

## Umowa najmu pomieszczeń warsztatowych

W dniu 1 stycznia 2015 roku w Zduńskiej Woli pomiędzy:

Miejskim Przedsiębiorstwem Komunikacji Sp. z o.o. w Zduńskiej Woli z/s przy ul. Sieradzkiej 68/70, NIP 829-00-07-255, Regon 730194915, wpisaną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000033985 reprezentowaną przez: Grzegorza Szmyta - Prezesa Zarządu zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

firmą

zwanym w dalszej części umowy „WYKONAWCĄ” reprezentowanym przez:

zwaną w dalszej części umowy „Najemcą” została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Zduńskiej Woli przy ul. Sieradzkiej 68, składającej się z działek oznaczonych numerami 4/2, 4/3, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, dla których w Sądzie Rejonowym w Zduńskiej Woli prowadzona jest księga wieczysta o nr KW SR1Z/00018305/6 oraz właścicielem budynku administracyjno-warsztatowego i wiaty olejowej zewnętrznej położonych na w/w nieruchomości.
2. Przedmiotem najmu są :
  - 1) pomieszczenia warsztatowe o powierzchni 475,6m<sup>2</sup>, znajdujące się w budynku administracyjno-warsztatowym, o którym mowa w ust. 1,
  - 2) pomieszczenie socjalne (szatnia, umywalnia) na parterze budynku administracyjnego o powierzchni 48m<sup>2</sup>, znajdujące się w budynku administracyjnym,
  - 3) teren przed tym budynkiem o powierzchni 558 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na parking dla klientów Najemcy,
  - 4) wiaty olejowa zewnętrzna o powierzchni 15 m<sup>2</sup>,

### § 2

1. Wynajmujący oddaje w najem przedmiot najmu określony w § 1 ust. 2 niniejszej umowy, a Najemca przyjmuje go w najem z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej ( prowadzenie serwisu napraw pojazdów ).
2. Wynajmujący zapewnia Najemcy dostęp do mediów ( energia elektryczna, woda, odbiór ścieków, dostęp do internetu, ) oraz dostęp do przedmiotu najmu.

### § 3

1. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych roszczeń ani zastrzeżeń.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu 1 marca 2013 roku na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego i podpisanego przez strony.

### § 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od 1.01.2016 do 30.06.2017 roku.
2. W czasie trwania umowy, każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego za wynajem pomieszczeń wymienionych § 1, ust. 2 łącznej kwoty netto + VAT, słownie (złoty + VAT)
2. Kwota wymieniona w ust. 1 będzie płatna z góry do 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze lub bezpośrednio w kasie Wynajmującego, począwszy od stycznia 2016 roku.
3. Dopuszcza się również formę płatności w postaci kompensaty z tytułu wykonywanych usług na rzecz MPK.
4. Za dzień zapłaty strony uznają datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego .
5. Wysokość czynszu określona w ust. 1 będzie podwyższana corocznie do końca marca każdego roku począwszy od 2016 roku o stopień inflacji i wskaźnik procentowy wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Podwyżka czynszu dokonywana w w/w sposób wymaga jedynie przesłania Najemcy pisemnego zawiadomienia przez Wynajmującego. Każdy inny rodzaj zmiany czynszu wymaga zmiany umowy w formie pisemnego aneksu.
6. W przypadku zalegania z płatnością Najemca będzie naliczał ustawowe odsetki za zwłokę.
7. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
8. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i zobowiązuje się do aktualizowania dokumentów, na podstawie których prowadzi działalność gospodarczą i ich przesyłania do Wynajmującego.

### § 6

1. Oprócz czynszu określonego w § 5 Najemca zobowiązuje się do zapłaty następujących opłat:
  - 1) za pobór energii elektrycznej wg wskazań podlicznika założonego na własny koszt,
  - 2) za pobór wody i odbiór ścieków wg wskazań podlicznika założonego na własny koszt, spisane podliczników nastąpi w obecności obu stron.
  - 3) za korzystanie z internetu – na podstawie odrębnej umowy zawartej z operatorem,

- 4) ogrzewanie w sezonie grzewczym pomieszczeń warsztatowych i wiaty Wynajmujący będzie realizował na własny koszt.
2. Opłaty będą uiszczane w terminie 7 dni od daty wystawienia i doręczenia faktury na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze.

### § 7

1. Najemca zobowiązuje się do składowania swoich odpadów i nieczystości stałych we własnych pojemnikach i pomieszczeniach do tego przeznaczonych. Najemca prowadzi gospodarkę zgodnie z ustawą o składowaniu odpadów.
2. W przypadku niewywiązywania się przez Najemcę z obowiązku wynikającego z treści § 7 ust. 1 Wynajmujący będzie obciążać Najemcę za wywóz odpadów i nieczystości stałych kwotą 50 zł. netto miesięcznie + VAT.
3. Kwota określona w § 7 ust 2 będzie ujęta w fakturze wystawionej na koniec każdego miesiąca i płatna do dnia 7 każdego miesiąca następującego po dniu wystawienia faktury.

### §8

Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i używać go z należytą starannością.

### § 9

1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu, usuwania uszkodzeń powstałych w przedmiocie najmu, wynikających z bieżącego użytkowania oraz bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Wszelkie nakłady, modernizacje, ulepszenia, przebudowa przedmiotu najmu, a także inne przeróbki i adaptacje oraz bieżące remonty przedmiotu najmu Najemca może wykonywać wyłącznie na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z podanym sposobem rozliczenia czynionych nakładów. Podjęcie powyższych czynności bez pisemnej zgody Wynajmującego stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący wyrażą zgodę na dokonanie przez Najemcę na własny koszt i ryzyko remontu i przystosowania przedmiotu najmu do korzystania z niego w celu prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z § 2 niniejszej umowy .
4. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu, w tym także wynikająca ze zmiany rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie. Naruszenie

powyższego zakazu upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

6. Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia reklam, szyldów czy oznaczeń na terenie części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy – przedmiocie najmu po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym.
7. Najemca zobowiązany jest na własny koszt ubezpieczyć przedmiot umowy ( od kradzieży, ognia i innych zdarzeń losowych ).
8. W razie naruszenia przez Najemcę istotnych postanowień niniejszej umowy , Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

### **§ 10**

Poza innymi przypadkami wskazanymi w umowie, Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy Najemca dopuści się zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Przed rozwiązaniem umowy z tej przyczyny Wynajmujący uprzedzi na piśmie Najemcę o zamiarze jej rozwiązania w przypadku nie uregulowania płatności, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

### **§ 11**

1. Po wygaśnięciu umowy Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie odpowiada za pogorszenie będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu.
2. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poczynionych nakładów.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo wyboru do zatrzymania poczynionych nakładów lub żądanie przywrócenia do stanu poprzedniego.

### **§ 12**

1. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym oraz zabrać rzeczy przez siebie wniesione w terminie 14 dni od daty jej rozwiązania. Zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym wspólnie przez strony.
2. Użytkowanie przedmiotu najmu przez Najemcę po rozwiązaniu umowy powoduje, że Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości dwu krotności wartości czynszu najmu określonego w § 5 ust. 1.

### **§ 13**

Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności zgody obu stron wyrażonej w formie pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

#### **§ 14**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą obowiązywały przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 15**

Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji postanowień niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.

#### **§ 16**

Najemca zobowiązuje się informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie danych w szczególności miejsca zamieszkania lub siedziby. W przypadku braku takiego zawiadomienia wszelką korespondencję wysłaną na dotychczasowy adres uważa się za skutecznie doręczoną.

#### **§ 17**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**