opłatami.
3. Najemca nie może przedmiotu najmu oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem bez uprzedniej zgody Wynajmującego wydanej pod rygorem nieważności na piśmie.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu netto w wysokości …..... zł/m-c za 1 m^2 powierzchni użytkowej wg stawki uzgodnionej w dniu …..... r. czyli …..... zł /słownie: …..... /.
Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT wg. obowiązujących przepisów.
2. Strony dopuszczają możliwość waloryzacji stawki poprzez pomnożenie ostatnio obowiązującej stawki przez wskaźnik inflacji podawanych przez GUS. O zmianie stawki Wynajmujący informował będzie na piśmie Najemcę bez konieczności zachowania formy aneksu do umowy.
3. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu określonego w § 3 ust. 1 i pozostałych opłat o których mowa w § 3 ust. 7 w terminie do 10 każdego miesiąca z góry w formie polecenia przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego w banku Getin Noble Bank SA *nr 61 1560 0013 2353 9553 5000 0004.*
Jako datę zapłaty strony ustalają dzień uznania rachunku bankowego wierzyciela.
Za zwłokę w zapłacie Wynajmujący uprawniony jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej.

4. Opóźnienie w terminie płatności określonego umową w wysokości dwumiesięcznego czynszu, mimo wyznaczonego dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty, bądź naruszanie § 2 umowy przez Najemcę, może stanowić podstawę do rozwiązania stosunku najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.

5. Za czas bezumownego zajmowania lokalu Wynajmujący może naliczyć odszkodowanie w wysokości 200% stawki czynszu wynikającej z umowy.
6. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej, gazu ziemnego z właściwymi dostawcami.
7. Niezależnie od określonej w ust. 1 stawki czynszu lub odszkodowania o którym mowa w ust. 5. Najemca ponosi opłaty za dostawę centralnego ogrzewania, gazu ziemnego, zimnej wody, odprowadzenia ścieków, wywóz nieczystości stałych oraz obowiązujące podatki.

W dniu zawarcia umowy opłaty te wynoszą:

a) centralne ogrzewanie …..... m^2 x ….....zł+% VAT (wg obowiązujących zasad) zł/m^2 tj. …..... zł/m-cznie

b) zimna woda …..... m^3 x ….....zł+% VAT (wg obowiązujących zasad) zł/m^3 tj. …..... zł/m-cznie

c) odprowadzanie ścieków …..... m^3 x ….....zł+% VAT (wg obowiązujących zasad) zł/m^3 tj. …..... zł/m-cznie

d) nieczystości stałe …..... m^3 x ….....zł+% VAT (wg obowiązujących zasad) zł/m^3 tj. …..... zł/m-cznie

e) opłaty za centralne ogrzewanie będą naliczane w sezonie grzewczym od 01.10. do 30.04.

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

8. Zmiany wysokości opłat określonych w ust. 7 jako nie naruszające warunków umowy dla swej ważności nie wymagają formy aneksu do umowy.
9. W przypadku powstania zadłużenia z tytułu należności określonych w § 3 umowy, Wynajmujący może w pierwszej kolejności zaliczyć wpłaty na poczet należności najdawniej wymagalnych.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem i wyposażeniem wynajmowanego lokalu, opisanym szczegółowo w protokole zdawczo-odbiorczym, na podstawie którego następuje przekazanie lokalu Najemcy. Oświadcza, iż stan ten umożliwia jego wykorzystanie w celu wskazanym przez Najemcę.
2. Adaptacja lokalu, w tym w szczególności przystosowanie jego wnętrza i aranżacja do specyfiki działalności odbywa się na koszt i ryzyko Najemcy. Wszelkie nakłady wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca w przypadku rozwiązania umowy zobowiązany jest do pozostawienia lokalu w stanie technicznym określonym w protokole jego przyjęcia po uwzględnieniu zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
4. Pozostawienie lokalu na dzień rozwiązania umowy w stanie pogorszonym, niż to wynika z protokołu o którym mowa w ust. 2 i 3, przy uwzględnieniu postanowień zawartych w ust. 3 *in fine*, upoważnia Wynajmującego do wykonania remontu zastępczego na koszt Najemcy.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów budowlanych, ochrony zabytków, sanitarnych 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.
4. 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.
5. 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 ciążą na Najemcy.
6. 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, także w zakresie jego użytkowania.

§ 6

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności z uwzględnieniem zapisów wynikających z § 3 umowy. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o każdorazowej zmianie jego adresu zamieszkania. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku wszelka korespondencja związana z przedmiotem umowy wysyłana będzie na ostatnio podany adres ze skutkiem doręczenia.

§ 7

Umowa zostaje zawarta na czas **nieoznaczony.**

§ 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9

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.

§ 10

Umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla Najemcy i Wynajmującego.

....

Wynajmujący Najemca