

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... w siedzibie Zakład Gospodarki Komunalnej i Rekreacji w Morawicy sp z o.o.przy ul. Kielecka 9, 26-026 Morawica pomiędzy spółką z ograniczoną odpowiedzialnością reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - Zdzisław Zięba

zwaną dalej w umowie **Wynajmującym**,

a

.....

.....

zwaną w dalszej treści umowy **Najemcą** o treści następującej:

### PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1.

**Wynajmujący** oświadcza, że na podstawie umowy dotyczącej administrowania mieniem gminnym zawartej z Miastem i Gminą Morawica na czas nieograniczony – zarządza budynkiem użytkowym znajdującym się w Morawicy ul. Kielecka 38, gdzie znajduje się lokal użytkowy o pow,. .....przeznaczony na prowadzenie biura.

Budynek nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich.

#### § 2.

**Wynajmujący** oddaje do używania przedmiot określony w §1 umowy, a **Najemca** wymieniony w § 1 umowy przedmiot najmu przyjmuje.

#### § 3.

Stan przedmiotu wynajmu określony w § 1 umowy tj. lokal użytkowy o powierzchni .....m<sup>2</sup> zostanie stwierdzony w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy.

#### § 4.

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, to jest **od** ..... **do** dnia ....., z zastrzeżeniem § 10 umowy.

#### § 5.

Strony zgodnie ustalają, że:

1. ZGKiR w Morawicy sp z o.o. jest podatnikiem podatku VAT posiada numer identyfikacyjny NIP: 6571025692

2. Najemca jest/nie jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP: .....
- Najemca upoważnia ZGKiR w Morawicy Sp. z o. o. do wystawiania faktury VAT bez swojego podpisu.

## **OBOWIĄZKI NAJEMCY**

### **§ 6.**

**Najemca** zobowiązuje się do:

1. Nie oddawania do bezpłatnego używania, ani nie podnajmowania przedmiotu najmu osobie trzeciej, bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.
2. Utrzymania porządku i czystości w wynajmowanym lokalu i częściach wspólnych.

### **§ 7.**

1. **Najemca** zobowiązuje się przez cały czas trwania umowy najmu używać przedmiotu najmu w sposób określony w umowie i zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki oraz nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody **Wynajmującego**, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. **Najemca** ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu Najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z **Wynajmującym**. Najemca nie może przystąpić do wprowadzania zmian w przedmiocie Najmu do czasu uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. **Najemca** zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
4. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie należytego porządku w wynajętym lokalu.
5. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne nieprawidłowości i uchybienia stwierdzone przez Sanepid, Państwową Inspekcję Handlową, Państwową Inspekcję Pracy i inne.
6. **Najemca** zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i bhp.
7. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku.
8. Najemca zobowiązany jest do zawarcia ubezpieczeń przewidzianych dla przedsięwzięć gospodarczych, jakie będzie prowadził w przedmiocie najmu oraz ubezpieczenia przedmiotu Najmu i jego wyposażenia od zniszczeń na skutek działania lub zaniechania Najemcy, jak i pożarów i innych zdarzeń losowych. Jeżeli przedmiot najmu lub budynek, w którym znajduje

się przedmiot najmu ulegnie zniszczeniu lub uszkodzeniu w skutek działalności lub braku staranności Najemcy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego naprawienia szkód.

## UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

### § 8.

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu określony w § 1 umowy na podstawie protokołu przekazania sporządzonego przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy.
2. **Wynajmujący** ma prawo kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy.

## CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

### § 9.

- 1.a) **Najemca** zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz za wynajem wymienionego w §1 lokalu usługowego, który wynosi .....zł + VAT w wysokości ustawowej (słownie złotych.....), co łącznie z podatkiem VAT wynosi .....zł brutto miesięcznie (słownie złotych..... złoty )  
b) Opłaty za energię elektryczną, wodę i gaz, zgodnie z ustalonym ryczałtem za dostarczane media , rozliczane w stosunku rocznym dla wynajmującego.
2. Czynsz nie obejmuje kosztów utrzymania przedmiotu najmu, które obciążają **Najemcę**. **Najemcę** obciążają wszelkie koszty związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą w najmowanym lokalu usługowym wymienionym w §1 umowy, koszty ubezpieczenia przedmiotu najmu, podatek oraz inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu.  
Oprócz czynszu **Najemca** uiszczał będzie opłaty w formie ryczałtu za energię elektryczną, centralne ogrzewanie, wodę, ścieki i śmieci wg obowiązujących stawek ryczałtowych na podstawie faktury wystawionej przez **Wynajmującego** w terminie do 14 dni od jej wystawienia.
3. Koszty przystosowania przedmiotu najmu do działalności gospodarczej ponosi najemca wyłoniony w drodze przetargu.
4. Wysokość miesięcznego czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja wysokości miesięcznego czynszu obowiązywać będzie od 1 maja każdego roku do 30 kwietnia roku następnego.

5. Czynsz **Najemca** winien wpłacać na rachunek bankowy **Wynajmującego w Banku Spółdzielczym w Morawicy Nr 74 8493 0004 0070 0200 0622 0001**
6. Za opóźnienia w zapłacie czynszu należą się **Wynajmującemu** odsetki w wysokości ustawowej za cały okres opóźnienia.
7. **Najemca** uiszcza kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu, pomniejszonego o wadium wpłacone w trakcie postępowania przetargowego.

## ROZWIĄZANIE UMOWY

### § 10.

1. Każdej ze stron służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wypowiedzenie umowy dla swojej skuteczności wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 11.

1. **Wynajmującemu** służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania wypowiedzenia, w przypadku:
  - zalegania przez **Najemcę** z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
  - oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody **Wynajmującego**,
  - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
2. W razie rozwiązania umowy najmu **Najemca** jest obowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 12.

**Najemca** w wynajmowanym lokalu użytkowym oraz na terenie obiektu użytkowego w Morawicy przy ul. Kieleckiej 38 (po uzgodnieniu wielkości i miejsca z **Wynajmującym** dokonany w formie pisemnej ) ma prawo umieścić znaki informacyjne, dotyczące prowadzonej działalności gospodarczej.

### § 13.

1. **Najemca** zobowiązuje się po upływie okresu najmu lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy najmu do zwrotu **Wynajmującemu** przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym w okresie 1 dnia od dnia zakończenia okresu obowiązywania umowy
2. W razie stwierdzenia protokołem zdawczo-odbiorczym, że lokal lub jego wyposażenie zostało zniszczone w stopniu przekraczającym normalne użytkowanie **Najemcy** wyznacza się 7 dni na wykonanie odpowiedniej naprawy. Jeżeli **Najemca** w terminie 7 dni nie wykona odpowiednich napraw, które zostaną potwierdzone przez **Wynajmującego**, Wynajmującemu przysługuje prawo do wykonania napraw na koszt Najemcy.
3. Wniesiona kaucja zostanie zwrócona najemcy po zakończeniu/rozwiązaniu umowy najmu.
4. W razie nie oddania przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy najmu w jakikolwiek sposób Najemca będzie płacił odszkodowanie w wysokości 200 % czynszu o którym mowa w §9 punkt 1a zwaloryzowanego zgodnie z §9 punkt 6, oraz opłaty o której mowa w §9 punkt 1b.
5. W razie nie oddania przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy najmu, **Wynajmujący** jest upoważniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, na co **Najemca** się zgadza i nie będzie rościł z tego powodu praw teraz i w przyszłości zrzekając się niniejszym tych praw.
6. Nieopóźnienie lokalu z rzeczy Najemcy po rozwiązaniu umowy najmu jest równoważne z nieoddaniem przedmiotu najmu.

### § 14.

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

### § 15.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Najemcy i jeden dla Wynajmującego.

### § 16.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

**Wynajmujący**

Prezes Zarządu- Zdzisław Zięba

**Najemca**