

## UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu ..... r. pomiędzy **Wojewódzkim Inspektorem Weterynarii w Gdańsku**, zwanym dalej Wynajmującym, w imieniu którego działają:

*lek. wet. Wojciech Trybowski - Pomorski Wojewódzki Lekarz Weterynarii*

*przy kontrasygnacie Głównego Księgowego Wojewódzkiego Inspektoratu Weterynarii w Gdańsku –*

a ..... z siedzibą .....  
w imieniu której działa:

.....

### § 1

Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem pomieszczenie o powierzchni 313,0 m<sup>2</sup> w budynku położonym w Gdańsku przy ul. Kartuskiej 249, znajdującym się w trwałym zarządzie Wojewódzkiego Inspektoratu Weterynarii w Gdańsku.

### § 2

Wynajmowane pomieszczenie wykorzystywane będzie wyłącznie na potrzeby prowadzenia lecznicy weterynaryjnej.

### § 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.02.2019 r. do dnia 01.12.2019 r.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie przez każdą ze stron, bez względu na przyczynę, za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.

### § 4

1) Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości 4.851,50 zł netto (*słownie: cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt jeden złotych 50/100*) miesięcznie wyliczony przy stawce 15,50 zł netto za m<sup>2</sup> powierzchni plus należny podatek VAT (1.115,85 zł), co daje łącznie kwotę **5.967,35 zł brutto** (*słownie: pięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt siedem złotych 35/100*). Czynsz najmu będzie płatny w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na konto Wojewódzkiego Inspektoratu Weterynarii w Gdańsku:

**NBP O/O Gdańsk 09 1010 1140 0168 4122 3100 0000**

2) Najemca ponosić będzie, ponadto liczoną proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni budynku, opłatę z tytułu trwałego zarządu w wysokości **2.013,18 zł** (*słownie: dwa tysiące trzysta osiemset trzydzieści złotych 18/100*) wyliczone w następujący sposób:

$$\frac{313,0 \text{ m}^2 \times 100 \%}{3.978,60 \text{ m}^2} = 7,87 \%$$

Opłata roczna z tytułu trwałego zarządu: 27.906,00 zł x 7,87% = 2.196,20 zł

Opłata za 11 m-cy: 2013,18 zł

**Opłata powyższa będzie płatna jednorazowo w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury na konto:**

**NBP O/O Gdańsk 59 1010 1140 0168 4122 3000 0000**

### § 5

Najemca ponosić będzie ponadto koszty świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu najmu oraz należny podatek od nieruchomości na niżej podanych zasadach:

**a) podatek od nieruchomości:**

Podatek od nieruchomości w budynku z prowadzoną działalnością gospodarczą za pomieszczenia:

poz. E-1/1 Deklaracji podatkowej na rok 2018 :  $313,00 \text{ m}^2 \times 0,91 \text{ zł/m}^2 = 284,83 \text{ zł}$

poz. E-2/1 Deklaracji podatkowej za rok 2018 :  $313,00 \text{ m}^2 \times 23,10 \text{ zł/m}^2 = \underline{7.230,30 \text{ zł}}$

Razem **7.515,13 zł**

**Obciążenie miesięczne podatkiem:**

7.515,13 zł : 12 m-cy = **626,26 zł**

(słownie: sześćset dwadzieścia sześć 26/100)

**b) pozostałe świadczenia:**

- zużycie ziemnej wody - 25 % kosztów rzeczywistych wg wskazań wodomierza
- odprowadzenie nieczystości płynnych - 25 % kosztów rzeczywistych
- centralne ogrzewanie - 9,43 % kosztów rzeczywistych

$$\frac{313,00 \text{ m}^2 \times 100\%}{3652,00 \text{ m}^2} \times 1,10 \text{ (współczynnik strat ciepła na rurociągach zewnętrznych)} = 9,43 \%$$

**• wywóz nieczystości stałych segregowanych mokrych i suchych:**

Odpady mokre - 312,00 zł + suche 359,00 zł = 671,00 zł : 12 m-cy = 56,00 zł/ miesięcznie

**Opłaty powyższe będą płatne comiesięcznie w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury na konto:**

**NBP O/O Gdańsk 59 1010 1140 0168 4122 3000 0000**

**§ 6**

1. Najemca zobowiązany jest do bieżącego utrzymania i remontowania pomieszczeń będących przedmiotem najmu.
2. Najemca nie jest uprawniony do zakładania własnych instalacji, dokonywania przeróbek lub samodzielnych napraw instalacji istniejących w przedmiocie najmu, ani też do wykonywania innych prac adaptacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania mających związek z wykonywaniem niniejszej umowy przepisów przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów właściwych dla wykonywanej przez Najemcę działalności gospodarczej, a także jest zobowiązany do wykonywania swoich praw wynikających z niniejszej umowy zgodnie z zasadami należytej staranności.
4. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności nie stanowiącej uciążliwości dla będących w sąsiedztwie użytkowników i mieszkańców.
5. Koszty związane z wykonywaniem obowiązków określonych w § 6 ponosi Najemca.

**§ 7**

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób trzecich (w tym swoich klientów, pracowników i podwykonawców) - z wyłączeniem pracowników Wynajmującego - przebywających w przedmiocie najmu lub działających w imieniu lub na rzecz Najemcy, jak za działania i zaniechania własne.
2. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody na mieniu, zdrowiu lub życiu wyrządzone w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu, jak i ze świadczeniem przez siebie usług w przedmiocie najmu.
3. W przypadku skierowania przez osoby trzecie roszczeń do Wynajmującego z tytułu szkód, o których mowa w ust. 1 lub 2, Najemca zobowiązany jest zwolnić Wynajmującego z wszelkich zobowiązań względem tych osób oraz zwrócić

Wynajmującemu wszelkie świadczenia, jakie ten wypłacił osobom poszkodowanym przez Najemcę, w tym: koszty sądowe, koszty pomocy prawnej i odszkodowania.

6. Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego za przerwy w dostawie mediów, chyba że przerwa w dostawie jest wynikiem umyślnego działania lub zaniechania Wynajmującego.
7. Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego za szkody w mieniu Najemcy wniesionym do budynku lub przedmiotu najmu, chyba że szkoda jest skutkiem zawinionego działania lub zaniechania Wynajmującego.
8. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony stwierdzają, że zabezpieczenie mienia Najemcy przed przypadkową utratą lub zniszczeniem, w tym przed kradzieżą, nie jest przedmiotem świadczenia Wynajmującego wynikającym z umowy oraz że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za utratę lub uszkodzenie mienia pozostawionego przez Najemcę lub osoby trzecie w przedmiocie najmu, chyba że uszkodzenie lub utrata nastąpiła z winy umyślnej Wynajmującego lub osób za które ponosi on odpowiedzialność.

#### **§ 8**

1. Bez zgody Wynajmującego, Najemcy nie wolno dawać w podnajem lub bezpłatne użytkowanie najmowanej przez niego powierzchni lub jego części.
2. Najemca wyraża zgodę, aby Wynajmujący był uprawniony do wstępu do przedmiotu najmu, po uprzednim 24 godzinnym powiadomieniu Najemcy w celu dokonania kontroli stanu lub sposobu korzystania z przedmiotu najmu.
3. Powyższy obowiązek powiadomienia Najemcy nie dotyczy sytuacji nagłych (zagrożających życiu lub mieniu właściciela lub użytkowników innych lokali znajdujących się w budynku), kiedy to Wynajmujący będzie uprawniony do niezwłocznego wstępu do przedmiotu najmu w celu usunięcia bezpośredniego zagrożenia dla ww. dóbr.

#### **§9**

- 1) Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
- 2) Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień paragrafów 2, 6, 7, 8 umowy.

#### **§10**

1. Przedmiot najmu po zakończeniu najmu musi znajdować się w stanie nie pogorszonym, jak w momencie rozpoczęcia najmu.
2. W przypadku dokonania przez Najemcę prac dodatkowych, remontów i adaptacji wewnątrz przedmiotu najmu, zwrot przedmiotu najmu w przypadku rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy nastąpi wraz ze wszystkimi elementami wykonanymi w toku tychże prac dodatkowych, remontów i adaptacji, które są trwale połączone z podłogą, ścianami i sufitem, bez konieczności zwrotu Najemcy przez Wynajmującego nakładów poniesionych na te prace dodatkowe, remonty, adaptacje.
3. Jeżeli w dacie wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy w przedmiocie najmu pozostanie mienie ruchome Najemcy, albo Najemca nie wykona innych obowiązków związanych przywróceniem przedmiotu najmu do stanu poprzedniego zgodnie z ust. 1, Wynajmujący wezwie Najemcę do usunięcia mienia lub do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego.
4. W przypadku nie wykonania wezwania Wynajmujący będzie mógł je wynieść z przedmiotu najmu i oddać na przechowanie na koszt Najemcy; a po upływie 30 dni od

daty zakończeniu umowy Wynajmujący będzie uprawniony do ich utylizacji lub zniszczenia na koszt Najemcy. Powyższe postanowienia nie wyłączają prawa Wynajmującego do skorzystania z ustawowego prawa zastawu na ruchomościach Najemcy – na zasadach przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.

5. W przypadku niezwrócenia Wynajmującemu przedmiotu najmu po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 100 zł brutto za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu do daty zwrotu.
6. Powyższa kara umowna nie wyklucza dochodzenia od Najemcy odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonej kary.

#### **§ 11**

1. Każda ze stron obowiązana jest doręczać wszelkie dokumenty i oświadczenia do drugiej strony na adres wskazany w umowie. Przesyłkę uważa się za skutecznie doręczoną również w wypadku dwukrotnej awizacji i jej zwrotu do adresata, jeśli została ona nadana na adres wskazany przez stronę.
2. Zmiana adresu podanego w komparycji umowy i innych danych strony wymaga pisemnego zawiadomienia drugiej strony, pod rygorem uznania korespondencji nadanej na poprzedni adres za skutecznie doręczoną, zgodnie z ust. 2. Zmiana adresu nie stanowi zmiany Umowy.
3. W prawach nieuregulowanych niniejszą umową, będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§12**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egzemplarz dla Wynajmującego, 1 egzemplarz dla Najemcy.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**