

Umowa nr ZP/CRU/...../RUZP/...../21

zawarta w dniu 2021 r. w Katowicach pomiędzy:

Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolią z siedzibą w Katowicach, NIP: 6342901873 w imieniu której działa **Zarząd Transportu Metropolitalnego**, jednostka budżetowa z siedzibą w Katowicach (kod pocztowy: 40-053), ul. Barbary 21A, REGON 369308114, zwany dalej „**Wynajmującym**” w imieniu którego działa:

..... -

a

.....

.....

.....

zwany dalej „**Najemcą**” w imieniu którego działa:

..... -

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości zabudowanej budynkiem wielokondygnacyjnym, położonej w Tarnowskich Górach przy ul. Pokoju nr 1.
2. Wynajmujący oddaje w najem lokal nr w budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, o powierzchni m² znajdujący się na parterze/pierwszym piętrze* budynku (dalej jako „Przedmiot Umowy” lub „Lokal”) na czas określony w § 16 ust. 1 umowy z przeznaczeniem na
(wpisać rodzaj działalności).
3. Z najmem Lokalu związane jest prawo do korzystania z ciągów komunikacyjnych oraz*:
 - a. prawo do korzystania z udostępnionych sanitariatów oznaczonych symbolami 1.20.a, 1.20.b (WC męski), 1.22.a i 1.22.b (WC damski) oraz pomieszczenia socjalnego oznaczonego symbolem 1.6*,
 - b. prawo do korzystania z udostępnionych sanitariatów oznaczonych symbolami 2.17 (WC męski), 2.18 (WC damski) oraz pomieszczenia socjalnego oznaczonego symbolem 2.9*.
4. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Umowy jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z umowy.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje stan techniczny Przedmiotu Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu opłaty związane z umową w wysokościach i terminach w niej określonych.
3. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i został mu nadany numer **NIP**

§ 3

1. Wynajmujący oświadcza, że budynek, o którym mowa w § 1 ust. 1, został ubezpieczony od pożaru i innych zdarzeń losowych oraz OC.
2. Najemca własnym kosztem i staraniem powinien posiadać ubezpieczenie od kradzieży z włamaniem i rabunku swojego mienia znajdującego się w Lokalu.

3. Najemca zobowiązany jest wyposażyć Lokal w zamki uniemożliwiające wejście osób niepowołanych.

§ 4

1. Najemca będzie wykorzystywał Lokal na własną działalność.
2. Najemca jest zobowiązany udostępnić Lokal Wynajmującemu dla okresowych kontroli technicznych, usunięcia awarii lub z innych ważnych przyczyn.

§ 5

1. Przeprowadzenie przez Najemcę prac remontowych, budowlanych lub adaptacyjnych w Lokalu wymaga wyrażonej na piśmie zgody Wynajmującego na przeprowadzenie tych prac.
2. Wyrażając zgodę, Wynajmujący i Najemca określą szczegółowo na piśmie zakres rzeczowy i finansowy prac objętych zgodą.

§ 6

Najemcy nie wolno oddawać całości ani części lokalu, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy, w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom lub podmiotom trzecim.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się dbać o utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarnego lokalu, oraz dokonywać na swój koszt drobnych napraw wynikających z normalnej ich eksploatacji.
2. Kontrole, o których mowa w § 4 ust. 2, mogą być przeprowadzane nie częściej niż raz na kwartał i winny być wcześniej zapowiedziane. Kontrole bez zapowiedzi mogą mieć miejsce jedynie w wyjątkowych sytuacjach, uzasadniających podejrzenia Wynajmującego, że Najemca:
 - a. używa lokalu w sposób sprzeczny z umową,
 - b. podnajął całość lub część lokalu osobie lub podmiotowi albo oddał go do bezpłatnego używania,
 - c. zaniedbując lokal naraża go na uszkodzenie albo prowadzi w lokalu prace remontowe, budowlane lub adaptacyjne, na które nie uzyskał zgody Wynajmującego.

§ 8

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy znajdujące się w lokalu, za wyjątkiem odpowiedzialności deliktowej za szkody wynikające z odpowiedzialności właściciela budynku (działanie sił natury, itp.).

§ 9

Najemca zna i zobowiązuje się przestrzegać powszechnie obowiązujące przepisy przeciwpożarowe, BHP, sanitarne i porządkowe.

§ 10

1. Strony ustalają, że z tytułu zawarcia umowy Najemca będzie uiszczal na rzecz Wynajmującego w okresach miesięcznych kwotę w wysokości łącznej zł brutto.
2. Na kwotę, o której mowa powyżej, składają się:
 - a) czynsz najmu liczony jako iloraz stawki za 1 m² oraz powierzchni Przedmiotu Umowy, co daje kwotę zł netto, powiększony o podatek VAT według stawki 23%, co daje kwotęzł brutto miesięcznie;
 - b) zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną związaną z utrzymaniem budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, liczoną jako iloraz stawki 20 zł za 1 m² oraz powierzchni Przedmiotu Umowy, co daje kwotę zł netto,

powiększoną o podatek VAT według stawki 23%, co daje kwotęzł
brutto miesięcznie. *

3. Opłaty wymienione w § 10 ust. 2 pkt a) i b)* będą waloryzowane nie częściej niż raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok publikowany przez Prezesa GUS.
4. Zmiany w opłatach wynikające z ust. 3 nie wymagają zmiany umowy. O każdorazowej zmianie wysokości opłat Wynajmujący poinformuje pisemnie.
5. Najemca będzie zobowiązany do wpłacenia na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 7 dni od zawarcia umowy kaucji gwarancyjnej w wysokości zł brutto, jako zaokrąglona w dół równowartość czynszu najmu za jeden miesiąc (brutto). Kaucja zostanie wpłacona na rachunek bankowy Wynajmującego nr: Nie wpłacenie kaucji może stanowić podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

§ 11

1. Należności, o których mowa w § 10 ust. 1, Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z dołu do 14 dnia miesiąca następnego na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w umowie lub wskazany na fakturze.
2. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu lub opłat eksploatacyjnych, Wynajmującemu przysługują odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych.

§ 12

Wydanie Najemcy Lokalu nastąpi niezwłocznie po zawarciu umowy.

§ 13

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca :
 - a. dopuszcza się zwłoki w płatności czynszu lub opłat eksploatacyjnych w wysokości przekraczającej sumę czynszu i opłat za ostatnie dwa okresy płatności,
 - b. używa lokalu w sposób sprzeczny z umową,
 - c. wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko obowiązującym zasadom porządku zawartym w załączniku nr 2 do niniejszej umowy, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
 - d. zaniedbuje lokal w stopniu narażającym go na uszkodzenie,
 - e. podnajął całość lub część lokalu osobie trzeciej albo oddał go do bezpłatnego używania,
 - f. prowadzi w lokalu prace remontowe, budowlane lub adaptacyjne, na które nie uzyskał pisemnej zgody Wynajmującego,
 - g. rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym.
2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Wynajmujący, pomimo otrzymania zawiadomienia, nie usunął w odpowiednim czasie wad, które uniemożliwiają używanie lokalu w sposób w umowie przewidziany, albo jeżeli te wady usunąć się nie dadzą.
3. W razie rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, Najemca opróżni lokal z wszystkich należących do niego rzeczy ruchomych i zwróci lokal Wynajmującemu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, który nie będzie krótszy niż 2 dni.

4. W razie rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, z przyczyny określonej w § 13 ust. 1 pkt a), Najemca będzie zobowiązany do zapłacenia Wynajmującemu jednorazowo czynszu w wysokości określonej w § 10 ust. 2 pkt a, oraz pokrycia ewentualnych innych kosztów poniesionych przez Wynajmującego w związku z rozwiązaniem umowy. Nie wyłącza to możliwości wystąpienia o zapłatę odszkodowania za szkody wyrządzone Wynajmującemu przez Najemcę na zasadach ogólnych.

§ 14

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany będzie zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym, z tym że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania. W szczególności Najemca ma obowiązek odświeżenia powłok malarskich ścian i sufitów oraz usunięcia ulepszeń i zmian, dokonanych w trybie przewidzianym w niniejszej umowie.
2. W razie niewykonania przez Najemca jego obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo wykonania zastępczego tych obowiązków na koszt Najemcy.
3. Jeżeli Najemca ulepszył Lokal, Wynajmujący może zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Zasady wzajemnych rozliczeń z tytułu ulepszenia lokalu strony ustalą pisemnie.
4. Po zakończeniu użyczenia strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczno-użytkowy lokalu oraz stopień jego zużycia. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o terminie spisania protokołu zdawczo – odbiorczego, co najmniej z trzydniowym wyprzedzeniem. Jeżeli Najemca nie stawi się w wyznaczonym terminie, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy, ze wszystkimi tego skutkami prawnymi.

§ 15

1. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie doręczana na adres lokalu będącego przedmiotem najmu, chyba że Najemca wskaże wyraźnie na piśmie inny adres do doręczeń.
2. Wszelka korespondencja do Wynajmującego będzie doręczana na adres jego siedziby, chyba że Wynajmujący wskaże wyraźnie na piśmie inny adres do doręczeń.

§ 16

1. Umowa zostaje zawarta od dnia do 31.12.2021 r.
2. Strony przewidują możliwość przedłużenia umowy w drodze porozumienia na okres nie przekraczający łącznie 3 lat, jeżeli po dniu 31.12.2021 r. Wynajmujący będzie posiadał tytuł prawny do Lokalu.
3. Każda ze Stron umowy może wypowiedzieć jej warunki z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 17

Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego.

§ 19

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 20

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Wynajmującego i jednym dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....