UMOWA NAJMU

**LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu …….... ………. ………. roku w Ostrowcu Świętokrzyskim

pomiędzy

**Gminą Ostrowiec Świętokrzyski - Centrum Rozwoju Lokalnego,** ul. Sandomierska 26A,   
27 – 400 Ostrowiec Św., NIP 661-000-39-45

reprezentowaną przez **Dyrektora – Agnieszkę Rogalińską,**

zwaną w dalszej części **Wynajmującym**

**a**

**………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**

- zwaną w dalszej części **Najemcą**

o treści następującej:

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem lokalu użytkowego składającego się z pokoju biurowego oznaczonego nr …. …. piętro o pow. ……. m2, zwanego dalej „lokalem użytkowym”, znajdującego się w budynku „Centrum Biurowo-Konferencyjnego” przy  
ul. Sandomierskiej 26A w Ostrowcu Świętokrzyskim.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie przez Najemcę działalności w zakresie: ………………………………………………

2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z lokalem użytkowym i stwierdza, że znajduje się on  
w stanie przydatnym do umówionego użytku. Stan techniczny lokalu użytkowego zostanie określony w protokole zdawczo – odbiorczym.

3. Najemca oraz osoby przez niego zatrudnione mogą korzystać ze wspólnych pomieszczeń sanitarnych i socjalnych znajdujących się w budynku.

4. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności  
w lokalu użytkowym.

**§ 3**

1. Strony ustalają czynsz miesięczny za najem lokalu użytkowego w wysokości …………. zł netto (słownie złotych: ……………….), powiększony o należny podatek VAT wg stawki 23%, tj. o kwotę …….. zł (słownie złotych: …………….), co łącznie stanowi kwotę ……………. zł brutto (słownie złotych: ……………………).

1a Czynsz najmu za okres od dnia obowiązywania umowy do końca miesiąca, w którym umowa zaczęła obowiązywać, wynosi ……………. zł netto (słownie złotych: ……………………), powiększony o należny podatek VAT, co łącznie stanowi kwotę ………. zł brutto (słownie złotych: ………………………).

2. Czynsz określony w ust. 1 stanowi iloczyn stawki czynszu netto w kwocie ……. zł/m2   
i powierzchni użytkowej lokalu określonej w §1. 1. Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość stawki najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Niezależnie od uprawnienia wynikającego z § 3 ust. 2, stawka czynszu najmu określona   
w ust. 2 podlega waloryzacji raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Zwaloryzowane stawki czynszu obowiązywać będą od pierwszego dnia miesiąca następującego po opublikowaniu w/w komunikatu. Waloryzacja nie będzie dokonywana, gdy wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych będzie niższy niż 1 %.

4. Zmiana stawki czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody Najemcy. O zmianie stawki Najemca zostanie powiadomiony poprzez otrzymanie faktury VAT uwzględniającej zwaloryzowaną stawkę.

5. Czynsz najmu będzie płatny zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 1.

6. Dopuszcza się możliwość wynajęcia dodatkowej powierzchni w drodze aneksu do niniejszej umowy, pod warunkami wynikającymi z § 16 ust. 2. W takim przypadku stawka czynszu netto za 1 m2 powierzchni dodatkowej jest równa stawce czynszu jak za powierzchnię podstawową. Ponadto przed udostępnieniem dodatkowej powierzchni Najemca zobowiązany jest uiścić kaucję równą 100% miesięcznego czynszu najmu netto za powierzchnię dodatkową.

**§ 4**

1. Niezależnie od zapłaty czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe z tytułu:

1) dostawy wody,

2) odprowadzania ścieków,

3) dostawy energii cieplnej (c.o.),

4) podgrzania wody,

5) energii elektrycznej,

6) wywozu nieczystości stałych (odpady komunalne).

2. Wysokość opłat za świadczenia dodatkowe ulega zmianie w przypadku ich zmiany przez podmioty świadczące powyższe usługi. Zmieniona opłata obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca, w którym zmieniono cenę usługi. Zmiana wysokości opłat za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody Najemcy. O zmianie opłaty Najemca będzie zawiadamiany poprzez otrzymanie faktury VAT uwzględniającej zmienione stawki.

3. Opłaty wymienione w ust 1 będą obliczane:

1) w przypadku energii elektrycznej – w oparciu o wskazanie licznika głównego budynku  
w podziale na wszystkich najemców w przeliczeniu proporcjonalnym do powierzchni lokalu użytkowego,

2) w przypadku zużycia wody, odprowadzania ścieków, podgrzania wody – w oparciu  
o wskazanie licznika głównego budynku w podziale na wszystkich najemców  
w przeliczeniu proporcjonalnym do ilości osób zatrudnionych przez Najemcę (do rozliczeń przyjmuje się ilość osób zatrudnionych ustalona zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;  
w przypadku zwiększenia ilości osób zatrudnionych pierwszym miesiącem, w którym przyjęta będzie większa ilość osób do rozliczania jest miesiąc, w którym nastąpiła zmiana; w przypadku zmniejszenia ilości osób zatrudnionych pierwszym miesiącem, w którym przyjęta będzie mniejsza ilość osób do rozliczania jest miesiąc następujący po miesiącu,  
w którym nastąpiła zmiana). W przypadku wyposażenia lokalu w natrysk najemca będzie dodatkowo obciążany opłatą za zużycie wody w ilości ryczałtowej w wysokości  
0,5 m3/m-c na 1 osobę zatrudnioną.

3) w przypadku energii cieplnej – w oparciu o wskazanie licznika głównego budynku  
w podziale na wszystkich najemców w przeliczeniu proporcjonalnym do powierzchni lokalu użytkowego,

4) w przypadku wywozu śmieci – w oparciu o poniesione przez Wynajmującego koszty wywozu śmieci w podziale na wszystkich najemców w przeliczeniu proporcjonalnym do ilości zatrudnionych osób (do rozliczeń przyjmuje się ilość osób zatrudnionych ustalona zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4; w przypadku zwiększenia ilości osób zatrudnionych pierwszym miesiącem, w którym przyjęta do rozliczania będzie większa ilość osób, jest miesiąc, w którym nastąpiła zmiana; w przypadku zmniejszenia ilości osób zatrudnionych pierwszym miesiącem, w którym przyjęta do rozliczania będzie mniejsza ilość osób, jest miesiąc następujący po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana).

**§ 5**

1. Wpłaty z tytułu czynszu dokonywane będą przez Najemcę, z góry w terminie do 20 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek Wynajmującego nr 52 1090 2040 0000 0001 4916 3774niezależnie od terminu otrzymania faktury od Wynajmującego. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

1a. Czynsz najmu wskazany w § 3 ust. 1 pkt 1a płatny jest:

- do dnia 20 danego miesiąca w przypadku zawarcia umowy najmu do dnia 16 danego miesiąca włącznie,

- do ostatniego dnia danego miesiąca w przypadku zawarcia umowy najmu po dniu   
16 danego miesiąca.

2. Opłaty za świadczenia dodatkowe wnoszone będą przez Najemcę za dany miesiąc według sposobu rozliczenia przyjętego w § 4 ust. 3, w terminie do ostatniego dnia miesiąca następnego, przelewem na rachunek Wynajmującego nr 52 1090 2040 0000 0001 4916 3774 po otrzymaniu faktury od Wynajmującego. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

3. Najemca obowiązany jest do zapłaty czynszu w terminie wskazanym w ust. 1 bez wezwania. W przypadku zwłoki w zapłacie Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.

4. Najemca obowiązany jest do uiszczania opłat za świadczenia dodatkowe w terminie wskazanym w ust. 2. W przypadku zwłoki w zapłacie Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.

5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT w formie elektronicznej i do doręczenia ich na wskazany przez siebie adres poczty elektronicznej. W przypadku powstania prawnego obowiązku wystawiania i doręczenia faktur VAT za pomocą dedykowanej platformy (KSeF) faktury będą wystawiane i doręczane przy wykorzystywaniu tej platformy.

6. W przypadku powstania po stronie Najemcy zaległości w płatności czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wszelkie wpłaty dokonywane przez najemcę na poczet jego zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, nie pokrywające kwoty tych zobowiązań będą zaliczane w pierwszej kolejności na koszty wezwania do zapłaty, a następnie na należności najdawniej wymagalne, najpierw na poczet odsetek za zwłokę, a następnie na poczet kwoty należności głównej (czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe) oraz kwoty. W opisanych okolicznościach Najemca nie będzie korzystał z uprawnienia określonego w art. 451§1 Kodeksu Cywilnego do wskazania, który dług chce zaspokoić,  
a wszelkie jego ewentualne oświadczenia dotyczące sposobu zarachowania wpłaty będą uznawane za nieistniejące.

7. Dopuszcza się możliwość odwołania oświadczenia o wypowiedzeniu, złożonego ze względu na zwłokę z zapłatą czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, tylko   
i wyłącznie w przypadku uregulowania wszelkich zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych w terminie 5 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia.

**§ 6**

Najemca obowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych   
 z lokalem użytkowym, w tym podatku od nieruchomości.

**§ 7**

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody w mieniu Najemcy znajdującym się w lokalu użytkowym powstałe na skutek zdarzeń losowych oraz za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością w lokalu użytkowym.

**§ 8**

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp oraz innych zaleceń porządkowych ustalonych przez Wynajmującego.

2. Najemca zobowiązany jest dbać o czystość i porządek w lokalu użytkowym oraz w pomieszczeniach wspólnych tj. pomieszczeniach socjalnych i sanitarnych.

**§ 9**

Najemca może udostępnić wynajmowany lokal użytkowy lub jego część osobie trzeciej w przypadku spełnienia łącznie następujących warunków:

* 1. złożenia wniosku przez Najemcę i uzyskania zgody Wynajmującego,
  2. wnoszenia przez Najemcę na rzecz Wynajmującego dodatkowej opłaty w wysokości 50 % ustalonej w umowie stawki czynszu, za powierzchnię lokalu użytkowego udostępnioną na rzecz osoby trzeciej.

**§ 10**

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać w lokalu użytkowym zmian naruszających jego substancję lub zmieniających jego przeznaczenie, a także dokonywać bez takiej zgody prac modernizacyjnych, adaptacyjnych lub przebudowy.

2. Koszty związane z wykonaniem prac, o których mowa w ust. 1, w tym dostosowania stanu technicznego lokalu użytkowego do wymagań określonych przez obowiązujące prawo a związanych z przedmiotem działalności gospodarczej Najemcy ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.

3. Najemca nie może stosować urządzeń elektrycznych o łącznej mocy większej niż moc przyłączeniowa doprowadzona do lokalu użytkowego.

**§ 11**

1. Umieszczenie na zewnątrz lokalu użytkowego reklamy może być dokonane tylko za zgodą Wynajmującego i w miejscu przez niego wyznaczonym.

2. Reklama zamieszczona przez Najemcę nie może zawierać treści sprzecznych z powszechnie obowiązującym prawem oraz naruszających dobre obyczaje.

**§ 12**

Nie wymagają zgody Wynajmującego prace mające na celu zachowanie lokalu użytkowego   
w stanie nie pogorszonym, do których wykonywania Najemca jest zobowiązany zgodnie z   
§ 13 ust. 1 pkt 1.

**§ 13**

1. Najemca zobowiązany jest do:
   1. ponoszenia nakładów niezbędnych do zachowania lokalu użytkowego w stanie   
      niepogorszonym, a w szczególności do drobnych bieżących remontów  
      i konserwacji pomieszczeń, jak również drobnych remontów i konserwacji instalacji (elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej) i urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu użytkowym,
   2. usunięcia (wyrównania Wynajmującemu) szkód powstałych w okresie najmu,  
      z jego winy lub z winy osób przez niego zatrudnionych oraz osób, które będą korzystały z usług przez niego świadczonych, w lokalu użytkowym, a także  
      w pomieszczeniach wspólnych służących do obsługi komunikacyjnej oraz  
      w pomieszczeniach sanitarnych i socjalnych,
   3. wykorzystywania lokalu użytkowego w sposób nieczyniący uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
   4. pisemnego informowania Wynajmującego o zmianie ilości zatrudnionych osób  
      w terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmiany w związku z § 4 ust. 3 pkt 2 i 4,
   5. znajomości i przestrzegania zasad bhp, p.poż i stosowania się do zaleceń uprawnionych do kontroli osób i instytucji,
   6. uzyskania wszelkiego rodzaju zezwoleń wymaganych przez obowiązujące prawo do prowadzenia przez Najemcę działalności, o której mowa w § 2 ust. 1, w lokalu użytkowym.

2. W przypadku niewywiązywania się Najemcy z obowiązków wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 wyraża on zgodę na wykonanie niezbędnych prac przez Wynajmującego na koszt Najemcy (wykonanie zastępcze).

3. W przypadku awarii lub konieczności przeprowadzenia okresowych przeglądów stanu technicznego i wyposażenia lokalu użytkowego, Najemca powinien niezwłocznie udostępnić ten lokal Wynajmującemu. Jeżeli rodzaj koniecznych napraw tego wymaga Najemca jest obowiązany opróżnić lokal użytkowy na czas określony przez Wynajmującego. W tym przypadku, Najemca nie ponosi opłat za czas niekorzystania z lokalu użytkowego.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo posiadania 1 kompletu kluczy do lokalu użytkowego do użycia w wyjątkowych przypadkach (np. awaria, pożar), na co Najemca wyraża zgodę. Każdorazowe użycie kluczy będzie odnotowane w „Książce służby dozorowania” z podaniem uzasadnienia konieczności użycia.

5. Za zgodą Wynajmującego Najemca może dokonać zmiany zamków w drzwiach do lokalu. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest niezwłocznie i nieodpłatnie przekazać jeden komplet kluczy Wynajmującemu.

**§ 14**

1. Wynajmujący zapewnia dostarczenie niezbędnych elementów sieci dla udostępnienia usługi teletechnicznej.

2. Uzgodnienie warunków w zakresie udostępnienia usługi teletechnicznej z wybranym operatorem obciąża Najemcę.

**§ 15**

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania swoje oraz za działania  
i zaniechania osób z pomocą, których realizuje przedsięwzięcie gospodarcze.

**§ 16**

1. Umowa zawarta jest na okres od dnia ……………… do dnia ………………..   
i milcząco przedłużona być nie może.

2. Po upływie terminu określonego w ust. 1 może być zawarta kolejna umowa najmu lokalu użytkowego w przypadku spełnienia łącznie poniższych warunków:

1) w obiekcie Centrum Biurowo – Konferencyjnego pozostają wolne lokale i brak jest przedsiębiorców inkubowanych zainteresowanych ich najmem,

2) przedsiębiorca dotychczas wynajmujący dany lokal nie jest zainteresowany jego dalszym najmem,

3) w okresie trwania dotychczasowej umowy zaległości w płatnościach przez Najemcę czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe nie przekraczały 2 okresów płatności,

4) na dzień zawierania kolejnej umowy najmu Najemca uregulował w całości wszelkie zaległości.

3. Każda kolejna umowa najmu może być zawarta maksymalnie na okres 3 lat.

4. Stawka czynszu obowiązująca przy zawieraniu każdej kolejnej umowy najmu nie może być niższa od dotychczasowej.

**§ 17**

Umowa najmu może być rozwiązana:

1) na mocy zgodnego oświadczenia stron (porozumienia) – w każdym terminie,

2) przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, w przypadkach określonych   
w § 18,

3) przez Najemcę, przez oświadczenie woli złożone Wynajmującemu najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (wypowiedzenie umowy).

**§ 18**

Strony ustalają, że Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca:

1) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat, o których mowa w § 4, za dwa pełne okresy płatności (po pisemnym uprzedzeniu Najemcy i udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłacenia zaległych należności),

2) nie prowadzi w lokalu użytkowym działalności określonej w niniejszej umowie lub zmienił bądź rozszerzył zakres prowadzonej w tym lokalu działalności bez zgody Wynajmującego,

3) podnajął, użyczył lub wydzierżawił lokal użytkowy lub jego część osobie trzeciej bez spełnienia warunków określonych w § 9,

4) rozpoczął lub dokonał zmian w lokalu użytkowym bez spełnienia warunków określonych w § 10 lub dokonał adaptacji tego lokalu dostosowując go do rodzaju prowadzonej działalności bez zachowania wymogów określonych prawem budowlanym,

5) narusza postanowienia § 8 i § 13,

6) dewastuje lub zaśmieca pomieszczenia w budynku lub teren w jego obrębie.

**§ 19**

1. W przypadku wygaśnięcia (rozwiązania) umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się   
z Wynajmującym i zdać lokal użytkowy w terminie 5 dni roboczych od dnia utraty tytułu prawnego do lokalu.

2. Zwrócony lokal użytkowy powinien znajdować się w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem zużycia będącego następstwem normalnej eksploatacji.

3. Najemca może usunąć i zabrać poczynione w lokalu użytkowym adaptacje i ulepszenia jedynie wówczas, gdy ich usunięcie nie naruszy substancji tego lokalu.

4. W przypadku, gdy Najemca nie uwzględni żądania Wynajmującego dotyczącego przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, niezbędne prace zostaną wykonane przez Wynajmującego na koszt Najemcy (wykonanie zastępcze), na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

**§ 20**

1. Przed podpisaniem umowy Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości 100% czynszu najmu netto określonego zgodnie z § 3 ust.1, w kwocie ………. złprzelewem na konto nr 68 1090 2040 0000 0001 4916 3777.

2. Wpłacona przez Najemcę kaucja, o której mowa w ust. 1, zostanie rozliczona   
w przypadku wygaśnięcia (rozwiązania) umowy najmu, w terminie 60 dni od daty protokolarnego przekazania lokalu użytkowego.

3.Jeżeli w dniu rozliczenia kaucji będą istnieć po stronie Najemcy zaległości   
w płatnościach czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe kaucja zostanie rozliczona   
w sposób określony w §5 ust. 6.

**§ 21**

1. W przypadku zajmowania (używania) lokalu użytkowego przez Najemcę pomimo wygaśnięcia (rozwiązania) umowy najmu, Wynajmujący może obciążyć go kwotą   
w wysokości 300 % stawki czynszu wynikającej z obowiązującej dotychczas umowy,   
z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, poza odszkodowaniem Wynajmujący będzie obciążał dotychczasowego Najemcę opłatami za świadczenia dodatkowe, o których mowa   
w § 4.

**§ 22**

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową zastosowanie mają przepisy uchwał Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego: nr LVI/626/2006 z dnia 25 lipca 2006 roku   
w sprawie określenia zasad i trybu udostępniania lokali użytkowych znajdujących się   
w obiektach Inkubatora Przedsiębiorczości i Centrum Biurowo – Konferencyjnego   
w Ostrowcu Świętokrzyskim z późn. zm. i nr LVI/627/2006 z dnia 25 lipca 2006 r.   
w sprawie Regulaminu Inkubatora Przedsiębiorczości w Ostrowcu Świętokrzyskim   
z późn. zm. oraz Kodeksu cywilnego.

2. Spory mogące wyniknąć z wykonania niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sądy powszechne.

**§ 23**

Wszelkie zmiany umowy, z wyjątkiem zmiany numerów rachunków bankowych Wynajmującego oraz zmiany wysokości opłat, o których mowa w § 3 i 4, wymagają formy pisemnej (aneksu podpisanego przez strony), pod rygorem nieważności.

**§ 24**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego   
i jeden dla Najemcy.

**Wynajmujący Najemca**