

Projekt umowy

Umowa nr najmu lokalu użytkowego

Zawarta w dniu w Olsztynie pomiędzy Wojewódzką Biblioteką Publiczną
z siedzibą ul. 1 Maja 5, 10-117 Olsztyn, NIP 739-05-05-064, zwaną dalej

Wynajmującym, reprezentowaną przez:

1.

2.

a

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym w treści umowy **Najemcą**

W wyniku przeprowadzonego pisemnego przetargu nieograniczonego na wynajem
lokalu użytkowego została zawarta umowa o następującej treści:

§1

Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
użytkowego, położonego w Olsztynie przy ul. Gałczyńskiego 1.

§2

Przedmiotem najmu są pomieszczenia w lokalu użytkowym przy ul. Gałczyńskiego 1
o łącznej powierzchni: **118,5 m²** z przeznaczeniem na pomieszczenia biurowe (w tym: 2
sale o łącznej powierzchni 102,9 m², pomieszczenie biurowe 9,3 m², magazyn 3,4 m²,
toaleta – 2,9 m²).

§3

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania miesięcznego czynszu w wysokości
..... (netto) + 23% VAT. Płatność uiszczana będzie z góry za dany
miesiąc do 5 dnia miesiąca na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego.
2. Wysokość miesięcznego czynszu może się zmienić w przypadku zmiany wysokości
opłat eksploatacyjnych pobieranych przez Olsztyńską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Jeżeli OSM nie zmieni wysokości opłat eksploatacyjnych, wówczas wysokość czynszu będzie waloryzowana 1 raz w roku o wskaźnik wzrostu cen ogłoszony przez GUS.

3. Poza czynszem Najemca będzie regulował następujące opłaty:

- a) zużycia energii elektrycznej – na podstawie odczytu licznika energii elektrycznej.
- b) energii cieplnej – na podstawie miesięcznych faktur wystawionych przez Wynajmującego (na podstawie faktur z OSM).
- c) wody i ścieków – na podstawie odczytu licznika i kwartalnych faktur wystawianych przez Wynajmującego.
- d) wywozu nieczystości stałych – na podstawie miesięcznych faktur wystawionych przez Wynajmującego (na podstawie faktur z OSM).

4. Przed oddaniem do użytkowania zostanie dokonany pomiędzy Najemcą a Wynajmującym protokolarny odczyt liczników.

§4

1. Najemca jest zobowiązany do:

- a) dokonywania na własny koszt wszelkich napraw i konserwacji niezbędnych do zachowania pomieszczeń w stanie nie pogorszonym,
- b) użytkowania pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem i przepisami bhp.
- c) utrzymywania bieżącego porządku i czystości wewnątrz pomieszczeń.

2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego nie wolno Najemcy dokonywać żadnych przeróbek i zmian w wynajmowanych pomieszczeniach.

3. Najemca nie jest upoważniony do oddania w podnajem wynajmowanych pomieszczeń bez pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Najemca będzie w wynajętym lokalu prowadził działalność zgodną z zakresem podanym przy zawarciu umowy. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zmienić charakteru prowadzonej działalności w wynajętym lokalu.

5. Prace związane z modernizacją lokalu, instalacji wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej Najemca może rozpocząć po przedłożeniu projektu i uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Prace te będą prowadzone na koszt i ryzyko Najemcy.

6. W przypadku rozwiązania umowy Najemca nie może dochodzić od Wynajmującego zwrotu kosztów związanych remontem i adaptacją lokalu do własnych potrzeb.

7. Po upływie okresu najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu pomieszczeń w stanie nie gorszym niż w dniu przekazania w najem. W dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan przedmiotu najmu.

§5

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia z możliwością rozwiązania za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. W przypadku nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień umowy lub zalegania z ustalonymi umową płatnościami za dwumiesięczne pełne okresy płatności, Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności o których mowa w ust. 2, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§6

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§7

Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

§8

1. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny w Olsztynie.
2. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§9

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

Najemca:

Wynajmujący: