

PROJEKT

UMOWA Nr ZGK-U/...../ 2017

zawarta w dniu 2017 roku pomiędzy Gminą Morawica- Zakładem Gospodarki Komunalnej w Morawicy Spółka z o.o. , ul. Kielecka 38, 26-026 Morawica wpisanym do rejestru przedsiębiorców -Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach ,X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000407915, kapitał zakładowy 6653000,00 zł ; NIP 657 10 25 692 , REGON 260578163 ,zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez :

1.

a

....., zwanym dalej **Najemcą** ,

reprezentowanym przez :

1. - Właściciel

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że posiada w administrowaniu działkę nr 974 o pow.0,03 ha położoną w miejsc. Brzeziny ul. Chęcińska 297 na terenie usług komercyjnych zabudowaną budynkiem usługowo-handlowym, dla której prowadzona jest księga wieczysta K11L/00033858/6

§ 2

- 1.Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na czas określony 5 lat : od dnia do dnia przedmiotową nieruchomość wraz z budynkiem usługowo-handlowy w aktualnym stanie technicznym do którego Najemca nie zgłasza zastrzeżeń.
- 2.Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu i stwierdza, że znajduje się on w stanie przydatnym do prowadzenia w nim działalności
- 3.Opis stanu budynku zawarty będzie w protokole zdawczo-odbiorczym, który stanowił będzie załącznik do niniejszej umowy.
- 4.Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy.

§ 3

- 1.Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu, który wynosi zł netto za 1 m² powierzchni użytkowej. Wysokość czynszu w stosunku miesięcznym wynosi 55,96 m² x zł/m²= zł plus należny podatek VAT w stawce 23% i wysokości zł . **Należność za najem budynku brutto wynosi zł (słownie złotych :**) .
- 2.Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, płatny jest przez Najemcę miesięcznie w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT przelewem na rachunek bankowy nr 74 8493 0004 0070 0200 0622 0001.

3. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie pokrywać wszelkie koszty związane z utrzymaniem czystości w wynajmowanym budynku .
4. Zmiana wysokości czynszu , o którym mowa w § 3 pkt. 1 może być dokonywana raz w roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” ogółem za rok kalendarzowy poprzedzający dzień waloryzacji.
5. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w pkt. 4 nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia.
6. Podwyższony czynsz płatny jest od miesiąca wskazanego w zawiadomieniu.
7. Za opóźnienia w zapłacie czynszu należą się Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej za cały okres opóźnienia.
8. Niezależnie od czynszu najmu Najemca we własnym zakresie pokrywać będzie należności za dostarczane do budynku media tj.: dostawa wody, odbiór ścieków, dostawa energii, odbiór śmieci, ogrzewanie budynku. Na dostawę mediów do wynajmowanego budynku Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów z dostawcami tychże mediów.
9. Najemca oświadcza, że posiada NIP i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.
10. Podatek od nieruchomości obciąża Wynajmującego.

§ 4

Najemca nie ma prawa zabudowywać na trwałe budynkami ,ogrodzeniem, stawiania blaszanych garaży na terenie wynajmowanej nieruchomości bez zgody Wynajmującego, może natomiast zestawiać przenośne wyposażenie wraz z przenośnym ogrodzeniem.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do :
 - 1/ponoszenia nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, a w szczególności do bieżących remontów i konserwacji pomieszczeń, jak również remontów i konserwacji instalacji (elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, wentylacyjnej);
 - 2/ponoszenia kosztów dostosowania stanu technicznego przedmiotu najmu do wymagań określonych przez obowiązujące prawo, a związanych z przedmiotem prowadzonej przez Najemcę działalności ;
 - 3/użytkowania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z umową ;
 - 4/utrzymania czystości i porządku na terenie wynajmowanej nieruchomości;
 - 5/przestrzegania przepisów bhp, ppoż. i sanitarnych.
2. Najemca zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy na własny koszt.
3. W przypadku nie wywiązywania się Najemcy z obowiązków wymienionych w ust.2 , wyraża on zgodę na wykonanie niezbędnych prac przez Wynajmującego na koszt Najemcy (wykonanie zastępcze).
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania osób z pomocą których umowę wykonuje.

5. Prowadzona przez Najemcę działalność nie może być uciążliwa dla otoczenia.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za ewentualne straty w wyposażeniu stanowiącym własność Najemcy na skutek nieprzewidzianych zdarzeń losowych .
7. Zgodnie z przepisami ustawy o grach hazardowych (Dz.U. z 2016 poz. 471) zabrania się Najemcy wykorzystywania wynajmowanych pomieszczeń do urządzania gier hazardowych. Zgodnie z przepisami urządzanie gier na automatach dozwolone jest wyłącznie w kasynach gry na zasadach i warunkach określonych w zatwierdzonym regulaminie i udzielonej koncesji, a także wynikających z przepisów ustawy (art. 14 ust.1 ustawy o grach hazardowych) albo w ramach monopolu państwa.”

§ 6

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać zmian w przedmiocie najmu oraz czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub jej przeznaczeniem.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej lub w podnajem.
3. Wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu mogą być dokonywane przez Najemcę tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
4. Po zakończeniu stosunku najmu wszelkie ulepszenia wprowadzone przez Najemcę w przedmiocie najmu zatrzyma Wynajmujący bez konieczności zapłaty dla Najemcy sumy odpowiadającej ich wartości .
5. Najemca na dzierżawionej nieruchomości ma prawo zestawiać znaki informacyjne i handlowe dotyczące prowadzonej działalności .

§ 7

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy jak również jej rozwiązania Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.
2. Podstawą ustalenia stanu lokalu i jego przejęcia przez Wynajmującego jest protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Wraz ze zwrotem przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest usunąć z przedmiotu Najmu wszystkie rzeczy będące jego własnością oraz zwrócić wszystkie klucze będące w jego posiadaniu.

§ 8

1. Jeżeli Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia przedmiotu najmu po wygaśnięciu umowy najmu zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu umownego odszkodowania w wysokości 200% ostatnio obowiązującego czynszu.
2. Odszkodowanie umowne należne będzie za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania lub nieopróźnienia przedmiotu najmu.

§ 9

1. Najemca wskazuje dla Wynajmującego adres do kierowania wszelkiej korespondencji -, Wynajmujący wskazuje dla Najemcy adres -
2. Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadomienia o zmianie adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym z potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za odebraną.

§ 10

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie jedynie w drodze zgodnego porozumienia między stronami w przypadku gdy Najemca nie zalega z należnymi opłatami wobec Wynajmującego .
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku :
 - 1/oddania przez Najemcę przedmiotu najmu w podnajem lub do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego;
 - 2/dopuszczenia się przez Najemcę zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy obrachunkowe;
 - 3/niewłaściwego używania przedmiotu najmu przez Najemcę.

§ 11

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko na piśmie w formie aneksu.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Kielcach.

§ 12

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

WYNAJMUJĄCY :

NAJEMCA :