

UMOWA NAJMU

(wzór)

zawarta w dniu2017 r. w Wasilkowie, z mocą obowiązywania od dnia 1 kwietnia 2017 roku pomiędzy:

Zakładem Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie, 16-010 Wasilków ul. Suprańska 21,
reprezentowanym przez Kierownika Zakładu – Pana Marcina Siedleckiego
zawnym "Wynajmującym"

a

.....
reprezentowanym przez
zwanym "Najemcą"

o następującej treści :

§1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Wasilkowie przy ul. Kryńskiej nr 32, oznaczonej nr geodezyjnym 4005/15 o powierzchni 0,2669 ha, zabudowaną budynkiem z przeznaczeniem na działalność usługową, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr B11B/00071693/0.

§2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenie mieszczące się w budynku przy ul. Kryńskiej 32 w Wasilkowie : położone na I piętrze, oznaczone jako lokal nr ... o powierzchni m².
2. W ramach niniejszej umowy Najemca ma prawo do używania pomieszczeń wspólnych – korytarza i wc umieszczonych na parterze i na piętrze oraz szatni i wc znajdujących się w piwnicy o łącznej powierzchni m². Wyliczona proporcjonalnie powierzchnia użytkowa w/w pomieszczeń przeznaczona do korzystania przez Najemcę wynosi m².
3. Pomieszczenia wskazane w ust. 1 – 2 zwane będą łącznie w dalszej części umowy "przedmiotem najmu" bądź "przedmiotem umowy". Łączna powierzchnia najmu, stanowiąca podstawę do naliczania czynszu wynosi m² co stanowi% łącznej powierzchni użytkowej budynku, która wynosi 993,4 m². Wynajmowana przez Najemcę powierzchnia oznaczona jest na Załączniku graficznym, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
4. Najemca ma prawo współkorzystania z pomieszczeń, o których mowa w ust. 2 i ust. 3, w zakresie niekolidującym z uprawnieniami pozostałych Najemców, wynikających z odrębnych umów. Najemca zobowiązuje się do współdziałania we wspólnym korzystaniu z w/w pomieszczeń z innymi najemcami.
5. Strony oświadczają, iż udział Najemcy w działce położonej przy ul. Kryńskiej w Wasilkowie oznaczonej nr geod. 4005/15 o łącznej powierzchni 2699 m².
6. Z uwagi na fakt, iż przedmiot najmu w dacie zawarcia niniejszej umowy nie/znajduje się w faktycznym posiadaniu Najemcy, strony uznają, iż przedmiot najmu nie/wymaga odrębnego wydania potwierdzonego protokołem zdawczo – odbiorczym.

§3

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie na cele świadczenia usług opieki zdrowotnej/ w zakresie prowadzenia laboratorium medycznego/ w zakresie usług medycznych lub paramedycznych.
2. Najemca użytkował będzie przedmiot najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w ust. 1, zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegając obowiązujących przepisów – usatw, przepisów wykonawczych.

§4

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać zajmowane pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym, użytkowym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt drobnych konserwacji i napraw niezbędnych do utrzymania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, a także zobowiązuje się zapewnić zgodnie z obowiązującymi przepisami usuwanie odpadów niebezpiecznych.
2. Najemca jest obowiązany do przestrzegania przepisów bhp i p.-poż.

3. Wszelkie remonty, konserwacje, ulepszenia i zmiany wewnątrz przedmiotu najmu w czasie trwania umowy najmu muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
4. Najemca zobowiązuje się do naprawiania wszelkich szkód, jakie mogą powstać w przedmiocie najmu z przyczyn obciążających Najemcę, w tym również na skutek zaniechania i działań, do których Najemca był zobowiązany zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa lub postanowieniami umowy.
5. Wynajmujący w przypadku wypowiedzenia umowy, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy nie ma obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę nakładów.
6. Najemca zezwala Wynajmującemu na dostęp do przedmiotu najmu w celu dokonania niezbędnych napraw lub remontów, eksploatacji, konserwacji lub innym, uzgodnionym z Najemcą celu, po uzgodnieniu z Najemcą wcześniej terminu.

§5

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości zł/netto za m² wynajmowanego lokalu oznaczonego nr o powierzchni m² oraz miesięcznego czynszu najmu w wysokości 8 zł/netto za powierzchnię wspólną w udziale wynoszącą m², powiększonego o kwotę obowiązującego podatku VAT.
2. Miesięczny czynsz najmu, zgodnie z §5 ust. 1 umowy w zw. z § 2 ust. 4 Umowy, na datę zawarcia umowy wynosi zł (słownie złotych : 00/100), plus należny podatek VAT.
3. Poza czynszem najmu, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotu najmu (w tym : opłaty eksploatacyjne z tytułu zużycia energii elektrycznej, ogrzewania, wody z tytułu odprowadzania ścieków, koszty własne w zakresie administrowania, koszty drobnych napraw i konserwacji, koszty utrzymania i eksploatacji systemu grzewczego z wyłączeniem napraw głównych i konserwacji itd).
4. Dodatkowo Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego opłat z tytułu równowartości zobowiązań podatkowych – podatku od nieruchomości, do opłacania którego na rzecz Gminy Wasilków zobowiązany jest Zakład Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie, jako zarządca przedmiotu najmu. Najemca będzie zobowiązany do uiszczania niniejszej należności w wysokości stawki podatku od nieruchomości obowiązującej na terenie Gminy Wasilków miesięcznie, każdorazowo na wezwanie Wynajmującego.
5. Opłaty za ogrzewanie pomieszczeń płatne będą przez Najemcę dodatkowo, zaliczkowo miesięcznie w kwocie zł (słownie złotych : 00/100) netto plus obowiązujący VAT w sezonie grzewczym razem z czynszem (tj od 15 października do 15 kwietnia) z tym, że ostateczne rozliczenie kosztów nastąpi po zakończeniu sezonu grzewczego najpóźniej do 31 maja każdego roku.
6. Roczna stawka czynszu najmu, o której mowa w §5 ust.1, na datę zawarcia umowy wynosi zł netto i podlega corocznej waloryzacji na podstawie rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS w terminie 14 dni od daty jego ogłoszenia, jeżeli inflacja wyniosła powyżej 1 punktu procentowego.
7. Czynsz najmu płatny będzie w okresach miesięcznych, w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca – przelewem na rachunek bankowy: Zakład Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie
65 1930 1624 2460 0407 9358 0001
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

§6

1. W związku z wynajęciem przedmiotu najmu, określonego w §2 umowy Wynajmujący zobowiązany jest wobec Najemcy do:
 - 1) udostępniania energii elektrycznej oraz zimnej i ciepłej wody użytkowej,
 - 2) ogrzewania pomieszczeń,
 - 3) umożliwienia odprowadzenia ścieków odpowiadających przyjętym normom,
 - 4) umożliwienia korzystania z wynajmowanych pomieszczeń, w tym pomieszczeń służących do wspólnego użytku (tj. korytarza, wc) w zakresie, który nie będzie kolidował z potrzebami innych najemców.

2. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonywane będą w następujący sposób :

- 1) koszty pobieranej energii elektrycznej ponosi Najemca proporcjonalnie do ilości mocy i czasu pracy odbiorników energii elektrycznej zainstalowanych w całym budynku lub wg wskazań podlicznika zainstalowanego na własny koszt, ponadto Najemca będzie obciążony kosztami energii elektrycznej zużytej do oświetlenia korytarza, zewnętrznego oświetlenia budynku oraz eksploatacji kotłowni. Opłaty z tytułu oświetlenia korytarza, łazienki, kotłowni i nocnego oświetlenia budynku obliczane będą na podstawie szacunkowego zużycia dziennego przez Najemcę, które wynosi **1,5 kWh** na dobę. Pozostałe opłaty z tytułu zużytej energii Najemca zobowiązany jest opłacać proporcjonalnie – w stosunku do zajmowanej powierzchni użytkowej budynku w odniesieniu do łącznej powierzchni użytkowej budynku (tj. w zakresie ...% powierzchni użytkowej budynku),
- 2) opłaty za zimną wodę i odprowadzone ścieki Najemca zobowiązany jest opłacać proporcjonalnie w stosunku do zajmowanej powierzchni w odniesieniu do łącznej powierzchni użytkowej budynku (tj w zakresie% powierzchni użytkowej budynku),
- 3) za ogrzewanie pomieszczeń Najemca płaci proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej w odniesieniu do łącznej powierzchni użytkowej całego budynku (tj w zakresie % powierzchni użytkowej budynku),
- 4) koszty rozmów telefonicznych – wg indywidualnej umowy zawartej z operatorem sieci,
- 5) koszty usuwania nieczystości – wg indywidualnej umowy zawartej z przedsiębiorstwem świadczącym usługi odbioru i zagospodarowania odpadów.

3. Rozliczenia za zużytą wodę, odprowadzone ścieki i energię elektryczną będą dokonywane niezwłocznie po obciążeniu Wynajmującego fakturą VAT wystawioną odpowiednio przez dostawcę wody i energii elektrycznej, po cenach dostawcy, według zainstalowanych podliczników. Rozliczenia za eksploatację i konserwację systemu grzewczego będą dokonywane niezwłocznie po obciążeniu Wynajmującego fakturą VAT za te czynności. Należność za faktury płatna będzie proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego refaktury, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia Najemcy. Najemca jest obowiązany uiścić ustawowe odsetki za czas opóźnienia.

§7

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym przedmiotu umowy i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag.
2. Strony zgodnie oświadczają, że znają przedmiot najmu i stwierdzają, że znajduje się on w stanie zdatnym do zamierzonego użytku.
3. Stan techniczny przedmiotu najmu i jego wyposażenie stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

§8

1. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym ponad wynikający z normalnego używania zgodnie z celem określonym w §3 ust.1 Jeżeli Najemca dokonał jakichkolwiek zmian lub ulepszeń w przedmiocie umowy związanych z bieżącym zarządem nieruchomości Wynajmujący jest uprawniony do ich zachowania bez wynagrodzenia. W przypadku dokonania przez Najemcę innych zmian lub ulepszeń w przedmiocie umowy zobowiązany jest do przywrócenia stanu poprzedniego.
2. Najemca oświadcza, iż wszelkie nakłady poniesione przez niego na przedmiot najmu przed datą obowiązywania niniejszej umowy, po zakończeniu jej obowiązywania przechodzą na Wynajmującego bez wynagrodzenia.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddawania przedmiotu najmu lub jego części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub podnajem, bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej.
4. Ewentualne planowane przez Najemcę prace remontowe, adaptacje budowlane, czy przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagać jego pisemnej zgody.

§9

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje od dnia 1.04.2017 roku do dnia 31.03.2020 roku.
2. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych powodów, w tym gdy przedmiot umowy zostanie przeznaczony do sprzedaży.
3. Najemca jest uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych powodów, w tym z powodu zakończenia lub zawieszenia prowadzonej działalności gospodarczej.

4. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim wysłaniu Najemcy wezwania wyznaczającego stosowny termin nie krótszy niż 7 dni do usunięcia naruszenia, w następujących przypadkach :

- 1) zaleganie przez Najemcę z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności. Przed skorzystaniem z tego uprawnienia Wynajmujący wyznaczy najemcy dodatkowy miesięczny termin na zapłatę zaległości, z zastrzeżeniem rozwiązania umowy na wypadek braku płatności,
- 2) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem, lub podejmowania czynności zmierzających do zmiany przeznaczenia przedmiotu umowy, albo gdy Najemca zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
- 3) gdy Najemca bez zgody Wynajmującego oddał przedmiot umowy w poddzierżawę, podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej.

5. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana w każdej chwili za porozumieniem stron, na warunkach wskazanych w pisemnym porozumieniu.

6. W razie rozwiązania umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

7. Po wygasnięciu umowy Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez obie strony w dacie przekazania przedmiotu najmu. Protokół zdawczo – odbiorczy jest podstawą ustalenia niepogorszonego stanu technicznego przedmiotu najmu, o którym mowa w ust.6, biorąc za podstawę stan przedmiotu najmu określonego w Załączniku Nr 2 do Umowy zgodnie z §7 ust. 3 Umowy.

8. W przypadku powstania w przedmiocie najmu zniszczeń i uszkodzeń, przekraczających normalne zużycie lokalu, Najemca zobowiązany będzie do ich naprawienia na własny koszt, a w razie niewykonania tego obowiązku w terminie wskazanym przez Wynajmującego – Najemca zobowiązany będzie do zwrotu Wynajmującemu kosztów dokonanych przez niego napraw i innych czynności w celu przywrócenia lokalu do właściwego stanu.

9. W przypadku zakończenia dzierżawy przed terminem obowiązywania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy (wskazanych w §9 ust.4 Umowy), zapłaci on Wynajmującemu karę umowną w wysokości 3.000,- zł (płatną w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania), przy czym Wynajmujący uprawniony będzie do dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości na zasadach ogólnych, gdy poniesiona przez niego szkoda przekroczy wartość zastrzeżonej kary umownej.

§10

1. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania o zmianie swojego adresu, pod rygorem uznania skutecznego doręczenia korespondencji pod ostatnio podany adres Najemcy. Za adres Najemcy strony przyjmują adres :

2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

4. Rozstrzyganie sporów wynikłych przy wykonywaniu niniejszej Umowy strony zgodnie poddają właściwemu sądowi powszechnemu w Białymstoku.

5. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki do umowy:

Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny

Załącznik Nr 2 – stan techniczny przedmiotu najmu i jego wyposażenie

.....
Wynajmujący

.....
Najemca