

## WZÓR UMOWY NAJMU

### UMOWA NAJMU nr ...../.....

zawarta w Sosnowcu w dniu .....2017 r. pomiędzy:

**Agencja Rozwoju Lokalnego S.A.** z siedzibą w Sosnowcu przy ul. Teatralnej 9, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000071567, o numerze identyfikacji podatkowej NIP 644-23-12-490 oraz kapitale zakładowym 13.355.500 zł, reprezentowaną przez:

Prezes Zarządu – Tomasz Kamiński

Wiceprezes Zarządu – Agnieszka Siemińska

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

**Firmą** .....

zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”.

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Teatralnej 9, dla której Sąd Rejonowy w Sosnowcu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę Wieczystą nr KAS1S/00033461/8.

### § 2

1. Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy nr ..... o powierzchni .....m<sup>2</sup>, położony w budynku biurowym w Sosnowcu przy ul. Teatralnej 9.
2. Przekazanie przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1 nastąpi dnia ..... r. oraz na podstawie protokołu przekazania stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.
3. W okresie adaptacji lokalu tj. od ..... r. do ..... r. Najemca będzie zwolniony z opłat czynszu oraz innych opłat niezależnych od Wynajmującego (tj. mediów).
4. Po dokonaniu prac remontowo-adaptacyjnych zostanie sporządzony protokół odbioru technicznego zgodnie ze wstępną koncepcją zagospodarowania lokalu wraz z zakresem planowanych prac remontowo – adaptacyjnych zadeklarowanych w ofercie na najem lokalu użytkowego.

### § 3

1. Począwszy od dnia ..... r. z tytułu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości .....zł + **podatek VAT** w ustawowej wysokości (słownie: ..... plus podatek VAT), tj. 1,00 zł + VAT za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni. Oprócz czynszu i zaliczek z tytułu mediów Najemca zobowiązany jest uiszczać comiesięczną opłatę eksploatacyjną z tytułu wywozu nieczystości.
2. Wynajmujący może dokonywać waloryzacji wyżej wymienionego czynszu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, po jego opublikowaniu przez GUS bez konieczności zmiany umowy.
5. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie na podstawie wystawionej faktury do 10 dnia każdego miesiąca na konto: Getin Noble Bank S.A. o/Sosnowiec nr 60 1560 1166 0000 9100 0002 7678.
6. W razie nie uiszczenia przez Najemcę w terminie czynszu i opłat, o których mowa w §3 i §5, Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych za pełen okres opóźnienia, a Najemca zobowiązany jest je zapłacić w terminie 7 dni od daty otrzymania noty odsetkowej.
7. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę opłat związanych z wynajmowanym lokalem, Wynajmujący ma prawo naliczyć zryczałtowaną kwotę w wysokości 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych) tytułem kosztów wezwania do zapłaty, na które składają się koszty korespondencji i przygotowania wezwania.

8. O sposobie zarachowania wpłaty Najemcy na poczet jego należności względem Wynajmującego decyduje Wynajmujący.
9. W przypadku, gdy jakkolwiek płatność należna Wynajmującemu zgodnie z postanowieniami umowy nie zostanie dokonana przez okres dłuższy niż 60 dni, Wynajmujący jest uprawniony do:
  - przerwania dostawy mediów doprowadzonych do pomieszczeń;
  - zablokowania dostępu do Lokalu;
  - ustanowienia zastawu z mocy prawa na wszelkich składnikach majątku ruchomego wnoszonego przez Najemcę na teren pomieszczeń (art. 671 § 2 KC).

#### § 4

1. Wadium wpłacone przez uczestnika konkursu „Lokal na Biznes” w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) zostanie zaksięgowane na poczet kaucji zabezpieczającej z tytułu wynajmu lokalu.
2. Kaucja o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu podlega zwrotowi w wysokości nominalnej wpłaconej przez Najemcę, pomniejszonej o ewentualne nieuregulowane zobowiązania Najemcy po ustaniu stosunku najmu.
3. Kaucja zabezpieczająca stanowi gwarancję prawidłowego używania lokalu i stosowania się do postanowień umowy najmu. Kaucja za najem lokalu umożliwia Wynajmującemu szybkie pokrycie szkód powstałych na skutek niezgodnego z umową lub ustawą działania, jak i zaniechania Najemcy, jak również stanowi ona zabezpieczenie przed zaprzestaniem uiszczania czynszu i innych opłat związanych z najmem.

#### § 5

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do wynajmowanego lokalu, w wysokości odpowiadającej kosztom średniorocznym i ustalonej przez Wynajmującego na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczeniu podlegają następujące koszty:
  - a) zużycia energii elektrycznej – proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni (zł/m<sup>2</sup>);
  - b) dostawy wody i odprowadzenia ścieków – według liczby osób stale przebywających w lokalu (zł/os);
  - c) podgrzania wody – według liczby osób stale przebywających w lokalu (zł/os);
  - d) ogrzewania – proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni (zł/m<sup>2</sup>);
  - e) eksploatacji i konserwacji dźwigów - według liczby osób stale przebywających w lokalu (zł/os).
3. Najemca oświadcza, że w wynajmowanym pomieszczeniu przebywać będzie 1 osoba.
4. Najemca zobowiązany będzie do składania Wynajmującemu informacji o liczbie osób pracujących w wynajmowanym lokalu raz w roku, wg stanu na dzień 31 grudnia. Podana liczba osób stanowić będzie podstawę do naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów mediów w kolejnym okresie rozliczeniowym.
5. Jako okres rozliczeniowy przyjmuje się rok kalendarzowy.
6. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania zmian wysokości zaliczek w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Informacja o nowych wysokościach zaliczek przekazywana będzie Najemcy w formie załącznika do faktury, bez konieczności zmiany zapisów umowy najmu.
7. Zaliczki miesięczne, o których mowa w ust. 1, należy wносить do 15-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
8. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w terminie najpóźniej do 31 marca następnego roku, Wynajmujący dokona rozliczenia wniesionych przez Najemcę zaliczek na pokrycie kosztów mediów.
9. W przypadku rozwiązania umowy najmu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, Najemca zobowiązany będzie do rozliczenia się z Wynajmującym za okres obowiązywania umowy najmu.
10. Nadpłata z tytułu rozliczenia zaliczana będzie na poczet przyszłych opłat za media, natomiast kwota niedopłaty płatna będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury rozliczeniowej. Różnica wynikająca z rozliczenia zaliczek na media wpływa na zwiększenie lub zmniejszenie przychodu u Wynajmującego w miesiącu ich rozliczenia.

11. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.

## **§ 6**

1. Najemca zobowiązany jest do używania lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.
2. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie, oddać przedmiot najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w podnajem lub przeniesienia praw i obowiązków.
3. Najemca zobowiązany jest do odnowienia na własny koszt wynajmowanego lokalu.
4. Z tytułu odnowienia lokalu Najemcy nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do Wynajmującego w okresie trwania stosunku najmu i po jego zakończeniu.
5. Na Najemcy ciąży obowiązek bieżącej konserwacji oraz podejmowania niezbędnych czynności w celu utrzymania w należytym porządku zajmowanego lokalu.
6. Najemca odpowiada za zabezpieczenie ppoż. zajmowanego lokalu zgodnie z wymogami ppoż. (wyposażenie w podręczny sprzęt ppoż., jego terminowe przeglądy, zaopatrzenie lokalu w instrukcję ppoż.).
7. Wynajmujący zapewnia wyposażenie powierzchni wspólnych w sprzęt ppoż., a Najemca i jego pracownicy mają obowiązek znać rozmieszczenie sprzętu ppoż. w budynku i bezpośrednim sąsiedztwie (hydranty, włączniki ppoż., podręczny sprzęt ppoż. na powierzchniach wspólnych)
8. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje i remonty wynajmowanego lokalu muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo okresowej kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu.
10. Najemca zobowiązany jest do raz na 6 miesięcy do przygotowania sprawozdania ze swojej działalności i przedłożenia jej w siedzibie Agencji Rozwoju Lokalnego S.A. przy ul. Teatralnej 9 w pokoju nr 702. W przypadku nie przedłożenia takiego sprawozdania umowa najmu może zostać wypowiedziana.

## **§ 7**

1. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia we własnym zakresie mienia stanowiącego jego własność, a znajdującego się w wynajmowanym lokalu od szkód spowodowanych kradzieżą, zalaniem, pożarem, działaniem osób trzecich, itp.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody określone w ust. 1.

## **§ 8**

1. Umowa wchodzi w życie z dniem ..... i zostaje zawarta na okres dwóch lat tj. do dnia.....
2. Na czternaście dni przed datą .....r. w przypadku zamiaru przedłużenia umowy najmu na nowych warunkach obowiązujących u Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do poinformowania na piśmie Wynajmującego, na okoliczność czego zostanie sporządzony aneks do umowy najmu.
3. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## **§ 9**

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem najmu i opłatami za media za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych postanowień umowy. Jednakże Wynajmujący powinien uprzedzić Najemcę udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub usunięcia innych naruszeń warunków umowy.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku naruszenia obowiązku utrzymania porządku i bezpieczeństwa w przedmiocie najmu lub jeżeli prowadzona przez Najemcę działalność stanie się w znacznym stopniu uciążliwa dla Najemców sąsiednich lokali użytkowych.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nie krótszym niż 7 dni.

4. Najemca zobowiązany będzie najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy:
  - a. zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym;
  - b. przekazać Wynajmującemu przedmiot najmu protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. Najemca na własny koszt zorganizuje opróżnienie i sprzątnięcie przedmiotu najmu najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy. Przedmioty pozostawione przez Najemcę w przedmiocie najmu będą uznane za porzucone celowo i będą do dyspozycji Wynajmującego, który będzie miał prawo usunąć śmieci i inne pozostałości na koszt Najemcy.
6. W razie nie opuszczenia przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego lub określonym w umowie, Wynajmujący ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 10% miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień zwłoki. Oprócz kary umownej Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

#### **§ 10**

1. Każda zmiana umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem zmiany postanowień umowy zawartych w §3 ust 2 i §5 ust 6.
2. Strony zobowiązane są informować się niezwłocznie nawzajem na piśmie o każdej zmianie siedziby, bądź adresu do doręczeń, pod rygorem uznania doręczenia korespondencji na ostatnio wskazany adres za skuteczne, tj. wywołujące skutki prawne.

Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:

- |                  |   |
|------------------|---|
| a) Wynajmujący – | Agencja Rozwoju Lokalnego,<br>ul. Teatralna 9, 41-200 Sosnowiec |
| b) Najemca –     | .....<br>ul.....<br>.....                                       |

lub osobiście do rąk własnych za potwierdzeniem odbioru.

#### **§ 11**

Spory, jakie mogą wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 12**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowane będą przepisy kodeksu cywilnego.

#### **§ 13**

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

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**