

## Umowa najmu lokalu – projekt

zawarta dnia \_\_\_\_\_ w \_\_\_\_\_ pomiędzy  
Gminnym Zakładem Komunalnym Głusk Sp. z o.o.  
z siedzibą  
w 20-383 Lublin ul. Miodowa 1 Reprezentowanym przez Łukasza Wójtowicza – Prezesa  
Zarządu

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**  
a

w  
zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**.

### § 1

Przedmiotem umowy jest lokal usługowy mieszczący się w budynku w Dominowie  
przy ul. Rynek 1

### § 2

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem \* lokalu opisanego szczegółowo w §3.

### § 3

Wynajmujący wynajmuje i oddaje w używanie Najemcy lokal usługowy o powierzchni 147,7 m<sup>2</sup> znajdujący się w budynku wymienionym w §1. Lokal znajduje się na parterze nowo budowanego budynku. Lokal jest w stanie developerskim. Za stan developerski należy przyjąć całkowite wykonanie z zewnątrz, wykonanie pomieszczeń z rozprowadzeniem wszystkich instalacji bez ich zakończenia odpowiednią armaturą sanitarną, elektryczną, teletechniczną, montaż stolarki okiennej, drzwi wewnętrzne rozdzielające funkcje lub strefy p.poż budynku, parapety wewnętrzne, grzejniki c.o., przygotowanie ścian pod okładziny (np. pod płytki ceramiczne) lub malowanie oraz przygotowanie posadzek do położenia podłóg. Najemca zobowiązany będzie do wykończenia i wyposażenia lokalu w sprzęt i urządzenia służące do prowadzenia działalności handlowej. Po stronie Najemcy będzie uzyskanie niezbędnych zezwoleń wymaganych odrębnymi przepisami na prowadzenie w lokalu działalności.

### § 4

Wynajmowany lokal może być wykorzystany wyłącznie na cele handlowe sklep spożywczo – przemysłowy.

### § 5

Wszelkie zmiany w sposobie użytkowania wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Wszelkie koszty związane z zaadoptowaniem w/w lokalu ponosi Najemca.

### § 6

Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat od.....do.....

Jeżeli umowa nie zostanie przedłużona Najemca zobowiązany jest zwolnić lokal dnia następnego.

## § 7

7.1. Czynsz najmu wynosi ..... (słownie: ..... zł) i płatny jest Wynajmującemu miesięcznie z góry do dnia ..... każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT.

Wysokość czynszu będzie waloryzowana corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.

7.2. Pierwsza faktura VAT za czynsz zostanie wystawiona przez Wynajmującego dwa miesiące po oddaniu budynku do użytkowania.

7.3. Przewidywany termin oddania budynku do użytkowania 30 czerwca 2013 r.

7.4. W przypadku wydłużenia terminu wskazanego w pkt. 7.3. Najemca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do Wynajmującego .

7.5. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do następujących świadczeń:

a) opłaty za energię elektryczną w/g faktycznego zużycia w czasie najmu

Aktualne wskazania licznika energii elektrycznej wynoszą:

- dla zwykłej taryfy kWh

- dla drugiej taryfy kWh

Podlicznik energii elektrycznej zostanie zamontowany przez Wynajmującego.

b) opłaty za wodę zimną i ciepłą oraz odprowadzenie ścieków w/g faktycznego zużycia w okresie najmu, aktualne wskazania liczników wynoszą;

- dla zimnej wody m<sup>3</sup>

- dla ciepłej wody m<sup>3</sup>

Najemca zobowiązuje się zamontować wodomierze zimnej i ciepłej wody na swój koszt.

c) opłaty za korzystanie z telefonu wg

rachunków przedstawionych przez Telekomunikację Polską S.A. w okresie trwania najmu

d) podatek od nieruchomości

## § 8

8.1. Najemca złoży Wynajmującemu kaucję w wysokości trzymiesięcznej kwoty czynszu tj. ....zł

(słownie: ..... zł)

do dnia tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu oraz kosztów naprawy szkód powstałych w czasie trwania umowy.

8.2. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego naliczonymi w dniu zwrotu lokalu Wynajmującemu.

8.3. Wynajmujący może potrącić z kaucji zaległe kwoty czynszu i świadczeń, Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji w czasie miesiąca.

8.4. Potrącenia z kaucji zaległych kwot Wynajmujący może dokonać również przy zwrocie kaucji po zakończeniu najmu.

## § 9

Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu lub innych świadczeń dłużej niż dwa miesiące Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia, przysługuje mu wówczas prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu.

#### § 10

Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym lokalu i zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacji wynikłych z najmu, bieżących remontów oraz napraw instalacji wewnętrznej i wyposażenia.

#### § 11

11.1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu korzystania z wynajmowanego lokalu raz w miesiącu w dowolnym czasie.

11.2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokalu w czystości.

#### § 12

12.1. Najemca jest zobowiązany do zabezpieczenia zajmowanego lokalu przed kradzieżą i w zakresie przepisów P-POŻ. Koszty wynikające z zabezpieczenia przechowywanych towarów i ruchomości w wynajmowanym lokalu obciążają Najemcę.

12.2. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z wynajmem ponosi Najemca.

12.3. Wynajmujący oświadcza, że lokal jest/nie jest ubezpieczony.

#### § 13

Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie uporządkowanym i w stanie nie gorszym niżby wynikało z normalnego zużycia.

#### § 14

14.1. Najemcy nie wolno bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu osobom trzecim.

14.2. W przypadku nie dochowania zastrzeżenia, o którym mowa w p.14.1., Wynajmujący może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym.

#### § 15

Jeżeli Najemca w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko porządkowi domowemu, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia.

#### § 16

Rozwiązanie umowy nastąpi z upływem okresu na jaki została zawarta, a jej przedłużenie wymaga pisemnego porozumienia Wynajmującego i Najemcy.

#### § 17

Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy przez dokonanie wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

## § 18

Ustalono, że w przypadku zerwania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub zaistnienia innych okoliczności nie wymienionych w niniejszej umowie przez jedną ze stron, stronie przeciwnej przysługuje domaganie się kary umownej w wysokości ustalonej kaucji.

## § 19

W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego, zobowiązuje się on zwróci koszty wykończenia lokalu poniesione przez Najemcę w wysokości 10% za każdy rok skrócenia umowy. Koszty wykończenia lokalu przez Najemcę zostaną ustalone na podstawie faktur za wykonane roboty przedstawionych w dniu rozpoczęcia działalności przez Najemcę.

## § 20

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 21

Sprawy sporne wynikłe na tle umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla miejsca zamieszkania Wynajmującego.

## § 22

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

\* ... właściciela, pełnomocnika właściciela, itp.