Załącznik nr 2

U M O W A NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr…/../../IP

zawarta w dniu ………………………. pomiędzy działającym w imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej Przemyśl

ZETO-RZESZÓW Sp. z o.o., ul. Rejtana 55, 35-326 Rzeszów, NIP: 813-03-35-772, REGON: 690022547 wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000119555 w dalszej części umowy zwanym Wynajmującym reprezentowanym przez:

Janusza Błażeja – Prezesa Zarządu

a

………………………….., NIP ………………, REGON:………………….., wpisanym do ………………………………… w dalszej części umowy zwanym

Najemcą reprezentowanym przez:

……………… - …………………………

o treści następującej:

 § 1

Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania lokalem użytkowym znajdującym się w budynku o powierzchni całkowitej 1 304,76 m2 (powierzchnia użytkowa budynku - 1 123,22 m2) Przemyskiego Inkubatora Przedsiębiorczości i Innowacji przy ul. Ratuszowej 10A w Przemyślu.

§ 2

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy nr …….położony na piętrze ……. w/w budynku w Przemyślu przy ulicy Ratuszowej 10A o łącznej powierzchni użytkowej ………………..m2. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną , klimatyzację, instalację C.O., sprzęt informatyczny wraz z oprogramowaniem oraz meble biurowe.
2. Ogólny stan techniczny lokalu i wewnętrznego wyposażenia określa się w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Lokal stanowi własność Gminy Miejskiej Przemyśl działka nr 684/1 w obr. 207 o powierzchni 0,0477 ha.
4. Budynek jest objęty ochroną konserwatorską jako element układu urbanistycznego m. Przemyśla pod pozycją A -705/709

§ 3

W lokalu, stanowiącym przedmiot umowy, Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność …………………….

i wszelkie wymagane prawem pozwolenia dla potrzeb swojej działalności uzyska we własnym zakresie.

§ 4

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu netto w wysokości ………………. zł (według stawki 19.00 zł za 1 m2 powierzchni użytkowej), słownie złotych: dziewiętnaście złotych 00/100 zwiększony o podatek VAT. Miesięczny czynsz za najem przedmiotowego lokalu brutto wynosi ……………… zł (słownie złotych: ………………………….., w tym 23% podatku VAT), płatny z dołu.
2. Do czynszu dodatkowo będzie naliczana opłata eksploatacyjna w wysokości ……….… netto obejmująca dostawę m.in. ciepła, ciepłej wody, energii elektrycznej jak również dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków w wysokości 15.00 netto za 1m2, słownie złotych: ………………….. zwiększony o podatek VAT. Miesięczna opłata eksploatacyjna brutto wynosi …………….. (słownie: ……….. w tym 23% podatku VAT).
3. Wysokość czynszu z dniem 1 stycznia każdego następnego roku kalendarzowego, będzie waloryzowana średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok w stosunku do poprzedniego, obwieszczonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego bez konieczności zmiany warunków niniejszej umowy.
4. Najemca jest obowiązany uiszczać miesięczny czynsz w terminie podanym na fakturze, przelewem na rachunek bankowy podane w wystawionej fakturze VAT. Za dzień dokonania zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy. W razie zwłoki w uiszczaniu należności Wynajmujący będzie naliczał i pobierał odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych od zaległości z tytułu czynszów najmu oraz innych należności, a także doliczy rekompensatę za koszty odzyskiwania należności w wysokości 40, 70, 100 euro - w zależności od wartości świadczenia pieniężnego z uwzględnieniem uchwały Nr 30/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 16 marca 2020r. w sprawie niedochodzenia rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych;
5. Najemca zobowiązany jest również do uiszczania podatku od nieruchomości, dotyczący powierzchni wynajętej części budynku, wraz z odpowiadającym im udziałem w gruntach i budowlach.

§ 5

1. Zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy z tytułu płatności czynszu lub rozliczeń przy zwrocie lokalu po zakończonym najmie jest kaucja w wysokości 1500 zł brutto, słownie złotych: jeden tysiąc pięćset złotych brutto, wpłacona przez Najemcę na rachunek bankowy Gminy Miejskiej Przemyśl nr 48 1130 1105 0005 2462 4220 0011. Wpłacenie kaucji stanowi podstawę wydania Najemcy przedmiotu najmu. Kaucja podlega zwrotowi w wartości nominalnej po wydaniu Wynajmującemu lokalu, po zakończeniu najmu, po potrąceniu ewentualnych należności dla Wynajmującego.
2. Czynsz najmu oraz opłata eksploatacyjna płatne będą na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego w terminie podanym na fakturze, przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT. Za dzień dokonania zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy. W przypadku nieterminowej zapłaty czynszu lub opłaty Wynajmujący będzie naliczać Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.
3. W razie opóźnienia Najemcy z płatnością czynszu lub opłaty za media za okres jednego miesiąca, Wynajmujący wezwie Najemcę do dobrowolnej zapłaty w oznaczonym terminie, a w razie jego bezskutecznego upływu umowa ulega rozwiązaniu z tym dniem.
4. Najemca upoważnia następujące osoby do odbioru faktur za najem i opłatę eksploatacyjną:

………………………………………………………………………………….

………………………………………………………………………………….

§ 6

Najemca zobowiązuje się:

1. używać najęty lokal z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. przestrzegać regulaminu porządku publicznego i domowego,
3. nie dokonywać bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu lub budynku,
4. nie oddawać, bez zgody Wynajmującego, lokalu lub jego części w podnajem oraz w bezpłatne używanie,
5. przestrzegać zasady bezpieczeństwa i higieny pracy,
6. nie zmieniać, bez zgody Wynajmującego rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu, wykazanej w § 3 umowy,
7. koszty napraw lokalu oraz urządzeń wynikłe z winy Najemcy obciążają Najemcę.

§ 7

Niniejsza umowa zostaje sporządzona na czas 24 miesięcy - począwszy od dnia ............................. z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.

§ 8

1. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
2. Po zakończonym stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.
3. Najemca nie odpowiada za pogorszenie lokalu, będące wynikiem zużycia technicznego budynku ani za uszkodzenie nie pochodzące z jego winy lub z winy jego użytkowników
4. Jeżeli Najemca za zgodą Wynajmującego dokonał zmian w lokalu na własny koszt, Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego lub przyjąć lokal z wykonanymi zmianami bez obowiązku zwrotu Najemcy poniesionych kosztów i nakładów.

§ 9

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 10

W sprawach nie unormowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Spory wynikające między Stronami rozstrzygają sądy powszechne.

§ 12

Opłaty od czynności cywilnoprawnych z tytułu zawarcia umowy ponosi Najemca.

§ 13

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których: dwa otrzymuje Gmina Miejska Przemyśl, jeden Najemca i jeden Wynajmujący.

.................................................................. .........................................................

 podpis Wynajmującego podpis Najemcy