

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu w Kielcach pomiędzy:

Powiatem Kieleckim – Starostwem Powiatowym w Kielcach z siedzibą przy ul. Wrzosowej 44, 25 – 211 Kielce, NIP: 9591645790, REGON: 291009372, reprezentowanym przez:

.....
.....

przy kontrasygnacie Skarbnika Powiatu Kieleckiego – Marii Klusek
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**”

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 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 KI1L/00129936/7, zabudowanej budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 11 362,56 m² przy ul. Wrzosowej 44, 25 – 211 Kielce.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem w celu prowadzenia działalności bankowej biurowe pomieszczenie o powierzchni 23,96 m², znajdujące się w budynku określonym w § 1 na poziomie głównego wejścia do budynku po jego prawej stronie oraz 2 m² powierzchni, znajdującej się w przyziemiu, zwane dalej „przedmiotem najmu”.
2. 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 niniejszej umowie.
3. 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.

4. Nakłady związane z modernizacją lub adaptacją przedmiotu najmu Najemca ponosi we własnym zakresie.
5. Wynajmujący zapewnia Najemcy możliwość przyłączenia pomieszczeń biurowych do posiadanej sieci telefonicznej i informatycznej.

§ 3

Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez osoby upoważnione przez Wynajmującego i Najemcę.

§ 4

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

§ 5

Osobami upoważnionymi do kontaktu w sytuacjach losowych są:

- ze strony Najemcy, nr tel.:
- ze strony Wynajmującego, nr tel.:

§ 6

1. Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości **28,46 zł netto (słownie: dwadzieścia osiem 46/100 złotych netto)** za 1 metr kwadratowy powierzchni przedmiotu najmu, tj. razem: $25,96 \text{ m}^2 \times 28,46 \text{ zł netto} = \mathbf{738,82 \text{ zł netto (słownie: siedemset trzydzieści osiem 82/100 złotych netto)}$ + podatek VAT według obowiązujących przepisów.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemca będzie płacił w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury wystawionej przez Wynajmującego na rachunek bankowy Wynajmującego – nr
3. Za niepełny okres najmu wysokość czynszu określonego w ust. 1 powyżej obliczana jest proporcjonalnie do liczby dni najmu.
4. Wynajmujący jest uprawniony do wystawiania faktur za najem bez podpisu Najemcy.
5. Czynsz będzie podlegał podwyżce 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 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t. j. Dz. U. z 2015r. poz. 748). Podwyżka czynszu następować będzie w oparciu o miesięczne pisemne wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu dokonane przez Wynajmującego na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 powyżej Najemca będzie pokrywał miesięcznie procentowe opłaty za:
 - a) energię ciepłą,
 - b) energię elektryczną,
 - c) dostawę zimnej i ciepłej wody,
 - d) odprowadzanie ścieków,
 - e) wywóz nieczystości stałych,
 - f) konserwację systemu alarmowego,
 - g) ochronę budynku,
 - h) konserwację urządzeń ppoż.,
 - i) konserwację i naprawę dźwigów,
 - j) konserwację sieci i urządzeń c.o.,

- k) konserwację wentylacji i klimatyzacji,
 - l) konserwację stacji transformatorowo-rozdzielczej, zasilającej budynek,
 - m) konserwację instalacji i urządzeń wod.-kan., kanalizacji deszczowej, w tym osadnika i separatora na sieci kan. deszczowej,
 - n) konserwację i naprawę drzwi,
 - o) przeglądy techniczne budynku,
 - p) utrzymanie czystości wewnątrz budynku (powierzchnie, będące przedmiotem najmu),
 - q) utrzymanie terenu zewnętrznego (parkingi, ciągi komunikacyjne),
 - r) utrzymanie zimowe dachów,
 - s) mycie okien i fasady szklanej,
 - t) mycie fasady budynku i muru oporowego.
7. Formą rozliczenia za zużyte przez Najemcę media i usługi wymienione w ust. 6 powyżej jest zwrot części kosztów za te media i usługi, obliczonych proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni, w oparciu o faktury wystawione Wynajmującemu przez dostawców mediów i usług. Ustala się wskaźnik 0,23% wartości faktur wystawionych Wynajmującego przez dostawców mediów i usług jako wskaźnik zwrotu przez Najemcę kosztów za media i usługi (25,96 m² do 11 362,56 m²). Najemca płacić będzie przedmiotowe opłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury, wystawionej przez Wynajmującego na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
8. 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 billingów w przypadku korzystania z centrali telefonicznej Wynajmującego.
9. Za nieterminowe regulowanie należności Wynajmujący będzie naliczał Najemcy odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.
10. Najemca, jako podatnik podatku od nieruchomości w części objętej niniejszą umową, jest zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości według obowiązujących przepisów.

§ 7

Umowa zostaje zawarta na czas określony od 07.09.2015r. do 06.09.2020r.

§ 8

1. Każda ze stron ma prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku rozwiązania umowy, podpisanej w wyniku rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na **Bankową obsługę budżetu Powiatu Kieleckiego, Starostwa Powiatowego w Kielcach jako urzędu oraz jednostek organizacyjnych Powiatu Kieleckiego, zaliczanych do sektora finansów publicznych**, z zastrzeżeniem ustępów 2 i 4 poniżej.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy:
- Najemca używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub jego przeznaczeniem,
 - 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 ust. 2 powyżej, 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 taki 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 § 6 niniejszej umowy, wynikające z faktur, które wpłynęły do Wynajmującego już po wygaśnięciu umowy, a obejmują okres jej trwania.
7. W przypadku zwlekania z oddaniem pomieszczeń, wynikającym z rozwiązania niniejszej umowy, Najemca będzie obciążony odpłatnością za zwłokę w wysokości 1/15-tej łącznej należności określonej w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki.

§ 9

Wynajmujący nie ponosi żadnej 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.

§ 10

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu w sposób niepowodujący nadmiernego zużycia najmowanych pomieszczeń, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, przepisami prawa, zwyczajami oraz wszelkimi zaleceniami Wynajmującego związanymi z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w stanie, w jakim powinien znajdować się w wyniku normalnego używania, w szczególności do dokonywania niezbędnych prac konserwacyjnych oraz koniecznych napraw wynikłych ze zwykłego używania przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt w pomieszczeniach, będących przedmiotem najmu prace z zakresu bieżącej konserwacji i napraw sprzętu własnego.
4. 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.
5. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej.

§ 11

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy *Najemca* zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, z tym że nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu.
2. W przypadku niewywiązania się Najemcy z obowiązku określonego w ust. 1 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 usunięcia tych rzeczy i zabezpieczenia ich na koszt Najemcy.

4. Po zakończeniu obowiązywania umowy przedmiot najmu zostanie przekazany Wynajmującemu protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie strony.
5. Przez okres obowiązywania gwarancji udzielonej przez Wykonawcę budynku, tj. 36 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego, Najemca zobowiązany jest zgłaszać niezwłocznie wszystkie stwierdzone ewentualnie wady i usterki przed podjęciem jakichkolwiek czynności naprawczych.

§ 12

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks cywilny.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, z zastrzeżeniem zapisów § 6 ust. 5, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez każdą ze stron, pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli w pomieszczeniach użytkowanych przez Najemcę oraz w miejscu zamontowanego bankomatu w zakresie zachowania bezpieczeństwa ppoż., należytego stanu technicznego urządzeń elektrycznych i wodnokanalizacyjnych, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu kontroli z Najemcą i przy udziale przedstawiciela Najemcy.
4. Ze względu na konieczność zapewnienia sprawnego i skutecznego dozoru budynków, Najemca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania wszystkich zasad porządkowych wprowadzonych w tym zakresie przez Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, zaś jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA