

## UMOWA NAJMU NR ..... / ZDW / 2016

W dniu ..... r w Krakowie pomiędzy **Zarządem Dróg Wojewódzkich Krakowie 30-085 Kraków, ul. Głowackiego 56**, zwanym dalej **Wynajmującym** reprezentowanym przez :

Marta Maj – Dyrektor

a,

....., z siedzibą w .....

.....KRS .....; NIP.....

zwanym dalej **Najemcą** reprezentowanym przez :

.....

.....

została zawarta umowa o następującej treści :

### § 1

1. Wynajmujący oddaje w najem .....,  
w .....
2. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich.

### § 2

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

### §3

1. Wynajmowana nieruchomość będzie wykorzystywana przez Najemcę w celu .....
2. Najemca z chwilą rozwiązania umowy zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym.
2. Podstawą przekazania obiektu Najemcy będzie Protokół zdawczo odbiorczy, podpisany obustronnie przez Wynajmującego i Najemcę.
3. Wszelkie 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 konieczności 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.

### § 4

Najemca zobowiązany jest do:

- użytkowania przedmiotu najmu określonego w § 1 w sposób odpowiadający przeznaczeniu,
- przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony p. poż., bhp, ochrony mienia oraz ochrony środowiska, a w przypadku uchybień stwierdzonych przez organy kontrolne ponosi odpowiedzialność prawną i finansową ,
- utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym, wykonywania przeglądów instalacji elektrycznej, dokonywania konserwacji i wszystkich napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym,
- utrzymania zainstalowanych w obiektach urządzeń w stanie nie pogorszonym oraz po okresie zimowym tj. do 30 kwietnia dokonywać przeglądów urządzeń z udziałem przedstawiciela Wynajmującego,
- utrzymania porządku, czystości i estetyki na placu i ciągach pieszych,
- posiadania aktualnej polisy ubezpieczenia OC.

## § 5

Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

## § 6

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

- podnajmu przedmiotu umowy bez zgody Wynajmującego,
- oddania przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
- używania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z umową, w szczególności przeznaczenie 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 umowy w stanie nie pogorszonym w stopniu większym, niż wynika to z naturalnego 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 opisze stan opuszczonego obiektu, a uszkodzenia stwierdzone podczas oględzin zostaną usunięte przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
2. Jeżeli pomimo zakończenia umowy w sposób w niej określony Najemca bez zgody Wynajmującego dalej korzysta z nieruchomości, zobowiązany jest do uiszczenia należności z tytułu opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 250% czynszu netto obowiązującego na dzień rozwiązania umowy.

## § 8

1. Tytułem czynszu za przedmiot umowy Najemca płacić będzie miesięcznie kwotę .....,00 zł netto ( *słownie: .....00 /100 netto*), do której zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce. Czynsz najmu 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 nr 27 1240 6292 1111 0010 5127 9711.
4. Oprócz czynszu najmu Dzierżawca obowiązany jest do zapłaty świadczeń :
  - energia elektryczna wg wskazania sublicznika,
  - woda wg wskazania sublicznika,
  - odpady komunalne wg ilości zgłoszonych osób.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat i świadczeń określonych w § 8 ust.5 niniejszej umowy, w przypadku zmiany ich cen. Za datę dokonania zapłaty uważa się dzień uznania rachunku.
6. Świadczenia, o których mowa w pkt.5 płatne będą przelewem do 14 dni od wystawienia faktury.
7. Wywóz odpadów nietypowych Najemca organizuje indywidualnie i ponosi wszelkie koszty z tego tytułu.

8. Podatek od nieruchomości Wynajmujący naliczy w stawce dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i obciąży Najemcę w fakturze z czynszem.
9. Strony ustalają kaucję, która nie podlega oprocentowaniu w kwocie ..... zł tj. 200 % miesięcznego czynszu najmu netto ( bez podatku VAT ).
10. Wynajmujący ma prawo do rozliczenia i potrącenia wszelkich zobowiązań Najemcy w stosunku do Wynajmującego z kwoty stanowiącej kaucję na co Najemca oświadcza, że wyraża zgodę.
11. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 8 ust.10 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, 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 ujednolicony ).

### **§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**