

## UMOWA NAJMU NR ..... /DU-3 / ZDW / 2018

W dniu ..... 2018r w Krakowie pomiędzy **Województwem Małopolskim, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22**, NIP 6762178337 REGON 351554287 reprezentowanym przez ..... - ..... **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Krakowie**, 30-085 Kraków, ul. Głowackiego 56, zwanym dalej **Wynajmującym**

a,

..... prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą  
..... z siedzibą .....,  
..... NIP: ....., REGON: ....., zwaną dalej  
**Najemcą** została zawarta umowa o następującej treści :

### § 1

1. Na podstawie przetargu ofertowego nr ..... - Wynajmujący oddaje w najem część nieruchomości przy ul. Głowackiego 34A w Nowym Sączu dla której prowadzona jest KW NS1S/00092206/08 przez Sąd Rej. Nowym Sączu..
2. Część nieruchomości oddawanej w najem stanowi:  
-.....wg załącznika graficznego nr 1 do umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich.
4. Podstawą przekazania obiektu Najemcy będzie Protokół zdawczo odbiorczy, podpisany obustronnie przez Wynajmującego i Najemcę.

### § 2

1. Niniejszą umowę Strony zawierają na czas nieoznaczony od dnia ..... roku.
2. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym na koniec miesiąca kalendarzowego.

### §3

1. Wynajmowana nieruchomość będzie wykorzystywana przez Najemcę na cele ..... w związku z prowadzoną działalnością.
2. Najemca z chwilą rozwiązania umowy zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym.
3. Wszelkie remonty, modernizacje przedmiotu umowy wykonywane będą przez Najemcę w oparciu jedynie o pisemne uzgodnienia z Wynajmującym. Koszt tych prac obciąża Najemcę. Zakres koniecznych do wykonania prac każdorazowo uzgadniany będzie w formie pisemnej z określeniem wartości prac.
4. Po rozwiązaniu umowy Wynajmujący może zatrzymać wykonane prace, a Najemca wówczas nie będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego.

### § 4

Najemca zobowiązany jest do:

- korzystania z przedmiotu najmu określonego w § 1 w sposób odpowiadający przeznaczeniu,
- przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony p. poż., bhp, ochrony mienia oraz ochrony środowiska, a w przypadku uchybień stwierdzonych przez organy kontrolne ponosi odpowiedzialność prawną i finansową ,
- utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym, dokonywania konserwacji i wszystkich napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym,
- utrzymania zainstalowanych w obiektach urządzeń w stanie nie pogorszonym,
- utrzymania porządku, czystości i estetyki w częściach wspólnych budynku ( sanitariaty oraz pomieszczenie socjalne- kuchnia ) oraz na placu i w ciągach pieszych,
- posiadania aktualnej polisy ubezpieczenia OC.

## § 5

Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

## § 6

Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:

- podnajmu przedmiotu umowy bez zgody Wynajmującego,
- oddania przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
- używania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z umową, w szczególności przeznaczenie przedmiotu umowy na cel inny niż określony w § 3 pkt. 1 umowy, albo gdy przedmiot umowy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenia,
- opóźnienia w zapłacie czynszu i świadczeń za dwa okresy płatności,
- braku lub nie kontynuowania ubezpieczenia OC,
- nie uzupełnienia kaucji o wymaganą kwotę.

## § 7

1. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym w stopniu większym, niż wynika to z naturalnego zużycia eksploatacyjnego. Podstawą przekazania obiektu będzie Protokół zdawczo odbiorczy, podpisany obustronnie przez Wynajmującego i Najemcę. W przypadku uchylania się Najemcy od sporządzenia Protokołu zdawczo odbiorczego do trzech dni po rozwiązaniu umowy, Wynajmujący jednostronnie opisze stan opuszczonego obiektu, a uszkodzenia stwierdzone podczas oględzin zostaną usunięte przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
2. Jeżeli pomimo zakończenia umowy w sposób w niej określony Najemca bez zgody Wynajmującego dalej korzysta z nieruchomości, zobowiązany jest do uiszczenia należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 250% czynszu netto obowiązującego na dzień rozwiązania umowy.

## § 8

1. Tytułem czynszu za przedmiot umowy Najemca płacić będzie miesięcznie kwotę ..... zł netto ( słownie .....zł ..... /100 netto), do której zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce. Stawka czynszu pokój netto .....zł/1m<sup>2</sup>/1mc.
2. Czynsz najmu przez okres obowiązywania umowy będzie podlegał corocznej waloryzacji 1 raz w roku na podstawie wskaźnika GUS tj. wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Czynsz najmu określony z uwzględnieniem wskaźnika waloryzacji obowiązywać będzie strony umowy począwszy od miesiąca następnego w którym został ogłoszony o czym Wynajmujący poinformuje Najemcę odrębnym pismem. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w niniejszym punkcie nie wymaga zmiany umowy.
3. Czynsz najmu należy wpłacać z góry do 10 – go każdego miesiąca przelewem na rachunek ZDW podany w fakturze, na dzień sporządzenia umowy PKO BP nr 32 1020 2892 0000 5802 0667 3281.
4. Oprócz czynszu najmu Najemca obowiązany jest do zapłaty świadczeń :
  - energia elektryczna - naliczenie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, ( tj. powierzchnia najmu Najemcy do sumy powierzchni najmu wszystkich Najemców), na podstawie faktur sprzedawcy i dostawcy,
  - gaz naliczenie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni ogrzewanej, ( tj. powierzchnia najmu Najemcy do sumy powierzchni ogrzewanej wszystkich Najemców ), na podstawie faktur dostawcy,

- woda i odprowadzenie ścieków proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni ( tj. powierzchnia najmu Najemcy do sumy powierzchni najmu wszystkich Najemców ), na podstawie faktur dostawcy,
  - odpady komunalne proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni ( tj. powierzchnia najmu Najemcy do sumy powierzchni najmu wszystkich Najemców ) wartość na podstawie deklaracji,
  - sprzątanie w częściach wspólnych budynku administracyjnego oraz ciągów pieszych i terenu, ( tj. powierzchnia najmu Najemcy do sumy powierzchni najmu wszystkich Najemców ), na podstawie faktur dostawcy,
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat i świadczeń określonych w § 8 ust.4 niniejszej umowy, w przypadku zmiany ich cen. Za datę dokonania zapłaty uważa się dzień uznania rachunku.
  6. Świadczenia, o których mowa w pkt.4 płatne będą przelewem do 14 dni od wystawienia faktury.
  7. Wywóz odpadów nietypowych Najemca organizuje indywidualnie i ponosi wszelkie koszty z tego tytułu.
  8. Podatek od nieruchomości z chwilą zawarcia umowy najmu obciąża Najemcę jako podatnika, który w UM -Gminy indywidualnie składa stosowne informacje.
  9. Strony ustalają kaucję, która nie podlega oprocentowaniu w kwocie .....4 zł tj. 200 % miesięcznego czynszu najmu netto ( bez podatku VAT ). Rachunek ZDW PKO BP – Depozyty nr 03 1020 2892 0000 5102 0667 3273.
  10. Wynajmujący ma prawo do rozliczenia i potrącenia wszelkich zobowiązań Najemcy w stosunku do Wynajmującego z kwoty stanowiącej kaucję na co Najemca oświadcza, że wyraża zgodę.
  11. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 8 ust.9 w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu w trybie określonym w § 6 niniejszej Umowy. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego. Z chwilą zdania lokalu użytkowego za protokołem zdawczo – odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy.

## § 9

Opóźnienie w zapłacie czynszu i świadczeń spowoduje naliczenie odsetek ustawowych w stosunku miesięcznym.

## § 10

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Uchwała Nr XLV/689/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego .z 29 stycznia 2018r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Województwa Małopolskiego.

## §11

Zmiany w niniejszej umowie dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

## §12

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

Załączniki :

1. Plan sytuacyjny oznaczenie najmu
2. Protokół zdawczo odbiorczy

**Wynajmujący**

**Najemca**