

## -WZÓR UMOWY-

### UMOWA NAJMU

Niniejsza umowa ("Umowa") została zawarta w dniu .....2009 roku pomiędzy:

**1. „FS HOLDING” S.A.** z siedzibą w **Lublinie, przy ul. Diamentowej 7, 20-447 Lublin**, NIP 712-015-03-78, Regon 000036854, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000289537, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS (kopia odpisu z KRS stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy), którą reprezentują:

**Prezes Zarządu - Zbigniew Borowy**  
**Członek Zarządu - Mirosław Drygaś**

zwanym dalej „Wynajmującym”,

oraz

.....

reprezentowanym przez:

.....

.....

zwanym dalej „Najemcą”.

Zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

#### **1. PRZEDMIOT NAJMU**

1.1 Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy, znajdujący się na parterze, I i II piętrze budynku położonego w Lublinie przy ul. Krakowskie Przedmieście 7. („Budynek”) o powierzchni ogólnej .....m<sup>2</sup> określony granicami na planie stanowiącym **Załącznik nr 1 tj.**

.....  
.....  
.....  
.....

do niniejszej Umowy kolorem czerwonym, zwany dalej „Lokalem”.

1.2 W opisanym w pkt 1.1 Lokalu Najemca będzie prowadził działalność gospodarczą polegającą na: .....

1.3 Najemca oświadcza, że w dniu podpisania umowy jest wypłacalny a jego firma nie została postawiona w stan upadłości i nie toczy się postępowanie likwidacyjne.

1.4 Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.

## 2. TYTUŁ PRAWNY

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Lokalu opisanego w pkt 1.1, dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych, KW nr LU1/00102785/9 oraz że posiada niczym nie ograniczone prawo do oddania Lokalu w najem. Kopia aktualnego odpisu z księgi wieczystej stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy. Wynajmujący oświadcza ponadto, że Lokal nie jest i nie będzie przedmiotem najmu, dzierżawy ani innych praw osób trzecich podczas całego okresu obowiązywania Umowy oraz, że nie jest i nie będzie przedmiotem jakichkolwiek innych zobowiązań Wynajmującego wobec osób trzecich.

## 3. PRACE ADAPTACYJNE

- 3.1 Najemca może po uprzedniej zgodzie wyrażonej na piśmie przez Wynajmującego dokonać nakładów polegających na wykonaniu prac remontowo-adaptacyjnych i przebudowy Lokalu, mających na celu doprowadzenie Lokalu do odpowiedniego dla Najemcy standardu, w tym na umieszczenie reklam i oznakowania Najemcy wewnątrz i na elewacji Lokalu zgodnie ze standardami wizualizacji Najemcy oraz obowiązującymi przepisami oraz po uzyskaniu zgody odpowiednich organów.
- 3.2 Prace remontowe i adaptacyjne, o których mowa w pkt 3.1, zostaną wykonane przez Najemcę na własny koszt i we własnym zakresie.
- 3.3 Obowiązek uzyskania wymaganych zezwoleń związanych z pracami remontowo-adaptacyjnymi i przebudową, a także z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności spoczywa na Najemcy. Wynajmujący zobowiązuje się udzielić Najemcy niezbędnej pomocy do uzyskania wymaganych zezwoleń.

## 4. PRZEKAZANIE LOKALU

- 4.1 Wynajmujący przekaże Najemcy całkowicie opróżniony Lokal w terminie do.....
- 4.2 Objęcie Lokalu przez Najemcę zostanie potwierdzone w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowił będzie **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy.

## 5. ZOBOWIĄZANIA STRON

- 5.1 Wynajmujący zobowiązany jest w szczególności zapewnić stały dostęp do następujących usług eksploatacyjnych niezbędnych dla funkcjonowania Lokalu:
  - a) energii elektrycznej;
  - b) centralnego ogrzewania
  - c) wody oraz kanalizacji;
  - d) wywozu śmieci
  - e) klimatyzacjęchyba, że będzie to niemożliwe z przyczyn, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
- 5.2 Najemca zobowiązany jest utrzymywać właściwy stan techniczny wszystkich instalacji i urządzeń budynku związanych z funkcjonowaniem lokalu.

- 5.3 Wynajmujący ubezpieczy na własny koszt budynek od ognia i innych zdarzeń losowych, z wyjątkiem nakładów poniesionych przez Najemcę i wyposażenia Najemcy.
- 5.4 Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dokonywania okresowych oględzin i zapoznania się z aktualnym stanem technicznym budynku raz w roku.
- 5.5 Najemca zobowiązany jest używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, w celu prowadzenia działalności określonej w punkcie 1.2 Umowy.
- 5.6 Najemca zobowiązany jest utrzymywać najmowany lokal we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i używać zabezpieczeń przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 5.7 Najemca jest zobowiązany przeszkolić swoich pracowników w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych.
- 5.8 Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości wokół budynku oraz odśnieżania nieruchomości.

## **6. CZYNSZ**

- 6.1 Począwszy od dnia ..... roku Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny Czynsz Najmu („Czynsz Najmu”) w kwocie .....PLN (słownie:.....złotych). Czynsz Najmu będzie powiększony o należny podatek od towarów i usług.
- 6.2 Począwszy od ..... roku Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do zwaloryzowania raz w roku kalendarzowym czynszu Najmu zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedzający waloryzując rok kalendarzowy, publikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
- 6.3 Wynajmujący będzie miał prawo skorzystać z waloryzacji, o której mowa w pkt 6.2 raz w roku kalendarzowym do końca maja każdego kolejnego roku.
- 6.4 Waloryzacja, o której mowa w pkt 6.2 nie będzie wymagała podpisania przez strony odrębnego aneksu do Umowy i będzie obowiązywała od miesiąca następującego po dacie otrzymania przez Najemcę pisma od Wynajmującego z informacją o waloryzacji czynszu przesłanego listem poleconym.
- 6.5 Czynsz najmu będzie płatny miesięcznie z góry na rachunek Wynajmującego w banku **BGŻ S.A. Oddział Regionalny w Lublinie o nr 54 2030 0045 1110 0000 0051 7210** w terminie do 14 dni od daty doręczenia Najemcy prawidłowo wystawionej faktury VAT. Zmiana rachunku bankowego Wynajmującego nie będzie wymagała podpisania przez strony odrębnego aneksu do Umowy i będzie obowiązywała od dnia otrzymania przez Najemcę pisma od Wynajmującego z informacją o zmianie rachunku przesłanego listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

- 6.6 Za dzień dokonania zapłaty Strony uznają dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego.
- 6.7 Faktura powinna być wystawiona na poniższe dane:  
"FS HOLDING" S.A., ul. Diamentowa 7, 20-447 Lublin i przesłana pocztą do Najemcy na następujący adres korespondencyjny:.....  
.....
- 6.8 W razie przekroczenia przez Najemcę terminu płatności, o którym mowa w pkt 6.5 Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczenia odsetek ustawowych.
- 6.9 Czynnosc Najmu obejmuje wszelkie opłaty związane z korzystaniem z lokalu w tym między innymi: prawo Najemcy do używania lokalu, prawo dostępu do lokalu
- 6.10 Czynnosc Najmu nie obejmuje opłat za dostawę usług eksploatacyjnych określonych w pkt 5.1 Umowy. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu oraz części wspólnych nieruchomości.
- 6.11 Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada NIP 712-015-03-78.
- 6.12 Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada NIP .....
- 6.13 Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.

## **7. OPŁATY EKSPLOATACYJNE**

- 7.1 Najemca będzie ponosił rzeczywiste koszty związane z dostarczaniem do lokalu usług eksploatacyjnych określonych w pkt 5.1 Umowy na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, według wskazań liczników, zaś w razie braku liczników – proporcjonalnie do użytkowanej powierzchni w częściach wspólnych budynku. Wynajmujący na wezwanie Najemcy ma obowiązek udostępniania bieżących, udokumentowanych informacji dotyczących kosztów eksploatacji budynku w celu ustalenia prawidłowości kosztów eksploatacji Lokalu.
- 7.2 Najemca, jeżeli będzie to możliwe, podpisze bezpośrednie umowy z dostawcami usług eksploatacyjnych określonych w pkt. 5.1.
- 7.3 Płatności z tytułu opłat eksploatacyjnych Najemca będzie uiszczał na zasadach i w terminach określonych dla Czynnosc Najmu.

## **8. ZABEZPIECZENIA**

- 8.1 Strony ustalają kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu czyli .....zł.
- 8.2 Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych z tytułu niniejszej umowy.

- 8.3 Kaucja zostanie wpłacona na rachunek lub do kasy Wynajmującego w dniu podpisania umowy najmu.
- 8.4 Kaucja zostanie zwrócona w ciągu jednego miesiąca po rozwiązaniu niniejszej umowy i po przekazaniu Wynajmującemu lokalu oraz rozliczeniu należności.
- 8.5 W przypadku rozwiązania umowy najmu przed terminem lub wygaśnięciu umowy gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu najmu, Wynajmujący ma prawo zaliczenia kaucji na poczet zalegającego czynszu wraz z odsetkami.
- 8.6 W przypadku, gdy będzie konieczne dokonanie napraw i konserwacji lokalu lub budynku, za które odpowiedzialny jest Wynajmujący, Najemca, jeżeli będzie to konieczne, zapewni Wynajmującemu wolny dostęp do lokalu, lub pracownikom wskazanym przez Wynajmującego pod warunkiem uprzedniego zawiadomienia na piśmie Najemcy przez Wynajmującego i uzgodnieniu terminu rozpoczęcia napraw i konserwacji z Najemcą. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, aby prace takie zostały wykonane w możliwie najkrótszym czasie i przy najmniejszych niedogodnościach dla Najemcy.

## **9. OKRES NAJMU**

- 9.1 Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje od dnia ..... do dnia .....
- 9.2 W przypadku gdy Najemca, najpóźniej na 6 miesięcy przed zakończeniem terminu obowiązywania Umowy, nie zawiadomi pod rygorem nieważności listem poleconym za potwierdzeniem odbioru drugiej Strony o woli zakończenia stosunku najmu z ostatnim dniem obowiązywania Umowy, okres obowiązywania niniejszej Umowy zostanie automatycznie przedłużony do jednego roku na warunkach niniejszej Umowy.
- 9.3 Strony zastrzegają sobie możliwość kontynuowania stosunku najmu po upływie czasu określonego w punkcie 9.2. Jednakże najpóźniej na 6 miesięcy przed upływem tego okresu każda ze Stron może na piśmie oświadczyć drugiej stronie, iż nie zamierza kontynuować najmu.
- 9.4 Po zakończeniu najmu Wynajmujący zatrzyma nakłady poczynione przez Najemcę w Lokalu bez wynagrodzenia. Wynajmujący jednocześnie niniejszym zrzeka się uprawnienia do żądania przywrócenia przez Najemcę stanu Lokalu sprzed udostępnienia go Najemcy.

## **10. ROZWIĄZANIE UMOWY PRZED TERMINEM**

- 10.1 Wynajmujący i Najemca może z ważnych przyczyn wypowiedzieć Umowę przed upływem okresu na jaki została zawarta z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonany na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie za obopólnym porozumieniem.
- 10.2 Najemca będzie uprawniony do wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym Umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta w sytuacjach wskazanych w Umowie oraz w wypadku gdy:
- budynek lub lokal posiadają wady, które zagrażają zdrowiu pracowników Najemcy;
  - budynek lub lokal nie są zdatne do użytku ze względu na wykryte wady;

- Wynajmujący nie wykonuje lub nienależycie wykonuje swoje obowiązki wynikające z niniejszej umowy:

- 10.3 Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym:
- gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
  - jeżeli Najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
  - jeżeli najęty lokal Najemca oddaje w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.

10.4 W razie rozwiązania niniejszej Umowy, z jakiegokolwiek powodu, przed upływem okresu, na jaki została ona zawarta, z zastrzeżeniem sytuacji opisanych w punkcie 10.2, Wynajmujący zatrzyma wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę w Lokalu bez wynagrodzenia.

## **11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

11.1 W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie mieć będą odpowiednie przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.

11.2 Wszelkie powiadomienia i pisma przewidziane w niniejszej Umowie będą sporządzone pod rygorem nieważności na piśmie i przekazane bezpośrednio do rąk drugiej Strony, lub wysłane będą listem poleconym na adres drugiej Strony.

11.3 Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, nierozwiązane za porozumieniem stron, będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego

11.4 Niniejsza Umowa została sporządzona w języku polskim w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

11.5 Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy postanowień niniejszej Umowy i nie ujawniania jej jakimkolwiek osobom trzecim, poza przypadkami, gdy taki obowiązek wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Powyższy obowiązek nie dotyczy przekazywania przez Najemcę informacji podmiotom powiązanym kapitałowo z Najemcą.

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Najemca**