

UMOWA NAJMU NR _____

zawarta w dniu _____ w Wałbrzychu pomiędzy:
Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą Zamek Książ
w Wałbrzychu Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych,
wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia –
Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS:
0000107734, o kapitale zakładowym wynoszącym 2 916 000 zł, REGON: 890011550,
NIP: 886-000-24-16, zwaną dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowaną przez:

Annę Żabską – Prezesa Zarządu

a

zwaną / ym dalej „**Najemcą**”, reprezentowaną / ym przez:

W wyniku przeprowadzonego przetargu pisemnego nieograniczonego i za zgodą Gminy
Wałbrzych, Strony zawierają umowę najmu o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że:

1. Właścicielem nieruchomości położonej w Wałbrzychu przy ul. Wrocławskiej 158, działka nr 83/28 i 83/29, obręb Szczawienko Nr 2, jest Gmina Wałbrzych.
2. Posiada tytuł prawny do nieruchomości o której mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, tj. umowę nr UM/BNM/D-W/1/1/1-DW/2012 z dnia 27 listopada 2012 roku o zarządzanie nieruchomością „Palmiarni” ze zm.
3. Uzyskał zgodę właściciela na podnajem przedmiotu umowy.

§ 2

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy znajdujący się w obiekcie Palmiarni, położonej przy ul. Wrocławskiej 158 w Wałbrzychu (58-306), o łącznej powierzchni 52,20 m², w tym: pomieszczenie biurowe o powierzchni 39,03 m², zaplecze kuchenne o powierzchni 9,86 m² oraz pomieszczenie wc o powierzchni 3,31 m². Schemat pomieszczeń stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszej umowy.
2. **Wynajmujący** oddaje do użytkowania nieruchomość, określoną w § 2 ust. 1 niniejszej umowy a **Najemca** nieruchomość tę przyjmuje w najem.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania umowy przez obydwie **Strony** i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym **Załącznik Nr 2** do niniejszej umowy.
4. **Najemca** oświadcza, że przedmiot najmu wykorzystywał będzie na cele biurowe, w ramach własnej działalności gospodarczej, zgodnie z obowiązującymi

przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

§ 3

Wynajmujący zobowiązuje się do:

1. Umożliwienia **Najemcy** dostępu do energii elektrycznej, dostawy zimnej wody, odbioru ścieków, wywozu nieczystości stałych, ochrony obiektu.
2. Utrzymania w czystości wspólnie użytkowanych ciągów komunikacyjnych prowadzących do lokalu będącego przedmiotem najmu.

§ 4

Najemca zobowiązany jest do:

1. Używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 ust. 4 niniejszej umowy.
2. Dokonywania bieżących napraw i konserwacji własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od **Wynajmującego** o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.
3. Niezwłocznego powiadomienia **Wynajmującego** o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu najmu lub/i budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot najmu.
4. Umożliwienia dostępu upoważnionym przez **Wynajmującego** osobom do urządzeń pomiarowych (liczników) w celu dokonania odczytów, kontroli stanu technicznego, naprawy lub wymiany.
5. Wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla pomieszczeń biurowych oraz jego okresowej kontroli, konserwacji i/lub naprawy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu bhp i ppoż., porządkowo – sanitarnych i innych dotyczących przedmiotu najmu i prowadzonej przez **Najemcę** działalności.

§ 5

1. **Wynajmujący** wyraża zgodę na przeprowadzenie przez **Najemcę** we własnym zakresie i na własny koszt, prac projektowych i remontowo – adaptacyjnych oraz wyposażenia przedmiotu najmu, po uprzedniej akceptacji przez **Wynajmującego**.
2. **Najemca** nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian budowlanych i instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego** oraz Konserwatora Zabytków. Jeżeli na zakres zmian wymagane jest pozwolenie w oparciu o odrębne przepisy, **Najemca** po uzyskaniu zgody od **Wynajmującego** zobowiązany jest uzyskać stosowne zezwolenie własnym staraniem i na koszt własny.

§ 6

1. **Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego** oddać w użyczenie, wynająć, podnająć czy udostępnić w innej formie przedmiotu najmu lub jego części osobie trzeciej.
2. **Najemca** nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu.
3. **Najemca** zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie najmu i jego bezpośrednim otoczeniu.
4. **Najemca** zobowiązany jest do zawarcia, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy najmu, na własny koszt umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia z rozszerzeniem o OC **Najemcy**. **Najemca** zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia **Wynajmującemu**, nie później niż w terminie 3 dni od daty zawarcia umów ubezpieczenia, kopii polis ubezpieczeniowych wraz z dokumentami potwierdzającymi opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej i utrzymania tego ubezpieczenia przez okres obowiązywania umowy.
5. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez **Najemcę** działalności gospodarczej w ramach przedmiotu najmu obciążają bezpośrednio **Najemcę**.
6. **Wynajmującemu** przysługuje prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale **Najemcy**.

§ 7

1. W związku z wynajęciem przedmiotu najmu, opisanego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, **Najemca** płacić będzie **Wynajmującemu** czynsz według stawki w wysokości _____ zł netto za 1 m² powierzchni użytkowej.
2. Miesięczna stawka czynszu naliczana będzie od daty protokolarnego przekazania – przejęcia przedmiotu najmu lub w przypadku uchylania się **Najemcy** od przystąpienia do protokolarnego odbioru – po upływie 7 dni od daty wyznaczonej przez **Wynajmującego** jako termin przekazania przedmiotu najmu.
3. Do czynszu o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Stawka czynszu podlegać będzie rocznej waloryzacji w oparciu o wysokość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego a publikowanego w Dzienniku Urzędowym GUS i Monitorze Polskim za rok poprzedzający planowaną waloryzację. W przypadku wystąpienia deflacji wysokość czynszu pozostanie na dotychczasowym poziomie.
5. Zmiany stawki czynszu obowiązywać będą od dnia 1 stycznia każdego roku, począwszy od 1 stycznia 2022 roku.
6. Zmiana wysokości czynszu i podatku VAT, o których mowa w § 7 niniejszej umowy, następuje w formie pisemnej informacji dokonanej przez **Wynajmującego** i nie wymaga akceptacji **Najemcy** i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 8

1. Oprócz czynszu **Najemca** zobowiązany jest do uiszczania niżej wymienionych opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu naliczanych w cyklach miesięcznych:
 - 1) opłaty za dostarczane media (dostawa zimnej wody, odbiór ścieków, energia elektryczna),
 - 2) wywóz nieczystości stałych.
2. Opłaty naliczane będą od daty protokolarnego przekazania – przejęcia przedmiotu najmu.
3. Podstawę rozliczenia należności za zużyte media stanowią:
 - 1) dla zimnej wody, ścieków stanowić będzie ryczałt oraz ceny jednostkowe obowiązujące u dostawców, z którymi **Wynajmujący** ma podpisaną umowę, aktualne w danym okresie rozliczeniowym,
 - 2) dla energii elektrycznej i dystrybucji energii stanowić będzie zużycie według wskazań liczników oraz ceny jednostkowe obowiązujące u dostawców, z którymi **Wynajmujący** ma podpisaną umowę, aktualne w danym okresie rozliczeniowym,
 - 3) wywóz nieczystości stałych naliczany będzie ryczałtowo w uzależnieniu od cen podmiotu świadczącego tę usługę.
4. Do opłat o których mowa w § 8 ust. 1 i 3 niniejszej umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz odpowiednie opłaty abonamentowe określone przez poszczególnych dostawców mediów.
5. Opłaty za media, wywóz nieczystości stałych ulegać będą zmianie w przypadku zmiany tych cen przez dostawców lub kosztów eksploatacji.
6. Zmiana opłat i podatku VAT, o których mowa w § 8 niniejszej umowy następuje w formie pisemnej informacji dokonanej przez **Wynajmującego** i nie wymaga akceptacji **Najemcy** i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 9

1. Czynsz naliczany będzie z góry za każdy miesiąc rozliczeniowy, a opłaty za media liczone na podstawie ryczałtu oraz zgodnie z ich zużyciem w oparciu o wskazania liczników naliczane będą po zakończeniu każdego miesiąca.
2. Czynsz i opłaty wymienione w § 8 niniejszej umowy płatne będą na rachunek **Wynajmującego** prowadzony przez _____ w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawianej przez **Wynajmującego**.
3. **Najemca** oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej NIP: _____ nadany przez Urząd Skarbowy w _____ i upoważnia **Wynajmującego** do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy **Wynajmującemu** przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 10

1. Umowa zostaje zwarta na czas nieoznaczony od daty podpisania umowy.
2. Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia jeżeli **Najemca**:
 - 1) zalegać będzie choćby częściowo z opłatami o których mowa w § 7 i 8 niniejszej umowy za jeden miesiąc płatności. Przed rozwiązaniem umowy **Wynajmujący** zobowiązuje się wezwać **Najemcę** do zapłaty zaległości,
 - 2) naruszy istotne postanowienia niniejszej umowy,
 - 3) zmieni przeznaczenie przedmiotu najmu lub jego części bez zgody **Wynajmującego**.
3. Umowa może być rozwiązana z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze Stron.
4. Po rozwiązaniu umowy **Najemca** wyda **Wynajmującemu**, nie później niż w terminie 3 dni po upływie okresu najmu, przedmiot najmu, w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy.
5. Po rozwiązaniu umowy na zasadach, o których mowa w § 10 ust. 2 i 3 niniejszej umowy **Najemcy** nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot najmu, nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.
6. **Najemca** oświadcza, że podda się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania przedmiotu niniejszej umowy po rozwiązaniu umowy oraz zobowiązuje się do przedłożenia **Wynajmującemu** stosownego oświadczenia w tym przedmiocie, złożonego w formie aktu notarialnego w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

§ 11

W przypadku zniszczeń, uszkodzeń przedmiotu najmu stwierdzonych w czasie jej trwania lub po zakończeniu, **Najemca** zobowiązany jest pokryć **Wynajmującemu** straty w pełnej wysokości według cen obowiązujących na dzień stwierdzenia strat. Określenie strat nastąpi na podstawie protokołu sporządzonego w obecności przedstawicieli obu Stron.

§ 12

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Protokół przekazania – przejęcia przedmiotu najmu stanowiący **Załącznik Nr 2** do niniejszej umowy, Ogłoszenie o przetargu, Warunki przetargu i Oferta **Najemcy** stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 13

Spory mogące wyniknąć na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po 1 egz. dla każdej ze Stron.

Wynajmujący:

Najemca: