

## UMOWA NAJMU Nr ...../2014

zawarta w dniu.....2014 roku w Grudziądzu pomiędzy:

**Grudziądzkim Parkiem Przemysłowym sp. z o. o.** z siedzibą w Grudziądzu przy ul. Waryńskiego 32-36, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **0000228967**, zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”, reprezentowaną przez:

Mgr Joannę John Błażyńską – Prezes Zarządu,

a

.....  
zwany w dalszej części umowy **Najemcą**.

o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> w Grudziądzu przy ul. Karabinierów 4.
2. Nieruchomość określona w ust.1 może być używana przez Najemcę wyłącznie w celach określonych w zaświadczeniu o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.
3. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami.
4. Zmiana przedmiotu prowadzonej działalności gospodarczej przez Najemcę wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Wyrażenie zgody Wynajmujący może uzależnić od zmiany wysokości czynszu.
5. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i nie wnosi z tego tytułu żadnych roszczeń.
6. Użytkowanie przez Najemcę przedmiotowej nieruchomości nie może naruszać jego substancji.
7. Wszelkie nakłady budowlane czynione na nieruchomości przez Najemcę, winny być bezwzględnie uzgadniane z Wynajmującym w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas..... z możliwością rozwiązania za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem .....2014.
3. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku przystąpienia przez Wynajmującego do procedury sprzedaży nieruchomości, a także w razie nie przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy określonych w § 5. i § 6 lub wykorzystywaniu przez Najemcę przedmiotu najmu niezgodnie z celem na jaki został wynajęty.

### § 3

1. Czynsz najmu ustala się na kwotę ..... netto + należny podatek od towarów i usług.
2. Poza czynszem określonym w ust. 1 Najemca będzie dodatkowo obciążony kosztami zużycia energii elektrycznej i wody wraz ze ściekami, zgodnie z odczytami zainstalowanych podliczników. W przypadku wystąpienia różnicy w obliczeniu zużycia energii elektrycznej, wody i ścieków na podstawie odczytu licznika głównego i sumy odczytów z podliczników wszystkich najemców nieruchomości, Najemca zostanie obciążony powstałą różnicą proporcjonalnie do udziału w używanej energii elektrycznej, wody i ścieków w danym okresie rozliczeniowym.

3. Rozliczanie należności, o których mowa w ust. 2 następować będzie na podstawie refaktury wystawionej przez Wynajmującego.
4. Przepisy ust. 2 i 3 nie mają zastosowania w przypadku zawierania przez Najemcę umów na dostawy mediów z innymi podmiotami – Wynajmujący nie zapewnia dostawy mediów.
5. Kwota czynszu określonego w ust. 1 może być corocznie podwyższana przez Wynajmującego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, co nie wymaga zmiany umowy.

#### **§ 4**

1. Wynajmujący będzie fakturował Najemcę z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Czynsz płatny będzie przelewem, w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, na konto podane w fakturze.
3. Należności wynikające z refaktur wystawianych przez Wynajmującego płatne będą w terminie 7 dni od daty ich wystawienia.
4. Nie uregulowanie należności wynikających z wystawianych przez Wynajmującego faktur i refaktur w terminie określonym w niniejszej umowie, spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

#### **§ 5**

Najemca zobowiązuje się do:

1. Utrzymania porządku i czystości na terenie nieruchomości, o której mowa w § 1. ust. 1.
2. Przestrzegania wszelkich zasad i regulaminów stanowiących przez Wynajmującego, obowiązujących na jego nieruchomości.
3. Uzyskiwania wszelkich pozwoleń oraz uzgodnień przewidzianych prawem dla prowadzenia przez siebie działalności gospodarczej.
4. Parkowania pojazdów wyłącznie na wynajmowanych miejscach parkingowych.
5. Zawieszenia działalności gospodarczej w przedmiocie najmu na okres planowanych przez Wynajmującego robót budowlanych ( za okres koniecznego opróżnienia pomieszczeń nie będzie naliczany czynsz najmu ).
6. Posiadanie ubezpieczenia wynajmowanych lokali i własnego mienia znajdującego się w tych lokalach od zalania, pożaru i innych żywiołów oraz ubezpieczenia OC prowadzonej działalności.

#### **§ 6**

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie ma prawa oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do używania ani go podnajmować, ani w części, ani w całości.

#### **§ 7**

Wynajmujący ma prawo do dokonywania oględzin przedmiotu najmu w każdym czasie osobiście lub przez osoby przez siebie upoważnione.

#### **§ 8**

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do oddania przedmiotu najmu oraz w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. W przypadku gdy Najemca po zakończeniu najmu będzie nadal zajmował przedmiotowy lokal i korzystał z placu parkingowego będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 300% czynszu określonego w § 3.ust. 1. za każdy rozpoczęty miesiąc.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich za wyrządzone szkody w związku z wykonywaną działalnością gospodarczą.

#### **§ 9**

Wszelkie nakłady poczynione na przedmiocie umowy, w tym wykonane za zgodą Wynajmującego stają się po rozwiązaniu umowy własnością Wynajmującego bez prawa odszkodowania.

#### **§ 10**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 11**

Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o zmianie miejsca zamieszkania. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku korespondencje wysłaną listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru na ostatni adres i nie odebraną uważa się za doręczoną.

#### **§ 12**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

#### **§ 13**

Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

#### **§ 14**

Najemca zobowiązany jest do bezwzględnego stosowania przepisów prawnych obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej dotyczących ochrony zdrowia, bezpieczeństwa pracy, p.poż., kodeksu pracy i regulaminów i postanowień wewnętrznych Wynajmującego.

#### **§ 15**

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

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**