

UMOWA NAJMU (projekt)

zawarta w Radomiu w dniu 2016 r. pomiędzy:

Starostwem Powiatowym w Radomiu, z siedzibą w Radomiu przy ul. Domagalskiego 7, sprawującym trwały zarząd nad nieruchomością na mocy decyzji Zarządu Powiatu Radomskiego nr GKN.II.7002-3/02 z dnia 22.04.2002 r., reprezentowanym przez **Mirosława Ślifirczyka – Starostę Radomskiego**, zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....,

zwanym w treści umowy **Najemcą**.

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest trwałym zarządcą budynku znajdującego się w Radomiu przy ul. Domagalskiego 7, na mocy decyzji Zarządu Powiatu Radomskiego z dnia 22 kwietnia 2002 r., GKN.II.7002-3/02, w którym znajduje się siedziba Starostwa Powiatowego w Radomiu.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy powierzchnię użytkową o metrażu 7,66 m², zabudowaną przeszklonymi ściankami działowymi, tworzącymi odrębny lokal biurowy, znajdującą się w korytarzu na parterze budynku, o którym jest mowa w ust. 1, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności ubezpieczeniowej.
3. Najemca oświadcza, iż stan przedmiotu najmu, o którym jest mowa w ust. 2, jest mu znany i do stanu tego, jak i jego przydatności do umówionego użytku zarzutów nie zgłasza.
4. Najemcy przysługuje prawo do korzystania z pomieszczeń i urządzeń ogólnego użytku, tj. korytarzy i toalet.

§2

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia2016 roku do dnia2019 roku.

§3

1. W lokalu, o którym jest mowa w §1 ust. 2 umowy, Najemca będzie prowadził działalność ubezpieczeniową w dniach i godzinach pracy Wynajmującego.
2. Najemca oświadcza, że w przedmiotowym lokalu będzie pracować jedna osoba.
3. Zmiana przedmiotu działalności, określonej w ust. 1, przez Najemcę wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować powierzchni wskazanej w §1 ust. 2 umowy, ani oddawać jej do bezpłatnego używania osobom trzecim.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek zmian konstrukcyjnych przedmiotu najmu.
6. Najemca obowiązany jest przestrzegać obowiązujących w budynku Starostwa Powiatowego w Radomiu przepisów bhp i p.poż.
7. Najemca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, w szczególności Najemca zobowiązany jest do dbałości o jego czystość.
8. Najemca w okresie trwania najmu zobowiązany jest do dokonywania drobnych nakładów, jakie wiążą się z użytkowaniem przedmiotu najmu i utrzymaniem go w stanie niepogorszonym, w szczególności Najemca zobowiązany jest do dokonywania drobnych

napraw, w szczególności, gdy potrzeba ich dokonania powstała z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

9. Koszty poniesione przez Najemcę w związku z utrzymaniem przedmiotu najmu w stanie nie pogorszone, dokonywaniem napraw, remontów oraz adaptacji przedmiotu najmu dla potrzeb Najemcy, o czym jest mowa w ust. 5 – 8 nie podlegają zwrotowi.

§4

Wynajmujący zobowiązuje się umożliwić Najemcy korzystanie w przedmiotowym lokalu z linii telefonicznej, energii elektrycznej oraz c.o. w okresie sezonu grzewczego, zgodnie z instalacją istniejącą w obrębie najmowanej powierzchni.

§5

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł (słownie:) miesięcznie plus podatek VAT według stawki obowiązującej na dzień wystawienia faktury. W kwocie tej uwzględniono koszty związane z korzystaniem z przedmiotu najmu, centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, wody, odprowadzaniem ścieków i wywozem nieczystości, za które Najemca nie będzie dodatkowo obciążany.
2. Wysokość czynszu najmu została określona w ofercie złożonej przez Najemcę, stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.
3. Kwota czynszu określona w ust. 1 nie obejmuje opłat za korzystanie przez Najemcę z linii telefonicznej Wynajmującego, które Wynajmujący będzie naliczał Najemcy co miesiąc na podstawie bilingu telefonicznego.
4. Najemca będzie dokonywał zapłaty opłat wskazanych w ust. 1 i 3 na podstawie wystawianej przez Wynajmującego faktury w terminie 14 dni od daty jej wystawienia przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze.
5. W razie opóźnienia Najemcy w dokonaniu zapłaty faktury, o której jest mowa w ust. 4, Wynajmujący naliczy mu odsetki ustawowe.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany raz na kwartał kwoty czynszu najmu po uprzednim zawiadomieniu o tym Najemcy na miesiąc naprzód przed terminem zmiany, w związku ze zmianami wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłaszanego przez GUS, wskaźników normatywnych zużycia wody i wytwarzania odpadów, kosztów dostawy wody, energii elektrycznej i energii cieplnej, kosztów odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości oraz zmianami stawek podatku VAT.
7. Zmiana wysokości kwoty czynszu najmu, o czym jest mowa w ust. 6, nie wymaga aneksowania niniejszej umowy.

§6

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy wynajmowana powierzchnia stanie się niezbędną dla potrzeb Starostwa Powiatowego w Radomiu w związku z realizacją jego zadań.
2. Termin wypowiedzenia, o czym jest mowa w ust. 1, przypada na ostatni dzień miesiąca, będącego następnym miesiącem kalendarzowym, licząc od daty, w której Wynajmujący zawiadomił o wypowiedzeniu.
3. Okres wypowiedzenia, o którym jest mowa w ust. 1 może ulec skróceniu za pisemnym porozumieniem obu Stron, stosownie do postanowień porozumienia.

4. Wynajmujący rozwiąże niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania wypowiedzenia, w przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie całości lub części należnych Wynajmującemu opłat, wskazanych w §5 ust. 1 i 3 umowy, wynoszącego więcej niż 30 dni, lub w przypadku gdy naruszy postanowienia zawarte w §3 ust. 1 – 8 umowy.
5. W przypadku rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z powodu opóźnienia w zapłacie należności, o czym jest mowa w ust. 4, Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu lub zatrzymania rzeczy ruchomych Najemcy wniesionych na najmowaną powierzchnię do czasu uregulowania przez Najemcę wszystkich płatności.
6. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Wynajmującego, o czym jest mowa w ust. 1 i 4, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić wynajmowaną powierzchnię użytkową, określoną w §1 ust. 2 umowy, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§7

1. Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu, określony w §1 ust. 2 umowy, w stanie niepogorszonym i opuścić wynajmowaną powierzchnię w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy.
2. Użytkowanie przedmiotu najmu, określonego w §1 ust. 2 umowy, przez Najemcę po upływie terminu, określonego w §2 umowy, uważa się za użytkowanie bezumowne, chyba, że Wynajmujący wyrazi pisemną zgodę na przedłużenie niniejszej umowy.
3. W razie opóźnienia Najemcy w zwrocie przedmiotu najmu, wskazanego w §1 ust. 2 umowy, w stosunku do terminu określonego w ust. 1, Wynajmującemu przysługuje za okres bezumownego korzystania z powierzchni należność w wysokości 200% obowiązującego w tym dniu czynszu najmu.

§8

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§10

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: