

**Umowa najmu  
nr ZME.4101.052.....2019**

W dniu ..... 2019 r. w Lublinie, pomiędzy:

**Województwem Lubelskim** ul. Artura Grottgera 4, 20-029 Lublin, NIP: 7122904545  
reprezentowanym przez:

**Zbigniewa Ławniczaka** - Dyrektora Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie  
ul. Uniwersytecka 4, 20-029 Lublin,  
zwanym w treści umowy **Wynajmującym**

a

.....  
.....  
.....

zwaną/ym dalej **Najemcą**,

została zawarta umowa o następującej treści.

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, że Województwo Lubelskie jest właścicielem udziału wynoszącego 116143/191317 części w prawie własności nieruchomości oznaczonej numerem 69/2 o powierzchni 2153 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem administracyjno - biurowym i garażowym, położonej przy ul. Partyzantów 94 w Zamościu.
2. Zarządcą nieruchomości określonej w ust. 1 i wystawcą faktur jest Zarząd Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie.
3. Sprzedawcą usług jest Województwo Lubelskie.
4. Wszelkie oświadczenia woli dotyczące niniejszej umowy w imieniu Wynajmującego składa Zarząd Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie.
5. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do odbioru.
6. Adresy do doręczeń:
  - a) faktury i inna korespondencja dotycząca niniejszej umowy kierowana będzie do Najemcy na adres: .....
  - b) wszelką korespondencję dotyczącą niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się kierować na adres: Zarząd Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie, ul. Uniwersytecka 4, 20-029 Lublin.
7. W okresie trwania umowy oraz do dnia dokonania ostatecznych rozliczeń wynikających z niniejszej umowy, strony są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresów do doręczeń. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Zmiana adresów nie wymaga aneksowania umowy.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. W wyniku drugiego przetargu pisemnego nieograniczonego przeprowadzonego **w dniu 28 czerwca** 2019 r., znak sprawy: ZME.412.3.2018.WM, na oddanie w najem pomieszczeń zlokalizowanych w budynku administracyjno – biurowym, a także w budynku garażowym, usytuowanych na działce nr 69/2 o pow. 0,2153 ha, w której Województwo Lubelskie posiada udział wynoszący 116143/191317 części w prawie własności, położonej przy ul. Partyzantów 94 w Zamościu, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem w trybie przetargowym a Najemca bierze w najem powierzchnię użytkową wynoszącą ..... m<sup>2</sup> znajdującą się na ..... (kondygnacji) ww. budynku administracyjno-biurowego.
2. W skład powierzchni określonej w ust. 1 wchodzi:
  - a) pomieszczenie nr ..... o pow. .... m<sup>2</sup>,
  - b) udział w powierzchni ogólnoużytkowej . .... m<sup>2</sup>.
3. Przedmiot umowy przeznaczony jest na prowadzenie działalności .....
4. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 3

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do 3 lat od dnia .....r. do dnia ..... r.
2. Wydanie i zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 4

CZYNSZ I INNE OPŁATY

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia miesięcznego czynszu najmu w wysokości ..... zł netto.  
Wyżej wymieniona wysokość czynszu została wyliczona w następujący sposób:  
..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmu x ..... m<sup>2</sup>.
2. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 Najemca ponosił będzie opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości ..... zł netto miesięcznie.
3. **Łącznie miesięczne opłaty z tytułu najmu wynoszą ..... zł netto** (słownie: ....., .../100).
4. Kwota opłat netto zostanie powiększona o obowiązujący podatek VAT.
5. W skład opłat określonych w ust. 2, wyliczonych proporcjonalnie do powierzchni najmu, wchodzi opłaty z tytułu:
  - a) energii elektrycznej,
  - b) energii elektrycznej do celów c.o. i oświetlenia terenu przyobiektowego,
  - c) gazu do celów centralnego ogrzewania,
  - d) dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
  - e) wywozu nieczystości stałych,
  - f) działania elektronicznego systemu dozoru i ochrony mienia,
  - g) utrzymania porządku i czystości na nieruchomości w częściach wspólnego użytkowania tj: w budynku – holle, klatka schodowa, 2 wejścia do budynku oraz pomieszczenia techniczne i inne pomieszczenia wspólne w piwnicy oraz terenu przyobiektowego (w tym placu manewrowego),

- h) dokonywania napraw bieżących i konserwacji w częściach wspólnego użytkowania.

## § 5

### TERMIN I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Opłaty z tytułu najmu płatne będą z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy w PKO Bank Polski o numerze konta 84 1020 3147 0000 8002 0090 2387.
2. W przypadku wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższania opłat określonych w § 4 ust. 2 do rzeczywistego kosztu jej utrzymania.
3. Waloryzacja (tj. podwyższenie) stawki czynszu określonej w § 4 ust. 1 dokonywana będzie raz w roku stosownie do średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez GUS. Pierwszej waloryzacji Wynajmujący będzie miał prawo dokonać w pierwszym półroczu 2020 r.
4. Zmiana wysokości opłat z przyczyn określonych w ust. 2 i 3 nie wymaga aneksowania umowy. Najemca zobowiązany jest do regulowania opłat w zmienionej wysokości od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący poinformował Najemcę na piśmie o dokonaniu zmiany.
5. W przypadku uchybienia terminu zapłaty będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych (art. 4 ust. 3 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych). Ponadto, na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych Wynajmujący ma prawo doliczenia opłaty w wysokości równowartości 40 euro stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie.
6. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe za czas opóźnienia w transakcjach handlowych oraz na rekompensatę za koszty odzyskiwania należności.

lub

5. W przypadku uchybienia terminu zapłaty będą naliczane odsetki za czas opóźnienia (art. 481 KC). Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie.
6. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki za czas opóźnienia.

## § 6

### OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody osobowe i rzeczowe wyrządzone w wyniku zdarzeń losowych pracownikom Najemcy i osobom trzecim w związku z korzystaniem przez te osoby z przedmiotu umowy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe ze zdarzeń losowych, kradzieży przedmiotów i urządzeń będących na wyposażeniu przedmiotu umowy, a także za wszelkie szkody wyrządzone przez Najemcę w stosunku do osób trzecich.

## § 7

### OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA NAJEMCY

1. Najemca ma obowiązek:
  - a) przeprowadzania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw i konserwacji przedmiotu najmu oraz napraw zaleconych przez jednostki kontrolujące w związku z prowadzona działalnością,
  - b) utrzymywania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
  - c) przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bhp i ochrony mienia oraz ponosi pełną odpowiedzialność cywilną i karną za skutki ich nieprzestrzegania.
2. Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności gospodarczej prowadzonej w przedmiocie najmu, w tym OC Najemcy, przez cały okres obowiązywania umowy.
3. Najemca we własnym zakresie i na swój koszt ubezpieczy, od wszelkich ryzyk, mienie ruchome znajdujące się w przedmiocie najmu.
4. W przypadku wystąpienia szkody w przedmiocie najmu z winy Najemcy, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Wynajmującego o zaistniałej szkodzie, celem komisyjnego określenia wielkości powstałej szkody. Z wizji sporządza się protokół, podpisany przez Najemcę i Wynajmującego.
5. Najemca naprawi szkodę, o której mowa w ust. 4 powyżej, przywracając przedmiot najmu do stanu pierwotnego.
6. Najemca nie ma prawa oddania całości ani części przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.

## § 8

### PRACE ADAPTACYJNE

1. Najemca w wynajmowanym pomieszczeniu może wykonywać na swój koszt prace adaptacyjne po uprzednim uzyskaniu na to zgody Wynajmującego. Zgoda Wynajmującego i akceptacja dokumentacji technicznej musi być wyrażona na piśmie.
2. Najemca nie ma prawa żądać od Wynajmującego zwrotu kosztów przeprowadzonych prac adaptacyjnych tak w czasie trwania umowy jak i po jej zakończeniu, a wprowadzone w ich wyniku zmiany powinien usunąć przywracając przedmiot najmu do stanu pierwotnego lub pozostawić je za zgodą Wynajmującego.

## § 9

### ROZWIĄZANIE I WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym terminie za porozumieniem stron.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
  - gdy Najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, i nie ureguluje należności po pisemnym wezwaniu do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego 14 dniowego terminu do zapłaty zaległych należności,
  - oddania do bezpłatnego używania lub w podnajem przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego,

- dokonania w przedmiocie najmu ulepszeń bez zgody Wynajmującego i naruszenia w inny sposób postanowień umowy.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku zamiaru właściciela co do sprzedaży, remontu lub zmiany przeznaczenia przedmiotu umowy.

#### § 10

##### ZWROT PRZEDMIOTU UMOWY

1. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie. Wszelkie uszkodzenia przedmiotu najmu Najemca naprawi na własny koszt.
2. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
3. Jeśli Najemca nie opuści przedmiotu najmu w terminie podanym przez Wynajmującego, to za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, Wynajmujący będzie miał prawo do naliczenia co miesiąc wynagrodzenia w wysokości dwukrotności czynszu brutto należnego jak za ostatni miesiąc trwania najmu. Oprócz wynagrodzenia Najemca będzie zobowiązany do zapłaty również opłat określonych w § 4 ust. 2 umowy.
4. W przypadku opuszczenia pomieszczeń przez Najemcę bez ich protokolarnego przekazania, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejścia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejścia, wysłanym na ostatni adres do doręczeń wskazany przez Najemcę. Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
5. Wynajmujący wyłącza możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c. a Najemca zrzeka się roszczeń z tego tytułu.

#### § 11

##### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy aneksu pod rygorem nieważności, o ile w umowie nie wskazano inaczej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć na tle realizacji umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy i jeden dla Wynajmującego.

**Najemca:**

**Wynajmujący:**