

WZÓR UMOWY NAJMU NA CZAS OZNACZONY 10 LAT
LOKALU UŻYTKOWEGO o powierzchni użytkowej m² w budynku przy
ul. Lipowej 1/Al. Raclawickie 2 w Lublinie
– PRZETARG NIEOGRANICZONY

Umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Gminą Lublin Plac Króla Władysława Łokietka 1, (20-109) Lublin, NIP 9462575811,
w imieniu której działa **Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie** (20-112)
ul. Grodzka 12, zwany w treści umowy Wynajmującym reprezentowany przez :

.....

a

zwanym w treści umowy Najemcą.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej m² położonego w budynku przy **ul. Lipowej 1/Al. Raclawickie 2** Lublinie, wyposażonego w urządzenia techniczne wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia roku stanowiącym załącznik do niniejszej umowy .
2. Najemca oświadcza, że lokal obejrzał osobiście i akceptuje stan w jakim lokal aktualnie się znajduje podpisując sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy.

§ 2

Wynajmowany lokal wykorzystywany będzie na działalność :

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest do płacenia następujących miesięcznych należności:

- czynsz	..... m ² x zł/m ²	..... zł
- podatek VAT w wysokości .....	%	..... zł

		..... zł

2. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty z tytułu następujących świadczeń:

- zaliczka za abonament za wodomierz		..... zł
- podatek VAT.....	%	..... zł
- zaliczka za zimną wodę	..... m ³ x zł/m ³	..... zł
- podatek VAT .....	%	..... zł
- zaliczka za odprowadzenie ścieków	..... m ³ x zł/m ³	..... zł
- podatek VAT .....	%	..... zł

		..... zł

3. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego. Zasady podziału kosztów energii cieplnej określa załącznik do umowy.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu umowy na dostawę energii elektrycznej do lokalu.
5. Najemca ma obowiązek zawarcia we własnym imieniu umowy na wywóz nieczystości stałych z przedsiębiorcą świadczącym usługi w tym zakresie. Kopię umowy należy niezwłocznie dostarczyć Wynajmującemu.
6. Opłaty wnoszone w formie zaliczek poza okresowymi rozliczeniami w trakcie roku kalendarzowego podlegają rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym (rok)

w oparciu o rzeczywiste koszty dostaw świadczeń wg zasad określonych w załączonym do niniejszej umowy regulaminie.

7. Niezależnie od czynszu i opłat za świadczenia Najemca zobowiązany jest także opłacać podatek od nieruchomości naliczany przez Wydział Podatków Urzędu Miasta Lublin i odprowadzać go bezpośrednio na wskazany przez ten Wydział rachunek bankowy. Deklarację w sprawie podatku od nieruchomości należy złożyć w Wydziale Podatków w terminie określonym w Ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania comiesięcznych faktur VAT zgodnie z oświadczeniem Najemcy – załącznik do umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat miesięcznych w terminach określonych na fakturach.
3. W przypadku nie pobierania faktur Najemca jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne ujęte w § 3 z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego.
4. **Zgodnie z art. 454 § 1 K. C. za dzień dokonania zapłaty uznawany jest dzień uznania wpłaty na rachunku bankowym Bank PEKAO S.A. V Oddział Lublin ul. Królewska 1 Nr, a nie data dokonania przelewu .**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z uiszczeniem czynszu i innych opłat za co najmniej dwa okresy płatności, podnajmuje lokal bez zgody Wynajmującego lub korzysta z niego niezgodnie z przeznaczeniem, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 5*)

1. Przed zawarciem umowy Najemca wniósł kaucję zabezpieczającą w pieniądzu w kwocie zł zabezpieczającą należności Wynajmującego, zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK. Wpłacone wadium zostało zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu należności Wynajmującego. Po ustaniu stosunku najmu Wynajmujący ma prawo potrącić swoje należności z kaucji do pełnej jej wysokości.
3. W przypadku oddania lokalu złożona kaucja ulega zwrotowi na rzecz Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z oprocentowania kwoty kaucji na bieżącym rachunku Wynajmującego po potrąceniu należności z tytułu czynszu i opłat za świadczenia i/lub wyrządzonej szkody.

§ 5*)

Przed zawarciem umowy Najemca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy składając oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 ust. 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego co do wydania lokalu i zapłaty należności z tytułu czynszu i opłat za świadczenia i/lub wyrządzonej szkody w kwocie do zł (słownie:) – akt notarialny z dn., Rep.

*** - należy wybrać odpowiednią treść paragrafu 5 w zależności od formy wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy**

§ 6

1. Wynajmujący dokonywać będzie zmian:
 - a/ stawki czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim. W przypadku ujemnego wskaźnika inflacji stawka czynszu nie ulega obniżeniu;
 - b/ ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- c/ opłat wymienionych w § 3 ust. 2 niniejszej umowy w przypadku zmiany cen przez dostawcę świadczeń.
2. Zmiany dokonane zgodnie z ust. 1 nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.

§ 7

1. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Najemca bez zgody Prezydenta Miasta Lublin nie może wnosić prawa najmu do spółek cywilnych oraz spółek prawa handlowego pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 8

1. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz bieżących remontów.
2. Wykonanie przez Najemcę prac adaptacyjnych w lokalu pod kątem własnych potrzeb może nastąpić po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wynajmującego.
Prace powyższe wykonywane są na własny koszt Najemcy bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych w tym zakresie nakładów.
3. Wszelkie prace adaptacyjne dotyczące znajdujących się w lokalu elementów konstrukcyjnych oraz instalacji muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wynajmującym zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

§ 9

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów w czynszu ani żadnej innej formie wykona naprawy konieczne w lokalu.
2. Przed przystąpieniem do napraw Najemca jest obowiązany :
- uzgodnić ich zakres z Wynajmującym w formie wspólnie sporządzonego protokołu konieczności;
 - uzyskać we własnym zakresie przewidziane prawem zezwolenia i uzgodnienia właściwych organów.
- Zgoda Wynajmującego na wykonanie i zakres napraw koniecznych winna być wyrażona w formie pisemnej.
3. W przypadku rozwiązania umowy z wyłącznej winy Wynajmującego oraz przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wynajmującego przed upływem okresu obowiązywania umowy Najemcy zostaną zwrócone nakłady poniesione na wykonanie napraw koniecznych obciążających Wynajmującego pomniejszone o amortyzację.
Wzajemne rozliczenie kosztów za wykonane przez Najemcę naprawy konieczne obciążające Wynajmującego ustalone zostanie w oparciu o:
- 1/ przedstawiony przez Najemcę kosztorys powykonawczy opracowany zgodnie z zakresem robót uzgodnionych w protokole konieczności, obowiązującymi normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR-ach oraz średnimi kwartalnymi cenami i stawkami wydawnictwa „Sekocenbud” z rejonu lubelskiego (z kwartału kiedy był sporządzony protokół konieczności robót) z zastosowaniem współczynnika 0,90 do ogólnej kwoty kosztorysowej bez Vat-u;
 - 2/ kalkulację własną wykonawcy robót/producenta (stolarzki okiennej i drzwiowej);
 - 3/ rozliczenie uznanych kosztów nastąpi po przedstawieniu protokołów odbioru robót, kopii faktur i rachunków świadczących o poniesionych wydatkach i wystawieniu przez Najemcę faktury Vat lub rachunku.

§ 10

1. Najemca lokalu obowiązany jest do naprawiania na własny koszt szkód powstałych z jego winy.
2. Na Najemcy spoczywa odpowiedzialność cywilno – odszkodowawcza z tytułu zdarzeń losowych zaistniałych na przedmiocie najmu.

3. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia lokalu od pożaru i innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej. Najemca każdego roku w terminie do 31 stycznia zobowiązany jest przedkładać Wynajmującemu stosowne dokumenty dotyczące ubezpieczenia (polisa ubezpieczeniowa).
4. Najemca ma obowiązek we własnym zakresie zabezpieczyć przedmiot najmu przed możliwością wywołania pożaru, zalania, włamania lub zniszczenia w inny sposób, czy też spowodowania szkody na rzecz osób trzecich. Wszelką odpowiedzialność cywilną, karną i administracyjną z tytułu tego zobowiązania jak i w przypadku uchybienia temu obowiązkowi ponosić będzie w pełnej wysokości – zarówno wobec Wynajmującego jak i osób trzecich – Najemca.
5. Najemca zobowiązuje się do zabezpieczenia mienia związanego z przedmiotem umowy we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy na wypadek kradzieży, zalania, pożaru i innych zdarzeń losowych.

§ 11

1. Najemca jest obowiązany do utrzymania należytego porządku wewnątrz lokalu a także na zewnątrz lokalu w najbliższym jego otoczeniu.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli lokalu.
3. Najemca ma obowiązek umożliwić dostęp do lokalu przedstawicielom ZNK oraz administratora budynku w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i prawidłowości użytkowania lokalu oraz przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych a także w przypadku awarii i konieczności remontu pomieszczeń i urządzeń w kondygnacji podziemnej.
4. Najemca zobowiązany jest do używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż. oraz w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali.
5. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt uzyska, przed rozpoczęciem działalności w lokalu, wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia działalności oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.
6. Najemca jest odpowiedzialny w odniesieniu do przedmiotu najmu za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów.

§ 12

Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu Wynajmujący przekaże Najemcy w terminie późniejszym.

§ 13

1. Najemca ma prawo do zamontowania w ramach czynszu jednego szyldu ściśle przylegającego do elewacji budynku w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu użytkowego.
2. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może umieszczać na elewacji budynku poza szyldem wymienionym w ust. 1 żadnych dodatkowych reklam, plansz, szyldów, gablot itp.
3. W przypadku potrzeby umieszczenia dodatkowej reklamy (planszy, szyldu, gabloty, itp.) lub zamontowania szyldu w inny sposób niż określony w ust.1, Najemca jest zobowiązany do pisemnego wystąpienia do Wynajmującego, celem uzyskania zgody na powyższe. Wystąpienie powinno zawierać informacje dotyczące wielkości, wyglądu, rodzaju i sposobu montażu oraz lokalizacji reklamy.
4. Najemca zamierzający zamontować reklamy na tzw. wysięgnikach prostopadle do ścian budynku nad pasem drogowym (chodnikiem) zobowiązany jest przed ich montażem złożyć stosowny wniosek do Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego.
5. Wszelkie szyldy, reklamy itp. powinny spełniać wymagania zawarte w Zarządzeniu nr 629/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 6.09.2010 r.

§ 14

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu terminu wypowiedzenia zwrócić lokal w stanie niepogorszonym tj. odnowić lokal i dokonać napraw obciążających Najemcę.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

§ 15

1. Umowa obowiązuje od dnia i zostaje zawarta na czas oznaczony **10 lat** tj. do dnia
2. Umowa może zostać rozwiązana przed upływem w/w terminu w następujących przypadkach:
 - a/. w drodze wzajemnego porozumienia stron;
 - b/. w przypadkach wyszczególnionych w § 4 ust. 6 i § 7 ust. 1 i 2;
 - c/. w przypadku konieczności zwrotu nieruchomości pod inwestycje miejskie zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - d/. ze względu na stan techniczny budynku.
3. W przypadku o którym mowa w ust. 2 lit. c umowa wygasa w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o konieczności przeznaczenia nieruchomości pod realizację inwestycji miejskich, a w przypadku o którym mowa w ust. 2 lit. d – w okresie jednego miesiąca.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym (§ 4 ust. 6 i § 7 ust. 1 i 2) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 16

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Najemca obowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania/siedziby. Korespondencja wysłana na ostatni wskazany adres wywiera skutek korespondencji doręczonej.

§ 17

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory pomiędzy stronami wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 18

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

N A J E M C A

WYNAJMUJĄCY

.....
data i podpis

.....