

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w Krośnie w dniu ..... r. pomiędzy:

**Wojewódzkim Ośrodkiem Ruchu Drogowego w Krośnie**  
ul. Tysiąclecia 7, 38-400 Krosno,

reprezentowanym przez:

1. [do uzupełnienia]
2. [do uzupełnienia]

zwanym dalej „Wynajmującym”

a [do uzupełnienia]

reprezentowanym przez:

1. [do uzupełnienia]

zwanym dalej „Najemcą”.

### § 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy usytuowany w budynku biurowym Wynajmującego w Krośnie przy ul. Tysiąclecia 7 o ogólnej powierzchni 66,16 m<sup>2</sup>.
2. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi integralną część niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.
4. W lokalu objętym umową najmu prowadzona będzie działalność w postaci usług gastronomicznych związanych głównie z obsługą interesantów i pracowników WORD w Krośnie w godzinach pracy Ośrodka.

### § 2

Lokal stanowiący przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania oraz wodno-kanalizacyjną.

6

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się uiszczać miesięczny czynsz najmu w wysokości ..... zł (słownie: .....).
2. Czynsz będzie uiszczany z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca.
3. W razie zwłoki w płatności Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

Wpłata czynszu dokonywana będzie na konto Wynajmującego:

Bank ERSTE 84 1500 1490 1214 9001 6174 0000

4. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 będzie podlegał waloryzacji od 01 stycznia każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzedzającym, ogłoszonego przez Prezesa GUS.
5. Najemcę obciążają ponadto koszty eksploatacyjne z tytułu:
  - a. energii elektrycznej – Najemca będzie obciążany za dostarczoną energię elektryczną po upływie okresu rozliczeniowego, zgodnie ze wskazaniem urządzenia pomiarowego,
  - b. wywozu i segregacji odpadów – Najemca ma obowiązek uzgodnienia z Wynajmującym miejsca zbiórki odpadów oraz zawarcia indywidualnej umowy/ów/ w zakresie wywozu poszczególnych odpadów wytwarzanych w związku z najmem, dokonywanego przez wyspecjalizowaną jednostkę zgodnie z obowiązującymi przepisami i na podstawie posiadanych przez nią aktualnych zezwoleń; na żądanie Wynajmującego Najemca jest zobowiązany do przedłożenia w/w umowy/ów/ w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego,
  - c. energia cieplna – Najemca będzie obciążany za dostarczony gaz po upływie okresu rozliczeniowego, zgodnie ze wskazaniem urządzenia pomiarowego,
  - d. wody i odprowadzania ścieków w wysokości,
6. W uzasadnionych przypadkach zasady rozliczeń mediów mogą być zmienione przez Wynajmującego.
7. Zmiana wysokości w/w opłat wynikająca ze zmiany cen urzędowych lub umownych nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Najemca obowiązany jest do regulowania tych opłat w nowej wysokości od najbliższego terminu płatności z jednoczesnym wyrównaniem różnicy w opłatach od dnia, w którym nastąpiła zmiana cen urzędowych lub umownych.
8. Najemca uprawniony jest do zawarcia we własnym imieniu i na własny koszt umów dostępu do internetu, tv.
9. Wynajmujący uprawniony jest do uzyskiwania informacji o istnieniu albo nieistnieniu zaległości w opłatach kosztów, o których mowa w ust. 5, we właściwych podmiotach świadczących te usługi lub na rzecz których opłaty są wnoszone. W razie wątpliwości niniejszej umowa stanowi dla Wynajmującego pełnomocnictwo od Najemcy upoważniające Wynajmującego do uzyskiwania informacji, o których mowa w zdaniu pierwszym.

### § 4

1. Najemca zobowiązany jest do:
  - a. użytkowania lokalu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b. utrzymania porządku i czystości w lokalu,

1

- c. przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych oraz BHP,
  - d. stosowania się do regulaminów porządkowych obowiązujących na terenie Wynajmującego,
  - e. niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających funkcjonalność lub konstrukcję lokalu,
  - f. udostępnienia odpowiednim służbom lub Wynajmującemu lokalu w celu usunięcia awarii, wad lub usterek związanych z użytkowaniem obiektu. W sytuacjach nagłych zagrażających zdrowiu, życiu lub rodzących ryzyko powstania poważnej szkody dla Wynajmującego (np. pożar, zalanie), gdy Najemca nie będzie obecny w lokalu, Wynajmującemu lub odpowiednim służbom przysługuje prawo wejścia do lokalu bez potrzeby oczekiwania na zgodę Najemcy i Najemcy z tego tytułu nie przysługują wobec Wynajmującego żadne roszczenia.
2. Najemca nie może oddawać lokalu lub jego części w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
  3. Wszelkie ulepszenia i adaptacje lokalu mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Wynajmującego i na koszt Najemcy.
  4. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie uszkodzenia powstałe w czasie trwania umowy, również spowodowane przez osoby trzecie korzystające z lokalu za jego zgodą.
  5. Najemca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu działalności w lokalu, jak za działania własne.
  6. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji.
  7. Dodatkowe wykorzystanie lokalu poza godzinami pracy WORD w Krośnie, w szczególności w soboty, niedziele oraz dni wolne od pracy, wymaga wcześniejszego uzgodnienia z Dyrekcją WORD w Krośnie.
  8. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w sposób niezakłócający funkcjonowania Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego w Krośnie oraz z poszanowaniem zasad bezpieczeństwa i organizacji pracy obowiązujących u Wynajmującego.
  9. Najemca jako użytkownik lokalu gastronomicznego ponosi odpowiedzialność w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### § 5

Najemca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres obowiązywania umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### § 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 7

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:

1. Najemca zalega z zapłatą czynszu lub innych należności wynikających z umowy za co najmniej dwa pełne okresy płatności.

2. Najemca odda lokal lub jego część w podnajem albo do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca wykorzystuje lokal w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub postanowieniami niniejszej umowy.
4. Najemca narusza przepisy porządkowe, sanitarne, przeciwpożarowe lub inne obowiązujące przepisy związane z prowadzoną działalnością i nie zaprzestaje tego pomimo pisemnego wezwania.
5. Najemca zakłóca funkcjonowanie Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego w Krośnie lub utrudnia wykonywanie jego statutowych zadań i nie zaprzestaje tego pomimo pisemnego wezwania.

#### **§ 8**

Spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy podlegają rozpoznaniu przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 9**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 10**

Zmiana warunków niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 11**

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

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

