

# WZÓR

## U M O W A Nr .../2020 NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... r. w Zamościu, pomiędzy:

Gminą Miejską Zamość, NIP 922-269-74-72, w imieniu i na rzecz której działa Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o., z siedzibą i adresem: ul. Peowiaków 8, 22-400 Zamość, zarejestrowany 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: 1 235 500,00 zł, reprezentowany przez

Magdalenę Dołgan – Prezes Zarządu,  
zwaną w treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....,

.....

.....

zwanym w treści umowy „Najemcą”, o następującej treści:

### § 1

Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem, lokal użytkowy położony w Zamościu przy ul. ...., o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>.

### § 2

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal 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, podjąć 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 zewnątrz nieruchomości.
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 w celu jej usunięcia.
7. Pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, Najemca nie może wykorzystywać przedmiotu najmu do urządzania gier hazardowych.

### § 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu netto w ..... zł/m-c za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej czyli ..... zł (słownie: .....)  
miesięcznie wg stawki .....  
Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT według obowiązujących przepisów.
2. Strony dopuszczają możliwość waloryzacji stawki czynszu netto 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. W przypadkach zmiany wysokości stawki czynszu w oparciu o zasady inne, niż przewidziane w § 3 ust. 2, dla wprowadzenia tej zmiany wymagane jest zachowanie formy aneksu do Umowy.
4. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu określonego w § 3 ust. 1 lub wynagrodzenia z ust. 6 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.

Jako datę zapłaty strony ustalają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

5. Opóźnienie w terminie płatności, 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 jaki obowiązywałby, gdyby umowa trwała nadal, niezależnie od pozostałych opłat wymienionych w ust. 8.
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia z właściwym dostawcą umowy na sprzedaż energii elektrycznej.
8. Niezależnie od określonej w ust. 1 kwoty czynszu lub wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 6, Najemca ponosi opłaty za centralne ogrzewanie, zimną wodę, odprowadzone ścieki, wywóz nieczystości stałych oraz obowiązujące podatki.

W dniu zawarcia umowy opłaty te wynoszą:

a) centralne ogrzewanie	1289,29 m <sup>2</sup> x .....	+23% VAT	zł/m <sup>2</sup> tj.	-	zł/m-cznie
b) zimna woda według	według wskazań wodomierza		zł/m <sup>3</sup> tj.	-	zł/m-cznie
b) odprowadzanie ścieków	jw.		zł/m <sup>3</sup> tj.	-	zł/m-cznie
c) odpady komunalne	...l x .....	+8% VAT	zł/l tj.	-	zł/m-cznie

Opłaty za centralne ogrzewanie będą naliczane 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 narzuca dostawcy oraz w przypadku zmiany obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa miejscowego.

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 niedokonania zapłaty należności, o których mowa w ust. 4, w wymaganych terminach, naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz może być naliczana rekompensata za koszty odzyskiwania należności zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. W przypadku powstania zadłużenia z tytułu należności określonych w § 3 umowy, Wynajmujący może w pierwszej kolejności zaliczyć wpłaty na poczet rekompensaty, o której mowa w ust. 10 powyżej oraz na należności najdawniej wymagalne, zgodnie z zasadami wynikającymi z Kodeksu cywilnego i innych obowiązujących ustaw.

#### § 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 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 w przypadku rozwiązania umowy, zobowiązany jest do pozostawienia lokalu w stanie nie pogorszonym, określonym w protokole jego przyjęcia, po uwzględnieniu zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
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. 5), 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 i przeciwpożarowych.
2. W czasie trwania umowy najmu, naprawy oraz 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 35 000 zł 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 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 podlega zwrotowi, w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń

#### § 7

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

#### § 8

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane bądź wysyłane na adres: Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. ul. Peowiaków 8, 22-400 Zamość, zaś do Najemcy – na adres ..... Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o każdorazowej zmianie jego adresu zamieszkania lub siedziby. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku wszelka

korespondencja związana z przedmiotem umowy wysyłana będzie na ostatnio podany adres ze skutkiem doręczenia.

2. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

#### § 9

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.

#### § 10

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, jednak nie krótszy niż 7 lat, liczony od dnia rozpoczęcia działalności w lokalu.

#### § 11

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

#### § 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

#### § 13

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.

#### § 14

Przetwarzanie danych osobowych związanych z realizacją niniejszej umowy odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym klauzulą informacyjną stanowiącą załącznik do umowy.

#### § 15

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

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca  
/ PESEL, czytelny podpis/

#### 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

.....  
/ PESEL, czytelny podpis /

**Uwagi do umowy:**

- aktualne stawki za wodę, ścieki i odpady komunalne dostępne na stronie internetowej PGK Sp. z o.o. w Zamościu, pod adresem: [pgk.zamosc.pl](http://pgk.zamosc.pl),
- stawka za centralne ogrzewanie w minionym sezonie grzewczym dla nieruchomości wymienionej w powyższej umowie wynosiła 7,98zł netto/m<sup>2</sup>.