

- WZÓR-

**Umowa nr OR/.../CRU/.../2023**

zawarta w dniu .....2023 r. w Katowicach

pomiędzy:

Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolią, NIP: 634-29-01-873 w imieniu której działa Zarząd Transportu Metropolitalnego, jednostka budżetowa z siedzibą przy ul. Barbary 21A, 40-053 Katowice, REGON: 369308114, zwany dalej „Wynajmującym” lub „ZTM”, który reprezentuje na podstawie pełnomocnictwa nr ..... z dnia ..... udzielonego przez Dyrektora ZTM:

..... – .....

a

.....

zwany/a dalej „Najemcą”, w imieniu którego/ej działa:

..... – .....

łącznie zwanymi „Stronami”.

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest władającym nieruchomością stanowiącą działki gruntu nr 4534/50 KW GL1T/00041090/5, nr 5236/50 KW GL1T/00071462/3, nr 5237/50 KW GL1T/00071462/3, nr 5238//50 KW GL1T/00041088/8, nr 5647/50 KW GL1T/00097648/9, nr 5649/50 KW GL1T/00097648/9, nr 5651/50 KW GL1T/00097648/9, („Nieruchomość”) położone w Tarnowskich Górach przy ul. Pokoju nr 1, wraz z posadowionym na nieruchomości budynkiem wielokondygnacyjnym.
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 § 17 ust. 1 umowy z przeznaczeniem na ..... (wpisać rodzaj działalności).
3. 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, z 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 uiszczał 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 iloczyn stawki za 1 m<sup>2</sup> oraz powierzchni Przedmiotu Umowy, co daje kwotę ..... zł netto, powiększony o podatek VAT według stawki 23%, co daje kwotę ..... zł brutto miesięcznie;
  - b) opłatę za media, na podstawie odczytów z podliczników oraz opłatę z tytułu kosztów energii elektrycznej oraz ciepłej i zimnej wody.
3. Opłaty wymienione w § 10 ust. 2 pkt. a) będą waloryzowane nie częściej niż raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok publikowany przez Prezesa GUS.
4. Opłaty wymienione w § 10 ust. 1 pkt. b) podwyższone będą proporcjonalnie do wzrostu cen energii elektrycznej oraz wody i innych mediów, zgodnie z cennikiem podmiotu świadczącego usługi lub dostawy.
5. Zmiany w opłatach wynikające z ust. 3 nie wymagają zmiany umowy. O każdorazowej zmianie wysokości opłat Wynajmujący poinformuje pisemnie.
6. 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: ..... Niewpłacenie 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 dni od dostarczenia faktury Vat na rachunek bankowy Wynajmującego nr: ..... 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 rażący 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 użytkowania,
  - f) prowadzi w lokalu prace remontowe, budowlane lub adaptacyjne, na które nie uzyskał pisemnej zgody Wynajmującego,

- g) (to jest w pkt c).
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 lit 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 nie pogorszonym, 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 Najemcę 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 umowy 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. Jeżeli wykonanie umowy będzie wiązać się z jakimikolwiek operacjami na danych osobowych, Strony zobowiązują się postępować w tym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych, tj. w szczególności przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (dalej:

- „RODO”) — a także przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, oraz przepisów, które je ewentualnie zastępują.
2. W związku z zawarciem, realizacją i monitorowaniem wykonywania niniejszej umowy Wynajmujący będzie przetwarzać dane osobowe osób zatrudnianych przez Najemcę bądź podwykonawców Najemcy lub współpracujących z Najemcą bądź podwykonawcami Najemcy na innej podstawie (w szczególności imię, nazwisko, adres e-mail, numer telefonu, miejsce zatrudnienia / firma prowadzonej działalności, stanowisko), które zostaną udostępnione przez Najemcę, w tym także dane osobowe przedstawicieli Najemcy.
  3. Istotne informacje o zasadach przetwarzania przez Wynajmującego danych osobowych osób, o których mowa w ust. 2 powyżej (w tym o przysługujących tym osobom prawach w związku z przetwarzaniem ich danych osobowych) dostępna jest na stronie internetowej Wynajmującego pod adresem:

<https://bip.metropoliaztm.pl/artukul/367/1985/klauzula-informacyjna-dla-kontrahentow>

Najemca jest zobowiązany poinformować osoby, o których mowa w ust. 2 o miejscu udostępnienia informacji o zasadach przetwarzania danych osobowych przez Wynajmującego, bądź zapewnić przekazanie takiej informacji przez swoich podwykonawców.

#### **§ 17**

Umowa zostaje zawarta od dnia .....do 31.12.2023 r., z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 i ust. 2.

#### **§ 18**

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

#### **§ 19**

1. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Załącznik:

1. *Regulamin porządkowy*