Wzór umowy najmu lokalu biurowego

# Umowa najmu Nr ……./OK/16

zawarta w dniu ………………………………………. roku w Częstochowie pomiędzy:

**Powiatem Częstochowskim** reprezentowanym przez:

1. …………………………………………

2. …………………………………………,

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..…….,

zwanym w treści umowy **Najemcą**

 **1**

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Częstochowie przy ulicy Sobieskiego 9, oznaczonej w rejestrze ewidencji gruntów jako działka nr 26/5 o powierzchni 0,3407 ha, obręb 181, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą CZ1C/00062713/5, zabudowanej trzykondygnacyjnym budynkiem administracyjno-biurowym, wolnostojącym, murowanym, podpiwniczonym.

 **2**

Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje do używania lokal biurowy nr 23 o powierzchni użytkowej 12,80 m2 oraz do wspólnego użytkowania WC i korytarz, na parterze budynku opisanego w  § 1 niniejszej umowy, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności biurowej związanej z ubezpieczeniami oraz świadczenia usług kserograficznych.

 **3**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do trzech lat, tj. od dnia 2 września 2016 r. do dnia 1 września 2019 r..

 **4**

1. Najemca oświadcza, że stan przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń, jego działalność będzie prowadzona zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z zachowaniem przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych.

2. Przekazanie – przejęcie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który strony sporządzą w terminie 3 dni od daty podpisania umowy.

 **5**

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznie czynszu najmu w wysokości …………….. złotych netto (słownie złotych: ……………………………… …/100) plus podatek VAT 23%.

2. Zapłata czynszu następować będzie z góry za dany miesiąc na rachunek Wynajmującego: Powiat Częstochowski **nr konta ……………………. w ……………………….** w terminie do 15 dnia danego miesiąca obowiązywania umowy. Wynajmujący wystawi fakturę VAT, która następnie zostanie doręczona Najemcy.

3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień potwierdzenia dowodu wpłaty przez bank lub pocztę.

4. W razie zwłoki Najemcy z zapłatą czynszu, Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

5. W przypadku zwłoki Najemcy z zapłatą czynszu Wynajmującemu przysługuje od Najemcy

 . / .

- 2 -

równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym należność stała się wymagalna.

6. Należność, o której mowa w § 5 ust. 5 Najemca powinien uiścić bez wezwania.

**§ 6**

1. Począwszy od 1 stycznia 2017 r. czynsz podlega corocznej waloryzacji w oparciu o oficjalny średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny.

2. Czynsz będzie płatny w zwaloryzowanej wysokości począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik będący podstawą waloryzacji.

3. Podstawą waloryzacji jest stawka czynszu w wysokości obowiązującej w miesiącu poprzedzającym waloryzację.

4. Waloryzacja następuje automatycznie i nie wymaga zmiany umowy ani powiadomienia Najemcy.

5. Waloryzacja czynszu nie może prowadzić do jego obniżenia.

 **7**

1. Najemca obowiązany jest do utrzymania pomieszczenia oraz przekazanych do wspólnego użytkowania WC i korytarz we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz korzystania z przedmiotu najmu według wszelkich zasad prawidłowej gospodarki.

2. Najemca może czynić w przedmiocie najmu nakłady zwiększające wartość lokalu tylko za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.

3. Wszelkie wydatki związane z przystosowaniem przedmiotu najmu do swoich potrzeb ponosi Najemca bez możliwości zwrotu ich przez Wynajmującego, także po rozwiązaniu umowy.

4. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu i dokonywania napraw w celu zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym a także naprawienia szkód powstałych z jego winy.

5. Wszystkie składniki majątkowe stanowiące własność Najemcy ubezpiecza on we własnym zakresie i na własny koszt.

6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w ruchomościach Najemcy przez najemców innych lokali/pomieszczeń użytkowych lub osoby trzecie.

7. Umieszczenie jakichkolwiek szyldów, reklam czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga w każdym przypadku zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

 **8**

Najemcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu, oddawać przedmiotu najmu w całości lub w części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej.

 **9**

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, najpóźniej w terminie 3 dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy, zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji.

2. Zwrot pomieszczenia nastąpi na podstawie podpisanego przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. W przypadku niewykonania obowiązku zwrotu przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w 5 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

4. Do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio postanowienia 5 ust. 3 i ust. 4 niniejszej umowy. . / .

- 3 -

 **10**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:

a/ opóźnienia przez Najemcę z zapłatą czynszu wymienionego w § 5 ust. 1 przez okres dwóch miesięcy,

b/ oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,

c/ używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem przedmiotu najmu, a także nie przestrzegania przepisów ppoż. bhp, niszczenia przedmiotu najmu lub działania na szkodę innych najemców.

2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczyła drugiej stronie wypowiedzenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

 **11**

Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy na ostatni znany Wynajmującemu adres do korespondencji będą miały skutek doręczenia z upływem 14 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.

 **12**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa, przy czym w zakresie należności, o których mowa w § 5 ust. 4, 5 i 6 umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 08.03.2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

2. Spory wynikłe na tle wykonywania umowy lub związane z umową, rozstrzygają sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

 **13**

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej w drodze aneksu pod rygorem nieważności.

 **14**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach:

- 2 egz. Wynajmujący – Powiat Częstochowski – Zarząd Powiatu w Częstochowie,

- 1 egz. Najemca – …………………………………………………………………………… .

**Najemca Wynajmujący**