

UMOWA NAJMU (projekt)

zawarta w dniu pomiędzy :

Powiatem Krośnieńskim, 38- 400 Krosno, ul. Bieszczadzka 1 NIP: 684-237-79-32 –

Powiatowym Zarządem Dróg w Krośnie, 38-400 Krosno, ul. Bieszczadzka 1

reprezentowanym przez:

Dyrektora - Marka Peperę - zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....
.....
.....
.....

zwany w dalszej treści umowy „Najemcą”.

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie nieruchomość zabudowaną budynkiem socjalno – usługowym usytuowanym na działce nr 282/14 położonej w Barwinku, w którym zlokalizowane są pomieszczenia użytkowe o łącznej powierzchni **65,29 m²** w skład których wchodzi:

- ✓ magazynek - 6,58 m²
- ✓ sala operacyjna 44,70 m²
- ✓ Klatka schodowa 14,01 m²

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na czas określony od dnia (podpisania umowy) do pomieszczenia określone w § 1, a Najemca pomieszczenia te przyjmuje w najem.
2. Najemca od dnia podpisania umowy będzie ponosił koszty eksploatacyjne wskazane w §5.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy pomieszczenia określone w § 1 o całkowitej pow. **65,29 m²** znajdujące się na piętrze. Pomieszczenie wynajmuje się z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie
2. Najemca zobowiązuje się do użytkowania lokalu jedynie w celach określonych w ust. 1, dbania o ich stan sanitarny i techniczny w sposób nie przekraczający zużycia wynikającego

z normalnej eksploatacji.

3. Najemca oświadcza, że ogólny stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń do Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu za pomieszczenia o pow. **65,29 m²** w wysokości (zgodnie z zaoferowaną ceną) zł za 1m² + **obowiązująca stawka podatku VAT.**
2. Czynsz jak i wszystkie media ponoszone przez Najemcę płatne w terminie wskazanym na fakturze nie dłuższym niż 10 dni od daty wystawienia faktury na konto: **Powiatowego Zarządu Dróg w Krośnie ulokowanego w BS Rymanów O/Krosno nr 40 8636 1044 2005 1700 3887 0002.**
Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego – Powiatowego Zarządu Dróg w Krośnie.
3. Czynsz najmu będzie waloryzowany każdego roku począwszy od 1 lutego 2023r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana stawki czynszu nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy..
4. W przypadku nie zapłacenia czynszu w terminie, Najemca zobowiązuje się do zapłacenia ustawowych odsetek jak od transakcji handlowych.

§ 5

1. Najemca będzie ponosił miesięczne **koszty eksploatacyjne** związane z utrzymaniem przedmiotu najmu – wg następujących zasad:
 - a) energia elektryczna ryczałtowa **wg cen Zakładu Energetycznego + obowiązująca stawka podatku VAT,**
 - b) centralne ogrzewanie (płatne przez cały rok) **4,24 zł/ m² + obowiązująca stawka podatku VAT** za powierzchnię **65,29 m²,**
 - c) woda zimna **0,2 m³/1 m-c po 6,39 zł/m³ + obowiązująca stawka podatku VAT,**
 - d) woda ciepła **0,3 m³/1 m-c po 16,29 zł/m³ + obowiązująca stawka podatku VAT,**
 - e) nieczystości płynne w ilości pobranej wody po **9,51 zł/m³ + obowiązująca stawka podatku VAT,**
 - f) nieczystości stałe w ilości m³/m-c po **230,00 zł/m³ + obowiązująca stawka podatku VAT,** (ilość uzależniona od wykonywanej działalności)
2. Oprócz opłat wymienionych w ust. 1 Najemca ponosić będzie zryczałtowane koszty związane z zarządzaniem przedmiotem umowy (całoroczne utrzymanie terenu, koszty napraw konserwacji dróg, przeglądów technicznych budynków, koszty usług kominiarskich, pozostałe koszty związane z eksploatacją nieruchomości wspólnej) w wysokości: **65,29 m² x (5,00 zł + obowiązująca stawka podatku VAT) tj. 326,45 zł + obowiązująca stawka podatku VAT.**

3. Najemca zobowiązuje się złożyć informację o wynajmującej nieruchomości do organu podatkowego i do uiszczenia **podatku od nieruchomości** zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r., Nr 1170 z późn. zm.) - wg stawek Urzędu Gminy w Dukli.
4. W przypadku nie zapłacenia wszystkich opłat w terminie, Najemca zobowiązuje się do zapłacenia odsetek ustawowych od transakcji handlowych.
5. Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany w wysokości stawek, oraz opłat miesięcznych określonych w ust. 1 i 2 wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość, w przypadku wzrostu cen za świadczenia wymienione w ust. a-f, oraz w ust. 2.
6. Zmiana stawek i wysokości opłat miesięcznych wymienionych w ust. 5 nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O tych zmianach Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych.
2. Najemca będzie dokonywał na własny koszt konserwacji bieżącej, napraw związanych z funkcjonowaniem lokalu i ponosił będzie wydatki związane ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją lokalu, oraz utrzymaniem czystości.
3. Najemca ma prawo (na własny koszt i zgodnie z obowiązującymi przepisami) do umieszczenia reklam oraz napisów informacyjnych na ścianach budynku, będącego przedmiotem najmu, oraz w sąsiedztwie budynku, w miejscach wskazanych przez Wynajmującego.
4. Najemca po zakończeniu działalności na własny koszt usunie wszelkie reklamy i napisy informacyjne dotyczącej swojej działalności.
5. Najemca i jego klienci mają prawo do swobodnego korzystania z dróg komunikacyjnych i parkingów znajdujących się na przyległym terenie.
6. Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o każdym zakłóceniu posiadania przedmiotu najmu, podejmując jednocześnie niezbędne czynności zabezpieczające pod rygorem odpowiedzialności za szkody i straty wynikłe z zaniedbania.
7. Najemca za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie może dokonywać ulepszeń przedmiotu najmu.

§ 7

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go też podnajmować.
2. W razie naruszenia tego obowiązku Wynajmujący może umowę rozwiązać.

§ 8

1. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonywanie przez Najemcę prac adaptacyjnych, po przedstawieniu stosownych projektów i pozwoleń budowlanych, celem poprawy standardu i funkcjonalności pomieszczenia bez naruszenia konstrukcji budynku.
2. Wynajmujący nie zapewnia ochrony budynku.
3. Wynajmującemu służy prawo przeprowadzenia kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu. Kontrole odbywać się będą w godzinach pracy placówki i w obecności przedstawiciela najemcy.

§ 9

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia lub na podstawie porozumienia stron.
2. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy winno być złożone na piśmie i wymaga uzasadnienia.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) wykorzystania przez Najemcę przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) rażącego naruszenia przez Najemcę warunków niniejszej umowy,
 - c) opóźnienia w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy przez co najmniej dwa okresy płatności.
 - d) w przypadku gdy Najemca nie podejmie prowadzenia działalności w terminie do 1 miesiąca od dnia podpisania umowy.

§ 10

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie opuścić obiekt i przekazać go Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Z czynności zwrotu przedmiotu najmu zostanie spisany protokół przekazania lokalu. O terminie przekazania lokalu zostanie poinformowany Najemca. W przypadku nieobecności Najemcy na czynności przekazania lokalu, lokal zostanie odebrany przez Wynajmującego jednostronnie, co zostanie opisane w protokole.
2. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poczynionych na polepszenie nieruchomości.
3. W przypadku gdy Najemca
4. będzie po rozwiązaniu umowy nadal zajmował lokal, zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości stawki czynszu, o której mowa w § 4 i opłat określonych w § 5 niniejszej umowy.
5. Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
6. Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu od dnia zawarcia umowy, pomimo nie prowadzenia działalności gospodarczej wynajmowanych pomieszczeń w sytuacji, o której mowa w § 9 ust.3d) umowy.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 12

Spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca