

ZARZĄDZENIE NR 5/2012

**Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych
z dnia 18 stycznia 2012 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 z późniejszymi zmianami.

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 z późniejszymi zmianami, wprowadzam następujące zmiany:

§ 1

Zmienia się załącznik nr 2 do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” (oświadczenie członka Komisji Przetargowej) i nadaje się mu treść jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zmienia się załącznik nr 5 do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” (Zbiornicze zestawienie ofert) i nadaje się mu treść jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 3

Zmienia się załącznik nr 6 do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” (Informacja o spełnieniu przez oferentów warunków przetargu) i nadaje się mu treść jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 4

Zmienia się załącznik nr 7 do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” (Lista oferentów nie dopuszczonych/ofert odrzuconych) i nadaje się mu treść jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 5

Zmienia się załącznik nr 8 do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” (Wzór umowy najmu lokalu użytkowego na czas nieoznaczony – przetarg nieograniczony) i nadaje się mu treść jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 6

Zmienia się załącznik nr 8a do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” (Wzór umowy najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony do lat 3 – przetarg nieograniczony) i nadaje się mu treść jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 7

Zmienia się załącznik nr 9 do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” (Wzór umowy najmu garażu/boksu motocyklowego na czas nieoznaczony – przetarg nieograniczony) i nadaje się mu treść jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 8

Zmienia się załącznik nr 9a do „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” (Wzór umowy najmu garażu/boksu motocyklowego na czas oznaczony do lat 3 – przetarg nieograniczony) i nadaje się mu treść jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 9

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

§ 10

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


DYREKTOR
mgr inż. Henryk Łacek

RADCA PRAWNY

Lb 476


Jerzy Mroczek

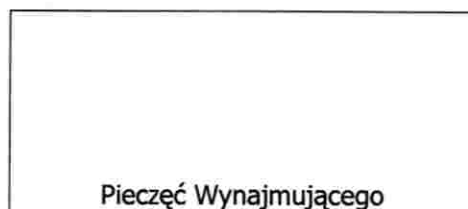
Załącznik

do Zarządzenia nr 5/2012
Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych
z dnia 18 stycznia 2012 r.
wprowadzającego zmiany w „Regulaminie
postępowania przetargowego na najem lokali
użytkowych i garaży, w tym boksów
motocyklowych”

Zawiera:

1. Załącznik nr 2 do „Regulaminu” - z dn.18 stycznia 2012 r.
2. Załącznik nr 5 do „Regulaminu” - z dn. 18 stycznia 2012 r.
3. Załącznik nr 6 do „Regulaminu” - z dn. 18 stycznia 2012 r.
4. Załącznik nr 7 do „Regulaminu” - z dn. 18 stycznia 2012 r.
5. Załącznik nr 8 do „Regulaminu” - z dn. 18 stycznia 2012 r. (Wzór umowy najmu lokalu użytkowego na czas nieoznaczony – przetarg nieograniczony)
6. Załącznik nr 8a do „Regulaminu” - z dn. 18 stycznia 2012 r. (Wzór umowy najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony do lat 3 – przetarg nieograniczony)
7. Załącznik nr 9 do „Regulaminu” - z dn. 18 stycznia 2012 r. (Wzór umowy najmu garażu/boksu motocyklowego na czas nieoznaczony – przetarg nieograniczony)
8. Załącznik nr 9a do „Regulaminu” - z dn. 18 stycznia 2012 r. (Wzór umowy najmu garażu/boksu motocyklowego na czas oznaczony do lat 3 – przetarg nieograniczony)

oznaczenie sprawy



Pieczęć Wynajmującego

DYREKTOR
mgr inż. Henryk Łacich

Oświadczenie członka komisji przetargowej

Imię (imiona)

Nazwisko

Uprzedzony o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania oświadczam, że:

- 1) nie ubiegam się o najem lokalu;
- 2) nie pozostaję w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie jestem związany z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z żadnym oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów
- 3) nie pozostaję z żadnym oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do mojej bezstronności;

..... dnia r.

.....
(podpis)

W związku z zaistnieniem jednej z powyższych okoliczności podlegam wyłączeniu z niniejszego postępowania

..... dnia r.

.....
(podpis)

numer strony

DYREKTOR
mgr inż. Henryk Łacek

oznaczenie sprawy

Załącznik nr 5 do regulaminu – z dn. 18 stycznia 2012 r.

Pieczęć Wynajmującego

adres lokalu

Zbiorcze zestawienie ofert

| Numer oferty | Nazwa (firma) i adres oferenta | Cena |
|--------------|--------------------------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |

.....
(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

numer strony

RADCA PRAWNY
Lb 446
Jerzy Mroczek

oznaczenie sprawy

adres lokalu

DYREKTOR
mgr inż. Henryk Łaczeń

załącznik nr 6 do regulaminu – z dn. 18 stycznia 2012 r.

Pieczęć Wynajmującego

Informacja o spełnianiu przez oferentów warunków udziału w postępowaniu prowadzonym w trybie ustnego przetargu nieograniczonego/pisemnego przetargu nieograniczonego*

| Wymagane warunki | Numer oferty | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | |
| Wpisanie do ewidencji działalności gospodarczej/ ośw. o nieprowadzeniu działalności gosp. | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* |
| Nie zaleganie z opłaceniem podatków | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* |
| Nie zaleganie z opłacaniem składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* |
| Nie zaleganie z opłatami wobec Gminy Lublin | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* |
| Niezaleganie wobec ZNK | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* |
| Oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu oraz stanem lokalu | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* |
| Pełnomocnictwo | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* |
| Wniesienie wadium | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* |
| Oferta | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* | spełnia* nie spełnia* |
| Uwagi | | | |

* niepotrzebne skreślić

.....
(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

numer strony

RADCA PRAWNY
Lb 486
Jerzy Mroczek

oznaczenie sprawy

załącznik nr 7 do regulaminu – z dn. 18 stycznia 2012 r.

REKTOR
inż. Henryk Łacek

Pieczęć Wynajmującego

adres lokalu

Lista oferentów nie dopuszczonych do przetargu/których oferty zostały odrzucone*

| L.p. | Nazwa (firma) oferenta | Adres oferenta | Przyczyna nie dopuszczenia/odrzużenia oferty* |
|------|------------------------|----------------|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

* - niepotrzebne skreślić

.....
(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

numer strony

RADCA PRAWNY
Lb 1178
Jerzy Mroczek

DYREKTOR
mgr inż. Henryk Łacek

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/m ² | zł |
| - podatek VAT w wysokości | % | zł |
| | | ----- |
| | | zł |

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

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

- 3*. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego. Zasady podziału kosztów energii cieplnej określa załącznik do umowy./Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zapewni ogrzewanie lokalu.*

- 4*. Najemca obowiązany jest ponosić koszty zużycia i dostawy energii elektrycznej do lokalu na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego. Zasady rozliczeń za energię elektryczną określa załącznik do umowy./ Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu umowy na dostawę energii elektrycznej do lokalu.*

* - należy wybrać właściwą wersję w zależności od wyposażenia lokalu

5. Opłaty wnoszone w formie zaliczek poza okresowymi rozliczeniami w trakcie roku kalendarzowego podlegają rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym (rok) w oparciu o rzeczywiste koszty dostaw świadczeń wg 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/ stawki czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta .
 - b/ stawki czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy 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 ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.
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. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia .
2. Najemca bez zgody Prezydenta Miasta Lublin nie może wносить prawa najmu do spółek cywilnych oraz spółek prawa handlowego pod rygorem rozwiązania umowy najmu 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 wykonawcy robót/producenta (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. Na montaż szyldu na ścianie budynku wpisanego do rejestru zabytków lub zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej Zespołu Urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina wymagana jest zgoda Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
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 Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego.
5. Wszelkie szyldy, reklamy itp. powinny spełniać wymagania zawarte w Zarządzeniu nr 629/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 6.09.2010 r.

§ 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 pkt 1 i 2) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego .

§ 15

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności .
2. Najemca obowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania/siedziby. Korespondencja wysłana na ostatni wskazany adres wywiera skutek korespondencji doręczonej.

§ 16

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory pomiędzy stronami wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 17

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....
data i podpis

**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/m ² | zł |
| - podatek VAT w wysokości | % | zł |
| | | ----- |
| | | zł |

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

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

- 3*. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego. Zasady podziału kosztów energii cieplnej określa załącznik do umowy./Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zapewni ogrzewanie lokalu.*
- 4*. Najemca obowiązany jest ponosić koszty zużycia i dostawy energii elektrycznej do lokalu na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego. Zasady rozliczeń za energię elektryczną określa załącznik do umowy./ Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu umowy na dostawę energii elektrycznej do lokalu.*

* - należy wybrać właściwą wersję w zależności od wyposażenia lokalu



5. Opłaty wnoszone w formie zaliczek poza okresowymi rozliczeniami w trakcie roku kalendarzowego podlegają rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym (rok) w oparciu o rzeczywiste koszty dostaw świadczeń wg 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/ stawki czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta .
 - b/ stawki czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy 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 ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.
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 złożył odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował.

§ 7

1. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia .
2. Najemca bez zgody Prezydenta Miasta Lublin nie może wносить prawa najmu do spółek cywilnych oraz spółek prawa handlowego pod rygorem rozwiązania umowy najmu 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 wykonawcy robót/producenta (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. Na montaż szyldu na ścianie budynku wpisanego do rejestru zabytków lub zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej Zespołu Urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina wymagana jest zgoda Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
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 Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego.
5. Wszelkie szyldy, reklamy itp. powinny spełniać wymagania zawarte w Zarządzeniu nr 629/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 6.09.2010 r.

§ 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 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 pkt 1 i 2
 - 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 pkt 1 i 2) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego. ”

§ 15

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności .
2. Najemca obowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania/siedziby. Korespondencja wysłana na ostatni wskazany adres wywiera skutek korespondencji doręczonej.

§ 16

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory pomiędzy stronami wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 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

DYREKTOR

mgr inż. Henryk Łacek

RADCA PRAWNY
Lb 453

Jerzy Mroczek

**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 :

.....

a

.....

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/m ² = | zł |
| - podatek VAT % | | zł |
| | | ----- |
| | | zł |

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

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

- 3*. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty za dostawę energii cieplnej do garażu/ boksu motocyklowego na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego. Zasady podziału kosztów energii cieplnej określa załącznik do umowy*.

** - dotyczy garaży/boksów motocyklowych ogrzewanych*



4. Opłaty wnoszone w formie zaliczek poza okresowymi rozliczeniami w trakcie roku kalendarzowego podlegają rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym (rok) w oparciu o rzeczywiste koszty dostaw świadczeń wg 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 zabezpieczającą 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/ stawki czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta;
 - b/ stawki czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy 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 ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.
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 złożył 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 pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia ..
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia .
3. Najemca bez zgody Prezydenta Miasta Lublin nie może wnosić prawa najmu do spółek cywilnych oraz spółek prawa handlowego pod rygorem rozwiązania umowy najmu 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

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności .
2. Najemca obowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania/siedziby. Korespondencja wysłana na ostatni wskazany adres wywiera skutek korespondencji doręczonej.

§ 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 1, 2 i 3) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu garażu/boksu motocyklowego w terminie wskazanym przez Wynajmującego .

§ 11

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory pomiędzy stronami wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.



§ 12

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....
data i podpis

DYREKTOR
mgr inż. Henryk Łacek

KADCA PRAVIL
LB 456
Jerzy Mroczek

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 :

.....
a

.....
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 | $\text{..... m}^2 \times \text{..... zł / m}^2 =$ | zł |
| - podatek VAT | % | zł |
| | | zł |

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

| | | |
|--|---|----------|
| - zaliczka za zimną wodę | $\text{..... m}^3 \times \text{..... zł / m}^3 =$ | zł |
| - podatek VAT | % | zł |
| - zaliczka za odprowadzenie ścieków | $\text{..... m}^3 \times \text{..... zł / m}^3 =$ | zł |
| - podatek VAT | % | zł |
| - zaliczka za abonament za wodomierz | | zł |
| - podatek VAT | % | zł |
| - zaliczka za wywóz nieczystości stałych | | zł |
| - podatek VAT | % | zł |
| | | zł |

- 3*. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty za dostawy energii cieplnej do garażu/ boksu motocyklowego comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego. Zasady podziału kosztów energii cieplnej określa załącznik do umowy*.

*** - dotyczy garaży/boksów motocyklowych ogrzewanych**



4. Opłaty wnoszone w formie zaliczek poza okresowymi rozliczeniami w trakcie roku kalendarzowego podlegają rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym (rok) w oparciu o rzeczywiste koszty dostaw świadczeń wg 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 zabezpieczającą 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/ stawki czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta;
 - b/ stawek czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego po zawarciu umowy 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 ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.
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 złożył 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 pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. Najemca bez zgody Prezydenta Miasta Lublin nie może wносить prawa najmu do spółek cywilnych oraz spółek prawa handlowego pod rygorem rozwiązania umowy najmu 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

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Najemca obowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania/siedziby. Korespondencja wysłana na ostatni wskazany adres wywiera skutek korespondencji doręczonej.

§ 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 pkt 1, 2 i 3)
 - 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 pkt 1, 2 i 3) 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 pogorszym



§ 11

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory pomiędzy stronami wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....
data i podpis

DYREKTOR

mgr inż. *[podpis]* Łacek

RADCA PRAWNY
Lb 456

[podpis]
Jerzy Mroczek