

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu r. w Krakowie pomiędzy:

Nowe Centrum Administracyjne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Ujastek 1, 31-752 Kraków, posiadającą nr NIP: 678-315-23-14, nr REGON: 123234688, Wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie pod nr KRS 0000532625 zwaną w treści umowy „Wynajmującym” reprezentowaną przez:

.....

a

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

reprezentowanym przez:

.....

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oddaje do użytkowania, a Najemca przyjmuje w najem część nieruchomości położonej w Krakowie przy ulicy Prądnickiej 38 ozn. jako dz. nr 199/1 o pow. 0,1455 ha, oraz dz. nr 195/6 o pow. 0,0345 ha obr. 45 Krowodrza, obj. księgą wieczystą KR1P/00521509/1, na której zlokalizowany jest segment warsztatowy z częścią biurową o powierzchni użytkowej wynoszącej m², zaznaczony na załączniku graficznym do niniejszej umowy kolorem (żółtym / zielonym). W skład przedmiotu najmu wchodzi również grunt pełniący rolę placu manewrowego o powierzchni m², zaznaczony na załączniku graficznym do niniejszej umowy kolorem (żółtym / zielonym) .
2. Stan określonego w ust. 1 przedmiotu najmu, w szczególności stan techniczny budynku, jego wyposażenie stwierdzony zostanie w protokole przekazania, który zostanie sporządzony z dniem
3. Przedmiot najmu określony w ust. 1 Najemca będzie wykorzystywał na cele prowadzenia działalności gospodarczej – warsztat samochodowy + wynajmu nieruchomości na cele parkingowe.
4. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa do zmiany określonego w ust. 3 umowy sposobu wykorzystania przedmiotu najmu.
5. Najemca ma prawo korzystania z nieruchomości gruntowej w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności określonej w ust. 3, bez możliwości wnoszenia jakichkolwiek

budynków i urządzeń, za wyjątkiem tych, na które Wynajmujący wyraził zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

6. Umowa nie obejmuje dostawy energii elektrycznej, wody i odbiór ścieków. Najemca ma prawo do zawarcia odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej, wody i odbiór ścieków, jednakże po winien o tym fakcie każdorazowo poinformować Wynajmującego.

§2

1. Strony ustalają, że miesięczny czynsz z tytułu najmu nieruchomości opisanej § 1 wynosi zł netto + 23% VAT (słowniezłotych netto).

2. Strony ustalają, że czynsz najmu podlegać będzie w roku następnym waloryzacji narastająco, według rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

3. Nowa stawka czynszu będzie obowiązywać za okres począwszy od następnego miesiąca, po miesiącu w którym Wynajmujący przedłoży Najemcy pisemną informację o wprowadzeniu nowej stawki czynszu, ustalonej w trybie określonym w ust. 2.

4. Zmiana stawki czynszu dokonana w przypadku określonym w ust. 1 przy zachowaniu trybu określonego w ust. 2 i 3 będzie obowiązywać automatycznie bez konieczności aneksowania umowy. Również w przypadku zmiany stawki VAT Wynajmujący ma prawo do wystawiania faktur z aktualną stawką VAT, bez konieczności aneksowania umowy.

§3

1. Należności wymienione w §2 płatne będą przelewem, miesięcznie, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego lub działającą w jego zastępstwie jednostkę organizacyjną na rachunek bankowy nr 59 1240 4650 1111 0010 6027 7003 w terminie 2 tygodni od daty wystawienia faktury. Przez datę płatności rozumie się datę wpływu środków na konto Wynajmującego. Zmiana numeru rachunku do dokonywania wpłat może zostać dokonana poprzez przedłożenie Najemcy pisemnej informacji ze strony Wynajmującego i nie powoduje konieczności aneksowania niniejszej umowy.

2. Za nieuiszczenie w terminie płatności naliczane będą odsetki w ustawowej wysokości za każdy dzień zwłoki.

§4

1. Wynajmujący jest podatnikiem podatku VAT, nr NIP: 678-315-23-14 REGON: 123234688.
2. Najemca nie jest * podatnikiem podatku VAT.

§5

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu wyłącznie na cele określone w §1 ust. 3.
2. Najemca nie jest uprawniony do oddania, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, przedmiotu najmu w całości bądź w części w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim. Zgoda Wynajmującego na oddanie przedmiotu najmu w całości bądź w części w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim wymaga zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania przedmiotu najmu, w tym obiektów kubaturowych w stałej eksploatacji technicznej, przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i ochrony środowiska w tym w szczególności usuwania śniegu z dachu budynku oraz dokonywania na Własny koszt bieżących napraw i remontów w razie takiej potrzeby, a także utrzymywania porządku i estetyki otoczenia budynków w czasie trwania niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia książki obiektu, dokonywania niezbędnych pomiarów elektrycznych i budowlanych wynikających z Prawa Budowlanego oraz dokumentowania przeglądów i pomiarów. Najemca zobowiązany jest do informowania wszystkich znajdujących się na terenie wynajmowanego obiektu o obowiązujących zasadach BHP i nadzorować ich przestrzegania. Najemca jest zobowiązany ponadto do wywiązywania się z obowiązków ciążących na właścicielu nieruchomości, wynikających z regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
4. Wynajmujący lub podmiot przez niego upoważniony jest uprawniony do dokonywania w trakcie trwania umowy najmu kontroli przedmiotu najmu w szczególności pod kątem wywiązywania się Najemcy z należytej dbałości o powierzony majątek oraz realizowania zapisów umowy.
5. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia sprzętu i materiałów zlokalizowanych w wynajmowanych obiektach, nieobjętych ubezpieczeniem przez Wynajmującego.
6. Najemca jest zobowiązany do wpłaty, na podany przez Wynajmującego rachunek, kaucji gwarancyjnej w wysokości..... (słowniezłotych) tytułem zabezpieczenia ewentualnych zniszczeń lub uszkodzeń przedmiotu najmu, określonego w §1 ust. 1.
7. Kaucja o której mowa w ust. 6 powinna zostać wniesiona najpóźniej do dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego o którym mowa w §1 ust. 2. Brak wpłaty kaucji w tym terminie jest równoznaczny z rozwiązaniem niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.
8. Zwrot kaucji przez Wynajmującego nastąpi W terminie 14 dni od daty podpisania protokołu przejęcia przez Wynajmującego przedmiotu najmu w związku z rozwiązaniem niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym lub upływem terminu wypowiedzenia lub 14 dni po podpisaniu protokołu stwierdzającego usunięcie usterek.
9. W przypadku poniesienia przez wynajmującego udokumentowanych strat w związku z korzystaniem przez Najemcę z przedmiotu najmu, z kaucji gwarancyjnej, o której mowa w ust. 6 Wynajmujący potrąci równowartość tych strat. Straty przekraczające wysokość kaucji będą dochodzone na zasadach ogólnych.

§6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony od dnia r.

Wynajmujący w sytuacjach prawem przewidzianych ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w tym w szczególności w razie używania przedmiotu najmu przez Najemcę w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem albo gdy łączna kwota zaległych płatności osiągnie co najmniej równowartość wynikających z umowy płatności za dwa pełne okresy.

2. Każdej ze stron przysługuje 6 miesięczny okres wypowiedzenia umowy.

3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na skutek zgodnych oświadczeń woli stron.

4. Strony ustalają, że niniejsza umowa zostaje zawarta pod warunkiem rozwiązującym w postaci odmowy wyrażenia zgody na jej zawarcie ze strony Zgromadzenia Wspólników spółki Nowe Centrum Administracyjne spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie.

§7

1. W przypadku rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym lub upływu terminu wypowiedzenia niniejszej umowy, przedmiot najmu Winien być zwrócony Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym oraz wolnym od praw osób trzecich, W terminie wskazanym przez Wynajmującego.

2. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do przywrócenia stanu i ogólnego wyglądu przedmiotu najmu odpowiadającemu standardowi istniejącemu w dniu wydania go Najemcy, uwzględniającego ewentualne naprawy i remonty, przywrócenia pierwotnego stanu technicznego pomieszczeń i wymienienia całości zniszczonego lub wyeksploatowanego osprzętu, szczególnie elektrycznego i sanitarnego oraz do usunięcia sprzętu, urządzeń i wyposażenia stanowiącego Własność Najemcy.

3. Podstawą ustalenia stanu technicznego nieruchomości po rozwiązaniu umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony W dniu wydania przedmiotu najmu.

§8

1. Najemca zrzeka się roszczeń w stosunku do Wynajmującego o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu, za wyjątkiem nakładów na które Wynajmujący wyraził zgodę oraz co do których określił zasady refundacji. Zgoda Wynajmującego na dokonanie nakładów przez Najemcę jak i określenie przez Wynajmującego zasad refundacji wymaga zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, z dniem wygaśnięcia, rozwiązania lub upływu terminu wypowiedzenia umowy przechodzą na rzecz Wynajmującego.

3. Nieopuszczenie przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie określonym w §7 ust. 1 daje podstawę Wynajmującemu do usunięcia obiektów stanowiących Własność Najemcy, uporządkowania przedmiotu najmu oraz przywrócenia go do stanu zgodnego z wymogami prawidłowej gospodarki, a także obciążenia Najemcy uzasadnionymi kosztami poniesionymi na wykonanie wyżej wymienionych czynności.

§9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy, oprócz zastrzeżonych w § 2 ust. 4, § 3 ust. 1 wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy obowiązującego prawa w tym w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory powstałe na tle stosowania niniejszej umowy, nie dające się rozstrzygnąć polubownie, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.

§11

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

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: