

**WZÓR UMOWY NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO NA CZAS NIEOZNACZONY
– 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 ul. Grodzka 12, NIP 9461886466, zwany w treści umowy
Wynajmującym reprezentowany przez:

.....

a

.....

zwanym w treści umowy Najemcą.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego położonego w Lublinie przy
ul. o powierzchni użytkowej m², 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 uiszczania następujących miesięcznych
należności:

- czynsz	..... m ² x zł /m ² =	..... zł
- podatek VAT ..... %		..... zł

		..... zł

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

- 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
- zaliczka na abonament za wodomierz		..... zł
- podatek VAT ..... %		..... zł
- .....		..... zł
- .....		..... 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. / Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zapewni ogrzewanie lokalu.*
4. Najemca obowiązany jest ponosić koszty zużycia i dostawy energii elektrycznej do lokalu na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego. Zasady rozliczeń za energię elektryczną określa załącznik do umowy. / 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.
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 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.

* - należy wybrać właściwą wersję w zależności od wyposażenia lokalu

§ 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 niepobierania 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, a nie data dokonania przelewu.**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych/ odsetki ustawowe za opóźnienie 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 (w tym wykorzystując lokal na działalność inną niż określona w § 2), Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 5

1. Przed podpisaniem 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.

§ 6 **

1. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy do przedłożenia Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zwrotu lokalu użytkowego opisanego w § 1 niniejszej umowy najmu w stanie nie pogorszonym w dniu rozwiązania (niezależnie od przyczyn) lub wygaśnięcia umowy najmu, co do obowiązku zapłaty należności opisanych w § 3 pkt 1,2,3 niniejszej umowy najmu i ewentualnej szkody do łącznej kwotyzł.
2. Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu (art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.) najpóźniej w terminie jednego roku licząc od dnia zwrotu lokalu Wynajmującemu.. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest upływ jednomiesięcznego terminu wyznaczonego przez Wynajmującego na uiszczenie należności w wezwaniu do zapłaty wysłanym listem poleconym.
3. W przypadku nieprzedłożenia przez Najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji w terminie i w sposób określony w umowie, Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

**** - oświadczenie w formie aktu notarialnego poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. jest wymagalne w przypadku, gdy kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy przekroczy kwotę 5000,00 zł (brutto)**

§ 7

1. Wynajmujący dokonywać będzie zmian czynszu i opłat za świadczenia w zakresie:
 - a) stawki czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez organy Gminy Lublin;
 - b) 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;
 - c) zmiany stawki podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) opłat wymienionych w § 3 pkt 2 niniejszej umowy w przypadku zmiany cen przez dostawców świadczeń/mediów;
 - e) w przypadku wzrostu atrakcyjności rynkowej i potencjału ekonomicznego lokalu strony podejmą negocjacje w celu urealnienia stawki czynszu;
 - f) w przypadku wzrostu kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do zwiększenia czynszu najmu o kwotę faktycznie odpowiadającą zwiększonym kosztom eksploatacyjnym.
2. Zmiany dokonane zgodnie z pkt. 1b, c, d i f nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.
3. W przypadku nieprzyjęcia przez Najemcę nowej stawki czynszu o której mowa w pkt 1a, umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia Najemca nie złoży odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował.

§ 8

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.

§ 9

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.
3. Prace powyższe w zakresie nie objętym „protokołem konieczności” o jakim mowa w § 10 pkt 2 umowy wykonywane są na własny koszt Najemcy bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych w tym zakresie nakładów.
4. 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.

§ 10

1. W przypadku wykonania przez Najemcę napraw koniecznych obciążających Wynajmującego, Najemcy zostanie zwrócony koszt poniesionych nakładów (poprzez obniżenie wysokości czynszu w ratach miesięcznych). Wysokość miesięcznej obniżki czynszu nie może przekroczyć 50% wysokości czynszu. Łączna kwota uznanych do zwrotu nakładów nie może przekroczyć równowartości 50% wysokości czynszu przez okres 3 lat.
2. Przed przystąpieniem do napraw Najemca jest obowiązany:
 - a) uzgodnić ich zakres z Wynajmującym w formie wspólnie sporządzonego protokołu konieczności;
 - b) uzyskać we własnym zakresie przewidziane prawem zezwolenia i uzgodnienia właściwych organów.

Zgoda Wynajmującego na wykonanie napraw koniecznych winna być wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Łączna obniżka czynszu nie może przekroczyć wartości wykonanego i wspólnie określonego zakresu napraw opisanego w protokole konieczności.
4. Zniżka dotyczy wyłącznie czynszu, przy czym opłaty za świadczenia Najemca ponosi w pełnej wysokości wynikającej z umowy.
5. Wzajemne rozliczenie kosztów za wykonane przez Najemcę naprawy konieczne obciążające Wynajmującego wyliczane będzie w oparciu o:
 - a) 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;
 - b) kalkulację własną wykonawcy robót/producenta (stolarki okiennej i drzwiowej), uprzednio zatwierdzoną przez Wynajmującego.
6. Rozliczenie uznanych kosztów nastąpi po dokonanej odbiorze robót i wystawieniu przez Najemcę faktury VAT lub rachunku.

§ 11

Najemca lokalu obowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy zarówno w lokalu jak i częściach wspólnych nieruchomości.

§ 12

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 zobowiązuje się do użytkowania lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali oraz przestrzegać przepisów w zakresie bhp i ppoż., w tym opracować instrukcje bhp i ppoż. i postępować zgodnie z tymi instrukcjami.
4. Najemca zobowiązuje się do zabezpieczenia mienia związanego z przedmiotem umowy we własnym zakresie i na własny koszt.
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 zobowiązuje się przestrzegać zasad regulaminu porządku domowego oraz przepisów: sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych. W przypadku powtarzających się naruszeń przez Najemcę zasad i przepisów wymienionych wyżej, Wynajmujący po pisemnym wezwaniu Najemcy jest uprawniony do zachowania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. Wynajmujący lub osoby przez niego wyznaczone mają prawo wejścia do lokalu w nagłych przypadkach wymagających natychmiastowej interwencji z zastrzeżeniem, że Wynajmujący poinformuje o tym Najemcę w możliwym najkrótszym czasie.

§ 13

1. Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu Wynajmujący przekaże Najemcy w dniu podpisania umowy lub w terminie późniejszym tj. maksymalnie do 2 miesięcy od dnia podpisania umowy.
2. W przypadku wykonania przez Najemcę prac remontowych wpływających na zmianę charakterystyki energetycznej budynku lub jego części to na Najemcy spoczywa obowiązek aktualizacji świadectwa charakterystyki energetycznej.

§ 14

1. Najemca ma prawo do zamontowania w ramach czynszu jednego szyldu ściśle przylegającego do elewacji budynku w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu użytkowego. W przypadku gdy lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej warunkiem zamontowania szyldu jest uzyskanie pisemnej zgody od Zarządcy Wspólnoty. Na montaż szyldu na ścianie budynku wpisanego do rejestru zabytków lub zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej Zespołu Urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina wymagana jest zgoda Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków/ Miejskiego Konserwatora Zabytków i Rewitalizacji.
2. Najemca bez zgody Wynajmującego / Zarządcy Wspólnoty 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 właściwego organu o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego i uzyskać takie pozwolenie.

5. Wszelkie szyldy, reklamy itp. powinny spełniać wymagania zawarte w Zarządzeniu nr 629/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 6.09.2010 r. lub innych wydanych aktach prawnych określających takie wymagania.

§ 15

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, odnowić lokal i dokonać napraw obciążających Najemcę.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
3. Niezależnie od innych postanowień umowy, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w każdym czasie, bez prawa Najemcy do odszkodowania, w razie natychmiastowego wyłączenia lokalu użytkowego lub jego części z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego lokalu lub jego części lub budynku, w którym lokal się znajduje.

§ 16

Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia lokalu we własnym imieniu i na własny koszt na czas obowiązywania niniejszej umowy, w zakresie ubezpieczenia mienia od ognia i ryzyk żywiołowych w formie ryzyk nazwanych lub wszystkich ryzyk w szczególności od szkód polegających na zalaniu lokalu w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i nieszczelności przegród budowlanych na wody opadowe oraz okoliczności pożaru. Polisa musi zawierać cesję praw wynikających z polisy na rzecz Wynajmującego. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania ciągłości ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres obowiązywania umowy.

§ 17

1. Umowa obowiązuje od dnia podpisania i jest zawarta na czas nieoznaczony
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) konieczności zwrotu lub przeznaczenia nieruchomości pod inwestycje miejskie,
 - b) ze względu na pogorszenie stanu technicznego budynku mogące skutkować zagrożeniem dla życia i zdrowia oraz mienia.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym (**§ 4 pkt 6, § 6 pkt 3, § 8 pkt 1 i 2, § 12 pkt 6 i § 15 pkt 3**) Najemca zobowiązany będzie do wydania lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego. W przypadku niedotrzymania wskazanego przez Wynajmującego terminu, o którym mowa w § 17 pkt 2, 3 i 4 do czasu dobrowolnego zwrotu lokalu Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu miesięcznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% kwoty netto czynszu przypadającej za ostatni miesiąc obowiązywania umowy powiększonej o obowiązujący podatek VAT.
5. Skorzystanie przez Wynajmującego z uprawnień wskazanych w ust. 4 nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego roszczeń uzupełniających na zasadach ogólnych.

§ 18

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

§ 19

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.

§ 20

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....
data i podpis

.....