

## UMOWA NAJMU pomieszczenia gospodarczego - piwnicy

### NA CZAS NIEOZNACZONY

Nr \_\_\_\_\_/SZN/21

(jest to przykładowa umowa, która może zostać zmodyfikowana ze względu na charakter nieruchomości lub konieczność wykonania ewentualnych dodatkowych prac. Organizator udostępnia przykładową umowę celem zapoznania się ewentualnych Najemców z przykładową treścią umowy obowiązującą u Wynajmującego)

Zawarta w dniu \_\_\_\_\_ 2021 r. w Katowicach, pomiędzy:

**Województwem Śląskim**, w imieniu którego działa:

**Rafał Turowski** – Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości z siedzibą w Katowicach (kod pocztowy: 40-172) przy ul. Grabowej 1A, NIP 954-254-19-90, REGON 240305185, na podstawie Pełnomocnictwa nr 00102/2013 z dnia 25 kwietnia 2013 r. udzielonego przez Zarząd Województwa Śląskiego,

zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**,

a:

.....  
.....

zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

*Niniejsza umowa została zawarta na podstawie protokołu z przeprowadzonego w dniu ..... przetargu nieograniczonego w formie licytacji ustnej na najem pomieszczeń piwnicznych w budynku biurowym usytuowanym na nieruchomości położonej w Częstochowie przy ul. Wręczyckiej 11 A*

### § 1

#### PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania pomieszczenia piwniczne o powierzchni ....m<sup>2</sup> w budynku biurowym usytuowanym na nieruchomości położonej w Częstochowie przy ul. Wręczyckiej 11 A, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 2/38 o powierzchni 0,9777 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr CZ1C/00139417/1.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest w imieniu właściciela tj. Województwa Śląskiego pełnomocnym zarządcą nieruchomości położonej w Częstochowie przy ul. Wręczyckiej 11 A , i ma prawo do dysponowania nią w zakresie będącym przedmiotem niniejszej umowy.
3. Wynajmowane pomieszczenia wyposażone są w instalacje energii elektrycznej
4. Wynajmujący, po uprzednim – z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem – powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu przeprowadzania kontroli właściwej jego eksploatacji.
5. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący, po pisemnym powiadomieniu na ostatni przekazany przez Najemcę adres, ma prawo przenieść je w inne miejsce i na koszt i ryzyko Najemcy.

6. Wszelkie prace remontowe związane z poprawieniem stanu technicznego pomieszczenia gospodarczego takie jak : wymiana zamków, dokonanie dodatkowego zabezpieczenia, wymiana drzwi itp. Najemca wykonuje na własny koszt bez prawa żądania zwrotu poniesionych kosztów.
7. Nie jest dozwolone oddanie w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej całości lub części lokalu, będącego przedmiotem najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
8. W pomieszczeniach gospodarczych zabrania się :
  - a) przechowywania materiałów łatwopalnych ( benzyna, oleje, butle z gazem ),
  - b) przechowywania materiałów będących załącznikiem różnego rodzaju insektów,
  - c) przechowywania substancji toksycznych oraz uciążliwych zapachowo,
  - d) dokonywania samodzielnych przeróbek pomieszczenia.

## § 2

### CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta **na czas nieoznaczony**, począwszy od dnia .....
2. Każdej ze stron służy prawo jej rozwiązania z 3 -miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 3

### OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) użytkowania najmowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) przestrzegania obowiązujących przepisów BHP, p.poż.,
  - c) dbałość o estetykę i porządek wewnątrz,
  - d) w chwili opuszczenia lokalu przekazania Wynajmującemu lokalu w stanie niepogorszonym oraz opróżnionym,
  - e) zabezpieczenia mienia zlokalizowanego w najmowanym lokalu przed kradzieżą, i niepożądanym dostępem osób trzecich, we własnym zakresie i na własny koszt.

## § 4

### CZYNSZ

1. **Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto** .....zł (słownie ..... ) **za :** .....zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni x.....m<sup>2</sup> =.....,
2. Oprócz czynszu Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłatę za energię elektryczną – proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni,
3. Do czynszu każdorazowo doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości zgodnej z obowiązującymi na dzień powstania zobowiązania przepisami.
4. Wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana raz w roku po zakończeniu poprzedniego roku kalendarzowego obowiązywania umowy o wskaźnik cen towarów i usług publikowany przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy w przypadku jego wzrostu. Zmiana stawki czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie aneksu.
5. **Czynsz najmu Najemca będzie płać z góry do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.**
6. Za termin zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
7. Najemca – czynsz najmu będzie wносił przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w **Getin Noble Bank S.A. II/o Katowice nr 57 1560 1111 0000 9070 0019 3331**

na podstawie doręczonej faktury VAT.

8. Opóźnienia w uiszczaniu należności, o których mowa w § 4 ust.1 i 2 będzie podstawą do naliczania:
- odsetek,
  - zryczałtowanej rekompensaty za koszty odzyskania należności, o której mowa w art.10 ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych

## § 5

### KAUCJA

1. Najemca wniesie Wynajmującemu, najpóźniej w dniu zawarcia umowy **kaucję w wysokości równej czynszowi za trzy pełne okresy płatności w kwocie.....zł netto (słownie:.....)**
2. Kaucja będzie płatna na rachunek bankowy Wynajmującego w **Getin Noble Bank S.A. II/o Katowice nr 79 1560 1111 0000 9070 0019 3517.**
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszeniu stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
4. W razie zmniejszenia wartości kaucji Najemca ma obowiązek wniesienia kaucji uzupełniającej do kwoty określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie do 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania wystosowanego przez Wynajmującego.
5. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu lokalu.

## § 6

### PROTOKÓŁ ZDAWCZO- ODBIORCZY

1. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego przedmiotu najmu.
2. Stan techniczny lokalu jest znany Najemcy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 1 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu przedmiotu najmu przez Najemcę.
4. Po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o terminie spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, co najmniej z pięciodniowym wyprzedzeniem. Jeżeli Najemca nie stawia się w wyznaczonym terminie, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze wszystkimi skutkami prawnymi.

## § 7

### ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta **na czas nieoznaczony**, począwszy od dnia 01.07.2020r.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy w przypadku, gdy Najemca pomimo uprzedniego pisemnego, pod rygorem nieważności, wezwania do zaniechania naruszeń, w terminie 7 dni nadal:
  - a) pozostaje w zwłoce zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,

- b) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
- c) oddał w podnajem lub do bezpłatnego używania przedmiot najmu bez zgody Wynajmującego,
- d) rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi albo przez swoje zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- e) wykonuje bez decyzji właściwych organów lub zgody Wynajmującego prace remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne, o których mowa w § 6.

## §8

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jednostronne oświadczenia stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie doręczona na adres podany przez Najemcę.
5. Strony dopuszczają także porozumiewanie się za pomocą poczty elektronicznej:  
Najemca \_\_\_\_\_,

Wynajmujący [sekretariat@sznslaskie.pl](mailto:sekretariat@sznslaskie.pl)

6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Najemca:**

**Wynajmujący:**

**Załącznik nr 1**

**Do umowy nr .....**

**INFORMACJA DOTYCZĄCA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH – RODO**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 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) Dz. U. UE. L 2016.119.1 z dnia 4 maja 2016r., (zwanym dalej RODO) informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Śląski Zarząd Nieruchomości z siedzibą w Katowicach, ul. Grabowa 1a, tel.: (32)7824925, adres e-mail: [sekretariat@sznslaskie.pl](mailto:sekretariat@sznslaskie.pl)
2. Została wyznaczona osoba do kontaktu w sprawie przetwarzania danych osobowych - inspektor ochrony danych. Kontakt e-mail: [szn.osobowe@sznslaskie.pl](mailto:szn.osobowe@sznslaskie.pl), dane teleadresowe jak w pkt.1.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celach
  - a) wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
  - b) wykonywania obowiązków prawnych związanych z ubezpieczeniem, rozliczeniami finansowymi, kontrolami i archiwizacją (art. 6 ust. 1 lit. c RODO);
4. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający ze szczególnych przepisów prawa dotyczących archiwizacji.
5. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane osobom upoważnionym przez administratora danych, podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz operatorom obsługi pocztowej, bankowej, informatycznej.
6. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do sprzeciwu (wobec przetwarzania w myśl art. 6 ust. 1 lit. e RODO). Ponadto istnieje możliwość wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem zawarcia i realizacji umowy, a konsekwencją niepodania danych będzie brak możliwości jej realizacji.

Podane przez Panią/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu oraz nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji (art. 22 RODO)