



## ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH

ul. Grodzka 12; 20-112 Lublin  
tel. (081) 53-71-200; fax (081) 53-71-201

Lublin, dnia 22.12.2016 r.

ELU/ACH/914/12016

**Pani**  
[Redacted]  
[Redacted]

Odpowiadając na Pani wniosek o udostępnienie informacji publicznej – Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie przesyła w załączeniu :

- Umowę najmu lokalu położonego przy ul. Krakowskie Przedmieście 39
- Aneks do umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Z up. DYREKTORA ZNK  
Z-ca DYREKTORA  
ds. Eksploatacji  
*mgr inż. Marek Pastusiak*

Otrzymują :

- 1. Adresat** - [Redacted]
2. ELU a/a

## Umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu 24.04.2015r. pomiędzy Gminą Lublin, w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12 zwany w treści umowy Wynajmującym reprezentowany przez :

**Zastępcę Dyrektora- mgr inż. Marka Pastusiaka  
a Fundacją „Horeca” z siedzibą ul. Peowiaków 11, 20-007 Lublin  
KRS: 0000499111, NIP: 7123288611, REGON: 061652695**

reprezentowaną przez

**Pana Michała Marka Bukowskiego - Prezesa Zarządu**  
zwaną w treści umowy Najemcą.

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego położonego w Lublinie w budynku przy **ul. Krakowskie Przedmieście 39 o powierzchni użytkowej 260,18 m<sup>2</sup>**, wyposażonego w urządzenia techniczne wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 07.04.2015 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.
- 3.. Podstawą zawarcia umowy jest Zarządzenie Nr 128/2/2015 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 16.02.2015 r. oraz protokół z negocjacji w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za najem lokalu z dnia 27.03.2015 r.

### § 2

Wynajmowany lokal wykorzystywany będzie na : **działalność statutową**

### § 3

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

- czynsz	260,18 m <sup>2</sup> x 6,00 zł/m <sup>2</sup>	1561,08, zł
- podatek VAT w wysokości 23 %		359,05 zł
		-----
		1920,13 zł

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

- zaliczka za abonament za wodomierz		1,33 zł
- podatek VAT 8 %		0,11 zł
- zaliczka za zimną wodę	5,40 m <sup>3</sup> x 3,44 zł/m <sup>3</sup>	18,58 zł
- podatek VAT 8 %		1,49 zł
- zaliczka za odprowadzenie ścieków	5,40 m <sup>3</sup> x 4,63 zł/ m <sup>3</sup>	25,00 zł
- podatek VAT 8 %		2,00 zł
		-----
		48,51 zł

3. 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.
5. Najemca ma obowiązek zawarcia we własnym imieniu umowy na wywóz nieczystości stałych z przedsiębiorcą świadczącym usługi w tym zakresie. Kopię umowy należy niezwłocznie dostarczyć Wynajmującemu.
6. 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.

12.05.2015 JPK

7. Oprócz czynszu i opłat za świadczenia Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia dodatkowych opłat z tytułu podatku od nieruchomości naliczanego przez Wydział Podatków 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 62 1240 2092 9599 1502 0023 0152, 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 pieniądzu w kwocie 3840,00 zł zabezpieczającą należności Wynajmującego, zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK.
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 po potrąceniu należności z tytułu czynszu i opłat za świadczenia i/lub wyrządzonej szkody.

#### § 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 ogłaszany 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 zgodn 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 protokóle 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 protokóle 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

Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu Wynajmujący przekazuje Najemcy w terminie późniejszym.

## § 13

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 zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej Zespołu Urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina wymagana jest zgoda Miejskiego Konserwatora Zabytków.
2. Najemca bez zgody 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 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.

## § 14

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.

## § 15

1. Umowa obowiązuje **od dnia podpisania i zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia 30 kwietnia 2018 r.**
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.

## § 16

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 siedziby. Korespondencja wysłana na ostatni wskazany adres wywiera skutek korespondencji doręczonej.

§ 17

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.

§ 18

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

NAJEMCA

*Błaszki Michał*

.....  
podpis

*Prześ fundusz*  
08.05. 2015r.

WYNAJMUJĄCY

.....  
Z-ca DYREKTORA  
ds. Eksploatacji

*mgr inż. Marek Pastusiak*

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI  
KOMUNALNYCH  
20-112 Lublin, ul. Grodzka 12  
centr. (81) 537-12-00, fax 537-12-01  
NIP 946-18-86-466

**ANEKS z dnia 4.03.2016 roku**  
do umowy najmu z dnia 24.04.2015 roku ( z późniejszymi zmianami ) lokalu użytkowego  
położonego w budynku przy **ul. Krakowskie Przedmieście 39** w Lublinie  
( nr ewid. 15020023 )

zawarty pomiędzy Gminą Lublin w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości  
Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12  
reprezentowany przez :

**Zastępcę Dyrektora – mgr inż. Marka Pastusiaka**

zwany dalej Wynajmującym

**a Fundacją „Horeca” z siedzibą Choiny 25, 21-065 Rybczewice**

**KRS: 0000499111      NIP: 712-32-88-611      REGON:061652695**

reprezentowaną przez:

**Pana Michała Marka Bukowskiego - Prezesa Zarządu**

zwaną w treści umowy Najemcą

### § 1

1. Na podstawie § 7 umowy najmu z dnia 24.04.2015 roku oraz dostarczonej umowy podnajmu Wynajmujący wyraża zgodę na podnajem od dnia **1.02.2016 roku** części lokalu użytkowego o powierzchni 76,00 m<sup>2</sup> (w tym korzystanie z części wspólnych) na rzecz [REDAKTOWANE] na warunkach przedstawionych w umowie podnajmu.
2. Strony ustalają, że stawka czynszu za powierzchnię podnajętą ulega podwyższeniu o 60% różnicy wynikającej pomiędzy stawką podnajmu a stawką czynszu płaconą przez Najemcę.

### § 2

1. Powierzchnia całego lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. Krakowskie Przedmieście 39 wynosi 265,27 m<sup>2</sup>.
2. Przedmiotem podnajmu jest powierzchnia 76 m<sup>2</sup>.

### § 3

Treść §3 pkt 1 umowy najmu otrzymuje następujące brzmienie:

„ § 3

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

- czynsz 189,27 m <sup>2</sup> x 6,00 zł/m <sup>2</sup>	1 135,62 zł
- czynsz za podnajem 76,00 m <sup>2</sup> x [6,00+(11,38-6,00)x60% ] =	
76,00 m <sup>2</sup> x 9,23 zł/m <sup>2</sup>	701,48 zł
- podatek VAT 23 %	<u>422,53 zł</u>
<b>Razem</b>	<b>2259,63 zł ,,</b>

### § 4

Najemca jest zobowiązany do przedstawiania Wynajmującemu informacji o zmianie warunków podnajmu.

### § 5

Wynajmujący dokonywać będzie corocznie od dnia 1 marca każdego roku zmian stawki czynszu za podnajmowaną powierzchnię 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.

14. 03.2016r.  
[Podpis]  
[Podpis]

## § 6

1. Podnajemca ma prawo do zamontowania jednego szyldu informującego o prowadzonej działalności 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 zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej Zespołu Urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina wymagana jest zgoda Miejskiego Konserwatora Zabytków.
2. Podnajemca bez zgody 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 Podnajemca jest zobowiązany do pisemnego wystąpienia do Zarządcy Wspólnoty celem uzyskania zgody na powyższe. Wystąpienie powinno zawierać informacje dotyczące wielkości, wyglądu, rodzaju i sposobu montażu oraz lokalizację reklamy.
4. Podnajemca zamierzający zamontować reklamy na tzw. wysięgnikach prostopadle do ściany 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 dnia 06.09.2010 roku.

## § 7

1. Wynajmujący ma prawo dokonywania bieżących kontroli w lokalu w celu sprawdzenia czy warunki podnajmu nie zostały naruszone.
2. W przypadku ich naruszenia Wynajmujący zastrzega sobie prawo cofnięcia zgody na podnajem.

## § 8

1. Podnajem o którym mowa w § 2 wygasa nie później niż w dacie rozwiązania umowy najmu.
2. O zakończonym podnajmie Najemca poinformuje Wynajmującego na piśmie.

## § 9

Pozostałe warunki umowy najmu nie ulegają zmianie.

## § 10

Aneks obowiązuje od dnia **1 lutego 2016 roku**.

## § 11

Aneks został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

*Bekasli M.icht*  
14.03.2016

Z pp. DYREKTORA ZNK  
Z-ca DYREKTORA  
ds. Eksploatacji

*mgr inż. Marek Pastusiak*  
ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI  
KOMUNALNYCH  
20-112 Lublin, ul. Grodzka 12  
centr. (81) 537-12-00, fax 537-12-01  
NIP 946-18-86-466