

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu2014 roku w Kielcach, pomiędzy:

Powiatem Kieleckim - Starostwem Powiatowym w Kielcach, ul. Wrzosowa 44,
25-211 Kielce, NIP: 959-164-57-90, Regon: 291009372, reprezentowanym przez:

1/ Pana Zdzisława Wrzałkę – Starostę Kieleckiego,

2/ Pana Zenona Janusa – Wicestarostę

zwanym dalej *Wynajmującym*,

a

.....
wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej

NIP....., REGON

reprezentowanym przez:

.....
.....
(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do KRS)

..... z siedzibą

wpisanym do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS

....., NIP

REGON

reprezentowanym przez:

.....
.....
Zwanym dalej *Najemcą*

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1492/3, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr KIIL/00129936/7, zabudowanej budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 11 362,56 m², przy ul. Wrzosowej 44.

§ 2

1. *Wynajmujący* oddaje a *Najemca* przyjmuje w najem, na prowadzenie usług gastronomicznych (bufet), w godzinach pracy Starostwa Powiatowego w Kielcach, powierzchnię użytkową znajdującą się w budynku określonym w § 1 na drugiej kondygnacji poziom 0, segment 1, zwane dalej „przedmiotem najmu”. Łączna powierzchnia użytkowa wynajmowana przez *Najemcę* – 151,46m².
2. Na podstawie niniejszej umowy *Najemca* ma prawo korzystać z:
 - a) ciągów komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe),
 - b) sieci informatycznej,
 - c) 2 miejsc postojowych.
3. Pomieszczenie, o którym mowa powyżej *Wynajmujący* może wyposażyć w aparaty telefoniczne. Szczegółowe ilości przedmiotowego wyposażenia wskazane zostaną w protokole przekazania pomieszczeń.
4. *Najemca* oświadcza, że jest mu w pełni znany obecny stan techniczny przedmiotu najmu oraz oświadcza, że przedmiot najmu nadaje się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie.
5. Wszelkich zmian budowlanych przedmiotu najmu, w tym przeróbek polegających na przesuwaniu, budowaniu lub przebijaniu ścian, *Najemca* może dokonywać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnego zezwolenia *Wynajmującego*.
6. Nakłady związane z modernizacją lub adaptacją przedmiotu najmu ponosi we własnym zakresie *Najemca*. Do obowiązków *Najemcy* należeć będzie także zamontowanie podlicznika wodnego, urządzeń sanitarnych oraz odbiór pomieszczeń przez odpowiednie służby.
7. *Wynajmujący* zapewnia *Najemcy* możliwość przyłączenia pomieszczeń biurowych do sieci telefonicznej i informatycznej.

§ 3

Przedmiot najmu zostanie przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez osoby upoważnione przez *Wynajmującego* i *Najemcę*, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 4

Najemca bez pisemnej zgody *Wynajmującego* nie może oddać przedmiotu najmu w dzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

§ 5

Osobami upoważnionymi do kontaktu w sytuacjach losowych są:

- ze strony *Najemcy* –
- ze strony *Wynajmującego* – Paweł Sadrak

§ 6

1. Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu *Najemca* zobowiązuje się do płacenia *Wynajmującemu* miesięcznego czynszu w wysokości $151,46\text{m}^2 \times \dots\dots\dots$ (kwota netto za 1m^2 przedstawiona w ofercie) plus podatek Vat ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 *Najemca* będzie płacił w terminie 14 od daty otrzymania od *Wynajmującego* faktury, na rachunek bankowy *Wynajmującego* – nr 89 8493 0004 0000 0057 2783 0021
3. Za niepełny okres najmu wysokość czynszu określonego w ust. 1 obliczana jest proporcjonalnie do liczby dni najmu, tj. 1 dzień = $1/30$ miesięcznego czynszu.
4. Wprowadzenie kart parkingowych lub podobnego rozwiązania dotyczącego dwóch miejsc postojowych nie wpływa na podniesienie opłat dla *Najemcy*.
5. *Wynajmujący* jest uprawniony do wystawiania faktur bez podpisu *Najemcy*.
6. Czynsz będzie podlegał podwyżce nie częściej niż 1 raz w roku, z zastosowaniem średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym publikowanym przez Prezesa GUS na podstawie art. 94 ust.1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t. j. Dz. U. z 2013r., poz.1440 z późn. zm.). Podwyżka czynszu następować będzie w oparciu o miesięczne pisemne wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu dokonane przez *Wynajmującego*, na koniec miesiąca kalendarzowego i nie wymaga formy aneksu.
7. Oprócz czynszu określonego w ust.1 *Najemca* będzie pokrywał miesięcznie procentowe opłaty za:
 - a/ energię cieplną,
 - b/ odprowadzanie ścieków,
 - c/ wywóz nieczystości stałych,
 - d/ podatek od nieruchomości (według obowiązujących przepisów),
 - e/ konserwację systemu alarmowego,
 - f/ ochronę budynku,
 - g/ konserwację urządzeń p. poż.,

- h/ konserwację i naprawę dźwigów,
- i/ konserwację sieci i urządzeń c. o.,
- j/ konserwację wentylacji i klimatyzacji,
- k/ konserwację stacji transformatorowo – rozdzielczej zasilającej budynek,
- l/ konserwację instalacji i urządzeń wod-kan, kanalizacji deszczowej, w tym osadnika i separatora na sieci kan. deszczowej,
- m/ konserwację i naprawę drzwi,
- n/ przeglądy techniczne budynku,
- o/ utrzymanie terenu zewnętrznego (parkingi, ciągi komunikacyjne)
- p/ utrzymanie zimowe dachów,
- r/ mycie okien i fasady szklanej,
- s/ mycie fasady budynku i muru oporowego.

8. Opłaty wymienione w ust. 7 pokrywane przez *Najemcę* będą wynikały z faktury wystawianej przez *Wynajmującego*, który sporządzi ją w oparciu o faktury otrzymywane od dostawców usług na rzecz nieruchomości. Podstawą wyliczenia należności jest najmowana przez *Najemcę* powierzchnia użytkowa w stosunku procentowym do całej powierzchni użytkowej uwzględnionej w fakturach dostawców usług, tj. 151,46m² do 11 362,56 m², co stanowi 1,33 %.

9. Należności z tytułu opłat wymienionych w ust. 7 regulowane będą przez *Najemcę* w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury wystawionej przez *Wynajmującego*.

10. *Najemca* zobowiązany jest do ponoszenia we własnym zakresie opłat za:

- a/ abonament RTV,
- b/ ubezpieczenie mienia własnego,
- c/ korzystanie z mediów np. opłaty telefoniczne wg potrzeb *Najemcy* – na podstawie zawartych odrębnych umów oraz/ lub na podstawie billingu, w przypadku korzystania z centrali telefonicznej *Wynajmującego*,
- d/ energię elektryczną i dostawę zimnej i ciepłej wody, na podstawie odczytów z podliczników.

11. Za nieterminowe regulowanie należności *Wynajmujący* będzie uiszczal *Najemcy* odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.

§ 7

Umowa zostaje zawarta na czas określony 5 lat od **dnia**

§ 8

1. Każda ze stron ma prawo rozwiązania niniejszej umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4.
2. *Wynajmujący* może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - *Najemca* zalega z opłatą najmu za dwa miesiące i pomimo pisemnego upomnienia *Wynajmującego* o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości pozostaje nadal w zwłoce z zapłatą,
 - *Najemca* nie przestrzega istotnych postanowień niniejszej umowy.
3. W razie rozwiązania umowy najmu zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2 umowa najmu rozwiązuje się następnego dnia roboczego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Oświadczenie uznaje się za doręczone z chwilą, gdy doszło do drugiej strony w ten sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.
4. Jeżeli przedmiot najmu ulegnie zniszczeniu w okresie obowiązywania umowy, umowa automatycznie ulega rozwiązaniu, *Najemcy* nie będzie przysługiwało z powodu takiego rozwiązania umowy prawo do dochodzenia odszkodowania od *Wynajmującego*, jeżeli zniszczenie przedmiotu najmu wynikło z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi *Najemca*.
5. Przez zniszczenie, o którym mowa w ust. 4 powyżej należy rozumieć uszkodzenia przedmiotu najmu uniemożliwiające dalsze jego użytkowanie.
6. W przypadku rozwiązania umowy *Najemca* zobowiązany jest pokryć opłaty wymienione w § 7 umowy, wynikające z faktur, które wpłynęły do *Wynajmującego* już po wygaśnięciu umowy, a obejmują okres jej trwania. Odpowiednio stosuje się postanowienia § 6 ust. 3.
7. W przypadku zwlekania z oddaniem pomieszczeń, wynikającym z rozwiązania niniejszej umowy, *Najemca* będzie obciążony odpłatnością za zwłokę w wysokości 1/15-tej należności określonej w § 6 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia.

§ 9

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, uszkodzenie lub zniszczenie wyposażenia lub majątku ruchomego będącego własnością *Najemcy*, spowodowane przez osoby trzecie i/lub w wyniku działania siły wyższej, kradzieży, pożaru, zalania lub z innej podobnej przyczyny, jeżeli działanie lub zaniechanie *Wynajmującego*, do których był zobowiązany nie przyczyniło się do wyżej wymienionych szkód.

§ 10

1. *Najemca* zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu w sposób nie powodujący nadmiernego zużycia najmowanych pomieszczeń, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, przepisami prawa, oraz zaleceniami *Wynajmującego* związanymi z obowiązującymi przepisami prawa, przekazanymi *Najemcy* w formie pisemnej.
2. *Najemca* zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w stanie, w jakim powinien znajdować się w wyniku normalnego używania, w szczególności do dokonywania prac konserwacyjnych oraz koniecznych napraw wynikłych ze zwykłego używania przedmiotu najmu, z wyłączeniem wyposażenia, o którym mowa w § 2 ust.3.
3. *Najemca* zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie na własny koszt w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu prace z zakresu bieżącej konserwacji i napraw sprzętu własnego.
4. Do obowiązków *Najemcy* należy sprzątanie wewnątrz pomieszczeń, o których mowa w § 2 ust. 1, z wykorzystaniem środków dostosowanych do danej powierzchni.
5. *Najemca* jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie najmu spowodowane przez *Najemcę*, jego pracowników, współpracowników, gości oraz inne osoby przebywające za zgodą *Najemcy* na terenie najmowanych pomieszczeń.
6. *Najemca* ma obowiązek ubezpieczyć swoją działalność od odpowiedzialności cywilnej.

§ 11

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy *Najemca* zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszym z tym, że nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. W przypadku niewywiązania się *Najemcy* z obowiązku określonego powyżej *Wynajmujący* przywróci przedmiot najmu do stanu sprzed zawarcia umowy, a kosztami wykonania obciąży *Najemcę*.
3. W przypadku nieusunięcia przez *Najemcę* rzeczy do niego należących, *Wynajmującemu* przysługuje prawo do ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt *Najemcy*.
4. Po zakończeniu obowiązywania umowy przedmiot najmu zostanie przekazany protokołem odbiorczym, podpisanym przez obie strony, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. Przez okres obowiązywania gwarancji udzielonej przez Wykonawcę budynku t.j. 36 miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego pomiędzy *Wynajmującym*

a Wykonawcą robót, *Najemca* zobowiązany jest zgłaszać niezwłocznie każde stwierdzone ewentualnie wady i usterki przed podjęciem jakichkolwiek czynności naprawczych.

§ 12

W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez każdą ze stron, pod rygorem nieważności.

§ 14

Ewentualne spory wynikające z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby *Wynajmującego*.

§ 15

1. *Wynajmujący* zastrzega sobie prawo kontroli w pomieszczeniach użytkowanych przez *Najemcę*, w obecności przedstawiciela *Najemcy*, w zakresie zachowania bezpieczeństwa p.poż., stosowanych środków do utrzymania czystości, należytego stanu technicznego urządzeń elektrycznych i wodnokanalizacyjnych.
2. Ze względu na konieczność zapewnienia sprawnego i skutecznego dozoru budynków *Najemca* zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania zasad porządkowych wprowadzonych w tym zakresie przez *Wynajmującego*.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla *Wynajmującego* i jeden dla *Najemcy*.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – wzór protokołu zdawczo – odbiorczego

Załącznik nr 2 – wzór protokołu odbiorczego

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA