



Zarząd  
Nieruchomości  
Komunalnych  
w Lublinie



## Dział Lokali Użytkowych

ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin, tel.:+48-81-537-12-03, fax.:+48-81-537-12-01  
e-mail: znk@znk-lublin.pl, ePUAP: /znk\_lublin/SkrytkaESP, [www.znk-lublin.pl](http://www.znk-lublin.pl)

ELU/ ACH/67/01/2023

Lublin 07.02.2023 r.

Pan *[faint name]*

*[faint address]*

Odpowiadając na Pana wniosek w sprawie udzielenia informacji publicznej Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie informuje :

- Najemcą lokalu użytkowego przy ul. Krak. Przedmieście 39b jest Stowarzyszenie Homo Faber;
- Powierzchni lokalu wynosi 1359,16 m<sup>2</sup> (w tym 859,33 m<sup>2</sup> na parterze, I i II piętro oraz 499,83 m<sup>2</sup> w kondygnacji podziemnej). Stawka czynszu za pow. 859,33 m<sup>2</sup> wynosi 3,70 zł/m<sup>2</sup> netto a za pow. 499,83 m<sup>2</sup> wynosi 1,85zł/m<sup>2</sup> netto.
- Umowa obowiązuje od dnia 01.01.2023 r. i została zawarta na czas oznaczony do 3 lat tj. do dnia 31.12.2025 r.

W załączeniu:

1. Umowa najmu wraz z załącznikiem

**DYREKTOR**  
*[Signature]*  
mgr inż. Henryk Łacek

Otrzymują:

1. **Adresat**
2. ELU a/a

## Umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu 27.12.2022 r. pomiędzy Gminą Lublin Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, NIP 9462575811, w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie NIP 9461886466 z siedzibą 20-112 Lublin ul. Grodzka 12 zwany w treści umowy Wynajmującym reprezentowany przez :

**mgr inż. Henryka Łacka - Dyrektora**

**a Stowarzyszeniem Homo Faber z siedzibą 20-023 Lublin, ul. Fryderyka Chopina 41 lok. 2, KRS 0000222437; NIP 9462442978; REGON 432738790**

reprezentowanym przez

**Annę Marię Dąbrowską – Prezes Zarządu**

**Piotra Mikołaja Skrzypczaka – Członka Zarządu**

zwanym w treści umowy Najemcą .

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego położonego w Lublinie przy **ul. Krakowskie Przedmieście 39b o powierzchni użytkowej 1 359,16 m<sup>2</sup> (w tym 859,33 m<sup>2</sup> na parterze, I piętrze i II piętrze oraz 499,83 m<sup>2</sup> w kondygnacji podziemnej)**, wyposażonego w urządzenia techniczne wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy .
2. Podstawą zawarcia umowy jest Zarządzenie nr 96/12/2022 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 22 grudnia 2022 r. oraz protokół negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za najem lokalu z dnia 27.12.2022 r.
3. 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 : **statutową**

### § 3

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

- czynsz	859,33 m <sup>2</sup> x 3,70 zł/m <sup>2</sup>	3 179,52 zł
- czynsz	499,83 m <sup>2</sup> x 1,85 zł/m <sup>2</sup>	924,69 zł
- podatek VAT w wysokości 23 %		943,97 zł
		-----
		5 048,18 zł

2. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków a także za abonament za wodomierz na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego – koszty te naliczane będą na podstawie dokumentów obciążeniowych wystawianych na Wynajmującego przez Wspólnotę Mieszkaniową Krakowskie Przedmieście 39 i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni najmu.
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 oraz do zawarcia z użytkownikiem pozostałej części budynku porozumienia w sprawie udostępnienia instalacji elektrycznej i rozliczania kosztów energii elektrycznej oraz ponoszenia tych kosztów.
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.

 28.12.22

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 obowiązującym regulaminie zamieszczonym na stronie internetowej Wynajmującego.
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 wskazane przez ten Wydział konto. 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 nr 1 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 wpisu wpłaty na konto bankowe Bank PEKAO S.A. V Oddział Lublin ul. Królewska 1 Nr 12 1240 2092 9599 1502 0026 0152, a nie data dokonania przelewu .**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki 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 podpisaniem umowy Najemca wniósł kaucję zabezpieczającą w pieniądzu w kwocie **26 815,00 zł** zabezpieczającą należności Wynajmującego, zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK.
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.

#### § 6

1. Wynajmujący dokonywać będzie zmian :
  - a/ stawki czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta .
  - b/ stawki czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku 2024 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.
  - c/ ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami
2. Zmiany dokonane zgodnie z pkt. 1b i c nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.

3. W przypadku nie przyjęcia przez Najemcę nowej stawki czynszu o której mowa w pkt 1a, umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli do końca upływu okresu wypowiedzenia Najemca nie złoży odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował.

#### § 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 ubiegania się o zwrot w jakiegokolwiek formie poniesionych nakładów dokona niezbędnych remontów lokalu.
2. Przed przystąpieniem do napraw Najemca jest obowiązany:
  - uzgodnić ich zakres z Wynajmującym,
  - uzyskać we własnym zakresie przewidziane prawem zezwolenia i uzgodnienia właściwych organów.Zgoda Wynajmującego na wykonanie napraw winna być wyrażona w formie pisemnej.

#### § 10

Najemca lokalu obowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy.

#### § 11

1. Najemca jest obowiązany do utrzymania czystości i porządku wewnątrz lokalu, a także na zewnątrz lokalu w najbliższym jego otoczeniu.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli lokalu.
3. Najemca zobowiązany jest do używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż. (w tym wyposażenia lokalu w podręczny sprzęt gaśniczy) oraz w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali.
4. Najemca zobowiązuje się do zabezpieczenia mienia związanego z przedmiotem umowy we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Najemca zobowiązany jest do umożliwienia nieodpłatnego dostępu do pomieszczenia magazynowego w kondygnacji podziemnej jego użytkownikowi oraz zawarcia z nim porozumienia w sprawie zasad dostępu.
6. 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.

#### § 12

Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu Wynajmujący przekaze 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. Na montaż szyldu na ścianie budynku zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej Zespołu Urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina wymagana jest zgoda Miejskiego Konserwatora Zabytków.
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/ Zarządcy Wspólnoty, 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 ; 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 1 stycznia 2023 r.** i zostaje zawarta na czas oznaczony 3 lat tj. **do dnia 31 grudnia 2025 r.**
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 pkt 6 i § 7 pkt 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 pkt. 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 pkt 2 lit. d – w okresie jednego miesiąca.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym (§ 4 pkt 6 i § 7 pkt 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 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 .

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

  
Anna Dąbrowska  
Prezesa  
Stowarzyszenia Homo Faber

  
Piotr Skrzypczak  
Członek Zarządu  
Stowarzyszenia Homo Faber

27.12.2022

.....  
data i podpis

DYREKTOR

  
mgr inż. Witold Łacek



Homo Faber

Stowarzyszenie  
Homo Faber

.....  
20-023 Lublin  
ul. Chopina 41/2  
NIP 946 244 29 78  
REGON 432738790

Grybów Lublin

Plac Księżki Władysława Łokietka 1  
20-100 Lublin NIP 9462575811

.....  
Zarząd Miast i Gmin Komunalnych  
20-011 Lublin ul. Brodzka 12  
tel. 81-537-12-00, fax 81-537-12-01

**Załącznik**  
do umowy najmu lokalu użytkowego

**ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ**

- w lokalach użytkowych w budynku przy ul. Krakowskie Przedmieście 39b

1. Najemca obciążany będzie opłatami za energię ciepłą dostarczaną do lokalu przy ul. Krakowskie Przedmieście 39b, które obejmują:
  - A/. koszty energii ciepłej dostarczanej do lokalu przez LPEC, tj.:
    - opłaty stałe ponoszone w ciągu całego roku
    - opłaty zmienne wnoszone w sezonie grzewczym
  - B/. koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania
2. Koszty te rozliczane będą na podstawie dokumentów obciążeniowych wystawianych na ZNK przez dostawców przy zastosowaniu cen dostawców.
3. Najemca obciążany będzie w/w kosztami proporcjonalnie do powierzchni najmu.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

*Anna Dąbrowska*

Przewodnicząca  
Stowarzyszenia Homo Faber

*Piotr Skrzypczak*

Członek Zarządu  
Stowarzyszenia Homo Faber

**DYREKTOR**

*mgr inż. Wiesław Łacek*



**Homo Faber**

**Stowarzyszenie  
Homo Faber**

20-023 Lublin,  
ul. Chopina 41/2  
NIP 946 244 29 78  
REGON 432738790

Gmina Lublin

Plac Kłosa 1, 20-100 Lublin, tel. 81-537-5811

Zarząd Gminy Lublin  
20-112 Lublin, ul. Brodaka 12  
tel. 81-537-12-00, fax 81-537-12-01