

## 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

I. Wynajmujący oddaje do używania, a Najemca przyjmuje w najem przedmiot najmu obejmujący:

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

*(przedmiot najmu zależy od wyboru oferty obejmującej całość bądź część nieruchomości)*

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.

4. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa do zmiany określonego w ust. 3 umowy sposobu wykorzystania przedmiotu najmu. W żadnym wypadku przedmiot najmu nie może być wykorzystywany na cele gromadzenia odpadów lub składowania substancji niebezpiecznych lub szkodliwych dla zdrowia lub środowiska.

5. Najemca ma prawo korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności określonej w ust. 3, bez możliwości wznoszenia 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 powinien o tym fakcie każdorazowo poinformować Wynajmującego.

7. W przypadku gdy Najemca nie stawia się na termin sporządzenia protokołu o którym mowa w ust. 2 wówczas Wynajmujący jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia protokołu ze skutkiem wiążącym dla Najemcy.

## §2

1. Strony ustalają, że miesięczny czynsz z tytułu najmu nieruchomości opisanej § 1 wynosi ..... zł netto + 23% VAT (słownie .....złotych netto).
2. Strony ustalają, że czynsz najmu podlegać będzie w roku następnym (tj. począwszy od stycznia 2025 r.) waloryzacji narastająco, według rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim („wskaźnik inflacji”).
3. Nowa stawka czynszu będzie obowiązywać począwszy od stycznia każdego roku kalendarzowego z uwzględnieniem wskaźnika inflacji obowiązującego w roku poprzednim. Wynajmujący przedłoży Najemcy pisemną informację o wprowadzeniu nowej zwaloryzowanej stawki czynszu, ustalonej w trybie określonym w ust. 2. Deflacja nie powoduje obniżenia stawki czynszu. W przypadku w którym dane dotyczące wskaźnika inflacji znane są po terminie płatności czynszu wówczas czynsz płatny jest w dotychczasowej wysokości, a następnie podlegać będzie korekcie na podstawie faktury korygującej wystawianej przez Wynajmującego. Skorygowana część czynszu płatna jest do 14 dni od dnia wystawienia korekty.
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.
5. Realizacja na terenie przedmiotu najmu jakichkolwiek prac budowlanych lub remontowych w tym także stawiania na terenie przedmiotu najmu obiektów związanych i niezwiązanych trwale z gruntem wymaga pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego.

## §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. Wyłącza się możliwość dokonania zapłaty czynszu w drodze potrącenia wierzytelności.

## §4

1. Wynajmujący jest podatnikiem podatku VAT, nr NIP: 678-315-23-14 REGON: 123234688.
2. Najemca jest/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. Powyższe postanowienia nie dotyczą sytuacji w której Najemca oddaje grunt do czasowego korzystania na cele parkingowe zgodnie z §1 ust.3.

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 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 Dobczyce. W przypadku w którym Najemca nie wykonuje lub nienależyte wykonuje w/w obowiązki wówczas Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania lub zlecenia wykonania w/w obowiązków na koszt i ryzyko Najemcy.
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..... (słownie .....złotych) tytułem zabezpieczenia ewentualnych zniszczeń lub uszkodzeń przedmiotu najmu, określonego w §1 ust.1. jak również na zabezpieczenie płatności czynszu najmu oraz innych należności pieniężnych Wynajmującego wynikających z Umowy.
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 może stanowić podstawę do odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego. Oświadczenie o odstąpieniu Wynajmujący składa do 90 dni od dnia upływu terminu wpłaty kaucji.
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. Wynajmujący może także potrącić z kwoty kaucji inne należności pieniężne w stosunku do Najemcy wynikające z Umowy, w tym w szczególności należności o zapłatę czynszu najmu.
10. W przypadku potrącenia środków z kwoty kaucji Wynajmujący zawiadamia o tym Najemcę, zaś Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości określonej w ust. 6 w terminie do 14 dni od dnia tego zawiadomienia. W przypadku nie uzupełnienia kwoty kaucji Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## §6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony od dnia ..... r.
2. 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. Wynajmujący jest także uprawniony do wypowiedzenia Umowy w przypadku w którym Najemca narusza postanowienia §1 ust.4 lub §5 ust.3.

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

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

5. 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. Zgoda Zgromadzenia Wspólników zostanie uzyskana w terminie do dwóch miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy. Rozwiązanie Umowy z w/w przyczyny nie może stanowić podstawy jakichkolwiek roszczeń Najemcy wobec Wynajmującego.

## §7

1. W przypadku rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym lub upływu terminu wypowiedzenia niniejszej umowy, przedmiot najmu winien być zwrócony Wynajmującemu w stanie niepogorszonym 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.

4. W przypadku w którym Wynajmujący wypowiada niniejszą Umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy, wówczas Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości sześciokrotności miesięcznej stawki czynszu najmu brutto obowiązującej w miesiącu poprzedzającym wypowiedzenie umowy.

## §8

1. O ile Strony nie poczyniły odrębnych uzgodnień w porozumieniu, o którym mowa w ust.5: (i), Najemca zrzeka się roszczeń w stosunku do Wynajmującego o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu (ii) nakłady z dniem wygaśnięcia, rozwiązania lub upływu terminu wypowiedzenia umowy przechodzą na rzecz Wynajmującego.

2. Usunięcie nakładów i przywrócenie przedmiotu najmu do stanu pierwotnego następuje wyłącznie na żądanie 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.

4. Niezależnie od uprawnienia o którym mowa w ust.3 w przypadku nieopuszczenia przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 200% dziennej stawki czynszu obowiązującej w miesiącu poprzedzającym wygaśnięcie/ rozwiązanie niniejszej umowy za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.

5. W odrębnym porozumieniu zawierającym pod rygorem nieważności w formie pisemnej Strony mogą ustalić warunki realizacji przez Najemcę nakładów użytecznych na przedmiot najmu. Porozumienie określać może w szczególności (i) przedmiot nakładów i zgodę Wynajmującego na ich wykonanie przez Najemcę, (ii) zasady i warunki realizacji prac remontowo-budowlanych związanych z wykonaniem nakładów, (iii) warunki rozliczenia zwrotu wartości nakładów na rzecz Najemcy uwzględniające okres amortyzacji wartości nakładów w określonym w porozumieniu czasie tj. spadek wartości nakładów podlegających rozliczeniu proporcjonalnie do przyjętego w porozumieniu okresu czasu amortyzacji.

#### § 9

1. W terminie do 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy Najemca zobowiązuje się do:

a) złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się w trybie egzekucji art. 777§1 pkt.5 kpc na rzecz Wynajmującego co do zapłaty na rzecz Wynajmującego wierzytelności pieniężnych Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy w tym w szczególności wierzytelności o zapłatę czynszu i kar umownych i dostarczenia oryginału wypisu tego aktu notarialnego Wynajmującemu. Maksymalna suma zabezpieczenia wynosić kwotę stanowiącą dziesięć-krotność miesięcznej stawki czynszu brutto określonej w §2 ust.1. Zdarzeniem od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty będzie skierowanie listem poleconym wezwania do zapłaty na adres Najemcy wskazany w komparycji umowy i wyznaczenie dodatkowego 7 dniowego terminu płatności. Wynajmujący będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie w/w aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do ..... r.

b) złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. na rzecz Wynajmującego co do obowiązku zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy.

2. W przypadku w którym Najemca nie wykonuje lub nienależyte wykonuje zobowiązanie, o którym mowa w ust.1 Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym i bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3. W przypadku w którym Najemca nie, wykonuje lub nienależyte wykonuje zobowiązanie o którym mowa w ust.1, wówczas Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości dziennej stawki czynszu najmu określonego w §2 ust.1 za każdy dzień niewykonania lub nienależytego wykonania tego zobowiązania.

#### §10

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

#### §11

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.
3. Ilekroć umowa przewiduje uprawnienie Wynajmującego do dochodzenia zapłaty kary umownej, tylekroć przyjmuje się że Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia zapłaty odszkodowania przewyższającego wartość zastrzeżonej kary.

## §12

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

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: