

U M O W A Nr/.....
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
(zawarta na czas oznaczony)

zawarta w dniu 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
/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, imiona i nazwiska wspólników spółki cywilnej lub wspólnika uprawnionego
do reprezentacji tej spółki z oznaczeniem firmy, adresem – zgodnie z wpisem 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/budynek* o nr położony w Zamościu przy ul. o powierzchni użytkowej m².
2. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy zawartej z Miastem Zamość jest zarządcą/administratorem lokalu/budynku* 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 /budynku*.
4. Najemca pod rygorem nieważności, nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, podjąć lub oddać przedmiot najmu w całości lub części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz bez uzyskania (na swój koszt) stosownych pozwoleń lub zezwoleń, umieszczać: szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem).
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 czynsz najmu netto w wysokościzł/m-c za 1 m² 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 czynszu 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 określonego w § 3 ust. 1 i 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 w wysokości ustawowej.
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, gazu ziemnego, centralnego ogrzewania z właściwymi dostawcami i wnoszenia na ich rzecz opłat.
8. Niezależnie od określonej w ust. 1 stawki czynszu lub wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 6 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) zimna woda $m^3 \times \dots\dots\dots \text{zł} + \% \text{ VAT (wg obowiązujących zasad) } \dots\dots\dots \text{zł}/m^3$,
tj. $\text{zł}/m\text{-cznie}$,
- b) odprowadzanie ścieków $m^3 \times \dots\dots\dots \text{zł} + \% \text{ VAT (wg obowiązujących zasad) } \dots\dots\dots \text{zł}/m^3$,
tj. $\text{zł}/m\text{-cznie}$,
- c) nieczystości stałe $m^3 \times \dots\dots\dots \text{zł} + \% \text{ VAT (wg obowiązujących zasad) } \dots\dots\dots \text{zł}/m^3$,
tj. $\text{zł}/m\text{-cznie}$

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 umożliwi 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 możliwość zawarcia odrębnego porozumienia w tym zakresie.
4. Na każde planowane prace remontowe lub 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 w przypadku rozwiązania umowy zobowiązany jest do pozostawienia lokalu w stanie niepogorszonym, określonym w protokole jego przyjęcia po uwzględnieniu zużycia będącego następstwem prawidłowego użytkowania.
6. Pozostawienie lokalu na dzień rozwiązania umowy w stanie pogorszonym, niż to wynika z protokołu o którym mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisu ust. 4) upoważnia Wynajmującego do wykonania remontu zastępczego na koszt Najemcy.
7. 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.

8. 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 w terminie do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

§ 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/budynku*, w szczególności powstałe z powodu braku lub niewłaściwego jego zabezpieczenia przez Najemcę, 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 przekształca się w kaucję pieniężną.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu: wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania 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. W przypadkach, gdy Najemca:
 - 1) używa lokalu z rażącym naruszeniem umowy lub w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać lokalu w taki sposób, lub
 - 2) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
 - 4) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
 - 5) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 6 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
 - 6) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 9 ust. 2 niniejszej umowy,
 - 7) oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego,

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.
2. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy z zachowaniem formy pisemnej, za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - 1) przez Wynajmującego z ważnej przyczyny, a w szczególności w przypadku, wystąpienia po stronie Wynajmującego umotywowanych, istotnych okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy, w tym również w przypadku konieczności sprzedaży lub zwrotu nieruchomości, w której znajduje się lokal lub, która stanowi przedmiot najmu, a także gdy Najemca:
 - a) zaniedbał obowiązków, o których mowa w § 4 ust. 3-4 i § 5 ust. 1 i 3 niniejszej umowy lub
 - b) korzysta z lokalu nieprzestrzegając postanowień umowy oraz przepisów prawa lub
 - 2) przez Najemcę w przypadku:
 - a) udokumentowanego zawieszenia lub zaprzestanie przez niego prowadzenia działalności gospodarczej lub
 - b) wszczęcia postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego lub
 - c) wystąpienia umotywowanych, istotnych okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
4. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-3 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 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 (dotyczy osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim i nie posiadającej w rozdzielności majątkowej).

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas **oznaczony, od dnia do dnia**
2. Przedłużenie najmu po terminie określonym w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu, na który została zawarta niniejsza umowa, Najemca wystąpi na piśmie do Wynajmującego z propozycją jej przedłużenia.

§ 12

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 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/