

## Umowa najmu MA 2.2220.5.2013

/ 28 /

zawarta w dniu ..... pomiędzy: Poznańskimi Ośrodkami Sportu i Rekreacji, 61 - 553 Poznań, ul. Chwiałkowskiego 34 [ NIP 783 - 10 - 44 - 564 ]  
reprezentowany przez :

> Dyrektora mgr Zbigniewa Madońskiego

zwanym w dalszym ciągu umowy "Wynajmującym",

a

> reprezentowanym przez:

>

zwanym w dalszym ciągu umowy "Najemcą"

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia nr 314, 315, 316 znajdujące się budynku oznaczonym jako obiekt 302, o łącznej powierzchni 75,28 m<sup>2</sup>, położone w Poznaniu przy ul. Wiankowej 3 - Oddział Malta, zgodnie ze specyfikacją i rysunkiem stanowiącym zał. nr 1, 2 do umowy.
2. Przedmiot najmu jest własnością Miasta Poznania zarządzaną przez Wynajmującego.
3. Przedmiot najmu zostanie przekazany na podstawie protokołu – odbiorczego po uzyskaniu potwierdzenia wpłaty kaucji określonej w par.12.

### § 2

1. Najemca oświadcza, że pomieszczenia znajdujące się w obiekcie 302 o nr 314, 315, 316 przeznaczone będą na pomieszczenia biurowe wielofunkcyjne.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia bieżących kosztów utrzymania przedmiotu najmu i odtwarzania środków trwałych wchodzących w jego skład.

### § 3

Strony postanawiają zawrzeć niniejszą umowę na okres od dnia .....2013r. do .....2016r.

### § 4

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości ..... zł + VAT (słownie: .....) +VAT oraz ponosił będzie miesięczne koszty bieżącej eksploatacji z tytułu ochrony mienia stanowiące 2,5% od faktury wystawionej za ochronę obiektów Oddziału Malta.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż miesięczny czynsz najmu, będzie co roku rewaloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony przez GUS za rok poprzedni. Każdorazowo wysokość rewaloryzowanego czynszu zostanie przez Wynajmującego ustalona do dnia 31 marca danego roku i obowiązywać będzie od 1 kwietnia tego roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany niniejszej umowy i jest skuteczna poprzez pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego.
3. Kwota określona w ust. 1 obejmuje również, koszty świadczeń dodatkowych to jest opłat za korzystanie z : energii elektrycznej, centralnego ogrzewania i opłat za zużycie wody, zrzut ścieków, wywozu śmieci.
4. Należności regulowane będą w oparciu o faktury VAT, wystawiane przez Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest do regulowania we własnym zakresie podatku od nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

### § 5

1. Najemca zobowiązuje się regulować należności określone w § 4 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT gotówką w kasie lub na konto podane przez Wynajmującego.
2. W przypadku opóźnień w płaceniu należności naliczane będą ustawowe odsetki.

### § 6

Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem, a ponadto:

- utrzymać go w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnej eksploatacji,
- dbać o porządek, czystość i estetykę,
- przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzanych przez upoważnione instytucje.

### § 7

1. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku upływu okresu obowiązywania umowy ( upływu terminu na jaki była zawarta lub jej rozwiązania ) Najemca dobrowolnie opuści i przekaze komisyjnie przedmiot najmu w ustalonym przez Strony terminie.
2. W razie nie opuszczenia przedmiotu najmu przez Najemcę do ostatniego dnia obowiązywania umowy lub w przypadku nie stawienia się Najemcy na protokolarny odbiór, Wynajmujący dokona jednostronnego przejęcia i opróżnienia przedmiotu najmu, a Najemca nie będzie mógł wnosić zarzutów i występować z roszczeniami związanymi z przejęciem przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący w powyższym przypadku, na koszt i ryzyko Najemcy przeniesie mienie Najemcy (zgodnie z wykazem zawartym w protokole przejęcia i zabezpieczy lub zleci zabezpieczenie wg uznania Wynajmującego, aż do czasu całkowitego rozliczenia się z tytułu najmu przedmiotu najmu z Wynajmującym.

### § 8

Wynajmujący zastrzega sobie prawo inwestowania w wynajmowane środki trwale, dokonywania bieżącej ich wyceny, prowadzenia regulacji terenowo-prawnych.

### § 9

1. Najemca zobowiązany jest użytkować pomieszczenie zgodnie z przepisami prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony zgodnie z innymi przepisami ustanowionymi przez Wynajmującego a obowiązującymi na terenie i w pomieszczeniach Oddziału Malta.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości i stosowania obowiązujący w pomieszczeniach Oddziału Malta zakaz palenia tytoniu z wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych.
3. Najemca jest zobowiązany do przekazania Kierownikowi Oddziału Malta pisemnej listy osób upoważnionych do pobierania kluczy od wynajmowanych pomieszczeń, która zostanie przekazana kierownikowi ochrony.
4. Nie przestrzeganie niniejszego paragrafu spowoduje, rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym z winy Najemcy.

### § 10

1. Najemca na swój koszt przeprowadza konserwacje i ewentualne uzupełnienia w wyposażeniu przedmiotu najmu w normatywną ilość i asortyment podręcznego sprzętu ppoż.. oznakowania znakami bezpieczeństwa, i wyposażenia skrzynek hydrantowych w węże gaśnicze i prądowniczki.

2. Najemca odpowiada za przeprowadzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami pomiarów instalacji i odbiorników prądu w zakresie skuteczności zabezpieczeń przeciwporażeniowych oraz rezystancji izolacji i instalacji odgromowej oraz zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu kserokopii wyników pomiarów.

3. W przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac remontowych w przedmiocie najmu Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu kserokopie atestów trudności zapalności zastosowanych wykładzin oraz materiałów użytych do obudowy ścian i sufitów sal, i dróg ewakuacyjnych.

#### § 11

1. Najemca zobowiązuje się, w przypadku otrzymania od Wynajmującego pisemnego zawiadomienia o organizowaniu przez niego imprez międzynarodowych, do opuszczenia przedmiotu najmu w terminie i na okres wskazany w zawiadomieniu.

2. Wynajmujący zobowiązuje się doręczyć Najemcy zawiadomienie najpóźniej w terminie 7 dni od daty rozpoczęcia imprezy.

3. W przypadkach, o których mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu, czynsz najmu określony w § 4 umowy, umniejszony zostanie proporcjonalnie do ilości dni, w których Najemca nie korzystał z przedmiotu najmu.

4. Najemca oświadcza, iż obniżenie czynszu, o którym mowa pkt. 3, całkowicie zaspokaja wszelkie jego roszczenia, wynikające z konieczności opuszczenia przez niego lokalu.

#### § 12

1. Na zabezpieczenie płatności czynszu i wszelkich roszczeń mogących wyniknąć z niniejszej umowy Najemca wpłaci w dniu podpisania umowy Wynajmującemu kaucję w wysokości 3 – miesięcznego czynszu określonego w par. 4 pkt. 1.

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 złożona zostanie przez Wynajmującego w banku na rachunku oprocentowanych lokat terminowych.

3. W okresie trwania umowy dzierżawy jedynym dysponentem rachunku jest Wynajmujący.

4. Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia ze złożonej przez Najemcę kaucji, należności przypadającej od Najemcy w przypadku:

- przekroczenia terminu płatności czynszu o 7 dni
- wystąpienia innych roszczeń, w terminie 7 dni od daty płatności określonej w wezwaniu.

5. Niewykorzystana, zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu, kwota kaucji wraz z odsetkami, po rozwiązaniu umowy lub po jej wygaśnięciu oraz po uregulowaniu wszystkich płatności obciążających Najemcę, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni po upływie okresu najmu.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo natychmiastowego przejęcia przedmiotu najmu do wykorzystania dla celów obrony cywilnej w sytuacji rzeczywistego zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Rozliczenie nastąpi wówczas wg obowiązujących w tej sytuacji przepisów prawnych.

#### § 13

Najemca może poczynić nakłady na przedmiocie najmu tylko za pisemną zgodą Wynajmującego. Z chwilą rozwiązania umowy nakłady te przechodzą na własność Wynajmującego.

#### § 14

Niniejsza umowa nie może być podstawą do ewentualnych roszczeń co do gruntu.

#### § 15

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia § 2, § 6, § 9, § 10 umowy.

#### § 16

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

#### § 17

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

#### § 18

Do rozpatrywania ewentualnych sporów mogących powstać w wyniku tej umowy, strony ustanawiają właściwość Sądu Powszechnego w Poznaniu.

#### § 19

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla POSIR i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Zał. Nr 1

### 1. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Lp.	Nazwa	Powierzchnia użytkowa (w m <sup>2</sup> )
1	Pokój 314	19,24
2	Pokój 315 (podzielony na 2 pom. 14,21 + 24,45 m <sup>2</sup> )	38,96
3	Pokój 316	17,08
	<b>RAZEM:</b>	<b>75,28 m<sup>2</sup></b>

