

UMOWA Nr
Znak sprawy:
Najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu r. w Krakowie pomiędzy

Krajową Szkołą Sądownictwa i Prokuratury z siedzibą w Krakowie, ul. Przy Rondzie 5 31-547 Kraków, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP: 701-002-79-49, REGON: 140580428, działającą na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury (Dz. U. 2018 r., poz. 624), reprezentowaną przez:

..... -
zwaną dalej **Wynajmującym**

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:
„..... (zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy),, Regon:, NIP:

zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem lokali użytkowych, położonych w Lublinie przy ul. Krakowskie Przedmieście 62, o powierzchni użytkowej: 88,8 m² na parterze oraz 27,42 m² w piwnicy, tj. o łącznej powierzchni 116,22 m².
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokali użytkowych, położonych w Lublinie przy ul. Krakowskie Przedmieście 62 o numerze Księgi Wieczystej LU1I/00002305/0, opisanych w ust. 1.

§ 2.

1. Miesięczny czynsz najmu za użytkowanie lokali, określonych w § 1, wynosić będzie zł (słownie:) zł netto, dalej jako „**Czynsz Najmu**”, począwszy od dnia 2018 roku
2. Kwota czynszu zostanie powiększona o podatek VAT według stawki określonej w obowiązujących przepisach prawa
3. Wysokość czynszu podlega corocznej waloryzacji przynajmniej o wzrost wskaźnika inflacji za rok ubiegły podany przez Główny Urząd Statystyczny. O zmianie wysokości czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie bez konieczności wypowiedzania umowy oraz zawierania aneksu.
4. Najemca przed protokolarnym przekazaniem lokalu wpłaci na konto bankowe Wynajmującego kaucję w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu najmu brutto określonego w ust. 1.

§ 3.

1. Najemca jest obowiązany uiszczać miesięczny czynsz z góry w terminie 10 dni od otrzymania faktury od Wynajmującego.

2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych. .

§ 4.

1. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, określonego w § 3, Najemca jest zobowiązany do ponoszenia opłat eksploatacyjnych i abonamentowych na rzecz Wynajmującego.
2. Wynajmujący będzie refaktuował na Najemcę koszty: zużytej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, energii elektrycznej w następujący sposób:
 - 1) Woda, odprowadzenie ścieków oraz abonamenty:
 - a) abonament: dla odbiorców usług rozliczanych w okresach 1 - miesięcznych: 3,04 zł + VAT;
 - b) zużycie i odprowadzenie wody:
 - dostarczenie wody: $0,9 \text{ m}^3 \times \text{ilość osób w lokalu użytkowym} \times 3,44 \text{ zł/m}^3 + \text{VAT}$;
 - Odprowadzenie ścieków: $0,9 \text{ m}^3 \times \text{ilość osób w lokalu użytkowym} \times 4,81 \text{ zł/m}^3 + \text{VAT}$;
 - 2) Wywóz nieczystości stałych: wartość netto z FV x wskaźnik udziału powierzchni lokalu użytkowego w powierzchni całego budynku tj. 4,28% + VAT;
 - 3) Centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa:
 - a) opłata za zamówioną moc: wartość netto z FV x wskaźnik udziału powierzchni lokalu użytkowego w powierzchni całego budynku tj. 4,28% + VAT;
 - b) opłata za zużytą moc: wartość netto z FV x wskaźnik udziału powierzchni lokalu użytkowego w powierzchni całego budynku tj. 4,28% + VAT
 - 4) Energia elektryczna: Wartość netto z FV x wskaźnik udziału powierzchni lokalu użytkowego w powierzchni całego budynku tj. 4,28% + VAT
 - 5) Zmiana taryf jednego z powyższych usługobiorców będzie każdorazowo uwzględniana przez Wynajmującego w miesięcznym, refaktuowanym na najemcę rozliczeniu kosztów opłat eksploatacyjnych, bez konieczności zmiany treści niniejszej umowy i sporządzania pisemnego aneksu oraz nie będzie stanowiła zmiany istotnych warunków umowy.
 - 6) Najemca zobowiązuje się do uiszczania w terminie 10 dni od dnia otrzymania ww. opłat wskazanych w fakturach wystawianych przez Wynajmującego.
 - 7) Niemca zobowiązuje się do udostępnienia w każdym momencie trwania umowy, lokalu użytkowego przedstawicielowi Wynajmującego w celu jej stanu technicznego oraz zakresu prowadzonej działalności.

§ 5.

1. Przedmiot Najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia działalności w zakresie:
2. Wykorzystywanie Przedmiotu Najmu w celu innym, niż określony w ust. 1, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6.

Najemca jest zobowiązany do utrzymania czystości i porządku wewnątrz lokalu, a także na zewnątrz lokalu, w najbliższym jego otoczeniu oraz zapleczu, a w szczególności do usuwania śniegu i lodu w okresie zimowym.

§ 7.

Najemca jest obowiązany do utrzymania lokalu we właściwym stanie technicznym, poprzez wykonywanie konserwacji i remontów bieżących między innymi do:

1. Konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach sanitarnych;
2. Dokonywanie wszelkich napraw okien w tym witryn wystawowych i drzwi;
3. Konserwacji, naprawy i wymiany grzejników, elementów instalacji sanitarnych, elektrycznych oraz innych w które jest wyposażony lokal;
4. Usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych;
5. Odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym, w szczególności poprzez malowanie ścian i sufitów, oraz naprawianie uszkodzonych tynków.

§ 8.

1. Najemca lokalu poza naprawami wymienionymi w § 7 jest obowiązany także do naprawiania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
2. W dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca dokona wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego kaucji w wysokości (słownie.....) celem zabezpieczenia zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z niniejszej umowy.
3. Dowód wpłaty kaucji, o której mowa w § 2, stanowi załącznik nr 3 _____ do niniejszej umowy.
4. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 21 dni od daty wygaśnięcia umowy i wydania przedmiotu najmu.
5. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu czy naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu.

§ 9.

Naprawy i odnawianie lokalu mieszczącego się w budynku, mogą być wykonywane po uzyskaniu zgody Wynajmującego oraz organów administracji Państwowej.

§ 10.

Najemca zobowiązuje się do każdorazowego uzgodnienia z wynajmującym wszelkich adaptacji, remontów, napraw oraz ulepszania substancji lokalu w zajmowanych pomieszczeniach.

§ 11.

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Zwrot lokalu nastąpi w pierwszym dniu roboczym następującym po ostatnim dniu obowiązywania umowy.
3. W przypadku nie wykonania powyższego obowiązku Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 200% stawki czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu; dodatkowo Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kosztów o których mowa w § 4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w razie, gdy wysokość szkody przekroczy wysokość kary umownej.
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przez Strony.
5. Najemcy przysługuje prawo wyboru sposobu odzyskania dokonanych nakładów na odbudowę, remonty i modernizację lokalu w takim zakresie w jakim roboty te zostały uzgodnione z Wynajmującym.

§ 12.

Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może oddać Przedmiotu Najmu w z całości lub w części osobie trzeciej do korzystania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.

§ 13.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 14.

1. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) Najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą Czynszu Najmu lub Opłat Dodatkowych co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
 - 2) Najemca odda Przedmiot Najmu w całości lub w części osobie trzeciej do korzystania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego;
 - 3) Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu w celu innym niż określony w § 5 ust. 1.
2. W przypadku o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Wynajmujący obowiązany jest uprzedzić Najemcę na piśmie udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16.

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

Załączniki:

1. Zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;
2. Formularz ofertowy;
3. Dowód wpłaty kaucji;