

Załącznik nr 1

do ogłoszenia o przetargu na wynajem lokalu użytkowego położonego
w Zamościu przy ul. W Łukasińskiego 4 (Bastion VII – Nadszaniec)

**UMOWA Nr...../.....
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu w
pomiędzy **Zakładem Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. ul. Peowiaków 8, 22-400 Zamość**,
zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego pod nr 0000054479, NIP 922-22-65-471, wysokość kapitału zakładowego
i wpłaconego 1 235500,00 zł., zwanym w treści umowy „Wynajmującym” w imieniu
którego działa

Prezes Zarządu - mgr inż. Stanisław Koziej

a
/nazwa podmiotu . imię i nazwisko przedsiębiorcy/

wpisanym do KRS / ewidencji działalności gospodarczej * pod numerem..... prowadzonego /ej
przez.....

zam. przy ul.

zwanym w treści umowy „Najemcą” w imieniu którego działają:

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy nr
(powierzchnia handlowa) położony w Zamościu przy **ul. Łukasińskiego 2**
(**Bastion VII - Nadszaniec**) o powierzchni użytkowej **51,70 m²** .

2. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy z Miastem Zamość jest
zarządcą/administratorem obiektu wymienionego w ust. 1.

§2

Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu określony w §1 na cele **handlowe**
i nie może zmieniać przeznaczenia bądź podnając powierzchni handlowej bez uprzedniej pisemnej zgody
Wynajmującego.

§3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu netto w wysokościzł/m-c za 1 m²
powierzchni użytkowej wg stawki uzgodnionej w dniuczyli.....zł
/słownie/
oraz opłatę eksploatacyjną netto w wysokości 4,00 zł/m-c za 1m² pow. użytkowej czyli.....zł
/słownie/
Do kwoty czynszu i opłaty eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek VAT wg. obowiązujących przepisów.
2. Strony dopuszczają możliwość waloryzacji stawki czynszu i stawki opłaty eksploatacyjnej o wskaźnik
inflacji podawany przez GUS. O zmianie stawki Wynajmujący informował będzie na piśmie Najemcę bez
konieczności zachowania formy aneksu do umowy.
3. Niezależnie od określonej w ust.1 stawki czynszu i stawki opłaty eksploatacyjnej lub odszkodowania
o którym mowa w ust.7 Najemca ponosi opłaty za dostawę energii elektrycznej , zimnej wody, odprowadzenie
ścieków, wywóz nieczystości stałych oraz obowiązujące podatki.

W dniu zawarcia umowy opłaty te wynoszą :

a) energia elektryczna	zł/kWh	tj	zł/m-c
b) zimna woda	zł/m-c	tj	zł/m-c
c) odprowadzenie ścieków	zł/m ³	tj	zł/m-c
b) nieczystości stałe	zł/m ³	tj	zł/m-c

W/w opłaty będą ulegały zmianom w zależności od warunków dostaw uzgodnionych z dostawcą z możliwością wprowadzenia ich wstecz w przypadku , gdy warunki takie narzuca dostawcy.

4. Zmiany wysokości opłat określonych w ust.3 jako nie naruszające warunków umowy , dla swej ważności , nie wymagają formy aneksu do umowy.

5. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu i opłaty eksploatacyjnej określonych w § 3 ust.1 i pozostałych opłat o których mowa w § 3 ust.3 w terminie do 10 każdego miesiąca z góry w formie polecenia przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.

Za zwłokę w przelaniu środków Wynajmujący uprawniony jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej.

6. Dwumiesięczne opóźnienie w terminie płatności określonych umową należności miesięcznych, bądź naruszenie § 2 umowy przez Najemcę może stanowić podstawę do rozwiązania stosunku najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

7. Za czas bezumownego zajmowania powierzchni handlowej Wynajmujący może naliczyć odszkodowanie w wysokości 200% stawki czynszu wynikającej z umowy

§4

1. Wynajmujący udostępnia Najemcy przedmiot najmu w stanie technicznym dobrym, zgodnie z ofertą przetargu. Dostosowanie lokalu do specyfiki działalności odbywa się na koszt Najemcy zgodnie z projektem aranżacji udostępnionym przez Wynajmującego. Najemca może dokonać innej aranżacji, wg indywidualnego projektu, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego i Ochrony Zabytków.

2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo -odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy najmu.

3. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do pozostawienia przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, określonym w protokole jego przyjęcia.

4. Pozostawienie przedmiotu najmu, na dzień jego zwrotu Wynajmującemu, w stanie pogorszonym, niż to wynika z protokołu o którym mowa w ust. 2 i 3. upoważnia Wynajmującego do wykonania remontu zastępczego na koszt Najemcy.

5. W ciągu 7 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do zdemontowania wszelkich konstrukcji związanych z przystosowaniem przedmiotu najmu do prowadzonej działalności oraz usunięcia wszelkich rzeczy ruchomych. W przypadku niewykonania tego zobowiązania w określonym terminie Najemca upoważnia Wynajmującego do zdemontowania pozostawionych konstrukcji i obciążenia byłego Najemcy kosztami demontażu i przechowania zdemontowanych elementów. Ponadto upoważnia Wynajmującego do utylizacji pozostawionych szybko psujących się artykułów spożywczych oraz oddania pozostałych rzeczy ruchomych na przechowanie osobom trzecim lub Wynajmującemu z obciążeniem byłego Najemcy wszelkimi kosztami z tego tytułu. Dopuszcza się możliwość, po ustaniu stosunku najmu, odkupienia przez Wynajmującego całego lub części wyposażenia.

§5

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów budowlanych, ochrony zabytków, sanitarnych oraz przepisów przeciwpożarowych i wykonywania wszelkich zaleceń odpowiednich służb.

2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania czasu pracy lokalu zgodnie z warunkami przetargu :
czas letni : godziny otwarcia w dni robocze 8-20 , sobota i niedziela 9-20
czas zimowy : godziny otwarcia w dni robocze 8-18 , sobota i niedziela 9-18.

3. Za utrzymanie we właściwym stanie technicznym lokalu, łącznie z bieżącą konserwacją, naprawą i wymianą zużytych urządzeń odpowiada Najemca.

4. Wykonanie aranżacji powierzchni handlowej przez Najemcę niezgodnie z pkt.1 Załącznik Nr1 do umowy najmu może stanowić podstawę do rozwiązania stosunku najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

5. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone niewłaściwym zabezpieczeniem przeciw pożarowym wynajmowanej powierzchni handlowej oraz ewentualne straty poniesione przez Wynajmującego wskutek np. pożaru w użytkowanych pomieszczeniach lub zalania wodą.
6. Najemca w każdym roku trwania umowy najmu jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu odpowiedzialności wobec Wynajmującego za ewentualne szkody spowodowane pożarem lub zalaniem pomieszczeń. Obowiązki wynikające z ubezpieczenia przedmiotu najmu ciążyą na Najemcy.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu ruchomym znajdującym się w wynajmowanym lokalu, w szczególności powstałe z powodu braku lub niewłaściwego jego zabezpieczenia przez Najemcę, także w zakresie jego użytkowania.
8. Najemca w każdym roku trwania umowy najmu, przez okres pierwszych 11 lat, zobowiązany jest do osiągnięcia wskaźnika ilości 2 osób zatrudnionych.
9. Najemca zobowiązuje się do raportowania przez okres 11 lat z osiągnięcia wskaźnika ilości zatrudnionych osób w lokalu.

Sprawozdanie, za rok miniony, do dnia 5-go stycznia każdego roku, Najemca jest zobowiązany złożyć do Urzędu Miasta Zamość – Biuro Zarządzania Funduszami Zewnętrznymi, wraz z dokumentacją pomiaru osiągnięcia wskaźnika jako załącznikiem do sprawozdania oraz kopię do wiadomości Wynajmującemu. W przypadku konieczności złożenia w innym terminie, na wniosek organów uprawnionych do kontroli zrealizowanego projektu, sprawozdania dodatkowego, Najemca zobowiązuje się do jego wykonania w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie.

10. Brak złożenia w terminie sprawozdania o którym mowa w ust.10, brak osiągnięcia wskaźnika określonego w ust.9 lub nieprzestrzeganie godzin otwarcia lokalu określonych w §5 ust.2, mogą być podstawą rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego.

11. Wniesienie zastrzeżeń przez instytucje uprawnione do kontroli zrealizowanego projektu odnośnie sposobu użytkowania lub wykorzystywania przedmiotu najmu upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia bez prawa do dochodzenia z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy.

§6

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności z uwzględnieniem zapisów wynikających z § 3 umowy. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o każdorazowej zmianie jego adresu zamieszkania. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku wszelka korespondencja związana z przedmiotem umowy wysyłana będzie na ostatnio podany adres ze skutkiem doręczenia.

§7

Umowa zostaje zawarta na czas

§8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§9

Spory wynikłe pomiędzy stronami rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla Wynajmującego.

§10

Umowa spisana zostaje w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach dla: Najemcy i Wynajmującego.

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....

Oświadczenie współmałżonka Najemcy:

Wyrażam zgodę.....
/seria i nr. dowodu osobistego, podpis/