

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu pomiędzy:

Lubelskim Zarządem Obsługi Przejść Granicznych, Plac Niepodległości 1, 22-100 Chełm, NIP 563-24-07-336, zwanym dalej „Wynajmującym” reprezentowanym przez:

Pana Waldemara Madeja - Zastępcę Dyrektora

a

.....
.....
....., zwanym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie nieruchomości Skarbu Państwa działki o numerze gruntu 147/6 o powierzchni 3,6827 ha położonej na terenie Drogowego Przejścia Granicznego w Zosinie dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr ZA1H/00064505/7 przez Sąd Rejonowy w Hrubieszowie.
2. Wynajmujący wynajmuje Najemcy do używania i pobierania pożytków, w zamian za umówiony czynsz najmu, trzy pomieszczenia w budynku odpraw autobusów Nr 6 na Drogowym Przejściu Granicznym w Zosinie, 22-523 Horodło, tj.:
 - pomieszczenie biurowe 1/30 o powierzchni 11 m²,
 - pomieszczenie WC 1/29 o powierzchni 4,19 m²,
 - pomieszczenie socjalne 1/31 o powierzchni 6,03 m²o łącznej powierzchni 21,22 m², z przeznaczeniem na utworzenie punktu bankowego.
3. Najemca oświadcza, że będzie używał przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i nie ma prawa oddawania go do bezpłatnego używania osobie trzeciej ani podnajmowania bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 2

1. Koszty napraw i remontów bieżących, a także utrzymania czystości w zajmowanym lokalu ponosić będzie Najemca.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia pełnej odpowiedzialności za właściwy stan sanitarny i zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu jak też przestrzeganie

zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz bezpieczeństwa osób korzystających z usług.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz z góry za przedmiot umowy w wysokości miesięcznie, (słownie:) plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz najmu obejmuje koszty mediów (energia elektryczna, woda, ścieki, śmieci CO).
3. Najemca zobowiązuje się do oszczędnego korzystania z mediów oraz segregowania odpadów i prawidłowej eksploatacji urządzeń elektrycznych.
4. Wynajmujący w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Najemcę zobowiązań wynikających z § 3 ust. 3 ma prawo do ustalenia nowej stawki czynszu najmu lub wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.
5. Czynsz najmu Najemca regulować będzie na rachunek Wynajmującego na podstawie faktur VAT w terminie 14 dni od daty ich wystawienia.
6. Strony przyjmują, że dniem dokonania płatności jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. Za opóźnienie w zapłacie fakturowanych należności naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Kwota czynszu najmu wzrasta każdego roku kalendarzowego o prognozowany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony w ustawie budżetowej na dany rok i następuje automatycznie bez potrzeby aneksowania umowy od stycznia każdego roku w okresie obowiązywania umowy.
9. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, posiada NIP oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu osoby uprawnionej.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia..... do dnia
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za uprzednim 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień umowy, w szczególności umowa może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca opóźni się powyżej 14 dni z zapłatą należności za jeden okres płatności oraz nie utrzymuje lokalu i pomieszczeń w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
4. W każdym czasie umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron.

5. Najemca wpłacił przed podpisaniem umowy kaucję za przedmiot najmu w wysokości, która stanowi równowartość dwumiesięcznego czynszu brutto.
6. Kaucja posłuży na pokrycie ewentualnych szkód powstałych w przedmiocie umowy, a także pokrycie powstałych zobowiązań nieuregulowanych przez Najemcę w trakcie trwania umowy. Kaucja podlega rozliczeniu z momentem ustania stosunku najmu i zostanie zwrócona Najemcy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie po odliczeniu kosztów prowadzenia rachunku.
7. Kwota kaucji wzrasta każdego roku kalendarzowego o prognozowany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony w ustawie budżetowej na dany rok i następuje automatycznie bez potrzeby aneksowania umowy. Termin uzupełnienia kwoty kaucji ustala się do 30 marca po ogłoszeniu wskaźnika.
8. W ciągu 5 dni kalendarzowych od daty rozwiązania umowy za porozumieniem Stron, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy oraz upływu terminu, na który umowa została zawarta Najemca zobowiązuje się opuścić lokal wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi, jak też przywrócić lokal do stanu pierwotnego.
9. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwoty 10% czynszu najmu ustalonego w § 3 ust. 1 za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu określonego § 1 umowy od dnia następnego po upływie terminu określonego w § 4 ust. 8 umowy.
10. W ramach obowiązującej umowy Najemca może zamieścić jedynie szyld z nazwą własnej firmy wskazaną..... o maksymalnych wymiarach 90cm x 50 cm, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na miejsce umieszczenia szyldu i zaakceptowaniu treści szyldu.
11. Najemca w celu zawarcia umowy na dalszy okres, zobowiązany jest do złożenia Wynajmującemu stosownego wniosku w terminie nie krótszym niż trzy miesiące przed zakończeniem obowiązywania niniejszej umowy.

§ 5

Planowane przez Najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.

§ 6

Nakłady poniesione przez Najemcę tytułem przystosowania lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego w chwili rozwiązania umowy za porozumieniem Stron, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy oraz upływu terminu, na który umowa została zawarta.

§ 7

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony zastrzegają, że przedłużenie niniejszej umowy najmu wymaga zachowania formy pisemnej dla ważności umowy i Strony wyłączają domniemanie z art. 674 Kodeksu Cywilnego

§ 8

Lokal będzie przekazany w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 9

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147).
2. Strony wyłączają stosowanie postanowień art. 664 Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla Wynajmującego.

§ 11

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

ADWOKAT
Agnieszka Remiś

p.o. Kierownik
Zespołu ds. Eserpcyj
Miroslaw Jarosz