

UMOWA NAJMU nr

zawarta w dniu 2014 r. w Wałbrzychu pomiędzy :

Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą Zamek Książ w Wałbrzychu Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000107734, o kapitale zakładowym wynoszącym 2.916.000 zł, REGON 890011550, NIP 886-000-24-16, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowaną przez:

Krzysztofa Urbańskiego - Prezesa Zarządu

a

..... z siedzibą przy ulicy,
....., wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla
..... po numerem KRS, o kapitale zakładowym wynoszącym
.....zł, zwanym dalej **Najemcą**, reprezentowanym przez:

W wyniku przeprowadzonego przetargu pisemnego i za zgodą Gminy Wałbrzych strony zawierają umowę o następującej treści :

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że:

1. Właścicielem nieruchomości położonej w Wałbrzychu przy ulicy Wrocławskiej 158, działka 83/29 i 83/28 – obręb Lubiechów, jest Gmina Wałbrzych.
2. Posiada tytuł prawny do nieruchomości o której mowa w §2 ust.1, tj. umowę o zarządzanie nr UM/BNM/D-W/1/1/1-DW/2012 z dnia 27 listopada 2012r.

§ 2

1. Przedmiotem umowy najmu jest szklarnia Nr 1 znajdująca się w obiekcie Palmiarni, położonej przy ul. Wrocławskiej 158 w Wałbrzychu 58-306, o łącznej powierzchni podlegającej najmowi 160,00 m², wyposażona w instalację centralnego ogrzewania, instalację wodno – kanalizacyjną i system wietrzników.
2. **Wynajmujący** oddaje do używania i pobierania pożytków nieruchomość wraz z wyposażeniem, określoną w ust. 1 a **Najemca** nieruchomość tę przyjmuje w najem.
3. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania umowy przez obydwie strony i zostanie potwierdzone protokołami zdawczo-odbiorczymi stanowiącymi Załączniki nr 1 do niniejszej umowy.
4. **Najemca** oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie na cele prowadzenia działalności handlowej w zakresie sprzedaży roślin ozdobnych z różnych stref klimatycznych (zbliżonych charakterem i pochodzeniem do nasadzeń ekspozycyjnych Palmiarni w Wałbrzychu), kwiatów, pamiątek oraz akcesoriów ogrodniczych, w ramach własnej działalności gospodarczej, zgodnie z ofertą złożoną w postępowaniu przetargowym,

obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

§ 3

Wynajmujący zobowiązuje się do:

1. Umożliwienia **Najemcy** dostępu do energii elektrycznej, zapewnieniu energii cieplnej, dostawy zimnej wody, odbioru ścieków, wywozu nieczystości stałych, ochrony obiektu i dostępu do zaplecza sanitarnego.
2. Utrzymania w czystości wspólnie użytkowanych ciągów komunikacyjnych prowadzących do lokalu będącego przedmiotem umowy.

§ 4

Najemca zobowiązany jest do:

1. Używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w §2 ust.4 umowy.
2. Dokonywania bieżących napraw i konserwacji przedmiotu najmu własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od **Wynajmującego** o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.
3. Niezwłocznego powiadomienia **Wynajmującego** o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu umowy lub/i budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot umowy.
4. Umożliwienia dostępu, upoważnionym przez **Wynajmującego** osobom, do urządzeń pomiarowych (liczników) w celu dokonania odczytów, kontroli stanu technicznego, naprawy lub wymiany.
5. Wyposażenia przedmiotu umowy w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla tego typu pomieszczeń oraz jego okresowej kontroli, konserwacji i/lub naprawy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu bhp i ppoż., porządkowo-sanitarnych i innych dotyczących przedmiotu umowy i prowadzonej przez **Najemcę** działalności.

§ 5

Najemca nie może dokonywać w przedmiocie umowy żadnych zmian budowlanych i instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego** oraz Konserwatora Zabytków. Jeżeli na zakres zmian wymagane jest pozwolenie w oparciu o odrębne przepisy, **Najemca** po uzyskaniu zgody od **Wynajmującego** zobowiązany jest uzyskać stosowne zezwolenie własnym staraniem i na koszt własny

§ 6

1. **Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego** oddać w użytkowanie, wynająć, podnająć , czy udostępnić w innej formie przedmiotu umowy lub jego części osobie

trzeciej.

2. **Najemca** nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu.
3. Wszelkie nakłady poniesione przez **Najemcę** na przedmiot umowy, zarówno z tytułu napraw koniecznych, jak i zwiększających wartość lub użyteczność przedmiotu umowy, nie podlegają zwrotowi i przypadają **Wynajmującemu**, z wyłączeniem warunków określonych w §10 ust.6.
4. **Najemca** zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie umowy i jego bezpośrednim otoczeniu.
5. **Najemca** zobowiązany jest do zawarcia, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy najmu, na własny koszt umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia z rozszerzeniem o OC najemcy. **Najemca** zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia **Wynajmującemu**, nie później niż w terminie 3 dni od daty zawarcia umów ubezpieczenia, kopii polis ubezpieczeniowych wraz z dokumentem/ami potwierdzającymi opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej. **Najemca** zobowiązany jest do kontynuowania ubezpieczenia przez cały czas trwania umowy
6. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez **Najemcę** działalności gospodarczej w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio **Najemcę**. **Najemca** zobowiązany jest zwolnić **Wynajmującego** od wszelkiej odpowiedzialności w tym zakresie oraz pokryć koszty ewentualnej, koniecznej obrony, poniesione przez **Wynajmującego**.
7. **Wynajmującemu** przysługuje prawo do kontroli przedmiotu umowy przy udziale **Najemcy**.

§ 7

1. W związku z wynajęciem przedmiotu umowy, opisany w § 2 ust. 1, **Najemca** płacić będzie **Wynajmującemu** czynsz według stawki w wysokości zł netto za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej (160,00 m²) i miesięcznie zł netto (słownie:).
2. Miesięczna stawka czynszu naliczana będzie od daty protokolarnego przekazania - przejęcia przedmiotu umowy lub w przypadku uchylenia się **Najemcy** od przystąpienia do protokolarnego odbioru – po upływie 7 dni od daty wyznaczonej przez **Wynajmującego** jako termin przekazania przedmiotu umowy.
3. Do opłaty o której mowa w ust. 1 § 7 umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Stawka opłaty czynszowej podlegać będzie waloryzacji raz w roku, o wysokość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego a publikowanego w Dzienniku Urzędowym GUS i Monitorze Polskim za rok poprzedzający planowaną waloryzację.
5. Zmiany stawki opłaty czynszowej obowiązywać będą od dnia 1 stycznia każdego roku, począwszy od 2015r.
6. Zmiana wysokości czynszu i podatku VAT, o których mowa w § 7, następuje w formie pisemnej informacji dokonanej przez **Wynajmującego** i nie wymaga akceptacji **Najemcy** i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 8

1. Oprócz opłaty czynszowej **Najemca** zobowiązany jest do uiszczania niżej wymienionych opłat związanych z eksploatacją przedmiotu umowy naliczanych w cyklach miesięcznych:
 - 1.1. opłaty za dostarczane media (dostawa zimnej wody, odbiór ścieków, energię elektryczną),
 - 1.2. wywóz nieczystości stałych.
2. Opłaty naliczane będą od daty protokolarnego przekazania - przejęcia przedmiotu umowy.
3. Podstawę rozliczenia należności za zużyte media stanowią :
 - 3.1. dla zimnej wody, ścieków, energii elektrycznej i dystrybucji energii stanowić będzie zużycie według wskazań liczników oraz ceny jednostkowe obowiązujące u dostawców , z którymi Wynajmujący ma podpisaną umowę , aktualne w danym okresie rozliczeniowym,
 - 3.2. wywóz nieczystości stałych naliczany będzie ryczałtowo w uzależnieniu od cen podmiotu świadczącego tę usługę.
4. Do opłat o których mowa w ust. 1 i 3 § 8 umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz odpowiednie opłaty abonamentowe określone przez poszczególnych dostawców mediów.
5. Opłaty za media, wywóz nieczystości stałych ulegać będą zmianie w przypadku zmiany tych cen przez dostawców lub kosztów eksploatacji.
6. Zmiana opłat i podatku VAT, o których mowa w § 8 następuje w formie pisemnej informacji dokonanej przez **Wynajmującego** i nie wymaga akceptacji **Najemcy** i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 9

1. Opłata czynszowa naliczana będzie z góry za każdy miesiąc rozliczeniowy, a opłaty za media liczone zgodnie z ich zużyciem w oparciu o wskazania liczników naliczane będą po zakończeniu każdego miesiąca.
2. Opłata czynszowa i opłaty wymienione w § 8 umowy płatne będą na rachunek **Wynajmującego** prowadzony przez Kredyt Bank S.A. o/Wałbrzych - 35 1500 1764 1217 6001 6040 0000 w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawianej przez **Wynajmującego**.
3. **Najemca** oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej NIP:nadany przez Urząd Skarbowy w i upoważnia **Wynajmującego** do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy **Wynajmującemu** przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.

§ 10

1. Umowa zostaje zwarta na czas określony 10 lat, licząc od dnia do dnia
2. Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia jeżeli **Najemca**:

- 2.1. zalegać będzie choćby częściowo z opłatami o których mowa w § 7 i 8 umowy za jeden miesiąc płatności. Przed rozwiązaniem umowy **Wynajmujący** zobowiązuje się wezwać **Najemcę** do zapłaty zaległości;
- 2.2. naruszy istotne postanowienia niniejszej umowy;
- 2.3. zmieni przeznaczenie przedmiotu najmu lub jego części bez zgody **Wynajmującego**.
3. Umowa może być rozwiązana z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia :
 - 3.1. w sytuacji wypowiedzenia umowy o zarządzanie Palmiarnią **Wynajmującemu** przez Gminę Wałbrzych;
 - 3.2. gdy **Wynajmujący** postawiony zostanie w stan likwidacji lub upadłości;
 - 3.3. przez każdą ze stron z ważnych przyczyn.
4. Po wygaśnięciu umowy **Najemca** wyda **Wynajmującemu**, nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy przedmiot umowy wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy a wydanie wyposażenia nastąpi w drodze inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej. **Najemca** jest zobowiązany poinformować pisemnie **Wynajmującego** co najmniej w terminie 1 miesiąca przed upływem okresu trwania najmu o gotowości do wydania przedmiotu Najmu w terminie.
5. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu na zasadach, o których mowa w § 10 ust. 1,2 i 3, **Najemcy** nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot najmu, nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.
6. W przypadku rozwiązania umowy najmu w trybie określonym w § 10 ust.3 pkt. 3.1. umowy **Wynajmujący** zapłaci **Najemcy** tytułem poczynionych przez niego nakładów na przedmiot umowy sumę odpowiadającą ich wartości w chwili zwrotu, pomniejszoną o wartość zużycia.
 - 6.1. Warunkiem zwrotu sumy, o której mowa w ust. 6 § 10 umowy jest przedłożenie kosztorysu powykonawczego zatwierdzonego przez **Wynajmującego**.
 - 6.2. Niespełnienie przez **Najemcę** warunku określonego w ust. 6 pkt. 6.1. § 10 umowy powoduje utratę prawa do zwrotu nakładów określonych w ust. 6 § 10 umowy.
7. **Najemca** oświadcza, że podda się rygorowi egzekucji w trybie art.777 §1pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania przedmiotu niniejszej umowy i wyposażenia po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu oraz zobowiązuje się do przedłożenia **Wynajmującemu** stosownego oświadczenia w tym przedmiocie, złożonego w formie aktu notarialnego w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

§ 11

1. Przekroczenie terminu zwrotu przedmiotu umowy o którym mowa w ust.4 § 10 umowy spowoduje naliczanie **Najemcy** odszkodowania w wysokości 1/10 aktualnego czynszu

najmu, o którym mowa w § 7 umowy za każdy dzień tego przekroczenia.

2. W przypadku zniszczeń, uszkodzeń przedmiotu umowy stwierdzonych w czasie jej trwania lub po zakończeniu, **Najemca** zobowiązany jest pokryć **Wynajmującemu** straty w pełnej wysokości według cen obowiązujących na dzień stwierdzenia strat. Określenie strat nastąpi na podstawie protokołu sporządzonego w obecności przedstawicieli obu stron.

§ 12

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Protokół przekazania-przejęcia przedmiotu umowy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, inwentaryzacja zdawczo-odbiorcza stanowiąca Załącznik nr 2, Ogłoszenie o przetargu, Warunki przetargu i oferta **Najemcy** stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 13

Spory mogące wyniknąć na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po 1 egz. dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

Nie wnoszę uwag pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Anita Woronicka