

ZARZĄDZENIE NR 4 /2011
Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych
z dnia 11 maja 2011 roku

wprowadzające zmiany w „Regulaminie postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” stanowiącym załącznik do ZARZĄDZENIA NR 3 /2011 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych z dnia 29 marca 2011 roku

Działając na podstawie § 1 ust. 2 pkt 4 Zarządzenia nr 381/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dla Pana Henryka Łacka dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie a także w oparciu o art. 13 ust. 1, art. 35 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. Nr 102 z 2010 r. poz. 651 z późn. zm.) , zarządzam co następuje :

W „Regulaminie postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” wprowadzonym Zarządzeniem nr 3/2011 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych z dnia 29 marca 2011 roku, wprowadzam następujące zmiany:

§ 1

Zmienia się załącznik nr 8 do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” i nadaje mu się treść jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” dodaje się załącznik nr 8a:

„WZÓR UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NA CZAS OZNACZONY DO LAT 3 - PRZETARG NIEOGRANICZONY”

§ 3

Zmienia się załącznik nr 9 do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” i nadaje mu się treść jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 4

Do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” dodaje się załącznik nr 9a:

„WZÓR UMOWY NAJMU GARAŻU/BOKSU MOTOCYKLOWEGO NA CZAS OZNACZONY DO LAT 3 - PRZETARG NIEOGRANICZONY”

§ 5

Pozostałe zapisy „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” pozostają bez zmian.

§ 6

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

DYREKTOR
mgr inż. Henryk Latek

Teresa Szaniawska
KANCELARZ
Teresa Szaniawska

**WZÓR UMOWY NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO NA CZAS NIEOZNACZONY
– PRZETARG NIEOGRANICZONY**

Umowa najmu lokalu użytkowego

Sporządzona w dniu r. pomiędzy Gminą Lublin w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12 zwany w treści umowy Wynajmującym reprezentowany przez :

.....
a
zwanym w treści umowy Najemcą .

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego położonego w Lublinie przy ul. o powierzchni użytkowej m² , wyposażonego w urządzenia techniczne wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia roku stanowiącym załącznik do niniejszej umowy .
2. Najemca oświadcza, że lokal obejrzał osobiście i akceptuje stan w jakim lokal aktualnie się znajduje podpisując sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy .

§ 2

Wynajmowany lokal wykorzystywany będzie na działalność :

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest do płacenia następujących należności :

| | | |
|---------------------------------|----------------------|-------|
| - czynsz | m ² x zł. | zł. |
| - podatek VAT w wysokości | % | zł. |
| | | ----- |
| | | zł |

2. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty z tytułu następujących świadczeń :

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------|-------|
| - abonament za wodomierz | | zł. |
| - podatek VAT..... | % | zł. |
| - zaliczka za zimną wodę | m ³ x zł. | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |
| - zaliczka za odprowadzenie ścieków | m ³ x zł. | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |
| - wywóz nieczystości stałych | | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |
| | | ----- |
| | | zł. |

3. Razem należność z tytułu czynszu i świadczeń wynosi : złotych brutto.

4. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu na podstawie comiesięcznych refaktur .

5. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości następować będzie według zasad określonych w załączonym do niniejszej umowy Regulaminie

6. Oprócz czynszu i opłat za świadczenia Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia dodatkowych opłat z tytułu podatku od nieruchomości naliczanego przez Wydział Podatków i Egzekucji Urzędu Miasta Lublin i odprowadzanego bezpośrednio na wskazane konto .

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania comiesięcznych faktur VAT zgodnie z oświadczeniem najemcy – załącznik nr 1 do umowy .
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat miesięcznych w terminach określonych na fakturach .
3. W przypadku nie pobierania faktur najemca jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne ujęte w § 3 z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego.
4. **Zgodnie z art. 454 § 1 K. C. za dzień dokonania zapłaty uznawany jest dzień wpisu wpłaty na konto bankowe Bank PEKAO S.A. V Oddział Lublin ul. Królewska 1 Nr, a nie data dokonania przelewu .**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z uiszczeniem czynszu i innych opłat za co najmniej dwa okresy płatności, podnajmuje lokal bez zgody Wynajmującego lub korzysta z niego niezgodnie z przeznaczeniem, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia .

§ 5

1. Przed podpisaniem umowy Najemca wniósł kaucję zabezpieczającą w kwocie zł zabezpieczającą należności Wynajmującego, zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK.. Wpłacone wadium zostało zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu należności Wynajmującego. Po ustaniu stosunku najmu Wynajmujący ma prawo potrącić swoje należności z kaucji do pełnej jej wysokości.
3. W przypadku oddania lokalu złożona kaucja ulega zwrotowi na rzecz Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z oprocentowania kwoty kaucji na bieżącym rachunku Wynajmującego jeżeli najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia

§ 6

1. Wynajmujący dokonywać będzie zmian :
 - a/ stawek czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta .
 - b/ stawek czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim.
 - c/ ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - d/ opłat wymienionych w § 3 pkt 2 niniejszej umowy w przypadku zmiany cen przez dostawcę świadczeń .
2. Zmiany dokonane zgodnie z pkt. 1b, c i d nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu .
3. W przypadku nie przyjęcia przez Najemcę nowej stawki czynszu o której mowa w pkt 1a, umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego . Jeżeli do końca upływu okresu wypowiedzenia Najemca nie złoży odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował.

§ 7

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia .

§ 8

1. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz bieżących remontów .
2. Wykonanie przez Najemcę prac adaptacyjnych w lokalu pod kątem własnych potrzeb może nastąpić po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wynajmującego.
Prace powyższe w zakresie nie objętym „protokołem konieczności” o jakim mowa w § 9 pkt 2 umowy wykonywane są na własny koszt Najemcy bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych w tym zakresie nakładów .
3. Wszelkie prace adaptacyjne dotyczące znajdujących się w lokalu elementów konstrukcyjnych oraz instalacji muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wynajmującym zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie .

§ 9

1. W przypadku wykonania przez Najemcę napraw koniecznych obciążających Wynajmującego, Najemcy zostanie zwrócony w czynszu koszt poniesionych nakładów w ratach miesięcznych .
Wysokość miesięcznej raty zwracanej kwoty nie może przekroczyć 50% wysokości czynszu .
2. Przed przystąpieniem do napraw Najemca jest obowiązany :
 - uzgodnić ich zakres z Wynajmującym w formie wspólnie sporządzonego protokołu konieczności ;
 - uzyskać we własnym zakresie przewidziane prawem zezwolenia i uzgodnienia właściwych organów .Zgoda Wynajmującego na wykonanie napraw koniecznych winna być wyrażona w formie pisemnej .
3. Łączna obniżka czynszu nie może przekroczyć wartości wykonanego i wspólnie określonego zakresu napraw opisanego w protokole konieczności .
4. Zniżka dotyczy wyłącznie czynszu , natomiast opłaty za świadczenia Najemca ponosi w pełnej wysokości.
5. Wzajemne rozliczenie kosztów za wykonane przez najemcę naprawy konieczne obciążające Wynajmującego wyliczane będzie w oparciu o :
 - 1/ kosztorys powykonawczy opracowany zgodnie z zakresem robót uzgodnionych w protokole konieczności, obowiązującymi normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR-ach oraz średnimi kwartalnymi cenami i stawkami wydawnictwa „Sekocenbud” z rejonu lubelskiego (z kwartału kiedy był sporządzony protokół konieczności robót) z zastosowaniem współczynnika 0,90 do ogólnej kwoty kosztorysowej bez Vat-u ;
 - 2/ kalkulację własną producenta robót/wykonawcy (stolarki okiennej i drzwiowej), uprzednio zatwierdzoną przez Wynajmującego.
6. Rozliczenie uznanych kosztów nastąpi po dokonanych odbiorze robót i wystawieniu przez Najemcę faktury Vat lub rachunku .

§ 10

Najemca lokalu obowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy.

§ 11

1. Najemca jest obowiązany do utrzymania czystości i porządku wewnątrz lokalu, a także na zewnątrz lokalu w najbliższym jego otoczeniu .
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli lokalu .

§ 12

1. Najemca ma prawo do zamontowania w ramach czynszu jednego szyldu ściśle przylegającego do elewacji budynku w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu użytkowego.

W przypadku gdy lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej warunkiem zamontowania szyldu jest uzyskanie pisemnej zgody od Zarządcy Wspólnoty.

2. Najemca bez zgody Wynajmującego/ Zarządcy Wspólnoty nie może umieszczać na elewacji budynku poza szyldem wymienionym w ust. 1 żadnych dodatkowych reklam, plansz, szyldów, gablot itp.
3. W przypadku potrzeby umieszczenia dodatkowej reklamy (planszy, szyldu, gabloty, itp.) lub zamontowania szyldu w inny sposób niż określony w ust.1, Najemca jest zobowiązany do pisemnego wystąpienia do Wynajmującego/ Zarządcy Wspólnoty, celem uzyskania zgody na powyższe .
Wystąpienie powinno zawierać informacje dotyczące wielkości, wyglądu, rodzaju i sposobu montażu oraz lokalizacji reklamy .
4. Najemca zamierzający zamontować reklamy na tzw. wysięgnikach prostopadle do ścian budynku nad pasem drogowym (chodnikiem) zobowiązany jest przed ich montażem złożyć stosowny wniosek do Wydziału Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego.

§ 13

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu terminu wypowiedzenia zwrócić lokal w stanie niepogorszonym ; odnowić lokal i dokonać napraw obciążających Najemcę .
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania .

§ 14

1. Umowa obowiązuje od dnia podpisania i jest zawarta na czas nieoznaczony .
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia , na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym (§ 4 pkt 6 i § 7) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego .

§ 15

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności .

§ 16

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron .

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....
data i podpis

.....
BADAĆ PRAWNY
Teresa Janawska

**WZÓR UMOWY NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO NA CZAS OZNACZONY DO LAT 3
– PRZETARG NIEOGRANICZONY**

Umowa najmu lokalu użytkowego

Sporządzona w dniu r. pomiędzy Gminą Lublin w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12 zwany w treści umowy Wynajmującym reprezentowany przez :

.....
a
zwanym w treści umowy Najemcą .

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego położonego w Lublinie przy ul. o powierzchni użytkowej m², wyposażonego w urządzenia techniczne wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia roku stanowiącym załącznik do niniejszej umowy .
2. Najemca oświadcza, że lokal obejrzał osobiście i akceptuje stan w jakim lokal aktualnie się znajduje podpisując sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy .

§ 2

Wynajmowany lokal wykorzystywany będzie na działalność :

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest do płacenia następujących należności :

| | | |
|-----------------------------------|----------------------|-------------|
| - czynsz | m ² x zł. | zł. |
| - podatek VAT w wysokości % | | zł. |
| | | ----- zł |

2. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty z tytułu następujących świadczeń :

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------|
| - abonament za wodomierz | | zł. |
| - podatek VAT..... % | | zł. |
| - zaliczka za zimną wodę | m ³ x zł. | zł. |
| - podatek VAT% | | zł. |
| - zaliczka za odprowadzenie ścieków | m ³ x zł. | zł. |
| - podatek VAT% | | zł. |
| - wywóz nieczystości stałych | | zł. |
| - podatek VAT% | | zł. |
| | | ----- zł. |

3. Razem należność z tytułu czynszu i świadczeń wynosi : złotych brutto.

4. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu na podstawie comiesięcznych refaktur .

5. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości następować będzie według zasad określonych w załączonym do niniejszej umowy Regulaminie

6. Oprócz czynszu i opłat za świadczenia Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia dodatkowych opłat z tytułu podatku od nieruchomości naliczanego przez Wydział Podatków i Egzekucji Urzędu Miasta Lublin i odprowadzanego bezpośrednio na wskazane konto .

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania comiesięcznych faktur VAT zgodnie z oświadczeniem najemcy – załącznik nr 1 do umowy .
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat miesięcznych w terminach określonych na fakturach .
3. W przypadku nie pobierania faktur najemca jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne ujęte w § 3 z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego.
4. **Zgodnie z art. 454 § 1 K. C. za dzień dokonania zapłaty uznawany jest dzień wpisu wpłaty na konto bankowe Bank PEKAO S.A. V Oddział Lublin ul. Królewska 1 Nr, a nie data dokonania przelewu .**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z uiszczeniem czynszu i innych opłat za co najmniej dwa okresy płatności, podnajmuje lokal bez zgody Wynajmującego lub korzysta z niego niezgodnie z przeznaczeniem, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia .

§ 5

1. Przed podpisaniem umowy Najemca wniósł kaucję zabezpieczającą w kwocie zł zabezpieczającą należności Wynajmującego, zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK.. Wpłacone wadium zostało zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu należności Wynajmującego. Po ustaniu stosunku najmu Wynajmujący ma prawo potrącić swoje należności z kaucji do pełnej jej wysokości.
3. W przypadku oddania lokalu złożona kaucja ulega zwrotowi na rzecz Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z oprocentowania kwoty kaucji na bieżącym rachunku Wynajmującego jeżeli najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia

§ 6

1. Wynajmujący dokonywać będzie zmian :
 - a/ stawek czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta .
 - b/ stawek czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim.
 - c/ ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - d/ opłat wymienionych w § 3 pkt 2 niniejszej umowy w przypadku zmiany cen przez dostawcę świadczeń .
2. Zmiany dokonane zgodnie z pkt. 1b, c i d nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu .
3. W przypadku nie przyjęcia przez Najemcę nowej stawki czynszu o której mowa w pkt 1a, umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego . Jeżeli do końca upływu okresu wypowiedzenia Najemca niełoży odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował.

§ 7

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia .

§ 8

1. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz bieżących remontów .
2. Wykonanie przez Najemcę prac adaptacyjnych w lokalu pod kątem własnych potrzeb może nastąpić po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wynajmującego.
Prace powyższe w zakresie nie objętym „protokołem konieczności” o jakim mowa w § 9 pkt 2 umowy wykonywane są na własny koszt Najemcy bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych w tym zakresie nakładów .
3. Wszelkie prace adaptacyjne dotyczące znajdujących się w lokalu elementów konstrukcyjnych oraz instalacji muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wynajmującym zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie .

§ 9

1. W przypadku wykonania przez Najemcę napraw koniecznych obciążających Wynajmującego, Najemcy zostanie zwrócony w czynszu koszt poniesionych nakładów w ratach miesięcznych .
Wysokość miesięcznej raty zwracanej kwoty nie może przekroczyć 50% wysokości czynszu .
2. Przed przystąpieniem do napraw Najemca jest obowiązany :
 - uzgodnić ich zakres z Wynajmującym w formie wspólnie sporządzonego protokołu konieczności ;
 - uzyskać we własnym zakresie przewidziane prawem zezwolenia i uzgodnienia właściwych organów .Zgoda Wynajmującego na wykonanie napraw koniecznych winna być wyrażona w formie pisemnej .
3. Łączna obniżka czynszu nie może przekroczyć wartości wykonanego i wspólnie określonego zakresu napraw opisanego w protokole konieczności .
4. Zniżka dotyczy wyłącznie czynszu , natomiast opłaty za świadczenia Najemca ponosi w pełnej wysokości.
5. Wzajemne rozliczenie kosztów za wykonane przez najemcę naprawy konieczne obciążające Wynajmującego wyliczane będzie w oparciu o :
 - 1/ kosztorys powykonawczy opracowany zgodnie z zakresem robót uzgodnionych w protokole konieczności, obowiązującymi normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR-ach oraz średnimi kwartalnymi cenami i stawkami wydawnictwa „Sekocenbud” z rejonu lubelskiego (z kwartału kiedy był sporządzony protokół konieczności robót) z zastosowaniem współczynnika 0,90 do ogólnej kwoty kosztorysowej bez Vat-u ;
 - 2/ kalkulację własną producenta robót/wykonawcy (stolarki okiennej i drzwiowej), uprzednio zatwierdzoną przez Wynajmującego.
6. Rozliczenie uznanych kosztów nastąpi po dokonany odbiorze robót i wystawieniu przez Najemcę faktury Vat lub rachunku .

§ 10

Najemca lokalu obowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy.

§ 11

1. Najemca jest obowiązany do utrzymania czystości i porządku wewnątrz lokalu, a także na zewnątrz lokalu w najbliższym jego otoczeniu .
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli lokalu .

§ 12

1. Najemca ma prawo do zamontowania w ramach czynszu jednego szyldu ściśle przylegającego do elewacji budynku w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu użytkowego. W przypadku gdy lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej warunkiem zamontowania szyldu jest uzyskanie pisemnej zgody od Zarządcy Wspólnoty.
2. Najemca bez zgody Wynajmującego/ Zarządcy Wspólnoty nie może umieszczać na elewacji budynku poza szyldem wymienionym w ust. 1 żadnych dodatkowych reklam, plansz, szyldów, gablot itp.
3. W przypadku potrzeby umieszczenia dodatkowej reklamy (planszy, szyldu, gabloty, itp.) lub zamontowania szyldu w inny sposób niż określony w ust.1, Najemca jest zobowiązany do pisemnego wystąpienia do Wynajmującego/ Zarządcy Wspólnoty, celem uzyskania zgody na powyższe .
Wystąpienie powinno zawierać informacje dotyczące wielkości, wyglądu, rodzaju i sposobu montażu oraz lokalizacji reklamy .
4. Najemca zamierzający zamontować reklamy na tzw. wysięgnikach prostopadle do ścian budynku nad pasem drogowym (chodnikiem) zobowiązany jest przed ich montażem złożyć stosowny wniosek do Wydziału Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego.

§ 13

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu terminu wypowiedzenia zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym ; odnowić lokal i dokonać napraw obciążających Najemcę .
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania .

§ 14

1. Umowa obowiązuje od dnia i zostaje zawarta na czas oznaczony do trzech lat tj. do dnia
2. Umowa może zostać rozwiązana przed upływem w/w terminu w następujących przypadkach:
 - a/. w drodze wzajemnego porozumienia stron
 - b/. w przypadkach wyszczególnionych w § 4 pkt 6 i § 7
 - c/. w przypadku konieczności zwrotu nieruchomości pod inwestycje miejskie zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego
 - d/. ze względu na stan techniczny budynku.
3. W przypadku o którym mowa w pkt. 2 lit. c umowa wygasa w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o konieczności przeznaczenia nieruchomości pod realizację inwestycji miejskich, a w przypadku o którym mowa w pkt 2 lit. d – w okresie jednego miesiąca.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym (§ 4 pkt 6 i § 7) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego. ”

§ 15

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności .

§ 16

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

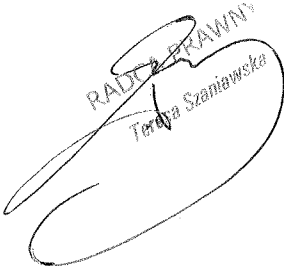
§ 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron .

N A J E M C A

WYNAJMUJĄCY

.....
data i podpis

.....

RAJCA PRAWN
Teresa Szaniawska

AKCEPTUJĘ
[Signature]

**WZÓR UMOWY NAJMU
GARAŻU/BOKSU MOTOCYKLOWEGO NA CZAS NIEOZNACZONY
- PRZETARG NIEOGRANICZONY**

Umowa najmu garażu/boksu motocyklowego

Sporządzona w dniu roku pomiędzy Gminą Lublin w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12 zwany w treści umowy Wynajmującym reprezentowany przez :

Zastępcę Dyrektora

a Panem
zwanym w treści umowy Najemcą .

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem garażu/boksu motocyklowego usytuowanego przy ul. o powierzchni użytkowej m² wyposażonego w urządzenia techniczne wymienione w protokole zdawczo- odbiorczym z dnia roku stanowiącym załącznik do niniejszej umowy .
2. Najemca oświadcza , że garaż/boks motocyklowy obejrzał osobiście i akceptuje stan w jakim garaż/boks motocyklowy aktualnie się znajduje podpisując sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy .

§ 2

Wynajmowany garaż/boks motocyklowy wykorzystywany będzie na : **garaż/boks motocyklowy .**

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest do płacenia następujących należności :

| | | |
|---------------------|-----------------------------------|-------------|
| - czynsz | m ² x zł = | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |
| | | ----- zł |

2. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty z tytułu następujących świadczeń:

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| - zaliczka za zimną wodę | m ³ x zł = | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |
| - zaliczka za odprowadzenie ścieków | m ³ x zł = | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |
| - abonament za wodomierz | | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |
| - wywóz nieczystości stałych | | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |

3. Razem należność miesięczna wynosi : złotych brutto.

4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości następować będzie według zasad określonych w załączonym do niniejszej umowy Regulaminie

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania comiesięcznych faktur VAT zgodnie z oświadczeniem najemcy – załącznik nr 1 do umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat miesięcznych w terminach określonych na fakturach.
3. W przypadku nie pobierania faktur Najemca jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne ujęte w § 3 z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego.
4. **Zgodnie z art. 454 § 1 K. C. za dzień dokonania zapłaty uznawany jest dzień wpisu wpłaty na konto bankowe Bank, a nie data dokonania przelewu.**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z uiszczeniem opłat za co najmniej dwa okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 5

1. Przed podpisaniem umowy Najemca wniósł kaucję w kwocie zł zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK zabezpieczającą należności Wynajmującego.
2. Wpłacone wadium zostało zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.
3. Kaucja służy zabezpieczeniu należności Wynajmującego. Po ustaniu stosunku najmu Wynajmujący ma prawo potrącić swoje należności z kaucji do pełnej jej wysokości.
4. W przypadku oddania garażu/boksu motocyklowego, złożona kaucja ulega zwrotowi na rzecz Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z oprocentowania kwoty kaucji na bieżącym rachunku Wynajmującego jeżeli najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia

§ 6

1. Wynajmujący dokonywać będzie zmian :
 - a/ stawek czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta;
 - b/ stawek czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim;
 - c/ ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d/ opłat za świadczenia w przypadku zmiany cen przez dostawcę świadczeń.
2. Zmiany dokonane zgodnie z pkt. 1b, c i d nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu.
3. W przypadku nie przyjęcia przez Najemcę nowej stawki czynszu o której mowa w pkt 1a umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli do końca upływu okresu wypowiedzenia Najemca nie złoży odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował.

§ 7

1. Najemcy przysługuje prawo korzystania z garażu/boksu motocyklowego zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana sposobu korzystania z garażu/boksu motocyklowego wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 8

1. Najemca jest obowiązany do utrzymania czystości i porządku wewnątrz garażu/boksu motocyklowego, a także na zewnątrz garażu/boksu motocyklowego w najbliższym jego otoczeniu.
2. Najemca jest obowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy.
3. Najemca w czasie trwania umowy nie ma prawa dokonywać zmian i przeróbek w garażu/boksie motocyklowym bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W okresie trwania umowy najmu Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji garażu/boksu motocyklowego :
 - naprawy posadzek, tynków i stolarki drzwiowej;
 - naprawy bądź wymiany okuć (zawiasów, zamków, itp.);
 - malowania ścian i sufitów oraz stolarki drzwiowej.

§ 9

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 10

1. Umowa obowiązuje od dnia podpisania i jest zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu wypowiedzenia przekazać protokolarnie garaż/boks motocyklowy Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym (§ 4 pkt 6 i § 7 pkt 2) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu garażu/boksu motocyklowego w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 11

Do rozstrzygnięcia sporów mogących wynikać pomiędzy stronami niniejszej umowy właściwy jest Sąd Rejonowy w Lublinie.

§ 12

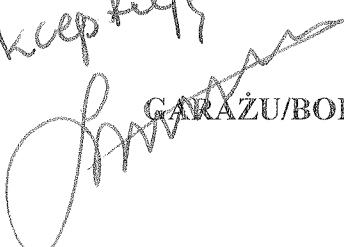
Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....
data i podpis

RADCA PRAWNY
Teresa Szamawska

Akceptuję


WZÓR UMOWY NAJMU GARAŻU/BOKSU MOTOCYKLOWEGO NA CZAS OZNACZONY DO LAT 3 - PRZETARG NIEOGRANICZONY

Umowa najmu garażu/boksu motocyklowego

Sporządzona w dniu roku pomiędzy Gminą Lublin w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12 zwany w treści umowy Wynajmującym reprezentowany przez :

Zastępcę Dyrektora

a Panem

zwanym w treści umowy Najemcą .

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem garażu/boksu motocyklowego usytuowanego przy ul. o powierzchni użytkowej m² wyposażonego w urządzenia techniczne wymienione w protokole zdawczo- odbiorczym z dnia roku stanowiącym załącznik do niniejszej umowy .
2. Najemca oświadcza , że garaż/boks motocyklowy obejrzał osobiście i akceptuje stan w jakim garaż/boks motocyklowy aktualnie się znajduje podpisując sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy .

§ 2

Wynajmowany garaż/boks motocyklowy wykorzystywany będzie na : **garaż/boks motocyklowy** .

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest do płacenia następujących należności :

| | | |
|---------------------|-----------------------------------|-----------|
| - czynsz | m ² x zł = | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |
| | | zł |

2. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty z tytułu następujących świadczeń:

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| - zaliczka za zimną wodę | m ³ x zł = | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |
| - zaliczka za odprowadzenie ścieków | m ³ x zł = | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |
| - abonament za wodomierz | | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |
| - wywóz nieczystości stałych | | zł. |
| - podatek VAT | % | zł. |

3. Razem należność miesięczna wynosi : złotych brutto.

4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości następować będzie według zasad określonych w załączonym do niniejszej umowy Regulaminie

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania comiesięcznych faktur VAT zgodnie z oświadczeniem najemcy – załącznik nr 1 do umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat miesięcznych w terminach określonych na fakturach.
3. W przypadku nie pobierania faktur Najemca jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne ujęte w § 3 z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego.
4. **Zgodnie z art. 454 § 1 K. C. za dzień dokonania zapłaty uznawany jest dzień wpisu wpłaty na konto bankowe Bank, a nie data dokonania przelewu.**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z uiszczeniem opłat za co najmniej dwa okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 5

1. Przed podpisaniem umowy Najemca wniósł kaucję w kwocie zł zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK zabezpieczającą należności Wynajmującego.
2. Wpłacone wadium zostało zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.
3. Kaucja służy zabezpieczeniu należności Wynajmującego. Po ustaniu stosunku najmu Wynajmujący ma prawo potrącić swoje należności z kaucji do pełnej jej wysokości.
4. W przypadku oddania garażu/boksu motocyklowego, złożona kaucja ulega zwrotowi na rzecz Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z oprocentowania kwoty kaucji na bieżącym rachunku Wynajmującego jeżeli najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia

§ 6

1. Wynajmujący dokonywać będzie zmian :
 - a/ stawek czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta;
 - b/ stawek czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim;
 - c/ ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d/ opłat za świadczenia w przypadku zmiany cen przez dostawcę świadczeń.
2. Zmiany dokonane zgodnie z pkt. 1b, c i d nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu.
3. W przypadku nie przyjęcia przez Najemcę nowej stawki czynszu o której mowa w pkt 1a umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli do końca upływu okresu wypowiedzenia Najemca nie złoży odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował.

§ 7

1. Najemcy przysługuje prawo korzystania z garażu/boksu motocyklowego zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana sposobu korzystania z garażu/boksu motocyklowego wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 8

1. Najemca jest obowiązany do utrzymania czystości i porządku wewnątrz garażu/boksu motocyklowego , a także na zewnątrz garażu/boksu motocyklowego w najbliższym jego otoczeniu .
2. Najemca jest obowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy.
3. Najemca w czasie trwania umowy nie ma prawa dokonywać zmian i przeróbek w garażu/ boksie motocyklowym bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W okresie trwania umowy najmu Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji garażu/boksu motocyklowego :
 - naprawy posadzek, tynków i stolarki drzwiowej;
 - naprawy bądź wymiany okuć (zawiasów, zamków , itp.);
 - malowania ścian i sufitów oraz stolarki drzwiowej .

§ 9

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności .

§ 10

1. Umowa obowiązuje od dnia i zostaje zawarta na czas oznaczony do trzech lat tj. do dnia
2. Umowa może zostać rozwiązana przed upływem w/w terminu w następujących przypadkach:
 - a/. w drodze wzajemnego porozumienia stron
 - b/. w przypadkach wyszczególnionych w § 4 pkt 6 i § 7
 - c/. w przypadku konieczności zwrotu nieruchomości pod inwestycje miejskie zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego
 - d/. ze względu na stan techniczny budynku.
3. W przypadku o którym mowa w pkt. 2 lit. c umowa wygasa w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o konieczności przeznaczenia nieruchomości pod realizację inwestycji miejskich, a w przypadku o którym mowa w pkt 2 lit. d – w okresie jednego miesiąca.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym (§ 4 pkt 6 i § 7) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu garażu/boksu motocyklowego w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, Najemca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy przekazać protokolarnie garaż/boks motocyklowy Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym”

§ 11

Do rozstrzygnięcia sporów mogących wynikać pomiędzy stronami niniejszej umowy właściwy jest Sąd Rejonowy w Lublinie.

§ 12

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron .

N A J E M C A

WYNAJMUJĄCY

.....
data i podpis