

PROJEKT UMOWY NAJMU
po zmianach z dnia 05 kwietnia 2016r.

w dniu roku, w Nysie pomiędzy:

Gminą Nysa, w imieniu i na rzecz której działa jako Administrator, na mocy umowy o administrowanie terenami i zabudowaniami komunalnymi z dnia 04.01.2016, Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Nysie (48-300) ul. Ogrodowa 4 reprezentowany przez:

.....

zwanym dalej „WYNAJMUJĄCYM”

a

..... z siedzibą w przy ul., wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta Wydział Gospodarczy pod numerem KRS, REGON, NIP, zwaną dalej „NAJEMCĄ”, reprezentowaną przez:

..... –

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, zawarta została umowa treści następującej:

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje Przedmiot Najmu, którym jest budynek „Hali Tłoczni” wraz z budynkiem socjalnym o łącznej powierzchni użytkowej 5399,80m² zlokalizowany na działce gruntowej nr 17/3 k.m. 24 przy ulicy Szlak Chrobrego 6 w Nysie oznaczonej w KW Nr OP1N/00084137/5, Id. Bud: 160705_4.0005.2727_BUD, wyposażony w suwnice, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie działalności produkcyjnej. Plan sytuacyjny, na którym widoczne jest usytuowanie Hali Tłoczni oraz budynku socjalnego stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Przedmiot Najmu zgodnie z określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu zakresem działalności.
3. Wydanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny Przedmiotu Najmu i stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.

§ 2.

Najemca ma prawo do instalacji swojego oznaczenia (znaku firmowego) i reklamy własnego przedsiębiorstwa na terenie Hali Tłoczni oraz na jej zewnętrznych ścianach, za co Wynajmującemu nie przysługuje odrębne wynagrodzenie.

§ 3.

1. Najemca płacić będzie comiesięcznie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości ustalonej w wyniku przetargu wynoszącej kwotę..... Do wartości czynszu doliczana będzie kwota podatku VAT w aktualnie obowiązującej wysokości.
2. Najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji w zakresie podatku od nieruchomości i zapłacenia tego podatku każdorazowo w wysokości obliczonej na podstawie aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Nysie.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się do ponoszenia następujących kosztów związanych z użytkowaniem Przedmiotu Najmu oraz części wspólnych nieruchomości:
 - 1) zużycia energii elektrycznej – opłata naliczana będzie przez Wynajmującego wg stawek, którymi obciążany jest Wynajmujący przez dostawcę energii pomnożonych przez wskazanie licznika zainstalowanego w Przedmiocie Najmu z uwzględnieniem opłat stałych za moc zamówioną, plus wartość podatku VAT; Najemcy przysługuje również prawo wystąpienia do zakładu energetycznego o warunki przyłączenia i podpisanie umowy na dostawę energii we własnym zakresie;
 - 2) zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej i deszczowej – opłata naliczana będzie wg stawek, którymi obciążany jest Wynajmujący przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne pomnożonych przez wskazanie wodomierza, plus wartość podatku VAT w aktualnie obowiązującej wysokości;
 - 3) wywozu śmieci i odpadów w związku z czym Najemca złoży odrębną deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
 - 4) ogrzewanie Przedmiotu Najmu, przy czym Najemca zapewni ogrzewanie we własnym zakresie;
 - 5) bieżących kosztów eksploatacji suwnic oraz innych maszyn i urządzeń będących własnością Wynajmującego, które Najemca będzie wykorzystywał w działalności gospodarczej prowadzonej w Przedmiocie Najmu.
4. Czynsz najmu (płatny z góry) Najemca uiszczał będzie comiesięcznie, w terminie do 15 dnia każdego kolejnego miesiąca za miesiąc bieżący, pod warunkiem doręczenia Najemcy przez Wynajmującego faktury VAT najpóźniej na 7 dni przed terminem płatności. W przypadku opóźnienia w dostarczeniu faktury przez Wynajmującego, termin płatności ulega przedłużeniu o okres opóźnienia.
5. Opłaty (płatne z dołu), o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszego paragrafu, Najemca uiszczał będzie comiesięcznie, najpóźniej w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury VAT.
6. Płatności czynszu i opłat określonych w ust.3 dokonywane będą przez Najemcę przelewem bankowym na rachunek wskazany na fakturze przez Wynajmującego.
7. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub opłat, o których mowa w ust.3 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie. Zapłata czynszu oraz opłat będzie uważana za dokonaną z chwilą wpływu środków na rachunek wskazany przez Wynajmującego.
8. W przypadku powstania zaległości Najemcy w płatnościach na rzecz Wynajmującego, dokonane przez Najemcę wpłaty zaliczane będą w pierwszej kolejności na poczet zaległych należności ubocznych, następnie na poczet najdalej wymagalnych należności głównych i dopiero na końcu na bieżące należności.
9. W przypadku zwłoki Najemcy w zapłacie czynszu najmu lub opłat, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący wezwie Najemcę do zapłaty zaległych kwot w terminie 7 dni od daty doręczenia pisemnego wezwania w tym przedmiocie. W wypadku braku zapłaty w

wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący będzie mógł niniejszą umowę rozwiązać w trybie natychmiastowym, bez zachowania jakiegokolwiek okresu wypowiedzenia.

§ 4.

1. Najemca wykorzystywał będzie Przedmiot Najmu do własnej działalności gospodarczej, a zwłaszcza do celów produkcyjnych.
2. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zgodnie z decyzjami władz lokalnych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.
3. Najemca nie może dokonywać żadnych zmian naruszających funkcjonalność lub konstrukcję Przedmiotu Najmu ani zmieniać jego przeznaczenia bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca nie może użyczyć, podnająć ani poddzierżawić Przedmiotu Najmu osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, BHP i ppoż oraz ponosić wszelkie konsekwencje wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów, a w szczególności w zakresie pokrywania kosztów kar za nieprzestrzeganie warunków wprowadzania substancji do środowiska.
6. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień przepisów ust. 1-5, Wynajmujący zawiadomi pisemnie listem poleconym Najemcę, zalecając i umożliwiając Najemcy podjęcie odpowiednich środków zaradczych w celu usunięcia naruszeń w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie Najemca nie doprowadzi do stanu zgodnego z postanowieniami niniejszej umowy, Wynajmujący będzie miał prawo rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez wypowiedzenia.

§ 5.

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Najmu i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.
2. Najemca w okresie do 12 miesięcy, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy, przeprowadzi na koszt własny prace adaptacyjne oraz poniesie dodatkowe nakłady na ulepszenie Przedmiotu Najmu, przy czym zarówno prace adaptacyjne jak i ulepszenia mogą być przez Najemcę dokonane wyłącznie po ich uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym. Najemca oświadcza, że prace/czynności, o których mowa w zdaniu poprzednim, zapewnią Najemcy w całości przydatność (funkcjonalną i rzeczową) Przedmiotu Najmu do działalności, którą Najemca będzie w nim prowadził.
3. Strony ustalają, iż zwrot na rzecz Najemcy wartości nakładów poniesionych na ulepszenie Przedmiotu Najmu może nastąpić wyłącznie pod warunkiem uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym zakresu tych nakładów. W każdym przypadku uzgodnienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, musi być dokonane na piśmie w formie protokołu uzgodnień, który określać będzie każdorazowo zakres podlegających rozliczeniu nakładów na ulepszenie Przedmiotu Najmu oraz górną granicę ich wysokości. Zwrot na rzecz Najemcy jakichkolwiek innych nakładów, w szczególności

- nakładów koniecznych, możliwy będzie pod warunkiem zachowania opisanej wyżej procedury. W przeciwnym razie odpowiednie zastosowanie ma § 7 ust.6.
4. W przypadkach określonych w § 7 ust. 2, tj. w razie rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, jak również w razie rozwiązania umowy przez Najemcę przed końcem okresu, na jaki umowa została zawarta, Najemcy nie przysługuje zwrot jakichkolwiek nakładów poniesionych na Przedmiot Najmu, w tym nakładów i ulepszeń, o których mowa w ust. 2.
 5. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ma obowiązek wykonywania na koszt własny konserwacji oraz remontów niezbędnych dla zachowania Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym i zapewnienia sprawnego działania wszystkich urządzeń technicznych i instalacji.
 6. Wszelkie prace remontowe oraz adaptacyjne, zarówno w zakresie ust. 2, jak i ust. 5, Najemca prowadzi będzie zgodnie ze sztuką budowlaną oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku potrzeby uzyskania pozwolenia budowlanego przez Najemcę, Wynajmujący udzieli Najemcy (lub osobie przez niego wskazanej) stosownej zgody lub pełnomocnictwa lub wystąpi do właściwych organów administracji z odpowiednim wnioskiem przygotowanym przez Najemcę. Strony będą się wzajemnie informować niezwłocznie o wszelkich zdarzeniach mających wpływ na w/w postępowanie i działać będą w przedmiotowej sprawie w sposób wzajemnie uzgodniony.
 7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo bieżącej kontroli stanu technicznego Przedmiotu Najmu. Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę o terminie planowanej inspekcji z co najmniej 1-dniowym wyprzedzeniem.
 8. W razie niewykonania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 5 lub w przypadku nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień ust. 2 zd. 1 oraz ust. 6 zd. 1, Wynajmujący zawiadomi pisemnie listem poleconym Najemcę, umożliwiając Najemcy podjęcie odpowiednich środków zaradczych w celu usunięcia naruszeń, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli w wyznaczonym terminie Najemca nie zastosuje się do wezwania Wynajmującego, Wynajmujący będzie miał prawo wypowiedzieć Najemcy niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
 9. Najemca ma prawo do korzystania z suwnic zamontowanych w Hali Tłoczni. Najemca zobowiązany jest zapewnić na swój koszt regularne przeglądy i kontrole przedmiotowych suwnic przez Urząd Dozoru Technicznego. Najemca ponosić będzie nadto bieżące koszty eksploatacji suwnic. Pierwszy przegląd techniczny suwnic Wynajmujący wykona na swój koszt i we własnym zakresie.
 10. W przypadku nienależytego wykonywania Umowy przez Wynajmującego, uniemożliwiającego prowadzenie przez Najemcę działalności, Najemca zawiadomi pisemnie listem poleconym Wynajmującego, umożliwiając Wynajmującemu podjęcie odpowiednich środków zaradczych w celu usunięcia naruszeń, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli po wyznaczonym terminie, prowadzenie przez Najemcę działalności w Hali Tłoczni będzie nadal utrudnione lub niemożliwe, Najemca będzie miał prawo wypowiedzieć Wynajmującemu niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§ 6.

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek straty i szkody w majątku ruchomym Najemcy lub osób trzecich, które mogą wynikać wskutek włamań, aktów kradzieży i innych zdarzeń. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za straty lub uszkodzenia jakiegokolwiek obiektów, znajdujących się na terenie wynajmowanej przez Najemcę nieruchomości, w tym nie jest odpowiedzialny za straty i szkody w majątku ruchomym Najemcy, które mogą wynikać wskutek włamań, aktów kradzieży i pozostałych zdarzeń.
2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania w zakładzie ubezpieczeniowym na własny koszt pełnego ubezpieczenia od wszelkich ryzyk swojego mienia stanowiącego wyposażenie i towar handlowy oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Najemca będzie utrzymywał takie ubezpieczenie przez cały okres trwania stosunku najmu. Najpóźniej w dniu wydania Przedmiotu Najmu Najemcy, a następnie z rozpoczęciem kolejnego roku trwania umowy, Najemca przedstawi Wynajmującemu zaświadczenie wskazujące zawarcie aktualnej umowy ubezpieczenia we wskazanym wyżej zakresie.
3. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień przepisów ust. 2, Wynajmujący zawiadomi pisemnie listem poleconym Najemcę, zalecając i umożliwiając Najemcy podjęcie odpowiednich środków zaradczych w celu usunięcia naruszeń w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia doręczenia Najemcy zawiadomienia. Jeżeli w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Najemca nie doprowadzi do stanu zgodnego z postanowieniami zawartymi w ust.2 niniejszego paragrafu umowy, Wynajmujący będzie miał prawo wypowiedzieć Najemcy niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania jakiegokolwiek okresu wypowiedzenia.

§ 7.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, tj. do dnia
2. W wypadku zaistnienia sytuacji, o których mowa: w § 3 ust. 9, w § 4 ust. 6, w § 5 ust. 8, w § 6 ust. 3 niniejszej umowy, Wynajmujący będzie miał prawo, zgodnie z powyższymi przepisami, rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania jakiegokolwiek okresu wypowiedzenia.
3. Wydanie oraz zwrot Przedmiotu Najmu potwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony. Wynajmujący zobowiązuje się do przekazania Najemcy wszelkich posiadanych dokumentów, instrukcji i informacji potrzebnych do eksploatacji Hali Tłoczni.
4. Najpóźniej ostatniego dnia obowiązywania Umowy, Najemca zobowiązany jest opuścić Przedmiot Najmu wraz z majątkiem ruchomym i wszystkimi osobami korzystającymi oraz usunąć wszelkie powstałe ewentualnie szkody i zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania Przedmiotu Najmu. W tym samym terminie Najemca zobowiązany jest zwrócić wszelką dokumentację przekazaną Najemcy przez Wynajmującego dotyczącą eksploatacji Przedmiotu Najmu.
5. W przypadku nie opuszczenia Przedmiotu Najmu w terminie wskazanym w ustępie poprzednim, Najemca będzie obciążony przez Wynajmującego za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu kwotą równą podwójnemu czynszowi najmu - proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia.
6. Dokonane przez Najemcę nakłady, w tym na ulepszenia Przedmiotu Najmu, dokonane poza trybem określonym w § 5 ust.3 stanowią jego własność i po zakończeniu najmu Najemca ma prawo do ich odłączenia i zabrania. Najemca w przypadku demontażu ulepszeń, o których mowa w zdaniu poprzednim, zobowiązany jest przywrócić w części Przedmiotu Najmu objętej demontażem stan pierwotny. Wszelkie niezdemontowane

przez Najemcę w terminie 30dni od daty wygaśnięcia umowy ulepszenia i nakłady dokonane poza trybem określonym w § 5 ust.3 przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego.

7. W przypadku uszkodzenia Przedmiotu Najmu w wyniku pożaru, wypadku lub innych nieprzewidzianych okoliczności, i niemożności przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu gwarantującego realizację pełni praw Najemcy w terminie 30 dni od dnia zaistnienia w/w okoliczności, umowa ulegnie automatycznemu wygaśnięciu w dniu następnym po dniu upływu w/w 30-dniowego terminu.

§ 8.

Przeniesienie przez Najemcę na osoby trzecie praw, obowiązków, wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem bezskuteczności dokonania takiej czynności.

§ 9.

1. Strony ustalają kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu brutto.
2. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia Przedmiotu Najmu ponad normalne zużycie w trakcie używania, zabezpieczenia wszelkich głównych i ubocznych należności finansowych wynikających z Umowy oraz zabezpieczenie kosztów poniesionych przez Wynajmującego w związku z nieuprzątnięciem Przedmiotu Najmu przez Najemcę po zakończeniu okresu obowiązywania umowy.
3. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek wskazany przez Wynajmującego najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący przeznaczy jakąkolwiek część kaucji na poczet przysługujących mu należności, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego – w terminie 7 dni roboczych od doręczenia Najemcy pisemnego wezwania - uzupełnienia kaucji, do wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu.
5. Kaucja zostanie zwrócona w ciągu 15 dni po rozliczeniu wszelkich należności oraz przyjęciu Przedmiotu Najmu przez Wynajmującego po wygaśnięciu Umowy. W wypadku niezwrócenia kaucji, w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego paragrafu, pomimo wskazania przez Najemcę rachunku bankowego, na który Wynajmujący ma dokonać zwrotu kaucji, Najemcy przysługiwać będą od Wynajmującego odsetki ustawowe za opóźnienie w zwrocie zaległej kwoty kaucji. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
6. W przypadku nieodebrania przez Najemcę kaucji bądź jej nadwyżki, kwota ta składana jest na rachunek bankowy nieoprocentowany.
7. Kaucja nie podlega waloryzacji.

§ 10.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Prawa Polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego.

§ 12.

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonywania umowy, rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 13.

Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy Stronami będą przesyłane w formie pisemnej i będą uznane za prawidłowo doręczone, jeśli zostaną doręczone Stronie osobiście lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem na następujące adresy:

Do WYNAJMUJĄCEGO

.....
ul.

Do NAJEMCY

.....
ul.

W przypadku zmiany adresu Strony zobowiązane są w terminie 7 (siedmiu) dni powiadomić drugą Stronę o zmianach. W przypadku braku zawiadomienia o powstałej zmianie, zawiadomienia lub informacje dostarczone na poprzedni adres Strony uznane zostaną za prawidłowo doręczone.

§ 14.

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Każda ze stron otrzymuje po jednym egzemplarzu umowy. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

Podpisy Stron:

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA