

# UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

## Nr ..../2016

Zawarta dnia ..... w Tarnowskich Górach

pomiędzy

Inkubatorem Przedsiębiorczości Sp. z o.o., z siedzibą w Tarnowskich Górach, przy ulicy Sienkiewicza 49, NIP: 6452401947, REGON: 240398347, reprezentowanym przez Prezesa Zarządu Pana Krystiana Wonchałę

zwanym dalej Wynajmującym,

a

.....

zwanym dalej Najemcą.

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje prawem do wynajmowania przedmiotu najmu.

**Lokal użytkowy nr ..... o powierzchni .....m<sup>2</sup>, w budynku położonym przy ul. Sienkiewicza 49 w Tarnowskich Górach, na nieruchomości obejmującej działkę nr 2943/94, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi Księgę Wieczystą KW 66292.**

### § 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal nr ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, znajdujący się w budynku Inkubatora Przedsiębiorczości w Tarnowskich Górach przy ul. Sienkiewicza 49 na cele usługowe.
2. Wynajmujący umożliwi Najemcy prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu a w szczególności korzystanie z energii elektrycznej, bieżącej wody, telefonów, centralnego ogrzewania, Internetu, faksu, oraz innych urządzeń biurowych. Koszty korzystania z tych usług ponosi Najemca.
3. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego i sanitarnego przedmiotowego lokalu.
4. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy protokołem przekazania, niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni.

### § 3

Najemca będzie w wynajmowanym lokalu prowadził działalność usługową.

### § 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości 8,00 zł x ..... m<sup>2</sup> = ..... zł + 23% VAT miesięcznie, w okresie od ..... do .....(1 rok) W okresie od ..... do ....(2 rok) najemca będzie płacić czynsz najmu w wysokości 11,00 zł x .....m<sup>2</sup> = ..... zł + 23% VAT miesięcznie, a w okresie od ..... do .... (3 rok) czynsz najmu będzie wynosił 18,00zł x ..... m<sup>2</sup> = ..... zł + 23% VAT miesięcznie.
2. Najemca ponosi opłaty za media tj. za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, dostawę ciepła do ogrzewania pomieszczeń oraz za energię elektryczną wg stawek i sposobu naliczania określonych w cenniku, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr XIX/9/2016 Zgromadzenia Wspólników spółki Inkubator Przedsiębiorczości Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowskich Górach z dnia 17.06.2016r.
3. Należność za dostawę mediów będzie płatna z dołu przelewem na konto podane w pkt.4 do 10 dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym.

4. Czysznz będzie płacony z góry do 10 dnia każdego miesiąca przelewem na konto **Inkubatora Przedsiębiorczości Sp. z o.o. Credit Agricole Bank Polska S.A. 49 1940 1076 3094 5559 0000 0000.**
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających najemcę naliczane będą odsetki ustawowe.

#### § 5

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia .... do dnia ....Po okresie, na który zawarta jest umowa, Najemca opuści lokal oraz opróżni go na własny koszt z własnych rzeczy tam wniesionych. Zda również Wynajmującemu lokal oraz przedmioty wymienione w protokole przejęcia lokalu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego używania.

#### § 6

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddawania lokalu w podnajem i do bezpłatnego użytkowania innym osobom fizycznym bądź prawnym.
2. Pisemnej zgody Wynajmującego wymagają wszystkie zmiany i ulepszenia przedmiotu najmu.

#### § 7

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu przestrzegając przepisów bhp i ppoż., dbać o jego należyty stan techniczny i sanitarny.
2. Najemca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody w lokalu, pomieszczeniach do użytku wspólnego lub w lokalach sąsiednich powstałe z jego winy, z winy jego pracowników albo z winy osób trzecich przez niego zaproszonych i zobowiązany jest zwrócić koszty usunięcia wyrządzonych szkód.
3. Najemca, bez zgody Wynajmującego, nie może zmienić przeznaczenia lokalu ani też dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji nieprzewidzianych w niniejszej umowie.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
5. Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym sposób i miejsce umieszczania tablic ogłoszeniowych i innych oznaczeń Najemcy na zewnątrz lokalu.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości i stosowania, że w budynku biurowym Inkubatora Przedsiębiorczości obowiązuje zakaz palenia tytoniu.
7. Najemca zobowiązuje się do zatrudnienia osób zgodnie z podanymi danymi w formularzu zgłoszeniowym oraz potwierdzać wielkość zatrudnienia deklaracjami ZUS.
8. Najemca będzie informował raz w miesiącu Wynajmującego o wysokości składek odprowadzanych do ZUS na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne oraz zaliczki na podatek dochodowy od osób zatrudnianych w firmie Najemcy, a także przedstawiał kwotę podatku dochodowego od zatrudnionych osób fizycznych odprowadzanego do Urzędu Skarbowego (jeśli dotyczy). Powyższe dane Najemca zobowiązuje się potwierdzić kserokopią właściwych deklaracji (DRA, PIT-4).
9. Najemca otrzymuje kartę magnetyczną o nr ..... do drzwi wejściowych budynku Inkubatora Przedsiębiorczości, którą po zakończeniu okresu wynajmu pomieszczenia biurowego zwraca. Za utratę karty Najemca płaci kwotę 50zł, co stanowi wartość karty magnetycznej. Wejście do budynku w godzinach od 6:55 do 15:30 jest otwarte, poza tymi godzinami wejście możliwe tylko przy użyciu karty magnetycznej.

#### § 8

Każda ze stron może umowę wypowiedzieć z zachowaniem 2 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### § 9

Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku niedokonania kolejnych dwóch wpłat czynszu oraz w przypadkach określonych w regulaminie

działania Inkubatora Przedsiębiorczości - Uchwała nr IX/1/2010 Zgromadzenia Wspólników spółki Inkubator Przedsiębiorczości Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowskich Górach z dnia 26.07.2010r.

§ 10

1. W dniu podpisania umowy Najemca składa Wynajmującemu kaucję w złotych stanowiącą równowartość 500 zł celem zabezpieczenia zwrotu kosztów za nieopłacony czynsz, ewentualne szkody w umeblowaniu i wyposażeniu lokalu lub budynków Inkubatora, niespowodowane zwyczajnym jego użytkowaniem oraz celem zabezpieczenia zwrotu kosztów nieopłaconych mediów. Kwota ta powinna być wpłacona na konto Inkubatora Przedsiębiorczości wskazane w § 4 pkt. 4. Po rozwiązaniu umowy najmu kaucja zostanie zwrócona Najemcy, jeżeli nie zaistnieje konieczność, pokrycia należności za wyrządzone szkody przez Najemcę, lub za nieopłacony czynsz lub nieopłacone media.
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 11

Zmiany w umowie będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca