

Załącznik nr 1  
do ogłoszenia o przetargu na wynajem lokalu użytkowego położonego  
w Zamościu przy ul. W. Łukasińskiego 12 w Nowej Bramie Lubelskiej

## 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 w **Nowej Bramie Lubelskiej** położony w Zamościu przy **ul. Waleriana Łukasińskiego 12** ,  
o powierzchni użytkowej **378,30 m<sup>2</sup>** (do oczynszowania, zgodnie z warunkami najmu  
określonymi w ogłoszeniu o przetargu, pow. użytkowa **170,50 m<sup>2</sup>**).

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

#### §2

Najemca będzie wykorzystywał lokal na **działalność kulturalną i gastronomiczną ze zorganizowaniem Galerii Sztuk Plastycznych, wykorzystaniem pomieszczeń na ekspozycje i prowadzenie innych form działalności kulturalnej** i nie może zmieniać przeznaczenia bądź podnając lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

Część budynku o pow. 120,80 m<sup>2</sup> ( galeria strzelnicza ) wyłączona z oczynszowania i przeznaczona wyłącznie do prowadzenia działalności kulturalnej. Wyłączeniu z oczynszowania podlegają także komunikacja o powierzchni 79,90 m<sup>2</sup> i pomieszczenie techniczne o powierzchni 7,10 m<sup>2</sup>.

#### §3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu netto w wysokości .....zł/m-c za 1 m<sup>2</sup>  
powierzchni użytkowej wg stawki uzgodnionej w dniu ..... czyli.....zł  
/słownie ...../ oraz  
opłatę eksploatacyjną netto w wysokości 2,00zł/m-c za 1m<sup>2</sup> 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 eksploatacji lub odszkodowania o którym mowa w ust.6 Najemca ponosi opłaty za dostawę zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych oraz obowiązujące podatki.

W dniu zawarcia umowy opłaty te wynoszą :

- a) zimna woda ..... zł/m<sup>3</sup> tj. ....
- b) odprowadzenie ścieków ..... zł/m<sup>3</sup> tj. ....
- c) nieczystości stałe ..... zł/m<sup>3</sup> tj. ....

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

4. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu i opłaty eksploatacyjnej określonych w § 3 ust. 1 oraz 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.

5. 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.

6. Za czas bezumownego zajmowania lokalu Wynajmujący może naliczyć odszkodowanie w wysokości 200% stawki czynszu wynikającej z umowy.

7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów na dostawę energii elektrycznej z właściwym dostawcą.

#### §4

1. Wynajmujący udostępnia Najemcy lokal w stanie technicznym dobrym, zgodnie z ofertą przetargu. Dostosowanie lokalu do specyfiki działalności odbywa się na koszt Najemcy. Wyposażenie oraz aranżację lokalu Najemca dokonuje we własnym zakresie i na koszt własny.

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

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

4. Pozostawienie lokalu, 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, przepisów przeciwpożarowych i wykonywania wszelkich zaleceń odpowiednich służb oraz przestrzegania czasu pracy w lokalu stosownie do Uchwały Rady Miejskiej w Zamościu.

2. Utrzymanie we właściwym stanie technicznym lokalu, łącznie z bieżącą konserwacją, naprawą i wymianą zużytych urządzeń należy do Najemcy.

3. Wykonanie przez Najemcę remontów związanych z trwałymi elementami lokalu wymaga zgody Wynajmującego oraz ustalenia sposobu rozliczenia nakładów, z zastrzeżeniem jednakże postanowień zawartych w załączniku nr1 do umowy.
  4. Wykonanie remontu przez Najemcę niezgodnie z pkt.1 Załącznika 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 przeciwpożarowym wynajmowanych pomieszczeń 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, zgodnie z ofertą, wskaźników ilości zorganizowania przedsięwzięć kulturalnych, ilości osób w nich uczestniczących oraz ilości osób zatrudnionych.
  9. Najemca zobowiązuje się do raportowania przez okres 11 lat z osiągnięcia wskaźników:
    - a) ilość zorganizowanych przedsięwzięć kulturalnych,
    - b) ilość osób uczestniczących w tych przedsięwzięciach,
    - c) ilość 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. Nieosiągnięcie, zgodnie ze złożoną ofertą, wskaźników ilości zorganizowania przedsięwzięć kulturalnych, ilości osób w nich uczestniczących oraz ilości osób zatrudnionych lub brak złożenia w terminie sprawozdania o którym mowa w ust. 9, może być podstawą rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego.
  11. Najemca zobowiązuje się nieodpłatnie udostępniać obiekt, dla potrzeb Urzędu Miasta Zamość, na realizację przedsięwzięć artystycznych organizowanych przez miejskie instytucje kultury, po otrzymaniu do końca I kwartału każdego roku harmonogramu przedsięwzięć organizowanych przez Urząd Miasta lub skierowane przez niego podmioty.
  12. 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/