

## UMOWA NAJMU .....

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

Grzegorza Stecha - Dyrektora ZDW

a,

.....  
zwaną dalej **NAJEMCĄ** została zawarta umowa o następującej treści :

### § 1

Na podstawie .....z dnia .....  
WYNAJMUJĄCY oddaje w najem: .....

### § 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 niepogorszonego.
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 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.
5. Wszelkie opłaty, podatki związane z użytkowaniem przedmiotu najmu obciążają NAJEMCĘ.

### § 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 lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

## § 6

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

- podnajmowania 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,
- zwłoki w zapłacie czynszu i świadczeń za dwa okresy płatności,
- braku lub nie kontynuowania polisy ubezpieczenia OC.

## § 7

1. Po rozwiązaniu umowy NAJEMCA zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu 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.
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 ..... netto ( słownie: ..... zł netto ) do której zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.  
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.
5. Oprócz czynszu najmu NAJEMCA obowiązany jest do zapłaty następujących świadczeń :
  - za energię elektryczną .....,
  - za wodę ustala się należność .....,
  - sprzątnięcie .....,
  - wywóz odpadów .....
  - .....
  - .....

6. Świadczenia, o których mowa w pkt.4 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.
7. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat i świadczeń określonych w § 8 ust. 5 niniejszej umowy, w przypadku zmiany ich cen.

### **§ 9**

Zwłoka w zapłacie czynszu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych w stosunku miesięcznym.

### **§ 10**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Uchwały Nr XXXIV/510/09 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 3 lipca 2009r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Województwa Małopolskiego zwanej dalej Uchwałą oraz uchwał Nr XXXIX/615/09, XLV/735/10 i III/42/11 Sejmiku Województwa Małopolskiego w sp. zmian w/w uchwały.

### **§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**

## Protokół Zdawczo – Odbiorczy

Spisany w dniu 02.05.2011r z przekazania lokalu użytkowego – biurowego : pokoje 30, 31, 32 – **pow. łączna 51,9 m2** w Nowym Sączu przy ul. Kilińskiego 70. Umowa najmu 1/ZDW/2011.

**Opis** : budynek w technologii mieszanej, I piętro szkielet z listew drewnianych z wypełnieniem, dach kryty papą, w pokojach instalacja elektryczna 230 V, ogrzewanie piece akumulacyjne.

W pokoju na podłodze wykładzina dywanowa, ściany malowane emulsją, stolarka okienna PCV, 2 punkty świetlne.

*Energia elektryczna* : rozliczenie proporcjonalnie,

*Woda* : rozliczana proporcjonalnie,

*Inne* : wg umowy

Uwagi :

.....

.....

.....

.....

Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym, wyposażeniem obiektu najmu.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**