

- PROJEKT -

UMOWA NAJMU BUDYNKU / LOKALU UŻYTKOWEGO

przy ul. Kochanowskiego 16 w Puławach z dnia2006 r.

Nr/2026

zawarta w Puławach w dniu2026 r. pomiędzy:

Okręgowym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Puławach z siedzibą przy ul. Księżnej Izabelli 6 (24-100 Puławy), wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000012660, o numerze NIP 716-000-50-79, numerze REGON 430530676 o kapitale zakładowym w wysokości 8 217 000,00 PLN opłaconym w całości, zwanym dalej w umowie „**Wynajmującym**” reprezentowaną przez:

Pawła Okapę - Prezesa Zarządu

a

....., zwana dalej w umowie „**Najemcą**”.

Wspólnie i osobno zwanymi w umowie **Stronami**

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do budynku położonego w Puławach przy ul. Kochanowskiego 16A posadowionego na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Puławach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerze LU1P/00090590/4, w skład którego wchodzi Lokal użytkowy Nr 1 o powierzchni 179 m² oraz Lokal użytkowy Nr 2 o powierzchni 40 m² wraz z przynależnym do budynku gruntem stanowiącym parking o łącznej powierzchni około 280 m².

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania budynek / lokal Nr..., o którym jest mowa w § 1 oraz prawo do użytkowania gruntu stanowiącego parking, a Najemca lokal ten i grunt przyjmuje w najem.
2. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego budynku / lokalu Nr..., który stanowi przedmiot niniejszej Umowy.
3. Najemca oświadcza, że budynek / lokal użytkowy Nr... o którym mowa w § 1, spełnia warunki niezbędne do realizacji przedmiotu Umowy.
4. Stan techniczny budynku / lokalu użytkowego Nr... będącego przedmiotem najmu, stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni.
5. Wynajmujący oświadcza, iż w celu realizacji przedmiotu najmu umożliwi Najemcy nieograniczony dostęp do wynajmowanego budynku / lokalu użytkowego Nr....
6. Przedmiot najmu, o którym jest mowa w § 1 niniejszej umowy, służyć będzie Najemcy do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – (rodzaj działalności).

CZYN SZ NAJMU I INNE POSTANOWIENIA

§ 3

1. Miesięczny czynsz najmu budynku / lokalu użytkowego Nr... wynosi ... **zł brutto** (słownie:) w tym należny podatek VAT – 23 % w wysokości ... **zł** (słownie: ...); czynsz najmu miesięcznie netto wynosi ... (słownie: ...).
2. Czynsz wynikający z prawa użytkowania gruntu, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje podatków i ciężarów związanych z własnością przedmiotu umowy oraz opłat wynikających z bieżącej eksploatacji gruntu, tj. podatku od nieruchomości. Należności z tego tytułu Najemca płacić będzie raz w roku na podstawie noty księgowej obciążeniowej sporządzonej przez Wynajmującego.
3. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, płatny jest przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia wystawienia mu faktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:
w nr
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 będzie podlegało waloryzacji w miesiącu lutym każdego kolejnego roku o wskaźnik inflacji za rok poprzedni ogłoszony przez prezesa GUS (roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych).
5. Za podstawę waloryzacji wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4 przyjmuje się pisemne powiadomienie Najemcy, bez konieczności aneksowania zapisów umownych.
6. Najemca zobowiązany jest do pokrywania pozostałych kosztów związanych z bieżącą eksploatacją budynku / lokalu użytkowego Nr..., niezależnie od czynszu, poprzez zapłatę Wynajmującemu należności za:
 - a) Energię elektryczną – rozliczenie na podstawie refakturowanej należności wg wskazań urządzenia pomiarowego;
 - b) Woda zimna i kanalizacja - rozliczenie na podstawie refakturowanej należności wg wskazań urządzenia pomiarowego;
 - c) Centralne ogrzewanie – rozliczenie wg warunków umowy o dostawę ciepła do lokalu.
7. Najemca zobowiązany jest regulować należności wymienione w ust. 6 z Wynajmującym zgodnie z ich terminową wymagalnością.
8. Najemca zobowiązuje się na podstawie odrębnych indywidualnych umów z dostawcami do zagospodarowania we własnym zakresie wszelkich odpadów i nieczystości powstałych w okresie najmu bez obciążania kosztami ich wywozu lub utylizacji Wynajmującego.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą Wynajmującego ponosi Najemca. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie najmu bez stosownego upoważnienia, Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu za 2 miesiące. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wynajmującego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

4. Najemca przyjmuje obowiązki i koszty związane z zabezpieczeniem budynku / lokalu użytkowego Nr..., o którym mowa w § 1 przed kradzieżą i pożarem.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 5

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu określony w § 1 umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.
3. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 1-dniowym uprzedzeniem.

POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 6

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności finansowej za zniszczenie materiałów i wyposażenia znajdującego się w lokalu użytkowym stanowiącym przedmiot najmu, powstałych w skutek kradzieży, pożaru, zalania wodą z instalacji c.o. i c.w.u., kanalizacji lub innych zdarzeń losowych.
2. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności normami ochrony środowiska. Prowadzona działalność nie może generować uciążliwości wykraczających poza granice lokalu (w szczególności w zakresie emisji hałasu, zapachów, pyłów lub wibracji), które mogłyby negatywnie wpływać na środowisko lub zakłócać korzystanie z nieruchomości sąsiednich przez ich użytkowników i mieszkańców.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczanie na elewacji budynku lokalu, o którym mowa w § 1 tablic reklamowych, szyldów itp. odnoszących się do bezpośredniej działalności Najemcy z zastrzeżeniem iż:
 - a) Wymiary tablic reklamowych, szyldów itp., przed ich zainstalowaniem muszą być zaakceptowane przez Wynajmującego;
 - b) Umieszczenie szyldu reklamowego nie może stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego ani naruszać dóbr osób trzecich;
 - c) Niedopuszczalne jest umieszczanie reklam, które są sprzeczne z prawem, dobrymi obyczajami lub naruszają porządek publiczny.

TERMIN OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§ 7

1. Umowa najmu zawarta jest na czas nieokreślony.
2. Każdej ze stron przysługuje wypowiedzenie umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia bez podawania przyczyn.

§ 8

Po wygaśnięciu przedmiotowej umowy Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego używania. W dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 9

1. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za jednomiesięczny okres płatności,
 - oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego,
 - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będących wynikiem prawidłowego używania.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu, o których mowa w § 1 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Najemcy i jednym dla Wynajmującego.
5. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY