

UMOWA NAJMU

lokalu użytkowego

zawarta w dniu 2018 roku w Cieszynie pomiędzy:

Gminą Cieszyn z siedzibą w Cieszynie, Rynek 1, 43-400 Cieszyn, NIP: 548-24-04-950; reprezentowaną przez, zwaną dalej Wynajmującym,

a

..... NIP:, zwanym dalej Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że przedmiotem umowy jest lokal użytkowy zlokalizowany w budynku dworca przy ul. Hajduka 10 w Cieszynie (dz. nr 16/7 obr. 33, zapisana w księdze wieczystej nr BB1C/00098681/8 Sądu Rejonowego w Cieszynie), o łącznej powierzchni użytkowej 125,50 m² wraz z fragmentem parkingu o pow. 60 m², zwany dalej lokalem.
2. Wynajmowany lokal, którego plan sytuacyjny stanowi załącznik nr 1 do umowy, usytuowany jest na pierwszym piętrze budynku dworca będącego własnością Gminy Cieszyn, z niezależnym wejściem z ul. Hajduka. Składa się z pięciu pomieszczeń biurowych o pow. 18,50 m², 17,70 m², 18,60 m², 13,90 m², 15,70 m², pomieszczenia socjalnego o pow. 11,90 m², pomieszczenia WC o pow. 5,45 m², pomieszczenia gospodarczego o pow. 3,70 m² oraz pomieszczeń komunikacji o łącznej pow. 20,05 m². Wynajmowany fragment parkingu obejmuje 5 miejsc postojowych, wskazanych w załączniku nr 2 do umowy, dla samochodów osobowych.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal z przeznaczeniem na prowadzenie działalności
2. Objęcie przedmiotu najmu przez Najemcę nastąpi z dniem na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowić będzie załącznik nr 3 do umowy.
3. Przystosowanie lokalu do prowadzenia w nim działalności oraz uzyskanie wymaganych przepisami prawa pozwoleń umożliwiających uruchomienie działalności w lokalu należy do Najemcy. Wszelkie koszty związane z tymi czynnościami są kosztami Najemcy. Przed rozpoczęciem przystosowywania lokalu do prowadzenia w nim działalności Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Wynajmującemu do pisemnej akceptacji zakresu prac, które polegać będą na ingerencji w substancję budowlaną.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal w stanie zdatnym do użytku, a Najemca zobowiązuje się do jego zwrotu w stanie nie pogorszonym po zakończeniu najmu, przy czym nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania lokalu.
2. Samowolne wykonywanie remontów, modernizacji (inwestycji) bez odpowiednich uzgodnień stanowić będzie dla Wynajmującego podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 5

1. Czynnosc najmu strony ustalają w wysokości zł netto (słownie:zł) w stosunku miesięcznym, przy czym przez 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy czynsz wynosić będzie połowę tej kwoty. Do kwoty czynszu doliczany będzie podatek od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami, co Wynajmujący uwzględni w wystawionej fakturze.

2. Czynsz płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Czynsz jest płatny na rachunek bankowy Wynajmującego: nr 25 1050 1083 1000 0001 0075 7897.
3. Oprócz czynszu płatnego w terminie określonym w ust. 2, Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty za świadczenia dodatkowe takie jak:
 - 1) dostawa ciepła sieciowego na potrzeby co i cwu – wg udziału powierzchni wynajmowanej do całkowitej ogrzewanej powierzchni budynku dworca,
 - 2) dostawa energii elektrycznej – wg wskazań podlicznika, w oparciu o całkowity koszt 1 kWh wyliczony na podstawie wystawionych faktur za sprzedaż i przesył energii elektrycznej oraz wskazań licznika głównego,
 - 3) dostarczanie wody – wg wskazań podliczników wodomierzy, w oparciu o całkowity koszt 1 m³ wody, wyliczony na podstawie wystawionej faktury za wodę oraz wskazań licznika głównego,
 - 4) odprowadzanie ścieków – wg wskazań podliczników wodomierzy, w oparciu o całkowity koszt 1 m³ ścieków, wyliczony na podstawie wystawionej faktury za odprowadzenie ścieków oraz wskazań licznika głównego,
 - 5) wywóz nieczystości stałych – na podstawie złożonej Wynajmującemu deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
4. Należności za świadczenia wymienione w ust. 3 pkt 1-4 pokrywane będą przez Najemcę za okresy miesięczne na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur określających kwotę zobowiązania oraz numer rachunku bankowego, na który ma być dokonana zapłata. Faktury będą wystawiane przez Wynajmującego do końca miesiąca następującego po miesiącu będącym przedmiotem rozliczenia, z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury.
5. Należności za świadczenia wymienione w ust. 3 pkt 5 pokrywane będą przez Najemcę za okresy miesięczne na podstawie wystawianych przez Wynajmującego dokumentów określających kwotę zobowiązania oraz numer rachunku bankowego, na który ma być dokonana zapłata. Zapłata należności winna być dokonana w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał obowiązek ponoszenia opłaty.
6. Za termin dokonanej zapłaty czynszu oraz zapłaty za świadczenia dodatkowe uznaje się datę wpływu środków na konto Wynajmującego. Wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet odsetek i zaległego czynszu.
7. W przypadku niedokonania zapłaty należności, o których mowa w ust. 1 oraz ust. 3, w wymaganych terminach, naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz naliczana będzie rekompensata za koszty odzyskiwania należności w wysokości 40 euro zgodnie z zapisami ustawy z dnia 6 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 684 z późn. zm.).
8. Wynajmujący ma prawo podwyższyć czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, maksymalnie o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, nie częściej jednak niż raz w roku, za miesięcznym okresem wypowiedzenia. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

§ 6

1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadkach niewywiązywania się przez Najemcę z warunków niniejszej umowy, w szczególności w przypadku zalegania z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe za dwa pełne okresy płatności, zmiany branży prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu bez uprzedniego uzgodnienia tej zmiany z Wynajmującym.
3. Wynajmujący nie może skutecznie rozwiązać umowy przez okres 24 miesięcy od daty zawarcia umowy. Zastrzeżenie to nie dotyczy rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości lokalu.

2. Najemca zobowiązany jest do gospodarowania powstałymi odpadami komunalnymi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na zasadach wskazanych przez Wynajmującego.

§ 8

Najemcy nie wolno czynić w lokalu żadnych zmian sprzecznych z umową i jego przeznaczeniem, ani też oddać lokalu w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego.

§ 9

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu, należności za świadczenia dodatkowe oraz odszkodowań, Najemca wystawił weksel niepełny in blanco, poręczony przez dwóch poręczycieli z równoczesnym sporządzeniem deklaracji wekslowej podpisanej przez Najemcę, Wynajmującego i poręczycieli, dotyczącej warunków wypełnienia weksla przez Wynajmującego oraz wpłacił kaucję w wysokości dwukrotnego czynszu najmu lokalu (brutto).
2. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego (po rozwiązaniu umowy najmu) ustalane jest przez Wynajmującego w wysokości dwukrotnego czynszu najmu (brutto) obowiązującego w ostatnim miesiącu umownego zajmowania lokalu, płatne za każdy miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego w terminach płatności czynszu, o których mowa w § 5 ust. 2.

§ 11

Najemcy lokalu przysługuje prawo do umieszczenia bezpłatnego szyldu. Forma i umiejscowienie szyldu musi być uzgodnione z Wynajmującym.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

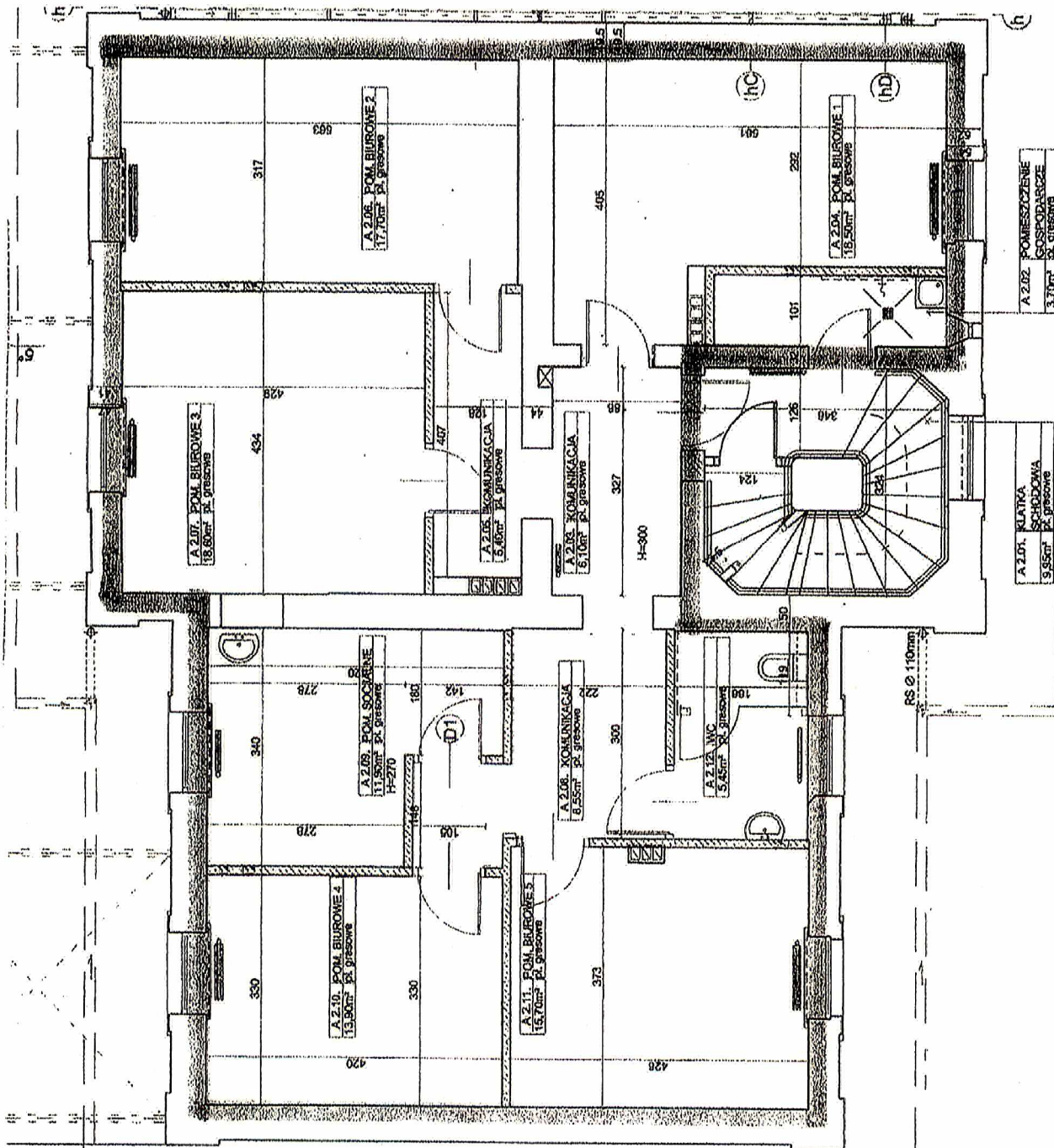
Najemca:

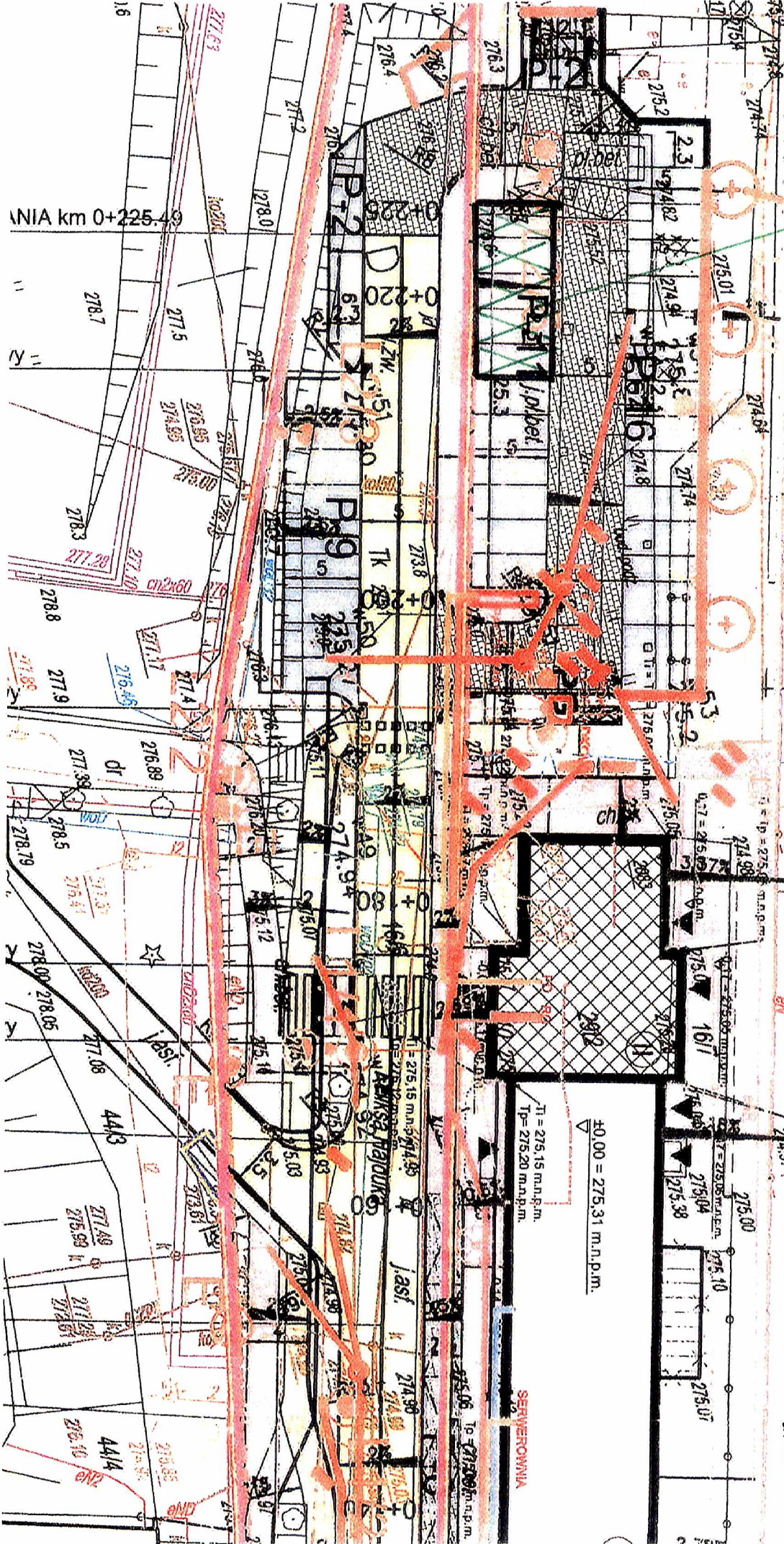
Wynajmujący:

RADCA PRAWNY
Kt 2769
mgr Anna Jurczyk
967/18

I PIĘTRO

pomieszczenia przeznaczone na prowadzenie działalności biurowo-usługowej





WIA km 0+225.49

Załącznik nr 2

5 miejsc postojowych

projektowane nasadzenie
wielki pospolitaj (4 szt)

regula

regulacja wysokości w

regula

per. TK

per. TK

per. TK

per. TK

per. TK

per. TK

per. TK

per. TK

per. TK

per. TK

per. TK

per. TK

±0.00 = 275.31 m.n.p.m.

SEMIERONIA

ch.br.