

UMOWA NAJMU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

zawarta w dniu roku w Kielcach pomiędzy:

Powiatem Kieleckim – Starostwem Powiatowym w Kielcach

z siedzibą przy ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce

NIP 959-164-57-90, Regon 291009372, reprezentowanym przez:

Michała Godowskiego – Starostę Kieleckiego,

Zenona Janusa – Wicestarostę

przy kontrasygnacie osoby upoważnionej przez Skarbnika Powiatu – Głównego księgowego
Agnieszki Trepki na mocy upoważnienia z dnia 01.07.2013 r.

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 działalności ubezpieczeniowej w godzinach pracy Starostwa Powiatowego w Kielcach, powierzchnię użytkową znajdującą się w budynku określonym w § 1, w najniższej kondygnacji przyziemia, zwaną dalej „przedmiotem najmu”. Dopuszcza się możliwość pracy w innych godzinach za pisemną zgodą *Wynajmującego*.

Łączna powierzchnia użytkowana przez *Najemcę* – 10 m².

2. Na podstawie niniejszej umowy *Najemca* ma prawo korzystać z:

- a) pokoju socjalnego, wyposażonego w niezbędne meble i sprzęt AGD,
- b) ciągów komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe),
- c) toalet,
- d) sieci informatycznej,
- e) 2 miejsc postojowych w obrębie parkingu za budynkiem (od strony południowej).

3. Powierzchnię biurową, o której mowa w ust. 1 *Wynajmujący* może wyposażać 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*.

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 realizacji niniejszej umowy są:

- ze strony *Najemcy* –

- ze strony *Wynajmującego* –

§ 6

1. Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu *Najemca* zobowiązuje się do płacenia *Wynajmującemu* miesięcznego czynszu w wysokości $10 \text{ m}^2 \times \dots\dots\dots$ (kwota netto za 1 m^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 dni 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 2013 r., poz.1440 z późn. zm.). Podwyżka czynszu następować będzie w oparciu o pisemne poinformowanie o zmianie dotychczasowej wysokości czynszu dokonane przez *Wynajmującego*, ze skutkiem 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 i c.w.u.,
 - b) energię elektryczną (dystrybucja i przesył),
 - c) dostawę wody,

- d) odprowadzanie ścieków,
- e) wywóz nieczystości stałych,
- f) przeglądy i konserwacje instalacji niskoprądowych,
- g) przeglądy i konserwacje urządzeń p. poż.,
- h) przeglądy i konserwacje dźwigów osobowych,
- i) przeglądy i konserwacje sieci i urządzeń sanitarnych,
- j) przeglądy i konserwacje wentylacji i klimatyzacji,
- k) przeglądy i konserwacje urządzeń i instalacji elektrycznej oraz stacji transformatorowej – zasilającej budynek,
- l) przeglądy i konserwacje instalacji i urządzeń wod-kan, kanalizacji deszczowej,
- m) przeglądy i konserwacje stolarki i ślusarki,
- n) przeglądy techniczne budynku,
- o) ochronę budynku,
- p) utrzymanie terenu zewnętrznego (parkingi, ciągi komunikacyjne),
- q) utrzymanie zimowe dachów,
- r) mycie okien i fasady budynku.

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. 10 m² do 11 362,56 m², co stanowi 0,1 % .

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,
- 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) uiszczenia podatku od nieruchomości według obowiązujących przepisów,
- e) w przypadku powstania debetowych, nieprzewidzianych niniejszą umową kosztów wynikających z przepisów powszechnie obowiązującego prawa, będą one obciążały *Najemcę*, zaś o konieczności ich poniesienia *Wynajmujący* powiadomi *Najemcę* w formie pisemnej co nie wymaga formy aneksu do umowy.

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

§ 7

Umowa zostaje zawarta na czas określony – 5 lat od podpisania umowy, tj. do dnia

§ 8

1. Każda ze stron ma prawo rozwiązania niniejszej umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, 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 opóźnienie 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 najmowanego pomieszczenia, 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 powierzchni objętej umową, o której 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 niepogorszonym 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. Roszczenie z tytułu wskazanym w ust. 2 i 3 § 11 w pierwszej kolejności zaspokajane będą z kaucji wpłaconej przez *Najemcę*.
5. Po zakończeniu obowiązywania umowy przedmiot najmu zostanie przekazany protokołem odbiorczym, podpisanym przez obie strony, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
6. Jeżeli przedmiot najmu zostanie odebrany bez zastrzeżeń, kaucja na wniosek *Najemcy* zostanie mu zwrócona w pełnej wysokości.
7. 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 przedmiotu najmu użytkowanego 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