

Projekt umowy

Umowa najmu nr 0201-ILZ.023. .2020

zawarta w dniu 2020 r. pomiędzy:

Izbą Administracji Skarbowej we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 24,26,
53-333 Wrocław,
reprezentowaną przez:

..... – zwaną w dalszej treści umowy
„Wynajmującym”

a

.....,
reprezentowaną przez:

..... – zwaną w dalszej treści umowy **„Najemcą”**.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości zabudowanej położonej **we Wrocławiu przy ul. Białowieskiej 1**, tj. trwały zarząd, który został ustanowiony na czas nieoznaczony.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy opisaną w ust.1 nieruchomość, na którą składa się **budynek o powierzchni użytkowej 669,80 m²** posadowiony na działce nr 3/6 o powierzchni **3216,00 m²** oraz plac manewrowy urządzony na działce **nr 3/3 o powierzchni 5459 m²**.
3. Najemca oświadcza, że wynajmowany budynek oraz plac manewrowy będzie wykorzystywał na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej polegającej na
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego zmienić przeznaczenia wynajmowanego budynku oraz placu.
5. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu, ani też oddać go w bezpłatne używanie osobom trzecim .

§ 2

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu:
 - a) za najem budynku w wysokości $669,80 \text{ m}^2 \times \dots \text{ zł} = \text{zł netto}$ (słownie: złotych 00/100) plus należny podatek VAT zł. (słownie: złotych 00/100) , łącznie **zł brutto** (słownie: złotych 00/100);

- b) za najem działki nr 3/3 i 3/6 w wysokości $8675\text{m}^2 \times \text{zł} = \text{zł}$ (słownie: złotych 00/100) plus należny podatek VAT zł. (słownie: złotych 00/100) , łącznie **zł** brutto (słownie: złotych 00/100);
2. Ogólna kwota do zapłaty z tytułu czynszu najmu wynosi brutto **zł** (słownie złotych 00/100).
 3. Jakkolwiek zmiana stawki VAT (zwiększenie lub zmniejszenie) wynikająca z przepisów powszechnie obowiązujących wymaga pisemnej zmiany treści umowy.
 4. Czynsz płatny będzie na rachunek bankowy Wynajmującego nr 82 1010 1674 0028 0222 3100 0000 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.
 5. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu opłaty za świadczenia dodatkowe: energię elektryczną według wskazań podlicznika x obowiązująca stawka, dostawę wody i odbiór ścieków według wskazań podlicznika x obowiązująca stawka, ogrzewanie, monitoring i serwis ppoż.
 6. Należność za świadczenia dodatkowe płatna będzie na podstawie osobno wystawionej faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego nr 35 1010 1674 0028 0222 3000 0000 w terminie 14 dni od wystawienia faktury.
 7. Za dzień zapłaty, uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy wskazany odpowiednio w ust. 4 i 6.
 8. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zabezpieczy wywóz odpadów komunalnych wytworzonych na terenie, o którym mowa w § 1 ust. 2.
 9. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zabezpieczy sprzątnięcie nieruchomości (budynek i plac).
 10. Strony dopuszczają przesyłanie faktur pocztą elektroniczną w formacie PDF na adres elektroniczny
 11. W razie opóźnienia w płatności czynszu i opłat za media Wynajmującemu przysługują odestki za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensata za koszty odzyskiwania należności, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 08.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 935).

§ 3

W czasie trwania umowy najmu Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i przy przestrzeganiu obowiązujących przepisów BHP, P.POŻ i ochrony mienia;
- 2) utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym, sanitarnym, w tym na własny koszt przystosowania pomieszczenia do potrzeb i dokonywania

drobnych napraw przedmiotu najmu oraz remontów bieżących w zakresie uregulowanym w Kodeksie Cywilnym;

- 3) udostępnienia budynku w celu przeprowadzenia przeglądów wynikających z Prawa budowlanego oraz miesięcznych serwisów.

§ 4

1. Najemcy nie przysługuje prawo dokonywania jakichkolwiek zmian naruszających substancję wynajmowanego budynku i placu oraz jego modernizacji bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku dokonania zmian naruszających substancję wynajmowanego budynku i placu oraz jego modernizacji bez pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmującemu przysługuje prawo żądania od Najemcy przywrócenia budynku i placu do stanu pierwotnego w wyznaczonym przez niego terminie. Koszty związane z przywróceniem nieruchomości do stanu pierwotnego pokrywa Najemca.
3. W ramach niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się przeprowadzić remont pomieszczeń, w tym malowanie wszystkich ścian i sufitów w budynku. Koszty poniesione z tego tytułu przez Najemcę zostały uwzględnione w czynszu najmu.

§ 5

Umowa zostaje zawarta na czas określony **od2020 r. do2023 r.**

§ 6

1. W terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy Najemca zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego w NBP O/Wrocław nr. **71 1010 1674 0028 0213 9120 0000**, kaucję w kwocie: **10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100)**.
2. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi w całości w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu, jeśli Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń z tytułu niniejszej umowy.
3. W przypadku powstania roszczeń względem Najemcy, Wynajmujący zaliczy kaucję w pierwszej kolejności na poczet nieuregulowanego czynszu oraz nieuregulowanie opłat, o których mowa w § 2 ust. 11, następnie jako odszkodowanie na pokrycie ewentualnych szkód powstałych w przedmiocie najmu.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego z udziałem przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy.

§ 8

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem 30 dniowego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) zmiany rodzaju prowadzonej działalności bez zgody Wynajmującego;
- b) podnajmu budynku lub placu w całości lub części albo oddania w bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej;
- c) opóźnienia w płatności czynszu najmu lub świadczeń dodatkowych za dwa pełne okresy płatności;
- d) potrzeb statutowych jednostek Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu,
- e) naruszenia istotnych postanowień umowy.

§ 9

1. W przypadku gdy Najemca nie opuści przedmiotu najmu do upływu okresu wypowiedzenia, o którym mowa w § 8, zobowiązany będzie do zapłaty dwukrotnego czynszu najmu, obowiązującego w dacie rozwiązania umowy.
2. Na pisemny wniosek Najemcy w wyjątkowych sytuacjach Wynajmujący może wydłużyć termin opuszczenia wynajmowanego budynku i placu, z zachowaniem zasad płatności określonych w § 2 umowy.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć z umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

Wszystkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca