

**UMOWA NAJMU**

zawarta w Białymstoku, w dniu ..... r. pomiędzy Komendą Wojewódzką Policji w Białymstoku z siedzibą przy ul. Sienkiewicza 65, zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym” reprezentowaną przez:

Zastępcę Podlaskiego Komendanta Wojewódzkiego Policji - Sławomira Wilczewskiego

a

.....  
reprezentującą/ym firmę:

....., z siedzibą w:.....

wpisaną w dniu ..... do rejestru ewidencji działalności gospodarczej pod

nr....., prowadzonej przez .....

zwaną/ym w dalszej części umowy „Najemcą”

została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Sienkiewicza 65, oznaczonej nr geod. 206, KW 7314, będącej siedzibą Komendy Wojewódzkiej Policji w Białymstoku.

**§ 2**

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia w budynku określonym w § 1 o łącznej powierzchni 289 m<sup>2</sup> (słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć 00/100 m<sup>2</sup>). Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

**§ 3**

Pomieszczenia określone w § 2 będą wykorzystywane na prowadzenie działalności gastronomiczno- handlowej.

**§ 4**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia .....
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron:
  - za porozumieniem - w każdym czasie,
  - po upływie 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, licząc na koniec miesiąca kalendarzowego od złożenia wypowiedzenia.
3. Najemca rozpocznie swoją działalność na podstawie niniejszej umowy w ciągu 2 miesięcy od daty określonej w ust. 1, pod rygorem jej natychmiastowego rozwiązania.
4. W przypadku rozpoczęcia przez najemcę działalności wcześniej niż określa to ust. 3 czynsz będzie naliczany od chwili faktycznego rozpoczęcia tej działalności.

**§ 5**

1. Ustala się miesięczną wysokość czynszu w kwocie ..... zł/m<sup>2</sup> (+.....zł podatku od nieruchomości) plus VAT tj:  
289 m<sup>2</sup> \* ..... zł/m<sup>2</sup> \* 1,22 = ..... zł brutto( słownie: ..... złotych ..... groszy). Czynsz zawiera podatek od nieruchomości jak za działalność gospodarczą zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Białymstoku za 289 m<sup>2</sup>.

2. Ponadto Najemca będzie opłacał za :
  - a) energię elektryczną- według wskazań dwóch zainstalowanych podliczników oraz dodatkowego podlicznika, które najemca zainstaluje na własny koszt i stawki obowiązującej w umowie zawartej między Wynajmującym a dostawcą energii elektrycznej
  - b) wodę i kanalizację- według wskazań 4 wodomierzy zainstalowanych na własny koszt przez Najemcę i stawek obowiązujących na terenie miasta Białystok
  - c) energię cieplną i ciepłą wodę - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj.  
 $289 \text{ m}^2 / 8 188 \text{ m}^2 * 100\% = 3,53 \%$  kosztów KWP Białystok za c.o. obiektu przy ul. Sienkiewicza 65
  - d) wywóz nieczystości stałych – we własnym zakresie po zawarciu odrębnej umowy z podmiotem gospodarczym wykonującym usługi wywozu nieczystości stałych.
3. W przypadku zwiększenia opłaty za trwałe zarząd gruntami z tytułu wynajmu przez trwałego zarządcę ( KWP) części nieruchomości wymienionej w § 1, Najemca pokryje wprowadzoną opłatę w wysokości przypadającej na poszczególnych Najemców funkcjonujących na danej nieruchomości.
4. Opłaty wymienione w § 5 pkt 1-3 Najemca zobowiązuje się wpłacać w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez KWP w Białymstoku na konto określone na fakturze.
5. Przekroczenie terminu dokonania wymienionych w § 5 opłat spowoduje naliczenie ustawowych odsetek za zwłokę.
6. Dwumiesięczna zwłoka w zapłacie opłat wymienionych w § 5 upoważnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, bez wezwania do zapłaty.

## § 6

Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia czynszu raz w roku o wysokość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni ogłoszonego przez Prezesa GUS.

## § 7

1. Bieżące remonty najmowanych pomieszczeń i przekazanego sprzętu Najemca będzie dokonywał na własny koszt, po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego.
2. Najemca w czasie trwania umowy może dokonywać adaptacji pomieszczeń na własny koszt, po uzyskaniu zgody Wynajmującego.
3. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu poniesionych nakładów na remonty i adaptacje najmowanych pomieszczeń.

## § 8

1. Najemca odpowiada za zgodną z przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami eksploatację wynajmowanych pomieszczeń i istniejących instalacji.
2. Najemca zobowiązany jest do dostosowania wynajmowanych pomieszczeń na własny koszt do wymagań ustawy z dnia 25.08.2006r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2006r. nr 171, poz. 1225) oraz rozporządzenia nr 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 29.04.2004r. w sprawie higieny środków spożywczych (Dz. U. UE.L z 2004r. nr 139, poz. 1 ze zm.) oraz uzyskania od Inspektora Sanitarnego MSWiA na terenie woj. podlaskiego potwierdzenia ich spełnienia bez prawa późniejszego żądania od Wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów.
3. Najemca zobowiązany jest do sprzątnięcia i utrzymania w czystości najmowanych pomieszczeń we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia na własny koszt od odpowiedzialności cywilnej za szkody jakie mogą wynikać w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gastronomiczną na terenie KWP w Białymstoku.
5. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może prowadzić w wynajmowanych pomieszczeniach innej działalności niż określona w § 3. Najemca nie może prowadzić sprzedaży napojów alkoholowych w wynajmowanych pomieszczeniach.

6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli zgodności wykorzystania obiektu z zawartą umową.
7. Wynajmujący nie zapewnia dozoru oraz nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe w mieniu Najemcy.
8. Najemca będzie zobowiązany do przedstawienia Wynajmującemu uaktualnionego wykazu wszystkich swoich pracowników zatrudnionych w wynajmowanych pomieszczeniach, z uwagi na zamknięty charakter obiektu KWP w Białymstoku.

#### **§ 9**

Najemca na własny koszt ubezpieczy pomieszczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.

#### **§ 10**

Korzystanie z urządzeń łączności wymaga zawarcia przez Najemcę odrębnej umowy z Wynajmującym

#### **§ 11**

1. Najemca jest odpowiedzialny za ochronę p.poż. i utrzymanie porządku w wynajętych pomieszczeniach.
2. Najemca wyposaży użytkowane pomieszczenia w podręczny sprzęt gaśniczy wraz z zabezpieczeniem okresowej kontroli i konserwacji oraz zapewni właściwe oznakowanie dróg i wyjść ewakuacyjnych.

#### **§ 12**

1. Najemca po rozwiązaniu umowy zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie gorszym niż w protokole przekazania pomieszczeń w najem.
2. Za brakujące przedmioty Najemca zobowiązany jest uiścić należność( wg. cen obowiązujących w dniu przekazania dla Wynajmującego ) w ciągu 10 dni po spisaniu i podpisaniu protokołu zwrotu najmowanych pomieszczeń.
3. W przypadku nie zwrócenia Wynajmującemu przedmiotu umowy w dacie jej rozwiązania, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięcznie odszkodowanie w wysokości 200% czynszu i opłat określonych w § 5 pkt 2 umowy

#### **§ 13**

Najemca nie ma prawa do podnajmu najmowanych pomieszczeń

#### **§ 14**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

#### **§ 15**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego i Ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami.

#### **§ 16**

Wszelkie spory wynikające na tle wykonania umowy strony poddają orzecznictwu sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 17**

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z czego dwa otrzymuje Wynajmujący .

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY