

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu .....r. w ....., zwana dalej „Umową” pomiędzy:

..... z siedzibą w....., przy ul. .... ,  
....., wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy  
..... Wydział Gospodarczy KRS pod nr ....., nr NIP ....-.....-....., nr  
REGON .....,

zwanym dalej „Wynajmującym”,

reprezentowanym przez:

1. ....

2. ....

a

**Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa** z siedzibą w Warszawie

przy ulicy al. Jana Pawła II 70 , 00-175 Warszawa, REGON nr 010613083, NIP 526-19-33-940 , zwaną  
dalej „Najemcą”,

reprezentowaną na podstawie udzielonych pełnomocnictw przez :

1. Dyrektora ..... Oddziału Regionalnego ARiMR - .....

2. Kierownika Biura Finansowo-Księgowego ..... Oddziału Regionalnego ARiMR -  
.....,

zwaną dalej „Najemcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami”

o następującej treści

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do dysponowania nieruchomością położoną w  
.....przy ul....., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w .....  
....Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o numerze ...../ / (wydruk  
elektronicznego odpisu z KW stanowi **Załącznik nr** .....do Umowy).

2. Wynajmujący niniejszym wynajmuje Najemcy, na warunkach określonych w Umowie, a Najemca  
bierze do użytkowania lokal, zwany w dalszej części umowy „lokałem” składający się z :  
..... o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, usytuowany na parterze budynku / .....

piętrze budynku, zgodnie z wykazem i planem pomieszczeń stanowiącym **Załącznik nr .....** do niniejszej umowy, zwany dalej również: „przedmiotem najmu”.

3. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy po podpisaniu niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu technicznego pomieszczeń i ich wyposażenia, powierzchnię, rodzaj i stan techniczny instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznych, wyposażenia w nich się znajdującego. Protokół zdawczo - odbiorczy, po podpisaniu przez Strony, stanowić będzie **Załącznik nr** do niniejszej umowy.
4. W związku z wynajęciem lokalu Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do ustanowienia następujących świadczeń dodatkowych:

.....

## §2

### Czynsz i opłaty dodatkowe

1. Z tytułu najmu lokalu, o którym mowa w §1 ust. 2 umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny netto w wysokości ..... zł (słownie: ..... i 00/100) powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT) wg stawki określonej w odrębnych przepisach, tj. kwota brutto czynszu najmu w dniu podpisania umowy wynosi ..... zł (słownie: ..... i 00/100).
2. Kwota czynszu obejmuje:
  - a. korzystanie z najętej powierzchni;
  - b. korzystanie z powierzchni przynależnych, ciągów komunikacyjnych i wspólnych;
  - c. ubezpieczenie nieruchomości;
  - d. utrzymanie porządku na zewnątrz budynku (w tym m.in.: utrzymanie czystości, zwalczanie śliskości i oblodzeń, odśnieżanie i posypywanie materiałami uszorstniającymi dróg dojazdowych, podjazdów, chodników i podejść do budynku);
  - e. usuwanie awarii związanych z funkcjonowaniem instalacji wodociągowej, kanalizacji, instalacji elektrycznej, CO o ile nie powstały one z winy Najemcy;
  - f. użytkowanie tablic informacyjnych, o których mowa w § 3 ust. 8;
  - g. korzystanie z ..... miejsc postojowych do wyłącznej dyspozycji ARiMR;
  - h. podatki i opłaty dotyczące nieruchomości
  - i. ....
3. Wynajmujący zapewni Najemcy korzystanie z usług niezbędnych do prawidłowego użytkowania lokalu tj.: energii elektrycznej o mocy min. .... kW, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków, centralnego ogrzewania lokalu oraz wywozu nieczystości stałych.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na zawarcie przez Najemcę umów na dostawę mediów bezpośrednio z dostawcami.

5. Wynajmujący umożliwi Najemcy korzystanie z usług telefonicznych, na które Najemca zawrze lub ma zawartą oddzielną umowę z wyspecjalizowanym przedsiębiorstwem.
6. Należności, o których mowa w ust 1 będą płatne z dołu na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT przez Wynajmującego w okresach miesięcznych w terminie ..... dni od dostarczenia faktury na adres korespondencyjny Najemcy.
7. Należności będą płatne na rachunek Wynajmującego o nr.....
8. Za datę dokonania płatności, o których mowa w ust.6 uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy we właściwym dla niego banku.
9. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym w ..... jako podatnik podatku od towarów usług (VAT) o nr NIP .....
10. Najemca oświadcza, że jest zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym w ..... jako podatnik podatku od towarów usług (VAT) o nr NIP .....
11. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki podatku od towarów i usług (VAT) następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku bez potrzeby zawarcia aneksu do umowy.
12. Czynsz będzie podlegać waloryzacji raz do roku ze skutkiem od pierwszego dnia miesiąca (w ten sposób, że waloryzowany będzie czynsz za pełny miesiąc) zgodnie ze wskaźnikiem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga zawierania aneksu do umowy, jednak Wynajmujący ma obowiązek zawiadomić każdorazowo Najemcę na piśmie o zamiarze skorzystania z prawa do waloryzacji nie później, niż w dniu przedstawienia faktury za dany miesiąc. Pierwsza waloryzacja może nastąpić w ..... roku. W przypadku wystąpienia deflacji waloryzacja czynszu następuje na pisemny wniosek Najemcy. Powyższa waloryzacja jest jedyną możliwością podwyższenia/ obniżenia stawki czynszu w okresie trwania umowy.
13. Podczas całego okresu obowiązywania Umowy Wynajmujący zobowiązuje się do opracowania we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich dokumentów niezbędnych do zgodnego z prawem użytkowania przedmiotu najmu, co do których obowiązek sporządzenia nakładają na właściciela powszechnie obowiązujące przepisy prawa w związku z użytkowaniem wynajmowanych lokali oraz udostępniania tych dokumentów na wniosek najemcy.

### **§3**

#### **Sposób używania lokalu**

1. Wynajmujący oświadcza, że wynajmuje lokal na cele biurowe.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewniania sprawnego działania urządzeń technicznych instalacji budynku, w którym znajduje się lokal, a ponadto oświadcza, że przekazuje wynajmowany

lokal w stanie odpowiadającym warunkom bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej określonym obowiązującymi w tym zakresie przepisami, zgodnie z przeznaczeniem obiektu.

3. Wynajmujący zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt okresowych (rocznych i pięcioletnich) przeglądów obiektów i każdorazowego przedstawienia na wniosek Najemcy protokołów z ich przeprowadzenia.
4. Wynajmujący usunie niezwłocznie na własny koszt szkody i awarie, za które nie ponosi odpowiedzialności Najemca z zastrzeżeniem ust. 7 pkt a.
5. Najemca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu normalnego zużycia lokalu.
6. Wynajmujący ubezpiecza budynek, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem umowy od ognia i innych zdarzeń losowych.
7. Najemca zobowiązany jest do:
  - a. dokonywania na własny koszt drobnych napraw przedmiotu najmu zgodnie z art. 681 Kodeksu cywilnego do kwoty, która nie przekracza jednorazowo kwoty 1000 zł brutto w danym miesiącu, związanych z normalnym użytkowaniem lokalu oraz bieżącej konserwacji lokalu;
  - b. używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie;
  - c. dbania o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz przestrzegania przepisów bhp, ppoż., ochrony mienia;
  - d. powiadamiania Wynajmującego o zauważonych wadach i usterkach lokalu w celu przeprowadzenia remontów i napraw;
  - e. udostępniania wstępu Wynajmującemu do lokalu lub osobie przez niego wskazanej celem dokonania niezbędnych przeglądów, napraw.
8. Wynajmujący zobowiązuje się umożliwić Najemcy umieszczenie w granicach swojej nieruchomości, a w szczególności przy wejściu do lokalu, tablic informacyjnych zawierających logo Najemcy, nazwę Najemcy i/lub informacje dotyczące działalności Najemcy.

#### **§4**

##### **Nakłady i ulepszenia**

1. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonywanie przez Najemcę prac remontowych w obrębie najmowanego lokalu w całym okresie trwania najmu.
2. Wynajmujący wyrazi zgodę na dokonanie przez Najemcę przebudowy lokalu o ile nie powodują one zmian wyglądu zewnętrznego nieruchomości, nie powodują ingerencji w konstrukcję budynku lub w inny sposób nie naruszają przepisów prawa budowlanego. Najemca będzie przedstawiał Wynajmującemu do akceptacji zakres prac, które zamierza przeprowadzić.
3. Wartość nakładów podnoszących wartość budynku uznanych przez Wynajmującego będzie rozliczana na podstawie Porozumienia zawartego między Stronami.

4. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z winy Wynajmującego, Wynajmujący zwróci Najemcy wartość nakładów, które Najemca poczynił na dostosowanie lokalu w okresie trwania najmu, a które nie zostały uprzednio rozliczone między Stronami w inny sposób.

## §5

### Okres obowiązywania umowy

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres **od .....** roku **do .....** roku.
2. Najemca może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem **sześciomiesięcznego okresu** wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a. jeżeli Wynajmujący pomimo wyznaczenia przez Najemcę dodatkowego terminu nie wywiązuje się ze zobowiązań określonych umową lub obowiązujących przepisów prawa;
  - b. jeżeli w chwili wydania Najemcy przedmiot najmu miał wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a Wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w terminie .....
  - c. zmiany siedziby Biura Powiatowego ARiMR/ OR ARiMR lub zmian organizacyjnych ARiMR, w efekcie, których Biuro Powiatowe/ Oddział Regionalny zostanie zlikwidowane lub zakres jego działalności zostanie ograniczony w takim stopniu, że dalsze najmowanie lokalu będzie niezasadne;
  - d. gdy dalsze najmowanie lokalu uniemożliwi lub utrudni realizację zadań Najemcy np. w przypadku zmiany lub rozszerzenia zakresu działalności Biura Powiatowego ARiMR/ OR ARiMR, na potrzeby którego lokal jest najmowany, w takim stopniu, że lokal nie będzie mógł dłużej zaspokoić potrzeb Najemcy.
  - e. gdy mają miejsce okoliczności i zdarzenia, których skutków Najemca nie przewidział i nie mógł przewidzieć i nie mógł im zapobiec (vis maior) lub inne, w efekcie której funkcjonowanie Biura Powiatowego ARiMR/ OR ARiMR, dla potrzeb którego lokal jest najmowany, stanie się bezprzedmiotowe.
  - f. w przypadku nie otrzymania przez Najemcę środków z budżetu państwa na realizację planowanych zadań w kolejnych latach budżetowych.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę za **sześciomiesięcznym** okresem wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a. jeśli Najemca pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu nie wywiązuje się ze zobowiązań określonych umową;
  - b. gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat z tytułu świadczeń dodatkowych, za co najmniej dwa pełne okresy płatności po uprzednim wezwaniu Najemcy do uregulowania zaległości i wyznaczenia mu dodatkowego terminu.

c. gdy mają miejsce okoliczności i zdarzenia, których skutków Wynajmujący nie przewidział i nie mógł przewidzieć i nie mógł im zapobiec (vis maior).

4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

## §6

### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem §2 ust 11 i 12 umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy będzie rozstrzygać sąd w ....., przy czym strony dążyć będą w dobrej wierze do polubownego rozstrzygnięcia sporów.
4. Integralną część umowy stanowią załączniki nr 1 - .....
5. Korespondencja Wynajmującego do Najemcy kierowana będzie na adres:  
.....
6. Korespondencja Najemcy do Wynajmującego kierowana będzie na adres:  
.....
7. Faktury, o których mowa w § 2 umowy wystawiane będą na następujące dane:  
Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 70, 00-175  
Warszawa; NIP 526-19-33-940.
8. Strony obowiązane są niezwłocznie powiadomić o zmianie adresu. W przypadku, gdy nie dopełnią powyższego obowiązku, korespondencja skierowana listem poleconym na poprzedni adres uważa się za doręczoną z datą zwrotu.
9. Osobą upoważnioną do reprezentowania Najemcy w sprawach związanych z przekazaniem lokali oraz ich eksploatacją jest .....
10. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
11. Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa otrzymuje Wynajmujący i trzy otrzymuje Najemca.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

### Załączniki:

1. Wydruk elektroniczny odpisu KW;
2. Wykaz i plan pomieszczeń;
3. Protokół zdawczo-odbiorczy