

- WZÓR-

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

zawarta w dniu .....2023 r. w Katowicach pomiędzy:

Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolią z siedzibą w Katowicach, 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, zwanym dalej „Zamawiającym”, lub „ZTM”, w imieniu, którego działa na podstawie pełnomocnictwa nr 25/2022 z dnia 1 kwietnia 2022 roku udzielonego przez Dyrektora Zarządu Transportu Metropolitalnego w Katowicach:

Adam Sujkowski – Zastępca Dyrektora ZTM ds. Kontrolingu

a.....

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

..... - .....

łącznie zwanymi „Stronami”.

Niniejsza Umowa została zawarta w wyniku wyboru oferty Najemcy stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Umowy w toku przetargu pod nazwą: pisemny przetarg na wynajem lokali oraz powierzchni w budynku dworca autobusowego w Tarnowskich Górach przy ul. Pokoju 1

.....

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że Zarząd Transportu Metropolitalnego jako trwały zarządcą jest władającym nieruchomościami stanowiącymi działki gruntu nr 4534/50, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GL1T/00041090/5, nr 5236/50 dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GL1T/00071462/3, nr 5237/50 KW dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą o numerze GL1T/00071462/3, nr 5238//50 dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GL1T/00041088/8, nr 5647/50 dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GL1T/00097648/9, nr 5649/50 KW dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą o numerze GL1T/00097648/9, nr 5651/50 dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GL1T/00097648/9, położone w Tarnowskich Górach przy ul. Pokoju nr 1, wraz z posadowionym na nieruchomościach budynkiem wielokondygnacyjnym, (dalej „Nieruchomość”), będące własnością Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Lokal nr ..... w budynku wielokondygnacyjnym, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, o powierzchni ..... m<sup>2</sup> znajdujący się na parterze/pierwszym piętrze\* budynku (dalej jako „Przedmiot Umowy” lub „Lokal”) na czas określony w § 19 ust. 1 umowy z przeznaczeniem na ..... (wpisać rodzaj działalności).

3. Na potrzeby ustalenia wysokości czynszu najmu ustala się udział najemcy w ciągach komunikacyjnych oraz pomieszczeniach wskazanych w ust. 6 w proporcjach 20% do powierzchni Lokalu wynajętej mocą niniejszej Umowy tj. - ..... m<sup>2</sup>
4. Powierzchnia łączna dla określenia wysokości czynszu najmu (tj. powierzchnia Lokalu wraz z powierzchnią stanowiącą udział w ciągach komunikacyjnych i pomieszczeniach określonych w ust. 6 poniżej, wskazaną w ust. 3 powyżej) wynosi: ..... m<sup>2</sup>
5. 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.
6. Najemca na mocy niniejszej Umowy uzyskuje również prawo do korzystania z pomieszczenia WC dla pomieszczeń biurowych zlokalizowanych na parterze budynku oznaczonego jako **Pom.1.1. a, Pom.1.1 b (WC damski), Pom. 1.2 a., Pom. 1.2 b. 1.2 c.** (WC męski) oraz pomieszczenia socjalnego oznaczonego jako **Pom. 1.6.** położonego na parterze budynku, dla pomieszczeń biurowych zlokalizowanych na poziomie 1 (pierwsze piętro) oznaczonego jako **Pom. 2.17.** (WC męski) **Pom. 2.18.** (WC damski) oraz pomieszczenia socjalnego oznaczonego jako **Pom. 2.9** położone na poziomie 1 (pierwsze piętro)., przy czym są one przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich najemców lokali biurowych znajdujących się w budynku.. Wynajmujący zapewnia w tych pomieszczeniach materiały higieniczne oraz usługi sprzątnia.
7. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Przedmiotu najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej wskazanej w ust. 2. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu najmu (w części lub całości) wymaga uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego.

## § 2

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje stan prawny, faktyczny i techniczny Przedmiotu Umowy i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Najemca oświadcza, iż Przedmiot najmu nadaje się do prowadzenia działalności opisanej w §1 ust. 2 niniejszej Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu opłaty związane z niniejszą umową w wysokościach i terminach w niej określonych.
3. Najemca oświadcza, że nie jest/jest płatnikiem podatku VAT i został mu nadany numer NIP: .....<sup>1</sup>.

## § 3

1. Wynajmujący oświadcza, że budynek, o którym mowa w § 1 ust. 1, został ubezpieczony od pożaru i innych zdarzeń losowych oraz OC, przy czym Najemca nie ma roszczenia wobec Wynajmującego w zakresie ubezpieczenia Nieruchomości lub budynku, a wyłącznym beneficjentem ewentualnych odszkodowań jest Wynajmujący.
2. Najemca własnym kosztem i staraniem jest zobowiązany do posiadania ubezpieczenia od kradzieży z włamaniem i rabunku swojego mienia znajdującego się w Lokalu oraz do przedkładania Wynajmującemu polisy potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia pod rygorem wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Na wniosek Wynajmującego Najemca ma obowiązek udostępnienia klucza do Lokalu.

---

<sup>1</sup> Niepotrzebny zapis będzie skreślony.

#### **§ 4**

1. Najemca będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie na własną działalność o profilu określonym w §1 ust. 2 niniejszej Umowy.
2. Najemca jest zobowiązany udostępnić Lokal Wynajmującemu w terminie przez niego wskazanym celem przeprowadzenia kontroli przestrzegania niniejszej Umowy, w tym okresowych kontroli technicznych, usunięcia awarii lub z innych ważnych przyczyn. Na żądanie Wynajmującego Najemca w celach opisanych w zdaniu pierwszym powyżej udostępni Lokal podmiotom przez niego wskazanym.

#### **§ 5**

1. Przeprowadzenie przez Najemcę prac remontowych , budowlanych lub adaptacyjnych lub poniesienie jakichkolwiek innych nakładów w Lokalu bez względu na ich zakres i charakter wymaga wyrażonej na piśmie uprzedniej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie tych prac (dokonanie nakładów).
2. Wyrażając zgodę, Wynajmujący i Najemca określą szczegółowo na piśmie zakres rzeczowy i finansowy prac objętych zgodą. Zmiana zakresu uzgodnionych prac wymaga zgody Wynajmującego.
3. Najemcy zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej wygaśnięciu nie przysługuje roszczenie o zwrot jakichkolwiek nakładów dokonanych na Lokal lub ich równowartości bez względu na ich charakter, a także bez względu na to czy zostały one poczynione zgodnie z niniejszą Umową lub w sposób sprzeczny z jej postanowieniami. Koszty dokonania nakładów na Lokal nie podlegają zwrotowi Najemcy w żadnym przypadku, w żaden sposób i w żadnym zakresie, w tym w związku z wygaśnięciem niniejszej Umowy lub jej rozwiązaniem. Najemca nie jest również uprawniony do potrącania w/w kosztów z jakichkolwiek należności przysługujących Wynajmującemu.
4. Jakiegokolwiek elementy wykończenia, ulepszenia lub elementy instalacyjne oraz innego rodzaju nakłady dokonane przez Najemcę w Lokalu stają się z momentem ich poczynienia lub instalacji częścią składową Lokalu. Po wygaśnięciu Umowy najmu Najemca nie będzie uprawniony do ich zabrania, chyba że ich odłączenia (deinstalacji) zażąda Wynajmujący. Wynajmujący w zależności od swojej decyzji ma prawo do żądania od Najemcy przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego w całości lub w części bądź zatrzymania poczynionych na Lokal nakładów bez konieczności uiszczania z tego tytułu jakiegokolwiek wynagrodzenia lub innych kwot na rzecz Najemcy.
5. Dokonanie przez Najemcę jakichkolwiek nakładów wbrew postanowieniom niniejszej Umowy uprawnia Wynajmującego do żądania ich usunięcia zarówno w trakcie trwania niniejszej Umowy, jak i po jej wygaśnięciu w terminie przez niego wskazanym.
6. Najemca ponosi wobec Wynajmującego pełną odpowiedzialność za dokonanie Nakładów na Lokal w sposób niezgodny z niniejszą umową, przepisami prawa lub zasadami i wskazaniem wiedzy technicznej lub normami budowlanymi, a także za wszelkie szkody powstałe na skutek ich dokonania, a z odpowiedzialności tej nie zwalnia Najemcy uzyskanie zgody Wynajmującego.

#### **§ 6**

Najemcy nie wolno oddawać całości ani części Lokalu , w podnajem (poddzierżawę, inne cywilnoprawne formy korzystania) lub do bezpłatnego używania osobom lub podmiotom trzecim (na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub bez podstawy prawnej).

## § 7

1. Najemca zobowiązuje się do pokrywania kosztów bieżącej eksploatacji Lokalu, dbać o utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarnego Lokalu, a także porządek w Lokalu oraz dokonywać na swój koszt drobnych napraw wynikających z normalnej eksploatacji Lokalu, w szczególności wymiany uszkodzonych zamków, odświeżania powierzchni ścian oraz sufitu technicznego, wymiany żarówek w oprawach świetlnych, bez prawa żądania zwrotu kosztów ich poniesienia lub ich równowartości od Wynajmującego zarówno w trakcie trwania niniejszej Umowy, jak i po jej wygaśnięciu.
2. Kontrole, o których mowa w § 4 ust. 2, mogą być przeprowadzane nie częściej niż raz na kwartał i winny być wcześniej zapowiedziane. Zasad określonych w zdaniu pierwszym nie stosuje się w przypadku kontroli uzasadnionych podejrzeniami Wynajmującego, że Najemca używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową, w szczególności: podnajął całość lub część Lokalu osobie lub podmiotowi albo oddał go do bezpłatnego używania, zaniedbując Lokal naraża go na uszkodzenie albo prowadzi w Lokalu prace remontowe budowlane lub adaptacyjne, na które nie uzyskał zgody Wynajmującego, prowadzi w Lokalu działalność inną niż wskazana w §1 ust. 2.

## § 8

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy i osób trzecich znajdujące się w Lokalu, za wyjątkiem odpowiedzialności deliktowej za szkody wynikające z odpowiedzialności właściciela budynku (w zakresie i na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów prawa).

## § 9

1. Najemca zna i zobowiązuje się przestrzegać powszechnie obowiązujące przepisy przeciwpożarowe, BHP, sanitarne i porządkowe, a także regulamin porządkowy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej Umowy
2. Najemca samodzielnie wyposaża swój Lokal we wszelkie wymagane urządzenia z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

## § 10

1. Strony ustalają, że z tytułu czynszu najmu Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego w okresach miesięcznych kwotę \ .  
stanowiącą iloczyn stawki ..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> oraz powierzchni wskazanej w §1 ust. 4 niniejszej Umowy tj ..... (obejmującej powierzchnię Lokalu wraz z udziałem Najemcy w ciągach komunikacyjnych i pomieszczeniach określonych w §1 ust. 6 niniejszej Umowy w proporcji 20% do wynajętej powierzchni Lokalu) , co daje łącznie kwotę w wysokości .....zł netto (słownie: ..... 00/100) powiększoną o podatek VAT, tj.23% tj. łącznie brutto ..... zł (słownie: .....00/100).
2. Oprócz czynszu najmu wskazanego w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego co miesiąc zryczałtowaną opłatę z tytułu kosztów dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, zużycia ciepłej wody, zimnej wody, wywozu śmieci w wysokości 34,79 netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wskazanej w §1 ust. 4 tj. powierzchnie Lokalu wraz z powierzchnią stanowiącą udział w ciągach komunikacyjnych w §1 ust. 3 i pomieszczeniach wskazanych w §1 ust. 6 co daje łącznie kwotę w wysokości ..... zł netto ( słownie: ..... 00/100) powiększoną o podatek Vat, tj.23 % tj.,- łącznie brutto ..... zł (słownie: ..... 00/100).

3. Uwzględniając wysokość czynszu wskazaną w ust. 1 i wysokość opłaty wskazanej w ust. 2 łączna miesięczna wysokość należności Najemcy na rzecz Wynajmującego wynosi kwotę : ..... zł netto (słownie: ..... zł 00/100) powiększoną o podatek Vat, tj.23 % -tj. łącznie brutto ..... zł ( słownie: ..... 00/100)
4. Czynsz najmu wskazany w § 10 ust.1 oraz opłaty wskazane w §10 ust. 2 będzie waloryzowane na mocy jednostronnego oświadczenia woli Wynajmującego raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok publikowany przez Prezesa GUS, przy czym pierwsza waloryzacja będzie dokonywana w oparciu o średnioroczny wskaźnik ogłoszony przez Prezesa GUS za rok 2023 niezwłocznie po jego ogłoszeniu. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje od dnia wskazanego w oświadczeniu Zamawiającego, nie wcześniej niż od następnego miesiąca kalendarzowego po publikacji w/w wskaźnika.
5. Niezależnie od waloryzacji dokonywanej zgodnie z ust. 3 Wynajmujący ma prawo podwyższenia stawki czynszu wskazanej w ust. 1 oraz opłaty wskazanej w ust. 2 w drodze ich wypowiedzenia. Podwyższenie czynszu lub opłaty wskazanej w ust. 2 może w takim przypadku nastąpić w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu lub opłaty na 1 miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zaktualizowana stawka czynszu lub opłaty wiąże Strony, jeśli Najemca nie dokona, w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia Wynajmującego o podwyższeniu czynszu lub opłaty, wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Zmiany w opłatach wynikające z ust. 3 nie wymagają zmiany umowy. O każdorazowej zmianie wysokości czynszu wskazanej w ust. 1 lub opłaty wskazanej w ust. 2 Wynajmujący poinformuje pisemnie Najemcę, a zmiana ta jest dla Najemcy wiążąca.
7. Najemca jest zobowiązany do wpłacenia na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy kaucji gwarancyjnej w wysokości .....zł netto (słownie: ..... 00/100) powiększonej o podatek VAT, tj.23%, łącznie brutto ..... zł (słownie: .....00/100), 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 najmu przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
8. Kaucja służy zabezpieczeniu wszelkich roszczeń Wynajmującego względem Najemcy, bądź podmiotów, za których działania lub zaniechania Najemca ponosi odpowiedzialność, które mogą powstać w związku, przy okazji lub w wykonaniu niniejszej Umowy.
9. Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia z kaucji gwarancyjnej zarówno w trakcie umowy najmu, jak i po jej wygaśnięciu, wszelkie wierzytelności przysługujące mu względem Najemcy w związku z zawarciem lub realizacją niniejszej Umowy, bądź powstałe przy okazji jej realizacji, a w szczególności zaległy czynsz, opłaty za media, kary umowne, koszty wykonania zastępczego, koszty przywrócenia Lokalu do odpowiedniego stanu, w tym usunięcia nakładów poczynionych przez Najemcę, odszkodowania i inne. Wynajmujący ma prawo potrącać również wierzytelności niewymagalne.
10. Kaucja gwarancyjna podlega rozliczeniu po zakończeniu stosunku najmu w następujący sposób:
  - a) kwota kaucji gwarancyjnej podlega zwrotowi w wysokości nominalnej, pomniejszonej o wszelkie potrącenia dokonane przez Wynajmującego w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej zakończeniu,
  - b) kwota kaucji gwarancyjnej pozostała po dokonanych potrąceniach wskazanych w lit. a) zwracana jest na wniosek Najemcy złożony po wygaśnięciu niniejszej Umowy, w terminie

- 14 dni od daty jego otrzymania, nie wcześniej niż po protokolarnym zdaniu Lokalu przez Najemcę Wynajmującemu i po uregulowaniu wzajemnych roszczeń Stron umowy,
- c) kwota kaucji gwarancyjnej pozostała po dokonanych potrąceniach wskazanych w lit. a) zostanie wpłacona na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę, przy czym za datę zapłaty Strony uznają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
11. Potrącenia z kaucji zabezpieczającej dokonywane są na podstawie jednostronnego oświadczenia Wynajmującego skierowanego do Najemcy w formie pisemnej, elektronicznej lub dokumentowej.
12. Okoliczność dokonania przez Wynajmującego potrąceń z kaucji zabezpieczającej nie ogranicza Wynajmującego w prawie dochodzenia odszkodowania, jeśli kaucja gwarancyjna nie pokrywa w całości roszczeń Wynajmującego, w tym poniesionej szkody.
13. W przypadku jeśli w trakcie okresu obowiązywania niniejszej Umowy na skutek potrąceń dokonywanych przez Wynajmującego kwota kaucji gwarancyjnej ulegnie obniżeniu o co najmniej 5% w stosunku do kwoty wskazanej w ust. 7 niniejszego paragrafu, Najemca na żądanie Wynajmującego i w terminie przez niego wskazanym zobowiązany jest do jej uzupełnienia do kwoty wskazanej w ust. 7 poprzez przekazanie brakującej kwoty na rachunek bankowy Wynajmującego pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

#### **§ 11**

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 10 ust. 1 oraz opłatę wskazaną w §10 ust. 2 niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z dołu do 14 dni od dostarczenia faktury Vat na rachunek bankowy Wynajmującego nr: ..... lub wskazany na fakturze.
2. Za datę płatności Strony uznają dzień zaksięgowania płatności na rachunku bankowym Wynajmującego.
3. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu lub opłaty wskazanej w §10 ust. 2 niniejszej Umowy Wynajmującemu przysługują odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

#### **§ 12**

Wydanie Najemcy Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego niezwłocznie po zawarciu umowy najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego Brak przejęcia Lokalu przez Najemcę w powyższym terminie uprawnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym.

#### **§ 13**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym (umowne prawo wypowiedzenia bez zachowania okresu wypowiedzenia), w przypadkach przewidzianych wprost w postanowieniach niniejszej Umowy, a także jeżeli Najemca:
- a) dopuszcza się opóźnienia w płatności czynszu lub opłat wskazanych w §10 ust. 2 niniejszej Umowy za jeden okres płatności,
- b) używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową, w szczególności w innym celu niż wskazany w §1 ust. 2 niniejszej Umowy,
- 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 lub zmniejszenie jego wartości,
  - e) naruszył zakaz określony w §6 niniejszej Umowy,
  - f) prowadzi w Lokalu prace remontowe, budowlane lub adaptacyjne lub dokonują innych nakładów, na które nie uzyskał pisemnej zgody Wynajmującego lub w sposób niezgodny z uzyskaną zgodą,
  - g) nie uzupełnił kwoty kaucji gwarancyjnej w terminie i przypadku wskazanym w §10 ust. 13 niniejszej Umowy.
2. Najemcy i Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym także w przypadkach przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa. Wynajmujący ma również prawo do rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku utraty przez Wynajmującego prawa władania Nieruchomością.
  3. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku jeśli Lokal będzie mu niezbędnym do prowadzenia własnej działalności.
  4. W razie rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, z przyczyny określonej w § 13 ust. 1 , Najemca będzie zobowiązany do zapłacenia Wynajmującemu kary umownej w wysokości jednorazowego czynszu najmu w wysokości określonej w § 10 ust. 1 , 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.
  5. Rozwiązanie niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jak również z zachowaniem okresu wypowiedzenia nie uprawnia Najemcy do żądania od Wynajmującego jakiegokolwiek odszkodowania.
  6. Strony przyjmują, iż w żadnym wypadku korzystanie przez Najemcę z Nieruchomości po rozwiązaniu niniejszej Umowy, bądź jej wygaśnięciu z jakichkolwiek przyczyn, nie prowadzi do uznania najmu za przedłużony na czas nieoznaczony.

#### **§ 14**

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany będzie zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym, uporządkowanym i wolnym od osób i rzeczy (do których Wynajmującemu nie przysługuje tytuł prawny) , z tym że Najemca nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania. W szczególności Najemca ma obowiązek odświeżenia powłok malarskich ścian i sufitów.
2. Najemca jest zobowiązany do zwrotu Wynajmującemu Lokalu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez obydwie Strony, przy czym zwrot Lokalu następuje zgodnie z poniższymi terminami:
  - 1) w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy za porozumieniem stron – w terminie wskazanym w porozumieniu o rozwiązaniu niniejszej Umowy, a w przypadku jego niewskazania nie później niż w dniu rozwiązania niniejszej Umowy w tym trybie,
  - 2) w przypadku wygaśnięcia niniejszej Umowy na skutek oświadczenia o wypowiedzeniu niniejszej Umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, bądź w przypadku jej wygaśnięcia z uwagi na upływ okresu obowiązywania niniejszej Umowy wskazanego w §19 niniejszej Umowy - nie później niż w ostatnim dniu okresu obowiązywania niniejszej Umowy,

- 3) w przypadku wygaśnięcia niniejszej Umowy na skutek jej wypowiedzenia bez zachowania okresu wypowiedzenia – w terminie wskazanym przez Wynajmującego, który nie będzie krótszy niż 2 dni
- 4) w innych przypadkach - niezwłocznie, nie później niż w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
3. W odniesieniu do poczynionych przez Najemcę nakładów na Lokal Wynajmujący ma prawo do żądania przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego w całości lub w części bądź zatrzymania poczynionych na Lokal nakładów bez konieczności uiszczania z tego tytułu jakiegokolwiek wynagrodzenia, zwrotu kosztów, ich równowartości lub innych kwot na rzecz Najemcy.
4. W przypadku wykrycia w toku procedury odbioru Lokalu jakichkolwiek szkód, Najemca jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie 14 dni licząc od dnia ich wykrycia
5. W razie niewykonania przez Najemcę jego obowiązku, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 4, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo wykonania zastępczego tych obowiązków na koszt i ryzyko Najemcy bez obowiązku uzyskiwania zgody Sądu i bez konieczności kierowania do Najemcy dodatkowego wezwania.
6. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków wskazanych w ust. 1 lub ust. 4 niniejszego paragrafu Wynajmujący może odmówić odebrania Lokalu do czasu ich realizacji przez Najemcę, przy czym dokonanie odbioru nie zwalnia Najemcy z obowiązku ich wykonania.
7. 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 jest uprawniony do sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego, ze wszystkimi tego skutkami prawnymi.
8. W przypadku niedokonania przez Wynajmującego odbioru Nieruchomości w przypadkach wskazanych w ust. 5 niniejszego paragrafu, Najemca do czasu podpisania przez Wynajmującego protokołu odbioru Nieruchomości zobowiązany jest do uiszczania kary umownej, o której mowa w §15 ust. 1 lit. f niniejszej Umowy.

## **§ 15**

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kar umownych w następujących przypadkach i wysokościach:
  - a) za naruszenie przez Najemcę postanowienia §1 ust. 5 niniejszej Umowy – w wysokości 500,00 zł netto liczonej za każdy przypadek naruszenia,
  - b) za naruszenie przez Najemcę któregośkolwiek z obowiązków wskazanych w §4 ust. 2 niniejszej Umowy – w wysokości 500,00 zł netto liczonej za każdy przypadek naruszenia obowiązków tam wskazanych,
  - c) za naruszenie przez Najemcę któregośkolwiek z obowiązków wskazanych w §7 ust.1 w wysokości 500 ,00 zł netto liczonej za każdy przypadek naruszenia obowiązków tam wskazanych
  - d) w przypadku naruszenia którychkolwiek z postanowień Regulaminu porządkowego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej Umowy – w wysokości 500,00 zł netto liczonej osobno za każdy przypadek naruszenia,
  - e) za naruszenie przez Najemcę postanowienia §5 ust. 1 niniejszej Umowy – w wysokości 500 ,00 zł netto liczonej za każdy przypadek naruszenia,
  - f) jeżeli Najemca nie dokona zwrotu Lokalu w terminach wskazanych w §14 ust. 2 pkt 1),



pkt 2), pkt 3) albo pkt 4 niniejszej Umowy - w wysokości 100% stawki czynszu najmu obowiązującej w dniu wygaśnięcia Umowy najmu, liczonej za każdy miesiąc kalendarzowy posiadania przez Najemcę Nieruchomości bez tytułu prawnego. W przypadku niepełnego miesiąca wysokość kary umownej należnej za ten miesiąc ustala się proporcjonalnie do ilości dni, w których Najemca faktycznie posiadał Nieruchomość bez tytułu prawnego.

2. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku gdy wysokość zastrzeżonej kary nie pokrywa poniesionej szkody.
3. Wynajmujący jest uprawniony do łącznego dochodzenia od Najemcy wszystkich kar umownych wskazanych w niniejszym paragrafie, w tym w przypadku kumulacji podstaw do naliczania kar. Wypowiedzenie, rozwiązanie lub wygaśnięcie niniejszej Umowy z jakichkolwiek przyczyn nie powoduje utraty przez Wynajmującego prawa do naliczenia i dochodzenia naliczonych kar umownych.
4. Okoliczność przysługiwania Wynajmującemu innych uprawnień przewidzianych mocą niniejszej Umowy (np. wykonanie zastępcze, obowiązek pokrycia kosztów prac adaptacyjnych) nie wyklucza możliwości naliczenia i dochodzenia kar umownych przewidzianych niniejszym paragrafem. Wynajmujący może łącznie realizować wszystkie uprawnienia zastrzeżone dla niego mocą postanowień niniejszej Umowy.

#### **§ 16**

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.

#### **§ 17**

1. W przypadku niewykonywania przez Najemcę jakichkolwiek obowiązków przewidzianych niniejszą Umową Wynajmujący po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do wykonania tych obowiązków w terminie określonym przez Wynajmującego może wykonać w/w czynności na koszt i ryzyko Najemcy, bądź powierzyć ich wykonanie podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskania zgody sądu.
2. W przypadku gdyby na skutek działań lub zaniechań Najemcy Wynajmujący będzie ponosił jakąkolwiek odpowiedzialność względem osób trzecich lub odpowiedzialność o charakterze publicznoprawnym, Najemca jest zobowiązany do zwolnienia Wynajmującego z takiej odpowiedzialności, w tym pokrycia wszelkich odszkodowań, pokrycia lub zwrotu poniesionych przez Wynajmującego wszelkich finansowych sankcji publicznoprawnych (takich jak kary finansowe, grzywny, podwyższone opłaty itp.) nałożonych na Wynajmującego na skutek działań lub zaniechań Najemcy i naprawienia wszelkich szkód, do których pokrycia lub naprawienia zobowiązany będzie Wynajmujący lub które zostały przez niego naprawione. W przypadku skierowania sprawy do postępowania sądowego przeciwko Wynajmującemu, Najemca zobowiązany będzie do wstąpienia do postępowania sądowego w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanego.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w Lokalu w związku z działalnością Najemcy lub wyrządzone w Lokalu przez osoby niego korzystające w związku z działalnością Najemcy i jest zobowiązany do jej naprawienia, w szczególności poniesienia wszelkich kosztów naprawy Lokalu.

4. Najemca jest wyłącznie odpowiedzialny za bezpieczeństwo osób przebywających w Lokalu.
5. Najemca zobowiązany jest do zapobiegania wszelkim przypadkom naruszenia porządku publicznego w Lokalu przez osoby korzystające z Lokalu w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.

#### **§ 18**

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 zastąpią.
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.

#### **§ 19**

Umowa zostaje zawarta od dnia ..... do 31.12.2024 r.

#### **§ 20**

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

#### **§ 21**

Niniejszym na podstawie art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w *transakcjach handlowych*:

- 1) Wynajmujący oświadcza, iż jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych
- 2) Najemca oświadcza, iż nie jest /jest<sup>2</sup> dużym przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

---

<sup>2</sup> Niepotrzebne zostanie skreślone.

## § 22

1. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego.
2. Niniejsza umowa podlega prawu polskiemu i jurysdykcji sądów polskich. Językiem właściwym dla wykonywania niniejszej Umowy, w tym do prowadzenia wszelkiej korespondencji, jest język polski.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na jakikolwiek podmiot trzeci.
4. W przypadku gdyby jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy okazały się nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy. W miejsce postanowień nieważnych lub bezskutecznych stosuje się postanowienia, które są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a odpowiadają znaczeniu oraz celowi niniejszej Umowy, będąc spójnymi z pozostałymi postanowieniami niniejszej Umowy.
5. Żadne z postanowień niniejszej Umowy nie może być interpretowane jako zwalniające Najemcę z odpowiedzialności na zasadach ogólnych, bądź ograniczające prawa Wynajmującego wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
6. Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej Umowy bądź z nią związane Strony poddają pod rozstrzygnięcie polskiego Sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
7. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

*Załącznik:*

1. *Oferta*
2. *Regulamin porządkowy*