UMOWA NAJMU

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ roku w Szczecinie

pomiędzy:

Polskie Radio Szczecin – Regionalna Rozgłośnia w Szczecinie „PR Szczecin” spółka akcyjna   
z siedzibą w Szczecinie przy al. Wojska Polskiego 73, 70-481 Szczecin, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000121087, NIP 8510011194, REGON: 810483170, kapitał zakładowy wynosi: 866 000,00 zł - został w całości wpłacony,

reprezentowana przez: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

zwaną dalej Wynajmującym

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

zwaną/ym dalej Najemcą

Reprezentanci stron oświadczają, że są w pełni uprawnieni do zawarcia niniejszej umowy oraz, że ich umocowania nie wygasły ani nie zostały ograniczone.

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 122/1 z obrębu ewidencyjnego 1024 Śródmieście 24 o powierzchni   
   3 011 m2 zabudowanej budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 757,65 m2 (zwany „Willą”) dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr SZ1S/00101654/9.
2. Przedmiotem najmu jest część nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 122/1 z obrębu ewidencyjnego 1024 Śródmieście 24 o powierzchni 3 011 m2 która jest zabudowana budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 757,65 m2 wraz z możliwością korzystania z przyległego do budynku od strony północnej gruntu, tj. bramy wjazdowej, dwóch miejsc postojowych oraz wejścia do budynku (grunt przyległy z którego najemca będzie mógł korzystać oznaczony został czerwonym obrysem na rzucie terenu stanowiącym załącznik do niniejszej umowy).
3. Przedmiot najmu jest wyposażony w instalacje: wodociągową, energii elektrycznej, kanalizacyjną, grzewczą, instalację ciepłej wody (z sieci miejskiej), wentylacji, teletechniczną, ppoż, alarmową.
4. Przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich ani długami.
5. Najemca oświadcza, że stan techniczny i estetyczny przedmiotu najmu jest mu znany oraz że nie podnosi i nie będzie podnosił w przyszłości jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu do Wynajmującego.

§2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje przedmiot najmu w najem na zasadach ustalonych niniejszą umową.
2. Protokół zdawczo - odbiorczy zawierający opis stanu budynku, w tym odczyt stanu licznika elektrycznego oraz wodomierzy na dzień przekazania budynku, stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jej integralną część.

§3

1. Najemca będzie wykorzystywał budynek wyłącznie na prowadzenie działalności polegającej na ……, zgodnie ze złożoną ofertą.
2. Każda zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu jak i również zmiana, dotycząca prowadzonej w nim działalności przez Najemcę, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.
3. Najemca bez wcześniejszej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej nie może całości lub części budynku podnająć, użyczyć lub oddać w innej formie do korzystania pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania przedmiotu najmu. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub rażących naruszeń   
   w użytkowaniu przedmiotu najmu, Wynajmujący powiadomi o tym pisemnie Najemcę   
   i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tego terminu upoważnia Wynajmującego do dokonania koniecznych czynności na koszt Najemcy bez wcześniejszego upoważnienia sądu. Niezależnie od tego Wynajmującemu przysługuje w takim wypadku prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.

§4

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, począwszy od dnia przekazania przedmiotu najmu, czynsz najmu w wysokości .... zł (słownie: ....) + obowiązująca stawka VAT.
2. Powyższa stawka czynszu nie zawiera w sobie opłat za korzystanie z centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody ścieków, energii elektrycznej i innych podobnych świadczeń związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, które to opłaty Najemca będzie regulował oddzielnie. W wartość czynszu wkalkulowana jest wyłącznie wartość podatku od nieruchomości oraz wartość opłaty za wieczyste użytkowanie.
3. Opłaty z tytułu świadczeń wymienionych w ust. 2, będą refakturowane przez Wynajmującego na podstawie odczytu liczników oraz dokumentów wystawianych przez dostawców mediów. Najemca będzie je płacił w terminie 14 dni od daty wystawienia Najemcy faktury, na konto Wynajmującego wskazane w fakturze.
4. Do należności wymienionych w § 4 ust. 2 doliczony zostanie podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
5. Stawka czynszu o której mowa w ust. 1 będzie waloryzowana jeden raz w roku   
   w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od roku 2021.
6. W przypadku wzrostu podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie, czynsz, o którym mowa w ust. 1 automatycznie ulegnie wzrostowi o wartość podwyżki przypadająca na przedmiot najmu, bez konieczności zmiany umowy w tym zakresie.   
   O zmianie i jej uzasadnieniu Wynajmujący poinformuje Najemcę na piśmie.

§5

1. Strony ustalają, że należności za najem budynku, o których mowa w § 4 ust. 1 będą płacone z góry za dany miesiąc i nie później niż w terminie 14 dni od daty wystawienia Najemcy faktury, na konto Wynajmującego wskazane w fakturze.
2. W przypadku nieuregulowania w terminie należności wynikających z niniejszej umowy, Wynajmujący będzie naliczał odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej oraz zaliczy wszelkie wpłaty Najemcy najpierw na poczet odsetek i najwcześniej wymagalnych należności.

§6

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 poniżej, przedmiot najmu użytkowany będzie przez Najemcę bez prawa dokonywania istotnych zmian w jego substancji.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Najemcę we własnym zakresie, po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń, na własny koszt i na własne ryzyko adaptacji budynku lub jego części w celu przystosowania do prowadzenia działalności, o której mowa w §3 ust. 1 pod warunkiem, że wykonanie ich będzie poprzedzone zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie oraz opracowaniem niezbędnej dokumentacji uzgodnionej na piśmie z właściwymi organami nadzoru państwowego   
   i Wynajmującym. Ponadto Najemca zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia wszystkich robót i powiadomienia Wynajmującego o terminie końcowego odbioru technicznego w celu umożliwienia uczestnictwa Wynajmującego w tym odbiorze.
3. Wszelkie inne zamierzenia inwestycyjne i modernizacyjne, wymagają każdorazowo uzyskania przez Najemcę pisemnej zgody Wynajmującego i będą realizowane przez Najemcę po uzyskaniu stosownych zezwoleń we własnym zakresie, na własny koszt   
   i na własne ryzyko, z zachowaniem trybu wskazanego w ust. 2.

§7

1. Najemca zobowiązany jest do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżącej konserwacji oraz remontów mających na celu utrzymanie przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, w tym:
   1. stolarki okiennej i drzwiowej wraz z jej malowaniem;
   2. tynków wewnętrznych, łącznie z malowaniem ścian i sufitów,
   3. instalacji elektrycznej, co, wodno- kanalizacyjnej,
   4. urządzeń sanitarnych i wentylacyjnych,
   5. posadzek oraz wykładzin budowli,
2. Najemca zobowiązany jest do:
   1. posiadania odpowiednich pojemników przeznaczonych do selektywnego gromadzenia odpadów i zlecenia ich wywozu na własny koszt uprawnionym firmom specjalistycznym;
   2. wykonywania okresowych badań instalacji i urządzeń elektrycznych, zgodnie z ustawami: Prawo Budowlane i Prawo Energetyczne wraz   
      z rozporządzeniami wykonawczymi do tych ustaw oraz dostarczenia protokołów pomiarów Wynajmującemu;
   3. Okresowych przeglądów sygnalizacji alarmu pożarowego, sygnalizacji włamania, monitoringu wizyjnego ( gdy Najemca zamierza korzystać   
      z tej instalacji). Koszt ewentualnej modernizacji lub demontażu ww. instalacji spoczywa na Najemcy;
   4. przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przepisów o ochronie środowiska, przepisów bhp i p.poż. oraz opracowania i posiadania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.

§8

1. Utrzymanie czystości i porządku w budynku obciąża Najemcę.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodnokanalizacyjnej, gazowej, co. i elektrycznej itp. spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za zniszczenia i kradzież mienia Najemcy znajdującego się w wynajmowanym budynku. Przedmioty te Najemca ubezpieczy wg własnego uznania i na własny koszt.
4. Najemca przed podpisaniem Umowy zobowiązany został do przedłożenia Wynajmującemu oryginału lub poświadczonej kopii polisy ubezpieczenia lub innego dokumentu będącego potwierdzeniem, że Najemca jest ubezpieczony w zakresie odpowiedzialności cywilnej, na wymagalną minimalną sumę gwarancyjną. Suma ta musi wynosić ma co najmniej …… zł (słownie: ……….) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Ochroną ubezpieczeniową objęte są szkody powstałe w okresie ubezpieczenia w związku z działalnością odpowiadającą zakresowi niniejszej Umowy. Zakresem ubezpieczenia objęte zostaną co najmniej:

* szkody rzeczowe, osobowe oraz następstwa tych szkód wynikłe ze zdarzeń powstałych w związku z wykonywaniem Umowy;
* szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem;
* szkody wyrządzone w najmowanym budynku (OC najemcy nieruchomości)   
  z włączeniem odpowiedzialności za prace adaptacyjno - montażowe, remontowe w najmowanym budynku;
* franszyza lub udział własny będą ustalone jedynie dla szkód rzeczowych,   
  w wysokości odpowiadającej aktualnym standardom rynkowym, nie wyższej jednak, niż 1.000,00 zł;

1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, kiedy aranżacja umowy ubezpieczenia OC wskazanej powyżej ze względu na standardy rynkowe nie będzie możliwa lub ekonomicznie uzasadniona, w oparciu o uzasadniony wniosek Najemcy, Wynajmujący może zaakceptować dokument ubezpieczenia odbiegającego od wskazanych parametrów zakresowych określonych powyżej.
2. W przypadku wygaśnięcia w trakcie najmu Umowy ubezpieczenia, Najemca zobowiązuje się do zawarcia i przedłożenia do wglądu Wynajmującemu, w terminie nie krótszym niż na 7 dni przed końcem okresu ubezpieczenia, oryginału lub poświadczonej kopii polisy ubezpieczenia lub innego dokumentu będącego potwierdzeniem ochrony w analogicznym zakresie, obejmującej dalszy okres trwania Umowy.
3. Koszty związane z ubezpieczeniem ponosi Najemca.
4. Dowód ubezpieczenia stanowi Załącznik nr 2 do umowy stanowiący jej integralną część.

§9

1. Najemca, po uprzedniej akceptacji Wynajmującego wyrażonej na piśmie ma prawo do umieszczenia na budynku informacji (w tym graficznej) o prowadzonej działalności.
2. W przypadku, gdyby umieszczona na budynku informacja, o której mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu skutkowała zajęciem pasa drogowego, Najemca zobowiązany jest do wystąpienia o uzyskanie zgody na dokonanie zajęcia pasa drogowego do zarządcy drogi oraz ponoszenia we własnym zakresie wszelkich kosztów związanych z korzystaniem z pasa drogowego w tym także do pokrycia wszelkich kar i opłat z tym związanych.
3. W przypadku, gdy Zarządca drogi w związku z działaniem Najemcy wskazanym w   
   ust. 2 nałoży na Wynajmującego kary pieniężne lub opłaty, Najemca po zawiadomieniu go o tym fakcie, nie uchyli się od niezwłocznego przystąpienia do wyjaśnienia sprawy oraz wystąpi przeciwko takim decyzjom na własny koszt i ryzyko, a nadto w razie potrzeby zwróci **Wynajmującemu** całość pokrytych kar i opłat oraz wszelkie związane z tym wydatki i opłaty, włączając w to koszty postępowania administracyjnego oraz sądowo-administracyjnego, w tym także koszty obsługi prawnej.

§10

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 3 lata a po tym okresie automatycznie przekształca się w umowę zawartą na czas nieoznaczony i wchodzi w życie z dniem podpisania z datą obowiązującą od dnia \_\_\_\_\_\_ roku.
2. W czasie trwania umowy najmu w czasie nieoznaczonym, każda ze stron może ją rozwiązać z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach wskazanych w umowie oraz w przypadku:
   1. niepłacenia przez Najemcę czynszu przez 2 miesiące po wcześniejszym wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległej kwoty;
   2. nieopłacenia przez Najemcę któregokolwiek świadczeń, o których mowa   
      w §4 ust. 2 oraz § 9 ust. 3 mimo wcześniejszego wezwania Najemcy do zapłaty zaległej kwoty;
   3. prowadzenia przez Najemcę działalności niezgodnej ze złożoną ofertą,
   4. oddania przez Najemcę wynajętego budynku w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez zgody Wynajmującego,
   5. umieszczenia informacji, o której mowa w § 9 bez akceptacji Wynajmującego i jej nieusunięcia pomimo wezwania do usunięcia naruszenia.
   6. nieprzedłożenia kopii polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w §8 ust. 6 Umowy, pomimo wezwania przez Wynajmującego do usunięcia naruszenia.

§11

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu   
   w stanie niepogorszonym z zastrzeżeniem, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego korzystania z budynku. Wszelkie uszkodzenia przekraczające normalne zużycie Najemca naprawi na własny koszt.
2. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującemu budynku, o którym mowa w § 1 w terminie 14 dni od zakończenia umowy najmu. zwrot budynku nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Po upływie tego terminu Wynajmujący będzie miał prawo usunąć Najemcę i jego ruchomości oraz osoby trzecie z zajmowanego budynku lub jego części na koszt Najemcy, bez uprzedniej zgody sądu oraz prawa do odszkodowania.
4. W przypadku nieopuszczenia przez Najemcę budynku po upływie zakończenia umowy najmu. Najemca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości trzykrotnej wysokości czynszu należnego w ostatnim miesiącu przed datą rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania   
   z budynku.
5. Jeżeli po opuszczeniu budynku przez Najemcę w budynku pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
6. Wszelkie czynione przez Najemcę na podstawie §6 na Przedmiot umowy nakłady,   
   w następstwie których doszło do ulepszenia Przedmiotu najmu, po zakończeniu umowy:
7. w przypadku ulepszeń, które nie stały się częścią składową nieruchomości lub posadowionego na niej budynku będących Przedmiotem umowy, Najemca może usunąć;
8. W przypadku ulepszeń, które stały się częścią składową Przedmiotu umowy, Najemca pozostawia bez obowiązku zwrotu kosztów ich dokonania, chyba że w toku dokonywania ulepszeń oraz poprzedzających ich dokonanie uzgodnień, Strony dokonają innych ustaleń w przedmiotowym zakresie, z tym zastrzeżeniem iż porozumienie takie dla swojej skuteczności może być dokonane jedynie w formie pisemnej.

§12

1. Najemca oświadcza, że w dniu ... 2020 roku wpłacił na konto Wynajmującego kaucję w wysokości półtoramiesięcznej sumy czynszów brutto przedstawionych w ofercie,   
   w kwocie .... zł (słownie: ...).
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, w szczególności z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w budynku, pogorszenia stanu budynku, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z budynku.
3. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań   
   z wpłaconej kaucji.
4. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu budynku, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni roboczych od daty przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym budynku.

§13

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom na adres:

1. Wynajmujący - Polskie Radio Szczecin – Regionalną Rozgłośnią w Szczecinie „PR Szczecin” spółka akcyjna z siedzibą w Szczecinie przy al. Wojska Polskiego 73
2. Najemca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o każdej zmianie swojego adresu, o którym mowa w ust 1 pkt 2. Zmiana adresu nie wymaga zmiany umowy. Oświadczenia lub inne pisma przestane na ostatni adres wskazany przez Najemcę, Strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.

§14

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§16

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA: