

UMOWA NAJMU NR / DU-3 / ZDW /

Zawarta dnia w Krakowie pomiędzy: **Województwem Małopolskim, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22**, NIP 6762178337, REGON 351554287, reprezentowanym przez **Panią Katarzynę Węgrzyn- Madeja – Dyrektora Zarządu Dróg Wojewódzkich w Krakowie**, 30-085 Kraków, ul. Głowackiego 56, zwanym dalej **Wynajmującym**

a

..... pod firmą
..... z siedzibą,
..... NIP:, REGON:, zwaną dalej

Najemcą,

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 Rejonowy w 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 oznaczony **3 lat** od dnia r.
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 wyłącznie w oparciu 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. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia przedmiotu najmu, w tym bieżących remontów i napraw, Najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.
5. Strony ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczania się za poniesione przez Najemcę koszty.

§ 4

Najemca zobowiązany jest do:

- korzystania z przedmiotu najmu określonego w § 1 w sposób odpowiadający jego 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 z tego tytułu,
- 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 niepogorszonym,

- 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 ust. 1 umowy, albo gdy Najemca przedmiot umowy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie,
- opóźnień w zapłacie czynszu i świadczeń za dwa okresy płatności,
- braku lub niekontynuowania ubezpieczenia OC,
- nieuzupełnienia kaucji o wymaganą kwotę.

§ 7

1. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym 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** (słowniezł /100 netto), do której zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce. Stawka czynszu netto zł/1m²/1mc.
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 ustępie, 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 następujących 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. ogrzewana 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,
 - usługa obsługi administracyjno-technicznej (bieżące utrzymanie: łazienka/WC /korytarz/chodniki/parking, tereny zielone) - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (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 Wynajmującego.
 6. Świadczenia, o których mowa w ust.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 zł, tj. 200% miesięcznego czynszu najmu netto (bez podatku VAT) płatną na 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, wynikających z niniejszej umowy, 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 14 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.
 12. 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 pod rygorem nieważności.

§ 12

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

Załączniki :

1. Plan sytuacyjny oznaczenie najmu
2. Protokół zdawczo odbiorczy

Wynajmujący

Najemca