

UMOWA NAJMU NR

Zawarta w dniu.....2013 roku w Bodzentynie pomiędzy:
Świętokrzyskim Parkiem Narodowym z siedzibą w Bodzentynie zwanym w dalszej części umowy: **Wynajmującym**,
reprezentowanym przez Dyrektora - Wojciecha Świątkowskiego
a
zwanym w dalszej części umowy- **Najemcą**
reprezentowanym przez.....

§1 Przedmiot najmu

1. Lokal biurowy usytuowany w budynku drewnianym przy ul. Suchedniowskiej 4 A w Bodzentynie
2. Lokal znajduje się na działce nr 688/8/1 gmina Bodzentyn, obręb Bodzentyn, dla której prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Starachowicach Wydział Ksiąg Wieczystych o nr KW KI 10/00046558/0
3. Lokal biurowy położony jest w Bodzentynie, przy ul. Suchedniowskiej 4A, blisko centrum miasta, w otoczeniu terenów zabudowanych Świętokrzyskiego Parku Narodowego, w pobliżu siedziby Urzędu Miasta i Gminy w Bodzentynie. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z ul. Suchedniowskiej. Lokal znajduje się w drewnianym budynku byłej siedziby Dyrekcji ŚPN, którego pomieszczenia w większości pełnią funkcje mieszkalne.
4. Wynajmowany lokal, usytuowany jest na parterze, ma powierzchnię użytkową 105 m², składa się z 5 pokoi i 1 w.c., ma dwa niezależne wejścia - od strony południowej i od strony północnej.
5. Stan techniczny lokalu:
6. - podłogi drewniane, zniszczone z miejscowymi ubytkami - do wymiany
7. - stolarka okienna i drzwiowa – okna drewniane nowe, drzwi zewnętrzne drewniane nowe z szybami antywłamaniowymi, pozostała stolarka drzwiowa do wymiany.
8. Lokal wymaga generalnego remontu: podłączenia sieci wodno-kanalizacyjnej, instalacji urządzeń w.c., remontu instalacji elektrycznej, i zamontowania urządzeń grzewczych.
9. Wyzierżawiający posiada:
10. Zgodę Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2012 roku, znak DLPpn-201-11/23259/12/WH na oddanie w najem na okres 10 lat, lokalu biurowego w budynku o nr inwentarzowym 1/11/110-1 położonym na działce o numerze ewidencyjnym 688/8 Obręb Bodzentyn zlokalizowany w Bodzentynie przy ul. Suchedniowskiej 4.

§ 2 Stan techniczny nieruchomości

1. Wynajmujący oświadcza, że lokal wymaga generalnego remontu: podłączenia sieci wodno-kanalizacyjnej, instalacji urządzeń w.c., remontu instalacji elektrycznej, i zamontowania urządzeń grzewczych
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu opisanego w § 1 umowy, który przyjmuje w najem i nie wnosi w tej kwestii uwag i zastrzeżeń.

§ 3 Czas trwania umowy

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal biurowy opisany w § 1 umowy na czas określony - na 10 lat tj. od do.....
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 4 Remonty, ulepszenia

- 1 Najemca ma obowiązek dostosować przedmiot najmu do prowadzonej przez siebie działalności przez wykonanie prac remontowych lokalu biurowego w następujący sposób – generalny remont lokalu polegający na przetarciu tynków, wymianie podłóg, wymianie stolarki drzwiowej, podłączeniu sieci wodno-kanalizacyjnej, instalacji urządzeń w.c. , remontu instalacji elektrycznej, zamontowania urządzeń grzewczych oraz zakupie i montażu wyposażenia w.c.
3. Najemca, przed rozpoczęciem prac remontowych, przedstawi Wynajmującemu do akceptacji plan i opis remontu. Zgoda Wynajmującego wyrażona na piśmie stanowić będzie podstawę do rozpoczęcia prac. Strony sporządzą protokół stanu nieruchomości po przeprowadzeniu prac remontowych lokalu
4. Wszelkie inne ulepszenia lokalu (nakłady) wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Po zakończeniu umowy najmu, Wynajmujący, bez względu na sposób i datę rozwiązania umowy (czy to przez jej wygaśnięcie z powodu upływu terminu na jaki została zawarta, czy to z powodu jej wypowiedzenia przez jedną ze stron czy też z powodu jej rozwiązania za porozumieniem stron) nie będzie zobowiązany do zwrotu poczynionych przez najemcę ulepszeń (nakładów), w tym z tytułu przeprowadzonych prac remontowych, o których mowa w ust.1 i 2. Wynajmującemu, według jego wyboru, przysługiwać będzie prawo do zatrzymania ulepszeń (nakładów) bez zapłaty ich wartości lub prawo do żądania przywrócenia stanu poprzedniego lokalu (tj. stanu po remoncie lokalu z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia- w przypadku poczynienia dalszych nakładów (ulepszeń) na lokal
6. Wszystkie prace remontowe oraz ewentualne inne modernizacyjne (ulepszenia) wykonywane będą w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i innymi mającymi zastosowanie w tym zakresie. Wyżej wymienione prace remontowe lokalu powinny zostać ukończone do dnia 30 września 2014 roku.
7. Niedotrzymanie tego terminu stanowić będzie ważną przyczynę, dla której Wynajmujący będzie miał prawo do wypowiedzenia umowy.
8. W takim przypadku Wynajmujący zatrzyma kaucję na zasadach określonych w § 8 pkt. 3 c/, a Najemcy nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot poczynionych do tego czasu nakładów w związku z rozpoczętym remontem.

9. Wynajmujący na wniosek Najemcy będzie mógł także wyznaczyć nowy, późniejszy termin do zakończenia prac remontowych. Postanowienia § 4 pkt.6 i 7 stosuje się odpowiednio.

§ 5 Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu biurowego zgodnie z jego przeznaczeniem; Najemca zobowiązuje się, że nie zmieni przeznaczenia przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązuje się, że nie odda przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go nie poddierżawi bez, wyrażonej na piśmie, zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, prawa budowlanego, bhp i innych mających zastosowanie.
4. Najemca zobowiązuje się na własny koszt przez cały czas trwania umowy utrzymywać ubezpieczenie mienia wniesionego do przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk, w tym zdarzeń takich jak pożar, kradzież, zniszczenia .
5. Najemca zobowiązuje się na własny koszt utrzymywać przez cały czas trwania umowy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone na osobie lub w mieniu w związku z użytkowaniem i prowadzeniem działalności gospodarczej w lokalu będącym przedmiotem najmu Najemcy, na żądanie Wynajmującego, zobowiązany jest do okazania dowodów utrzymywania ubezpieczenia.
6. Do obowiązków Najemcy należy zapewnienie czystości terenu przyległego do lokalu biurowego, w tym odśnieżanie, sprzątanie oraz ustawienie w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym pojemników do gromadzenia odpadów stałych i zapewnienie systematycznego ich wywozu poza teren ŚPN na koszt Najemcy.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli czystości terenu przyległego oraz kontroli należytego wykonywania postanowień niniejszej umowy przez Najemcę.
8. Najemca będzie dokonywał na swój koszt wszelkich napraw i konserwacji związanych z prawidłowym gospodarowaniem przedmiotem najmu i zapewniających utrzymanie lokalu biurowego na dobrym poziomie stanu technicznego i estetycznego oraz jego otoczenia.
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu i na osobie wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z użytkowaniem lokalu biurowego będącej przedmiotem najmu i prowadzeniem w nim działalności.

§ 6 Wadium

Wadium w wysokości 180 złotych (słownie złotych: sto osiemdziesiąt) wniesione przez Najemcę, zalicza się na poczet czynszu najmu.

§ 7 Czynnysz, inne opłaty i warunki ich płatności

1. Roczny czynsz z tytułu najmu przedmiotowego lokalu wynosi zł. netto (słownie złotych:)
2. Najemca płaci czynsz roczny w dwunastu równych ratach – do 10 –tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Raty czynszu netto powiększane będą o kwotę podatku VAT wg. stawki obowiązującej w dacie wystawiania faktury.
3. Podstawą zapłaty raty czynszu jest faktura VAT wystawiona przez Wynajmującego.
4. Za datę zapłaty uznawana będzie data uznania kwoty czynszu przez rachunek bankowy Wynajmującego
5. Wysokość czynszu będzie podlegała corocznemu zwiększeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2009 roku Nr 153 poz. 1227 z póź. zm).
6. Wynajmujący dokona wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu na piśmie , najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu równowartości podatku od nieruchomości należnego od przedmiotu najmu w kwocie obliczonej zgodnie z Uchwałą Rady Miasta i Gminy w Bodzentynie w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości. Płatność tej należności będzie następować w terminach płatności czynszu najmu.
8. Najemca ponosi ponadto opłaty niezależne od Wynajmującego tj. opłaty za dostawę do lokalu biurowego energii elektrycznej, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych , za korzystanie z Internetu i linii telefonicznej na zasadzie odrębnych umów zawartych z dostawcami tychże usług.

§ 8 Kaucja

1. Najemca wpłaci Wynajmującemu 3- krotną wartość czynszu miesięcznego brutto tjzłotych (słownie:.....) tytułem kaucji zabezpieczającej wszelkie należności wynikające z niniejszej umowy.
2. Kaucja powinna być wniesiona nie później niż w dniu podpisania umowy.
3. Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do zatrzymania kaucji i potrącenia należnych mu kwot w przypadku rozwiązania umowy (niezależnie od sposobu i terminu) i:
 - a. zalegania Najemcy z zapłatą czynszu najmu;
 - b. wydania (pozostawienia) lokalu biurowego w stanie pogorszonym w stosunku do stanu po przeprowadzeniu prac remontowych (z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia)
 - c. niewykonania przez Najemcę prac remontowych lokalu biurowego (§ 4 umowy) i wydaniem (pozostawieniem) lokalu w stanie pogorszonym w stosunku do stanu z daty wydania lokalu Najemcy.
 - d. wyrządzenia przez Najemcę innej szkody w mieniu Wynajmującego

4. W przypadku, jeśli wysokość kaucji nie pokryje w całości należności Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty w wyznaczonym terminie brakującej kwoty.
5. Niezależnie od prawa zatrzymania kaucji Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do dochodzenia wszelkich roszczeń od Najemcy powstałych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, w tym odszkodowania w pełnej wysokości.
6. Kaucja wraz z ewentualnymi odsetkami bankowymi podlegać będzie zwrotowi na rzecz Najemcy w przypadku rozwiązania/wygaśnięcia umowy najmu i należytego jej wykonania przez Najemcę.

§ 9 Rozwiązanie umowy

1. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron.
2. Z ważnych przyczyn każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia z skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wynajmującemu prawo to przysługiwać będzie w szczególności gdy Najemca nie będzie wykonywał obowiązków wynikających z niniejszej umowy lub będzie je wykonywał nienależycie, przy czym Wynajmujący przed wypowiedzeniem upomni Najemcę.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku :
 - a. używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem lub zaniedbania przedmiotu najmu do tego stopnia, że jest on narażony na uszkodzenie, przy czym Wynajmujący przed wypowiedzeniem umowy upomni Najemcę
 - b. oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub podnajmowania go bez zgody Wynajmującego
 - c. zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności (dwa miesiące kalendarzowe), przy czym Wynajmujący powinien uprzedzić Najemcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu
 - d. wykraczania przez Najemcę lokalu w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub , przez swoje niewłaściwe zachowanie, czynienie korzystania z innych lokali w budynku uciążliwym
4. Wypowiedzenie powinno być dokonane, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
5. W razie wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego, Najemcy nie będzie przysługiwać ani roszczenie o zwrot nakładów (ulepszeń) ani roszczenie z tytułu utraconych korzyści.

§ 10 Zwrot przedmiotu najmu

Najemca po zakończeniu umowy najmu zobowiązany jest zwrócić przedmiot wynajmu w stanie, w jakim powinien się on znajdować w wyniku prawidłowego użytkowania.

Za stan wyjściowy lokalu uważa się stan w chwili zakończenia remontu.

§ 11 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej i zgody obu stron pod rygorem nieważności takich zmian.
2. Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących umowy powinna być doręczana na adresy wymienione we wstępie umowy (listem poleconym lub osobiście za potwierdzeniem odbioru). Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skutecznie doręczonej.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawy o ochronie przyrody oraz innych właściwych.
4. Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego
5. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 2 dla Wynajmującego i 1 dla Najemcy

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA