

Umowa najmu nr D/DN/..... /2024

zawarta w Chełmie w dniu

2024 roku, pomiędzy:

Miastem Chełm, ul. Lubelska 65, 22-100 Chełm, posiadającym NIP 563-21-67-582 oraz REGON 110198238, reprezentowanym przez Pana Jakuba Banaszka - Prezydenta Miasta Chełm, zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

zwanym dalej „**Najemcą**”

§ 1. Oświadczenie Wynajmującego

1. Podstawę zawarcia niniejszej Umowy stanowi protokół z przetargu pisemnego nieograniczonego z dnia 2024 roku.
2. Miasto Chełm oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Chełmie przy ul. Ceramicznej 3D i 3E, oznaczonej w obrębie 5 jako działka numer 55/53 o powierzchni 24006 m², dla której Sąd Rejonowy w Chełmie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr LU1C/00052063/0 zabudowanej budynkiem magazynowo-produkcyjnym, z częścią biurowo-socjalną o powierzchni użytkowej 3561,80 m², w tym: budynkiem magazynowo-produkcyjnym – 2897,40 m², budynkiem socjalno-biurowym - 664,40 m² oraz budynkiem produkcyjno - magazynowym - o powierzchni użytkowej 3986,70 m² - Chełmskie Centrum Aktywności Gospodarczej - zwane dalej CHCAG.
3. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie umowy nr W/DN/9/2024 z dnia 31.01.2024 roku, zawartej do dnia 31.12.2024 roku, świadczenie usług administracyjno-porządkowych oraz usługi w zakresie konserwacji, obsługi urządzeń, przeglądów technicznych oraz przeglądów przeciwpożarowych i sprzętu gaśniczego w Chełmskim Centrum Aktywności Gospodarczej w Chełmie, przy ul. Ceramicznej 3D i 3E, zostało powierzone spółce Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. w Chełmie.
4. Wynajmujący oświadcza, że jest podmiotem Zarządzającym rzeczoną Nieruchomością, w stosunku do Nieruchomości przysługuje mu tytuł prawny oraz zapewnia, że brak jest jakichkolwiek przeszkód prawnych lub faktycznych, które uniemożliwiłyby zawarcie przez Wynajmującego niniejszej Umowy.

§ 2. Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy, a Najemca bierze w najem, przy ul. Ceramicznej 3E w Chełmie, stanowiące integralną część nieruchomości opisanej w § 1, o łącznej powierzchni użytkowej m² (dalej „Przedmiot najmu” lub „Lokal”) w stanie technicznym określonym w protokole zdawczo – odbiorczym wraz z prawem korzystania z innymi najemcami z części wspólnych. Dokładne oznaczenie Przedmiotu Najmu zawiera plan sytuacyjny stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

2. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi w terminie trzech dni od daty zawarcia niniejszej Umowy.
3. Najemca oświadcza, iż w Lokalu będzie prowadził działalność gospodarczą w zakresie
4. Najemca oświadcza, iż posiada zgodę uprawnionych organów Spółki na zawarcie niniejszej Umowy.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem najmu, jego położeniem, stanem technicznym oraz wyposażeniem budynku, w którym znajduje się Przedmiot najmu i spełnia on jego oczekiwania, w tym z punktu widzenia prowadzenia działalności.
6. Najemca ma prawo, bez dodatkowej opłaty, do zamieszczenia oznaczeń przedsiębiorstwa Najemcy w miejscu i w sposób pisemnie uzgodniony z Wynajmującym. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązuje się na własny koszt do usunięcia zamieszczonych przez siebie oznaczeń oraz do doprowadzenia do stanu pierwotnego.

§ 3. Zobowiązania Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz wymogami bhp i ppoż. oraz ponoszenia odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do Wynajmującego w zakresie skutków ewentualnych uchybień w tym zakresie,
 - 2) dokonywania we własnym zakresie napraw bieżących Przedmiotu najmu wynikających z normalnej eksploatacji,
 - 3) niezwłocznego zgłaszania wykrytych usterek dotyczących urządzeń Wynajmującego zainstalowanych w Przedmiocie najmu,
 - 4) niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających ściany nośne i podstawową konstrukcję budynku,
 - 5) utrzymywania czystości i porządku w Przedmiocie najmu i na terenie przylegającym do niego,
 - 6) nieprzechowywania towarów łatwopalnych, toksycznych lub w jakikolwiek inny sposób negatywnie wpływających na środowisko,
 - 7) nieprowadzenia działalności, która jest zagrożeniem dla środowiska naturalnego lub jest uciążliwa dla pozostałych firm działających w CHCAG,
 - 8) nieprowadzenia działalności z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych,
 - 9) nieprowadzenia działalności z naruszeniem przepisów o nieuczciwej konkurencji,
 - 10) nieprowadzenia działalności związanej z grami hazardowymi.
2. Wynajmujący nie bierze żadnej odpowiedzialności za ewentualne straty Najemcy powstałe w wyniku kradzieży, zdarzeń losowych. Obowiązek ubezpieczenia od różnego rodzaju ryzyka rzeczy ruchomych oraz urządzeń obciąża wyłącznie Najemcę.
3. Najemca zobowiązuje ubezpieczyć się i utrzymać to ubezpieczenie przez czas obowiązywania Umowy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, w tym za ewentualne szkody, jakie mogą powstać u osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz ubezpieczyć mienie Najemcy znajdujące się w Przedmiocie najmu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek wypadki, szkody, uciążliwości doznane przez Najemcę, jego pracowników lub kontrahentów, wynikające z działań lub zaniechań jakiegokolwiek innego najemcy lub osoby trzeciej niezależnej od Wynajmującego.
5. Podczas trwania Umowy Najemca umożliwi Wynajmującemu wstęp do Przedmiotu najmu w celu kontroli jego stanu technicznego, przy czym o terminie kontroli Wynajmujący powiadomi Najemcę co najmniej z siedmiodniowym wyprzedzeniem. W przypadku konieczności podjęcia niezbędnych działań w celu zapobieżenia powstania szkody majątkowej lub zagrożenia dla

- życia lub zdrowia ludzkiego Wynajmujący ma prawo do natychmiastowej kontroli stanu technicznego Przedmiotu najmu, po uprzednim telefonicznym poinformowaniu Najemcy o powyższym.
6. Najemca umożliwi Wynajmującemu wykonanie wszelkich niezbędnych prac obciążających Wynajmującego, jak również Najemca udostępni pomieszczenie Wynajmującemu w celu obejrzenia przez potencjalnych najemców w terminie miesiąca przed terminem wygaśnięciem niniejszej Umowy. W takim przypadku Najemca umożliwi Wynajmującemu umieszczenie stosownych informacji, że dane pomieszczenie jest do wynajęcia.
 7. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oddać lokalu lub jego części do używania przez inny podmiot na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego. Przysługujące Najemcy prawo najmu nie może być przedmiotem wkładu do spółki, zamiany ani też w inny sposób obciążone, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 8. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z Regulaminem CHCAG i zobowiązuje się do jego przestrzegania.

§ 4. Czynsz najmu, opłaty

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie tj. (słownie:.....) złotych, powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT, począwszy od dnia 2024 roku, w terminie do dnia 25 każdego miesiąca.
2. Za niepełny miesiąc najmu Wynajmującemu przysługuje czynsz proporcjonalnie do liczby dni najmu.
3. Czynsz najmu będzie płatny przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony w Banku PEKAO S.A. I O/Chełm Nr 93 1240 2223 1111 0000 3576 9596, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
4. W razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu najmu lub opłat Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.
5. Oprócz czynszu najmu, Najemca będzie ponosił:
 - a) opłaty eksploatacyjne:
 - i. koszty pobranej energii elektrycznej wynikające z faktycznego zużycia,
 - ii. koszty dostarczonego gazu wyliczone proporcjonalnie według wynajmowanej powierzchni,
 - iii. opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków wyliczone proporcjonalnie według wynajmowanej powierzchni,
 - b) opłatę stałą za utrzymanie porządku i czystości nieruchomości tj. za odśnieżanie dachów, odśnieżanie terenu, prace porządkowe części wspólnych nieruchomości, konserwacje i przeglądy urządzeń, w wysokości 1 zł za 1 m² wynajmowanej powierzchni plus podatek VAT według obowiązującej stawki na dzień wystawienia faktury, liczoną jako iloczyn opłaty stałej tj. 1 zł oraz 1 m² wynajmowanej powierzchni.
6. Ponadto, oprócz opłat wskazanych w ust. 5 Najemca będzie ponosił inne koszty i opłaty na podstawie zawartych we własnym imieniu umów, stosownie do rachunków wystawianych przez odpowiednich dostawców i usługodawców tj.: opłaty za wywóz odpadów stałych, opłaty telekomunikacyjne, koszty ochrony Przedmiotu najmu, itp.
7. Na Najemcy będzie ciążył obowiązek opłacania podatku od nieruchomości za zajmowanie powierzchnie w budynku.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 5 powyżej rozliczane będą na podstawie faktur VAT. Faktury VAT będą wystawiane po otrzymaniu przez Wynajmującego wszystkich faktur/rozliczeń za media od

- dostawców. Termin płatności ww. faktur VAT wynosi 14 dni od daty doręczenia Najemcy faktur VAT.
9. Kwoty wskazane w Umowie nie zawierają podatku VAT i dlatego zostaną powiększone o ten podatek w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów prawa na dzień wystawienia faktury VAT.
 10. Strony postanawiają, iż w przypadku zmiany stawki podatku VAT, nowa stawka podatku obowiązuje od daty wejścia w życie aktu prawnego wprowadzającego nową stawkę podatku VAT.
 11. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu najmu, a do czasu podpisania umowy najmu stanowi kaucję zabezpieczającą zawarcie umowy.
 12. Termin płatności czynszu i innych opłat uważa się za zachowany, jeżeli najpóźniej ostatniego dnia terminu na rachunku bankowym Wynajmującego zostanie uznana kwota należnego czynszu lub opłaty.
 13. Czynsz najmu będzie zwiększany przez waloryzację, raz w roku, w wysokości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za rok poprzedni, począwszy od następnego roku kalendarzowego po zawarciu umowy.
 14. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.

§ 5. Czas trwania i rozwiązanie Umowy

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony tj. od dnia 2024 roku do dnia
ewentualnie
1. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 2024 roku. Strony mogą wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wydanie oraz zwrot Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Dzień podpisania przez Strony protokołu zdawczo - odbiorczego uznaje się za datę wydania Przedmiotu najmu. Protokół zdawczo odbiorczy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
3. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
4. Po zakończeniu Umowy, Najemca zobowiązuje się oddać Przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem dokonywanych adaptacji i normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji.
5. W przypadku rozwiązania Umowy najmu zwrot Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. W przypadku niestawiennictwa lub nieuzasadnionej odmowy Najemcy przekazania Przedmiotu Najmu lub sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo do dokonania tych czynności jednostronnie. Ustalenia protokołu zdawczo-odbiorczego są wiążące dla Stron.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności, w których Najemca zobowiązany jest opuścić Lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego i Lokalu tego nie opuści, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości potrójnej stawki czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezpodstawnego zajmowania Przedmiotu najmu. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych.
7. Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym i żądać zwrotu Przedmiotu najmu w przypadku, gdy Najemca:

- a) opóźnia się w zapłacie czynszu najmu lub innych opłat więcej niż za dwa okresy płatności,
 - b) przekazuje Przedmiot najmu lub jego część podmiotowi trzeciemu do bezpłatnego użytkowania lub w podnajem,
 - c) dopuszcza ze swojej winy do ponadnormatywnego zużycia technicznego Przedmiotu najmu,
 - d) użytkuje Przedmiot najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - e) prowadzi inną działalność gospodarczą niż wskazana w § 2 ust. 3 Umowy,
 - f) prowadzi działalność, która jest zagrożeniem dla środowiska naturalnego lub jest uciążliwa dla pozostałych firm działających w CHCAG,
 - g) prowadzi działalność z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych,
 - h) prowadzi działalność z naruszeniem przepisów o nieuczciwej konkurencji,
 - i) prowadzi działalność związaną z grami hazardowymi,
 - j) nie stosuje się do postanowień Regulaminu CHCAG.
8. Po zakończeniu Umowy, niezależnie od przyczyn jej zakończenia, Najemca może zabrać tylko nakłady i ulepszenia dokonane przez Najemcę, które nie stały się częścią składową Przedmiotu najmu oraz których usunięcie nie będzie wiązało się z uszkodzeniem Przedmiotu najmu. Nakłady oraz ulepszenia, które pozostaną w Przedmiocie najmu staną się własnością Wynajmującego bez prawa żądania przez Najemcę zwrotu poniesionych kosztów.
9. Zwracany Przedmiot najmu powinien być opróżniony z wszelkich rzeczy ruchomych należących do Najemcy. W przypadku nie usunięcia rzeczy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt Najemcy.
10. Wszystkie rzeczy ruchome pozostawione w Lokalu przez Najemcę będą uznane przez Wynajmującego za porzucone z zamiarem wyzbycia się własności po uprzednim wezwaniu Najemcy do usunięcia tych rzeczy z Przedmiotu najmu w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

§ 6. Prace adaptacyjne

1. Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie przez Najemcę prac adaptacji Przedmiotu najmu stosownie do potrzeb Najemcy, na koszt i ryzyko Najemcy, po uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego.
2. Najemca przed przystąpieniem do prac jest zobowiązany poinformować Wynajmującego o planowanych pracach, terminie ich rozpoczęcia i zakończenia dołączając dokumentację techniczną dotyczącą zamierzenia inwestycyjnego i uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego. Wynajmujący bez uzasadnionej przyczyny nie odmówi zgody na wykonanie prac adaptacyjnych.
3. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac Najemca jest zobowiązany uzyskać na swój koszt wszelkie wymagane prawem zezwolenia, zgłoszenia i decyzje, a po zakończeniu uzyskać stosowne decyzje, jeżeli są wymagane przez przepisy prawa.

§ 7. Zabezpieczenie Umowy

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z niniejszej Umowy, Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku PEKAO S.A. I O/Chełm Nr 70 1240 2223 1111 0000 3576 9525 kaucję stanowiącą równowartość dwumiesięcznego czynszu najmu tj. kwotę (słownie:) złotych pod rygorem odstąpienia przez Wynajmującego od niniejszej Umowy po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do zapłaty

kaucji i wyznaczeniu dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę wezwania na spełnienia żądania.

2. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy, bez oprocentowania, w terminie jednego miesiąca od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy i wydania w posiadanie Wynajmującemu Przedmiotu najmu (powyższy termin biegnie od daty spełnienia ostatniego ze wskazanych tu warunków), w takiej części, w jakiej nie została zaliczona na pokrycie roszczeń Wynajmującego względem Najemcy wynikających z Umowy.

§ 8. Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Regulaminu CHCAG.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy podpisanego przez obydwie Strony, pod rygorem nieważności.
3. Najemca nie może potrącać swoich wierzytelności wobec Wynajmującego z czynszem ani jakimikolwiek innymi płatnościami Najemcy dla Wynajmującego na podstawie Umowy. Najemcy nie przysługuje prawo wstrzymania żadnych płatności dla Wynajmującego.
4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może przenieść jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.
5. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów wynikłych na tle niniejszej Umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
6. Niniejsza Umowa sporządzona została w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.

Załączniki:

1. Plan sytuacyjny – załącznik nr 1
2. Protokół zdawczo – odbiorczy – załącznik nr 2

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: