

**Umowa najmu  
nr ZME.4101.004.....2019**

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

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

..... - Dyrektora Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie  
ul. Uniwersytecka 4, 20-029 Lublin,

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**

a

„.....  
.....  
.....

zwaną dalej **Najemcą**,

została zawarta umowa o następującej treści.

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, że Województwo Lubelskie jest właścicielem nieruchomości oznaczonych nr 2111/6 i nr 2111/11 położonych w Białej Podlaskiej ul. Warszawska 14, zabudowanych budynkiem biurowo-usługowym.  
Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgi wieczyste nr LU1B/00091915/2 i nr LU1B/00091916/9.
2. Zarządcą Nieruchomości określonych 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 oświadcza, że przedmiot umowy spełnia wymogi, jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego działalności.
6. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do odbioru.
7. 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 siedziby Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie.
8. W okresie trwania umowy oraz do dnia dokonania ostatecznych rozliczeń wynikających z niniejszej umowy, strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu do doręczeń, bez konieczności aneksowania umowy.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. W wyniku przetargu pisemnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu ..... 2019 r., znak sprawy: ZME.412.004.2.2019.WM, na oddanie w najem pomieszczeń użytkowych zlokalizowanych w budynku administracyjno – biurowym, stanowiących własność Województwa Lubelskiego, w budynku przy ul. Warszawskiej 14 w Białej Podlaskiej na okres do 3 lat, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem a Najemca bierze w najem powierzchnię użytkową, wynoszącą ..... m<sup>2</sup> usytuowaną na .....(kondygnacja) budynku przy ul. Warszawskiej 14 w Białej Podlaskiej.
2. W skład powierzchni najmu określonej w ust. 1 wchodzi poniżej wskazane pomieszczenia:
  - pomieszczenie numer ..... o pow. .... m<sup>2</sup>
  - pomieszczenie numer .....o pow. .... m<sup>2</sup>
  - udział w w.c. nr ..... i w korytarzu o pow. .... m<sup>2</sup>
3. Przedmiot umowy przeznaczony jest do prowadzenia działalności w zakresie .....
4. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 3

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta z mocą obowiązującą od dnia ..... **2019 r.** do dnia .....
2. Wydanie i zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. *lub*
2. Przedmiot najmu znajduje się w posiadaniu Najemcy. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 4

CZYNSZ I INNE OPŁATY

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu najmu w wysokości ..... zł netto miesięcznie.  
Wyżej wymieniona wysokość czynszu została wyliczona w następujący sposób:
  - ..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> p.u. x ..... m<sup>2</sup> p.u.
2. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 Najemca będzie ponosił opłaty z tytułu eksploatacji obiektu, zarządzania nieruchomością i podatku od nieruchomości w wysokości ..... zł netto miesięcznie.
3. Łącznie miesięczne opłaty z tytułu najmu wynoszą ..... **zł netto**. Słownie: ....., ...../100.
4. Do opłaty netto z tytułu najmu zostanie doliczony podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury.
5. W skład opłat określonych w ust. 2, wyliczonych proporcjonalnie do powierzchni najmu, wchodzi opłaty z tytułu:
  - energii elektrycznej
  - centralnego ogrzewania
  - zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków
  - wywozu nieczystości stałych

- utrzymania porządku w otoczeniu nieruchomości i na klatkach schodowych
- ubezpieczenia o.c. oraz od ognia i innych zdarzeń losowych
- konserwacji dźwigów
- napraw bieżących, konserwacji i przeglądów technicznych
- ochrony obiektu
- podatku od nieruchomości
- zarządzania nieruchomością.

## § 5

### TERMIN I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Opłaty płatne będą z góry w terminie do 15 każdego miesiąca na konto bankowe Wynajmującego w PKO Bank Polski numer rachunku 84 1020 3147 0000 8002 0090 2387. Wynajmujący będzie wystawiał faktury VAT.
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. W przypadku spadku wskaźnika cen stawka czynszu nie ulega obniżeniu.
4. Zmiana wysokości opłat z przyczyn określonych w ust. 2 i 3 nie wymaga konieczności 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 doliczona zostanie opłata w wysokości równowartości 40 euro stanowiąca 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 czynszu przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
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

### UPRAWNIENIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody osobowe i rzeczowe wyrządzone w wyniku zdarzeń losowych pracownikom Najemcy i osobom trzecim w czasie korzystania 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 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, z zastrzeżeniem, że ponosi pełną odpowiedzialność cywilną i karną za skutki ich nieprzestrzegania.
2. Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, przez cały okres obowiązywania umowy.
3. Najemca we własnym zakresie i na swój koszt ubezpieczy, od wszelkiego ryzyka, mienie ruchome znajdujące się w przedmiocie najmu.
4. W przypadku wystąpienia szkody w przedmiocie najmu Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Wynajmującego o zaistniałej szkodzie. Jeżeli szkoda, powstała z winy Najemcy, Najemca naprawi szkodę przywracając przedmiot najmu do stanu pierwotnego.
5. 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 ureguje 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. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
2. 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 w wysokości aktualnej na dzień obciążenia.
3. 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.
4. Po zakończeniu okresu obowiązywania umowy Najemca obowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Wszelkie ewentualne uszkodzenia przedmiotu umowy Najemca naprawi na własny koszt.
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 aneksu w formie pisemnej 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:**