

(WZÓR umowy na wynajem budynku)

UMOWA NAJMU NR.ZPU.411.3 201.....

zawarta w dniu 2017 roku w Katowicach pomiędzy:
Miastem Katowice z siedzibą w Katowicach, kod 40-098 przy ul. Młyńskiej 4, Katowice, posiadającym NIP 634 001 01 47, zwanym dalej **Sprzedawcą**,
w imieniu którego działa: Zakład Zieleni Miejskiej z siedzibą w Katowicach, kod 40-523 przy ul. T. Kościuszki 138, REGON 003545711,
reprezentowany przez:

1. **Mieczysława Wołosza** – Dyrektora Zakładu Zieleni Miejskiej
zwany dalej **Wynajmującym**,

a, zamieszkałym prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą: na podstawie zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem posiadający REGON nr NIP zwany dalej **Najemcą**.

lub

Spółką z siedzibą w przy ul., posiadającą REGON, NIP, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem przez Sąd Rejonowy w reprezentowaną przez:

1.
2.

zwaną/y dalej **Najemcą**.

§ 1.

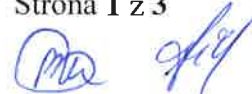
1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości, stanowiącej własność Miasta Katowice (umowa użyczenia/ trwały zarząd.....) położonej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr k.m., obręb na której znajduje się budynek..... z przeznaczeniem na działalność gospodarczą.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy opisany obiekt w celu
3. Nieruchomość określoną w ust.1 Najemca przejmuje z dniem podpisania umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu jest załącznikiem do przedmiotowej umowy.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na okres od do, w tym na czas wykonywania prac adaptacyjnych w okresie od..... do.....
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W każdym czasie jest możliwe rozwiązanie umowy na mocy porozumienia stron.
4. Najemca nie ma prawa dokonywania podnajmu lub oddawania w nieodpłatne użytkowanie osobom lub podmiotom trzecim wynajmowanego przez siebie budynku bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu **czynsz najmu**:
 - 1) w okresie wykonywania prac adaptacyjnych:
w wysokości brutto zł miesięcznie (słownie:00/100 zł), w tym netto w wysokości.....zł (słownie.....00/100zł), podatek VAT (23%)
 - 2) w pozostałym okresie:
w wysokości brutto zł miesięcznie(słownie:00/100 zł), w tym netto w wysokości.....zł (słownie.....00/100zł), podatek VAT (23 %).
2. Należności o których mowa w ust.1 Najemca zobowiązany jest uiszczać z góry do 15 dnia danego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury na konto: **PKO BP O/Katowice nr konta 55 1020 2313 0000 3302 0514 9648**.
3. Stawka czynszu ustalona w konkursie ofert nie podlega podwyższeniu przez okres 24 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Po tym okresie stawka czynszu podlega corocznie aktualizacji w oparciu o oficjalny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS.



4. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT dotyczącej czynszu, podlega on zmianie od dnia wejścia w życie nowych stawek, bez zmiany umowy, zgodnie z wystawioną fakturą.
5. Za datę spełnienia świadczenia uważa się datę wpływu środków na rachunek Zakładu.
6. Opóźnienie w terminie zapłaty spowoduje naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych/odsetki za opóźnienie.

§ 4.

1. Najemca zobowiązany jest do:

1) wykorzystania przedmiotu najmu na cel określony w § 1. ust. 2.

2) utrzymania przedmiotu najmu na własny koszt w należywym stanie technicznym i estetycznym,

3) zawarcia stosownych umów na dostawę mediów: energii elektrycznej, wody, wywóz nieczystości z nieruchomości określonej w § 1. ust. 1.

4) korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegania przepisów BHP, p.poż. sanitarnych.

2. Zabrania się wycinania, przesadzania, uszkodzania drzew i krzewów na terenie przyległym do budynku. Osoba dewastująca zieleń będzie obciążona karami zgodnie z art. 88 i 89 Ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134).

§ 5.

1. Kaucja w wysokości 2-krotności czynszu została zapłacona w całości w wysokości..... przed podpisaniem umowy na konto Wynajmującego: **PKO BP O/Katowice nr konta 16 1020 2313 0000 3302 0514 9671.**
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie należności przysługujących Wynajmującemu w dniu opuszczenia lokalu, w szczególności z tytułu zaległego czynszu (należność główna i odsetki).
3. Kaucja podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem w ciągu 30 dni od daty spisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 6.

1. Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie o.c. od prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. W związku z tym odpowiedzialność z tytułu szkód mogących wyniknąć w budynku w związku prowadzoną w nim działalnością gospodarczą i posiadanym mieniem spoczywa na Najemcy.
2. Niezależnie od postanowień ust.1 Najemca przyjmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność oraz zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności związanej z wszelkimi roszczeniami skierowanymi wobec Wynajmującego dotyczącymi jakichkolwiek zaistniałych szkód, kosztów i wydatków związanych bezpośrednio lub pośrednio z prowadzoną działalnością i zaniedbaniami obowiązków wynikających z umowy najmu, a spoczywających na Najemcy.
3. Jeżeli Wynajmujący poniesie jakiegokolwiek koszty w związku z roszczeniami osób trzecich w przypadkach określonych w ust.1 i 2 Najemca niezwłocznie zwróci je Wynajmującemu.

§ 7.

1. W wynajętym budynku, wszelkie prace remontowe nie powodujące zmian konstrukcyjnych w obrębie istniejącego budynku, Najemca będzie wykonywał na własny koszt.
2. Prowadzenie w budynku robót adaptacyjnych dozwolone jest po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na określony zakres rzeczowy prac oraz stosownych pozwoleń wymaganych przez przepisy powszechnie obowiązujące.
3. Działania Najemcy w celu uzyskania stosownych pozwoleń o których mowa w ust. 2 wymagają zgody Wynajmującego.
4. Podjęcie działań mających na celu zmianę rodzaju prowadzonej działalności, a tym samym adaptację budynku dozwolone jest po uzyskaniu zgody Wynajmującego.
5. Z tytułu prac o których mowa w ust.1 Najemcy nie będzie przysługiwał zwrot poniesionych kosztów.

§ 8.

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca jest zobowiązany zwrócić budynek w terminie 14 dni w stanie nie pogorszonym, chyba że pogorszenie stanu jest następstwem prawidłowego użytkowania i nie wynika z zaniedbań Najemcy w utrzymaniu budynku.
2. W przypadku niedotrzymania terminu opuszczenia budynku, Najemca oprócz należnego czynszu, płatnego proporcjonalnie do okresu najmu, zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości jednokrotnej stawki czynszu za każdy dzień zajęcia budynku.

3. Zwrot budynku następuje z chwilą fizycznego jego wydania, po podpisaniu przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Wynajmujący zawiadamia drugą stronę o terminie wydania budynku z co najmniej pięciodniowym wyprzedzeniem.
5. Niestawiennictwo Najemcy w wyznaczonym terminie uprawnia Wynajmującego do jednostronnego przejęcia budynku pod warunkiem prawidłowego zawiadomieniu Najemcy. Wówczas Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze wszystkimi skutkami prawnymi.
6. Po rozwiązaniu umowy i wyznaczeniu terminu zwrotu budynku, nie później niż do dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, Najemca jest zobowiązany usunąć wszystkie ruchomości z budynku, zdemontować reklamy. Budynek należy przekazać w stanie posprzątanym, a klucze przekazać Wynajmującemu.

§ 9.

1. Wszelkie zawiadomienia i informacje pomiędzy stronami wymagają formy pisemnej.
2. Wszelka korespondencja będzie uznana za doręczoną, jeżeli zostanie doręczona do rąk Najemcy lub jego pracownika obecnego pod adresem korespondencyjnym lub pocztą na adres:.....
..... Strony zobowiązują się do niezwłocznego poinformowania o zmianie adresu do korespondencji. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, korespondencję uważa się za doręczoną w przypadku przekazania w powyższy sposób.
3. Faktury będą dostarczane na adres lub inny adres wskazany przez Najemcę.
4. **Najemca zobowiązany jest kierować całość korespondencji na adres Wynajmującego: Zakład Zieleni Miejskiej, 40-523 Katowice ul. T. Kościuszki 138.**
5. Korespondencja e-mailowa może być uważana za skuteczny sposób powiadomienia pod warunkiem obopólnej zgody i potwierdzenia treści korespondencji.

§ 10.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Zmiana niniejszej umowy dla swej ważności wymaga formy pisemnej w postaci aneksu, z wyjątkiem pisemnego powiadomienia o nowej wysokości opłat wynikających z § 3 lub powiadomieniach o nowych adresach do korespondencji.
3. Ewentualne spory mogące wynikać z niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 11.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach; jeden egzemplarz dla Najemcy i dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewa D. D. D.

RADCA PRAWNY


mgr Lucyna Świdler-Kot

