

do regulaminu postępowania przetargowego na dzierżawę obiektu użytkowego

## Umowa najmu obiektu budowlanego

zawarta w dniu..... 2017 roku pomiędzy:

Leśnym Zakładem Doświadczalnym Krynica Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie

reprezentowanym przez:

Józefa Bogacza - Dyrektora

Zwanego dalej Wyzierżawiającym a:

1.....

2.....

zwanym dalej Dzierżawcą.

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokali użytkowych w pawilonie handlowym „uLeśników” w Krynicy-Zdroju przy ul .Czarny Potok 77 wraz z działką nr 101 o pow. 5745 m kw. będących własnością Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie Leśnego Zakładu Doświadczalnego Krynica.

Najem obejmuje następujące lokale:

- nr 1 o pow. 28,16 m kw. - obecnie dzierżawiony pod wypożyczalnię sprzętu narciarskiego
- nr 2 o pow. 137,55 m kw. - obecnie dzierżawiony pod bar
- nr 3 o pow. 43,24 m kw. - obecnie dzierżawiony pod wypożyczalnię sprzętu narciarskiego
- nr 4 o pow. 28,16 m kw. - obecnie dzierżawiony pod wypożyczalnię sprzętu narciarskiego
- nr 5 o pow. 16,32 m kw. - korytarz
- nr 6 o pow. 5,45 m kw. - w.c. dla niepełnosprawnych
- nr 7 o pow. 3,74 m kw. - w.c.
- nr 8 o pow. 3,74 m kw. - w.c.
- nr 9 o pow. 3,74 m kw. - w.c.
- nr 10 o pow. 11,60 m kw. - lokal obecnie wolny

- nr 11 o pow. 68,12 m kw. - obecnie dzierżawiony pod sklep i wypożyczalnię
- nr 12 o pow. 14,30 m kw. - pomieszczenie techniczne
- nr 13 o pow. 127,22 m kw. - obecnie lokal wolny
- nr 14 o pow. 38,64 m kw. - lokal obecnie dzierżawiony pod szkołę narciarską
- nr 15 o pow. 38,64 m kw. - lokal obecnie dzierżawiony pod wypożyczalnię
- nr 16 o pow. 38,64 m kw. - lokal obecnie wolny
- nr 17 o pow. 9,16 m kw. - kotłownia gazowa
- nr 18 o pow. 162,35 m kw. - lokal obecnie dzierżawiony pod sklep i wypożyczalnię
- nr 19 o pow. 169,72 m kw. - lokal wydzierżawiony pod sklep i wypożyczalnię
- nr 21 o pow. 12,71 m kw. - lokal obecnie wolny

Wokół najmowanego budynku znajduje się 1288,70 m kw. powierzchni utwardzonej oraz drewniana wiata na odpady o wymiarach 5,26 m x 4,00 m

2. Pawilon handlowy, w którym znajdują się dzierżawione lokale jest wyposażony w wodę z kanalizacją, gaz i energię elektryczną. Lokale nr 18 i 19 ogrzewane są gazem, pozostałe elektrycznie. Budynek jest dopuszczony do użytkowania, nie wymaga remontów, ani adaptacji.
3. Za pisemną zgodą Wynajmującego, Najemca może przeprowadzić na własny koszt prace adaptujące poszczególne lokale do rodzaju prowadzonej działalności, bądź prace poprawiające funkcjonalność lokali i zmniejszające koszty ich utrzymania.
4. Najemca w wynajmowanych lokalach może prowadzić działalność samodzielnie, może też lokale podnajmować innym podmiotom z zachowaniem postanowień punktu 5.
5. Najemca podpisze z dotychczasowymi najemcami lokali: 1,2,3,4,11,14,15,18,19 zainteresowanymi dalszym najmem, nowe umowy najmu na dotychczasowych warunkach.
6. Wynajmujący zachowuje w pawilonie handlowym „uLeśników” dla swoich celów lokale nr 20 i 22. W lokalach tych nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej.
7. Najemca przejmie także kotłownię c. o. i podpisze we własnych zakresie umowy na dostawę gazu, wody, odbiór śmieci i wymagane przepisami przeglądy.
8. Najemca podpisze z Wynajmującym umowę warunkującą dostawę energii elektrycznej.
9. Wydanie Najemcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

## § 2

1. Ustala się miesięczną opłatę za najmowany obiekt w wysokości .....zł netto.
2. Należność będzie opłacana w równych ratach miesięcznych płatnych do ostatniego dnia każdego miesiąca.
3. Najemca oświadcza, że posiada numer NIP ..... i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
4. Strony ustalają następujący adres Dzierżawcy do korespondencji / w tym także do przesyłania faktur VAT/.....
5. W przypadku zwłoki w regulowaniu należności będą doliczane ustawowe odsetki.
6. Najemca przed przejęciem przedmiotu najmu zabezpieczy należność wobec Wynajmującego w wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu brutto w formie kaucji albo w formie gwarancji bankowej.

### § 3

1. Oprócz czynszu wymienionego w § 2 Dzierżawca będzie pokrywał pełne koszty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
2. Opłaty za wodę, kanalizację, wywóz nieczystości stałych i gaz Najemca będzie regulował na podstawie odrębnych rachunków zgodnie z zawartymi przez Najemcę umowami.  
Opłatę za energię elektryczną będzie Dzierżawca regulował zgodnie ze wskazaniami licznika wg zasad określonych w oddzielnej umowie zawartej z Wynajmującym.

### § 4

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokale zgodnie z przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku w obiekcie i na całej najmowanej działce nr 101.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonania wszelkich napraw bieżących w celu utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.
4. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać lokale uporządkowane i w stanie technicznym zgodnym z dokumentacją budowlaną dla danego lokalu.
5. Przekazanie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu.

### § 5

Najemca zobowiązuje się ponadto do:

1. Przestrzegania zasad związanych ze specyfiką położenia lokalu w pobliżu narciarskich tras zjazdowych, biegowych i kolejki gondolowej. W przypadku naruszenia ogólnie przyjętych norm etycznych umowa ulegnie rozwiązaniu w trybie natychmiastowym.
2. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia lub kradzież wyposażenia lokalu.
3. Najemca obowiązkowo ubezpieczy elementy stałe obiektu. Dla rzeczy przechowywanych w obiekcie zawarcie umowy ubezpieczenia nie jest wymagane przez Wynajmującego.

### § 6

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez uprzedniego wypowiedzenia, gdy:

1. Najemca zalega z opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności;
2. Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody Wynajmującego;
3. Najemca naruszy inne istotne warunki;

W przypadku zaistnienia któregokolwiek z w/w/ zdarzeń, Wynajmującemu, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowo 7-dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku Najemca ma obowiązek wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy. Nakłady poniesione przez Najemcę na przebudowę budynku w takim przypadku ulegają przypadkowi na rzecz Wynajmującego.

### § 7

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 8

Umowę zawarto na okres 10 lat, z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca.

§ 9

Wypowiedzenie umowy przez Najemcę w terminie wcześniejszym niż określa to umowa, skutkuje utratą praw do jakichkolwiek roszczeń z tytułu kosztów poniesionych na modernizację budynku. Wcześniejsze wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego, poza przyczynami wymienionymi w paragrafie 7, upoważnia Najemcę o wystąpienie o zwrot poniesionych i udokumentowanych kosztów modernizacji obiektu.

§ 10

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 11

Postanowienia zawarte w Regulaminie Postępowania przetargowego stanowią integralną część niniejszej umowy. Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

§ 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego, oraz jeden dla Najemcy.

Wynajmujący:

.....

Najemca:

.....