

**Umowa najmu
nr ZME.4101.049.....**

W dniu 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

.....
w imieniu, której działa:

.....
zwaną dalej **Najemcą**,

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, że Województwo Lubelskie jest współwłaścicielem budynku administracyjno-biurowego stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się na działce oznaczonej numerem 94 o pow. 0,0649 ha położonej w Lublinie przy ul. Karłowicza 4. Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie dla ww. nieruchomości prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00110159/1.
2. Zarządcą nieruchomości określonej w ust. 1 oraz 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 potwierdza, że stan przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
6. Najemca oświadcza, że faktury i inną korespondencję dotyczącą niniejszej umowy kierować należy na adres
7. Wszelką korespondencję dotyczącą niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się kierować na adres siedziby Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie.
8. Zmiana adresu nie wymaga aneksu do umowy.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. W wyniku przetargu pisemnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu
....., znak sprawy: ZME.412....., na oddanie w najem pomieszczeń użytkowych zlokalizowanych w budynku administracyjno – biurowym, stanowiących własność Województwa Lubelskiego, przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargowym, zlokalizowanych w budynku przy ul. Karłowicza 4 w Lublinie, Wynajmujący oddaje w najem a Najemca bierze w najem powierzchnię wynoszącą łącznie m², znajdującą się na kondygnacji ww. budynku, w skład której wchodzi:

a)

b)

2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na prowadzenie działalności w zakresie

§ 3
CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na czas określony do 3 lat

§ 4
CZYNSZ I INNE OPŁATY

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat z tytułu najmu w wysokości zł netto miesięcznie. Słownie: złotych,/100.
2. Na opłaty określone w ust 1, składają się:
 - a) czynsz w wysokości zł netto miesięcznie (.....),
 - b) koszty utrzymania nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni najmu, w wysokości zł netto miesięcznie.
3. Do opłat netto zostanie doliczony podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury.
4. Niezależnie od powyższego, Najemca będzie ponosił opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach na podstawie odczytu licznika energii elektrycznej oraz w częściach wspólnych proporcjonalnie do powierzchni najmu.
5. W skład opłat określonych w ust. 2 litera b., wchodzi koszty:
 - a) eksploatacji
 - b) energii cieplnej
 - c) wywozu nieczystości stałych
 - d) wody
 - e) odprowadzania ścieków,
 - f) napraw bieżących części wspólnych i materiałów
 - g) podatku od nieruchomości,
 - h) 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.
2. Waloryzacja (tj. podwyższenie) stawki czynszu określonej w § 4 ust. 2 a. dokonywana będzie raz w roku stosownie do średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez GUS. W razie spadku wskaźnika cen stawka czynszu nie ulega obniżeniu.
3. W przypadku wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższania opłat określonych w § 4 ust. 2 b. do rzeczywistego kosztu jej utrzymania.
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. Na opłaty z tytułu energii elektrycznej składają się opłaty stałe i zmienne określone przez dostawcę energii elektrycznej na fakturach za usługi dystrybucyjne i energię elektryczną.
6. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatami stałymi i zmiennymi według ilości zużycia energii elektrycznej i cen określonych na fakturach wystawionych na rzecz Wynajmującego przez dostawcę energii elektrycznej. Obciążenia dokonywane będą na początku miesiąca następującego po dacie wpływu faktur od dostawcy energii elektrycznej.

7. 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.
8. 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.

lub

7. 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.
8. 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.

§ 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 I UPRAWNIENIA NAJEMCY

1. 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.
2. Najemca ma obowiązek 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.
3. Najemca we własnym zakresie i na swój koszt ubezpieczy, od wszelkiego ryzyka, mienie ruchome stanowiące własność Najemcy, 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 zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt wszelkich napraw, które okażą się konieczne w czasie trwania umowy. Nakłady poczynione na przedmiot umowy przez Najemcę w czasie trwania umowy, nie podlegają zwrotowi.

§ 8

PRACE ADAPTACYJNE

1. Najemca w wynajmowanych pomieszczeniach 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:
 - jeżeli 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 należności,
 - w razie oddania do bezpłatnego używania lub w podnajem przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego,
 - w przypadku 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 pozostałych opłat określonych w § 4 umowy.
3. Po zakończeniu okresu obowiązywania umowy Najemca obowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie niepogorszym, niż wynikającym z normalnego zużycia. Wszelkie ewentualne uszkodzenia przedmiotu najmu Najemca naprawi na własny koszt.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY