

UMOWA NAJMU NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu 13.02. 2004 r. w Gdańsku,

pomiędzy:

Adamem Kowalskim prowadzącym działalność gospodarczą jako Adamex Jan Kowalski z siedzibą Olsztynie, ul. Boenigka 16/5, Olsztyn,
zwanym w dalszej części umowy WYNAJMUJĄCYM

a

Olsztyńskim Przedsiębiorstwem Rolniczym sp. z o.o. z siedzibą w Barczewie, ul. Prosta 10/5 Barczewo, reprezentowaną przez prokurenta Macieja Sosnę,
zwaną w dalszej części umowy NAJEMCĄ.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 1 ha składającej się z działek nr 12/5 i 13/5, zabudowanej budynkiem gospodarczym wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą, położonej w Barczewie ul. Polna 5, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą numer KW 878765.
2. Budynek gospodarczy jakim zabudowana jest nieruchomość wskazana w pkt 1 składa się z trzech pięter i 10 pomieszczeń o łącznej powierzchni 510 m², wyposażonych w instalację elektryczną, wodnokanalizacyjną, oraz łącze telefoniczne i internetowe.
3. Odpis z księgi wieczystej KW 878765 stanowi załącznik numer 1 do umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do użytkowania nieruchomości, o której mowa w § 1 umowy, a najemca nieruchomości tę przyjmuje w najem.
2. Wynajmowana nieruchomość przeznaczona zostanie na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży i serwisowaniu samochodów marki Fiat, z wykluczeniem funkcji mieszkaniowych. Budynek gospodarczy najemca przeznaczy na pomieszczenia warsztatowo-biurowe, a plac przy budynku na miejsca postojowe dla pojazdów naprawionych i oczekujących na naprawę. Pozostałą część nieruchomości najemca przeznaczy na cele magazynowe.

§ 3

1. Stan określonej w § 1 nieruchomości, w szczególności stan techniczny budynku gospodarczego, jego wyposażenie i umeblowanie stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni.
2. Wydanie nieruchomości najemcy nastąpi wraz z podpisaniem przez obie strony protokołu przekazania, o którym mowa w pkt 1.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na okres do dnia 14.02.2006 r.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz w kwocie 5.000,00 PLN + VAT w terminie do 13-tego każdego miesiąca, przelewem na niżej podane konto wynajmującego:

PEKAO S.A. o/o Olsztyn 12340000345688882345

2. Czynsz może być waloryzowany nie częściej niż z końcem każdego roku kalendarzowego w formie aneksu do niniejszej umowy, w szczególności wobec zwiększenia wartości rynkowej przedmiotu najmu.
3. Najemcę obciążają ponadto koszty ubezpieczenia przedmiotu najmu, podatek oraz inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu zgodnie z wystawioną na rzecz najemcy fakturą, w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, ogrzewania i opłaty telefoniczne, według faktycznego zużycia. Niezbędne urządzenia pomiarowe najemca zainstaluje na swój koszt.
4. Wysokość stawek za opłaty dodatkowe, o których mowa w pkt 3 ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawców i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających najemcę naliczane będą odsetki ustawowe.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 6

1. Najemca w czasie trwania umowy jest zobowiązany do ubezpieczenia wynajmowanej nieruchomości od zdarzeń losowych, w tym kradzieży.
2. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z umową i jej przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z wynajmującym.
4. Bez zgody wynajmującego najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy budynku gospodarczego oraz jego pomieszczeń, a także innych przeróbek i adaptacji, w szczególności najemca nie może dobudowywać nowych obiektów i urządzeń na nieruchomości będącej przedmiotem najmu.
5. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego.
6. Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia reklam, szyldów czy oznaczeń najemcy na zewnątrz budynku oraz na terenie całej nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 7

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać najemcy przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.
3. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez

wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 8

1. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
 - oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego,
 - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego nieruchomości po rozwiązaniu umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu, w którym uwzględniony zostanie przede wszystkim stan całej nieruchomości, oraz stan techniczny budynku gospodarczego, a także jego wyposażenie i umeblowanie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej i dokonywane będą w formie aneksów do niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Olsztynie.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi najemca.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla najemcy i jednym dla wynajmującego.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY