

UMOWA NAJMU nr .../RUM/2019/KRN

zawarta w dniu 20... r. w Krakowie, pomiędzy:

Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 80/82, 00-844 Warszawa, reprezentowanym przez – Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Marszałka J. Piłsudskiego 22, 31-109 Kraków, zwanym dalej Wynajmującym

a

.....
.....
.....
zwanymi dalej **Najemcą**

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że wykonuje prawa właścicielskie do zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 13/1 o powierzchni 0,1941 ha, obręb 145 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00190432/0. Powyższa nieruchomość położona jest w Krakowie przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego nr 22.
2. Najemca oświadcza, że nie toczy się z jego udziałem jako dłużnika postępowanie układowe, likwidacyjne i nie znajduje się w upadłości, a w razie zaistnienia takich okoliczności zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić o nich Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich zmianach danych dotyczących Najemcy, mających wpływ na treść Umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni 231 m², mieszczący się na parterze budynku znajdującego się przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego nr 22, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną oraz c. o. z przeznaczeniem na
2. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 3

1. Opłatę miesięczną za najem lokalu ustala się na kwotę **netto** w wysokości zł plus podatek VAT 23% tj. zł, co **brutto** wynosi zł (słownie:). Powyższa opłata zawiera:
 - stawkę czynszu za 1 m² w wysokości zł **netto/m-c** plus podatek VAT 23%,
 - podatek od nieruchomości w wysokości zł **netto/m-c** plus podatek VAT 23%,
 - koszt wywozu nieczystości stałych w wysokości zł **netto/m-c** plus podatek VAT 23%.
2. Najemca zobowiązany jest do zapłaty należności określonej w ust. 1 w terminie do 21 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego.
3. Zmiana obowiązującej stawki podatku VAT, ustalonej w ust. 1, zmiana wysokości podatku od nieruchomości oraz zmiana wysokości kwot za wywóz śmieci, o których mowa w ust. 1, nie wymagają wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o zmienionej stawce podatku VAT, zmienionej stawce podatku od nieruchomości oraz zmienionej kwocie za wywóz śmieci podając w powiadomieniu termin ich obowiązywania.

- 4 Opłatę za najem wraz z podatkiem VAT Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w Banku Gospodarstwa Krajowego o nr: Zmiana konta nie wymaga zmiany niniejszego porozumienia, lecz tylko powiadomienia.
- 5 Za datę dokonania płatności uważa się datę wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
- 6 W przypadku nieterminowej wpłaty jw. Najemca ma obowiązek zapłaty odsetek za każdy dzień opóźnienia.
- 7 Najemca oświadcza, że jest/nie jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP:

§ 4

1. Opłata za najem nie obejmuje kosztów energii elektrycznej, kosztów energii cieplnej, kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów za najem pojemników na odpady.
2. Koszt energii elektrycznej ponosi Najemca. Wynajmujący posiada zawarte odrębne umowy na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej dla punktu poboru energii zlokalizowanego w lokalu. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę z tytułu kosztów energii elektrycznej na podstawie faktur obciążających Wynajmującego, przy czym kwota wynikająca z faktur z tytułu sprzedaży energii elektrycznej zostanie powiększona o wartość podatku akcyzowego.
3. Koszt energii cieplnej Najemca będzie pokrywał w wysokości **8,88 %** wartości faktury wystawionej przez MPEC S.A. w Krakowie dla całego budynku (tj. w następującej proporcji: 231 m²/2602 m²).
4. Koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczany będzie wg faktycznego zużycia na podstawie odczytu z sublicznika wodomierza. Odczyty będą dokonywane raz na dwa miesiące. Cena 1 m³ wody i ścieków będzie rozliczana wg cen obowiązujących Wynajmującego, określonych przez MPWiK S. A. w Krakowie.
5. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłaty za najem pojemników na odpady w wysokości **zł netto/rok** plus podatek VAT 23%. Opłata za najem pojemników zostanie naliczona proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy. W przypadku zmiany wysokości opłaty za najem pojemników na odpady Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o zmienionej stawce.
6. Płatności określone w ust. 3-5 Najemca będzie uiszczał na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego – Wydział PGW WP RZGW w Krakowie ze wskazaniem nr rachunku w terminie do ... dni od dnia wystawienia faktury.
7. Najemca zobowiązany jest do selektywnej gospodarki odpadami. W przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązku segregacji odpadów, a co za tym idzie nałożenia na Wynajmującego dodatkowej opłaty z tego tytułu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeniesienia tych opłat na Najemcę.
8. Dozór wynajmowanego lokalu należy do obowiązków Najemcy.
9. Najemca we własnym zakresie zapewnia łączność oraz wyposażenie wynajmowanych pomieszczeń.

§ 5

Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z wynajmowaną nieruchomością, w tym do zapłaty należnego podatku od nieruchomości. Podatek od nieruchomości wyliczony dla przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami wpłacany będzie do właściwego Urzędu Miasta przez Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest wnieść kaucję (zabezpieczenie należytego wykonania umowy) do wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto, określonego w § 3 ust. 1 umowy. Wysokość kaucji w roku 2019 wynosi **zł** (słownie złotych:). Kaucję należy wpłacić przelewem na oprocentowane konto depozytowe Wynajmującego w Banku Gospodarstwa Krajowego o nr: w terminie **do 7 dni** od daty podpisania umowy.
2. Zwolnienie kaucji z odsetkami nastąpi w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 12 ust. 1.
3. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona na poczet zadłużenia Najemcy, w tym m. in. z tytułu zaległych opłat czynszowych i eksploatacyjnych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz przywrócenia lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy.

§ 7

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu. Zakres prac o charakterze remontowym, modernizacyjnym i adaptacyjnym Najemca zobowiązany jest każdorazowo uzgodnić z Wynajmującym i przystąpić do ich realizacji po uzyskaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wydawania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu, w zależności od zobowiązania się Najemcy do nie dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczania się z Najemcą.
4. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
 - 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a. malowania pomieszczeń
 - b. wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
 - c. konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - d. naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - e. bieżącej konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f. naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - g. wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
 - h. naprawy tynków,
 - i. konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów i umywalek wraz z syfonami baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
 - j. usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
 - 3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno – porządkowym,
 - 4) uzyskania we własnym zakresie wszelkich koniecznych decyzji, zaświadczeń, zezwoleń administracyjnych, jakie są niezbędne do realizacji inwestycji oraz użytkowania obiektu,
 - 5) przestrzegania wszelkich przepisów administracyjnych, budowlanych, bhp, sanitarnych i innych związanych z wynajmowanym lokalem i prowadzonym przedsięwzięciem,
 - 6) wykonania robót budowlanych, po uzyskaniu zgody o której mowa w ust. 1, zgodnie ze sztuką budowlaną i pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia,
 - 7) ponoszenia kosztów wymaganych prawem aktualizacji (liczniki), przeglądów i badań instalacji i urządzeń zarówno w trakcie eksploatacji jak i po remoncie, modernizacji lub ulepszeniu.

§ 8

1. Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażać lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.
2. Najemca lokalu zobowiązany jest do przeprowadzenia we własnym zakresie i na własny koszt przeglądu instalacji i sprzętu ppoż. Znajdującego się w lokalu użytkowym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 9

1. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać do bezpłatnego używania przedmiotowego lokalu lub jego części osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu użytkowego opisanego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami prawidłowego i racjonalnego gospodarowania.
3. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu niniejszej umowy.

4. Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia na teren wynajmowanego lokalu w celu dokonania kontroli warunków niniejszej umowy, jak również w celu wykonania niezbędnych prac, napraw i robót w budynku, w którym znajduje się lokal.
5. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia wynajmowanego lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych w terminie 14 dni od daty podpisania umowy oraz do przedłożenia kopii niniejszego ubezpieczenia Wynajmującemu.

§ 10

Najemca przez okres obowiązywania umowy i okres faktycznego posiadania nieruchomości ponosi odpowiedzialność cywilną względem osób trzecich, na zasadzie ryzyka, za skutki nieszczęśliwych wypadków jakie mogą zaistnieć w związku ze stanem przedmiotu umowy.

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia **20... r. do dnia** **20... r.**
2. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - a) rozwiązuje się z upływem okresu, na który została zawarta,
 - b) może zostać rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z przyczyn określonych w ust. 3,
 - c) może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym czasie.
3. Umowa zawarta na czas wymieniony w ust. 1 może zostać rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - b) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie – w takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
 - c) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
 - d) bez zgody Wynajmującego zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
 - e) bez zgody Wynajmującego dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
 - f) nie wykonuje w lokalu napraw lub bieżącej konserwacji, o których mowa w § 7 ust. 4 umowy, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt niewykonania przez niego tych napraw lub bieżącej konserwacji i pisemnie wyznaczył dodatkowy termin na ich dokonanie,
 - g) nie usuwa szkód powstałych z jego winy oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym, pomimo pisemnego wyznaczenia dodatkowego terminu na ich dokonanie,
 - h) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić wynajmowany lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego, o których mowa w § 11 ust. 3, Najemcy nie przysługuje z tego tytułu odszkodowanie.
6. W razie rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest doprowadzić przedmiot najmu do stanu gwarantującego jego prawidłową eksploatację i jest uprawniony do zabrania wszelkich urządzeń wprowadzonych przez siebie do wynajętych pomieszczeń, nawet umocnionych i przytwierdzonych, z obowiązkiem usunięcia powstałych przy tym zmian.

§ 12

1. Przekazanie lokalu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, określającego m. in. przekazanie kompletu kluczy, rodzaj i stan mediów, opis lokalu i wyposażenia, podpisanego przez przedstawicieli obu stron.

2. Brak protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w ust. 1 nie jest przeszkodą do obciążania Najemcy należnościami wynikającymi z niniejszej umowy.

§ 13

1. Po zakończeniu lub rozwiązaniu niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić nieruchomości Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, za wyjątkiem normalnego zużycia, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy, a w przypadku rozwiązania umowy w trybie § 11 ust. 3 w terminie określonym przez Wynajmującego.
2. Jeśli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda Wynajmującemu lokal w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisany przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu, będącego następstwem jego prawidłowego używania, dokonując stosownego potrącenia dochodzonej należności z kaucji.
3. Używanie lokalu, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu.
4. W okresie, o którym mowa w ust. 3, Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego, za każdy rozpoczęty miesiąc:
 - a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % czynszu netto,
 - b) koszty za zużycie bieżące wody, ścieków, energii cieplnej, wywozu nieczystości stałych oraz należnych podatków.
5. Zapłata należności określonych w § 13 ust. 4 dokonywana będzie za każdy miesiąc, przelewem na konto Wynajmującego w Banku Gospodarstwa Krajowego o nr: w terminie ... dni od daty wystawienia faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.

§ 13

Najemca nie może potrącać z czynszu żadnych kwot z tytułu roszczeń wobec Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wynajmującego.

§ 14

Każda zmiana umowy wymaga formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności, za wyjątkiem postanowień § 3 ust. 3 i 4 oraz § 4 ust. 5.

§ 15

Spory mogące wystąpić w związku z umową strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego dla Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, z których 2-egz. otrzymuje Wynajmujący i 1-egz. Najemca.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA