

## UMOWA NAJMU nr ...../ZDW/2014

W dniu ..... roku w Krakowie pomiędzy Zarządem Dróg Wojewódzkich w Krakowie 30-085 Kraków, ul. Głowackiego 56, zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM reprezentowanym przez :  
G zegorz Stech - Dyrektor ZDW  
a,

.....  
zwanym dalej NAJEMCĄ została zawarta umowa o następującej treści :

### § 1

Na podstawie przetargu ..... WYNAJMUJĄCY oddaje w najem lokal użytkowy - .....

### § 2

1. Niniejszą umowę Strony zawierają od dnia ..... na czas nieokreślony.
2. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym na koniec miesiąca kalendarzowego.

### §3

1. Wynajmowane pomieszczenia będą wykorzystywane przez NAJEMCĘ na .....
2. NAJEMCA z chwilą rozwiązania umowy zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym.
3. Wszelkie remonty, modernizacje wykonywane będą przez NAJEMCĘ w oparciu o pisemne uzgodnienie z WYNAJMUJĄCYM. Koszt tych prac pokrywać będzie NAJEMCA. Zakres koniecznych do wykonania prac każdorazowo uzgadniany będzie w formie pisemnej z określeniem wartości prac. Po rozwiązaniu umowy WYNAJMUJĄCY może zatrzymać bez zapłaty wykonane ulepszenia, a NAJEMCA nie będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego.
4. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się dostarczyć energię elektryczną dla NAJEMCY wyłącznie do licznika energii. Poza licznikiem za stan instalacji elektrycznej odpowiada NAJEMCA wynajętych pomieszczeń.

### § 4

NAJEMCA zobowiązany jest do:

- użytkowania przedmiotu najmu określonego w § 1 w sposób odpowiadający przeznaczeniu i przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p. poż., bhp, ochrony mienia oraz ochrony środowiska,
- utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym wykonywania przeglądów instalacji elektrycznej,
- utrzymania porządku, czystości i estetyki w budynku, na placu i ciągach pieszych oraz utrzymania zieleni,
- posiadania aktualnej polisy ubezpieczenia OC.

### § 5

NAJEMCY nie wolno oddawać przedmiotu umowy w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej na piśmie.

### § 6

WYNAJMUJĄCY może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:

- podnajmowania, poddzierżawiania przedmiotu najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
- oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
- używania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z umową, w szczególności przeznaczenie WYNAJMOWANEGO przedmiotu umowy na cel inny niż określony w § 3 pkt. 1 umowy, albo gdy przedmiot umowy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenia,
- opóźnienia w zapłacie czynszu i świadczeń za dwa okresy płatności,
- braku lub nie kontynuowania ubezpieczenia OC,
- nie uzupełnienia kaucji o wymaganą kwotę .

## § 7

1. Po rozwiązaniu umowy NAJEMCA zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym w stopniu większym, niż wynika to z normalnego zużycia eksploatacyjnego. Podstawą przekazania obiektu będzie Protokół zdawczo odbiorczy, podpisany obustronnie przez WYNAJMUJĄCEGO i NAJEMCĘ. W przypadku uchylania się NAJEMCY od sporządzenia Protokołu zdawczo odbiorczego do trzech dni po rozwiązaniu umowy, WYNAJMUJĄCY jednostronnie opíše stan opuszczonego obiektu.
2. Do czasu opróżnienia, uporządkowania tym samym zajmowania obiektu lub gdy NAJEMCA uchyla się od podpisania Protokołu zdawczo odbiorczego WYNAJMUJĄCY będzie pobierał opłatę za bezumowne zajmowanie obiektu nie mniej niż 250% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy.
3. Uszkodzenia powstałe w czasie trwania najmu i nie naprawione do czasu rozwiązania umowy, zostaną usunięte przez WYNAJMUJĄCEGO na koszt NAJEMCY.
4. W przypadku gdy do ustalonego dnia podpisania przejęcia obiektu Protokołem zdawczo odbiorczym, NAJEMCA nie ureguluje wszystkich zobowiązań Protokół nie zostanie podpisany. W takim przypadku WYNAJMUJĄCEMU przysługiwało będzie prawo naliczania opłaty za bezumowne zajmowanie obiektu nie mniej niż 250% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy.

## § 8

1. Tytułem czynszu za przedmiot najmu NAJEMCA płacić będzie miesięcznie kwotę ..... zł brutto ( słownie: ..... złotych brutto ) z podatkiem VAT w obowiązującej stawce (stawka czynszu ..... netto/m<sup>2</sup>). Czynsz naliczany od dnia przekazania pomieszczeń protokołem.
2. Czynsz najmu przez okres obowiązywania umowy będzie podlegał corocznej waloryzacji 1 raz w roku na podstawie wskaźnika GUS tj. wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Czynsz najmu określony z uwzględnieniem wskaźnika waloryzacji obowiązywać będzie strony umowy począwszy od miesiąca następnego w którym został ogłoszony o czym Wynajmujący poinformuje Najemcę odrębnym pismem. Zmiana wysokości czynszu o którym mowa w niniejszym punkcie nie wymaga zmiany umowy.
3. Czynsz najmu należy wpłacać z góry do 10 – go każdego miesiąca przelewem na konto ZDW Kredyt Bank III/O Kraków nr 89 1500 1979 1219 7000 1937 0000 do 14 dni od wystawienia faktury.
4. Za datę dokonania zapłaty uważa się dzień uznania rachunku WYNAJMUJĄCEGO.
5. Oprócz czynszu najmu NAJEMCA obowiązany jest do zapłaty za następujące świadczenia :
  - energia elektryczna, woda, ścieki, odpady komunalne
6. Świadczenia, o których mowa w pkt.5 rozliczane będą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lub wg odczytu licznika.
7. Świadczenia, o których mowa w pkt.5 płatne będą przelewem na konto ZDW Kredyt Bank III/O Kraków nr 89 1500 1979 1219 7000 1937 0000 w ciągu 14 dni od wystawieniu faktury.
9. Wywóz odpadów komunalnych Najemca organizuje indywidualnie poprzez zawarcie umowy z firmą usługową i ponosi wszelkie koszty z tego tytułu.

10. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat i świadczeń określonych w § 8 pkt. 5 niniejszej umowy, w przypadku zmiany ich cen.
11. Podatek od nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej obciąża NAJEMCĘ.
12. Strony ustalają kaucję, która nie podlega oprocentowaniu i wynosi .....00 zł tj. 200 % miesięcznego czynszu najmu netto ( bez podatku VAT ).
13. Wynajmujący ma prawo do rozliczenia wszelkich zobowiązań Najemcy w stosunku do Wynajmującego z kaucji.
14. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 8 ust.12 w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu w trybie określonym w § 6 niniejszej umowy.  
O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego.  
Z chwilą zdania lokalu użytkowego za protokołem zdawczo - odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy.

### § 9

Opóźnienie w zapłacie czynszu i świadczeń spowoduje naliczenie odsetek ustawowych w stosunku miesięcznym.

### § 10

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Uchwały Nr XVII/279/12 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Województwa Małopolskiego oraz wojewódzkich osób prawnych ( tekst ujednoczony ) zwanej dalej Uchwałą.

### §11

Zmiany w niniejszej umowie dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

### §12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**