

**Projekt umowy**  
**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**  
**NA CZAS OKREŚLONY**  
**Nr \_\_\_\_\_/ŚZN/23**

Zawarta w dniu .....r. w Katowicach pomiędzy:

**Witold Łacny** – Zastępca Dyrektora Śląskiego Zarządu Nieruchomości działający na podstawie Pełnomocnictwa Nr 367/22 z dnia 23.09.2022 r. udzielonego przez Zarząd Województwa Śląskiego zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**,

a:

Panią / Panem \_\_\_\_\_, zamieszkałym w \_\_\_\_\_ (kod pocztowy: \_\_\_\_\_) przy ul. \_\_\_\_\_, legitymującym się dowodem osobistym seria i nr \_\_\_\_\_, nr PESEL \_\_\_\_\_, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą \_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_ wpisaną do Ewidencji Działalności Gospodarczej w \_\_\_\_\_ pod nr \_\_\_\_\_ lub wypis z KRS prowadzony przez sąd w \_\_\_\_\_ pod numerem \_\_\_\_\_, NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_.

zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

*Niniejsza umowa została zawarta na podstawie protokołu z przeprowadzonego w dniu ..... przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokalu użytkowego o powierzchni 22 m<sup>2</sup> znajdującego się w Pszczynie przy ul. 3 Maja 4A.*

**§ 1**  
**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 22 m<sup>2</sup> zlokalizowanego w Pszczynie przy ul. 3 Maja 4A.
2. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację:.....  
Pomieszczenie ogrzewane są z kotłowni gazowej znajdującej się w budynku.
3. Pomieszczenie stanowiące przedmiot umowy Najemca będzie wykorzystywał na cele .....
4. Wynajmujący oświadcza, że jest w imieniu właściciela tj. Województwa Śląskiego pełnomocnym zarządcą nieruchomości w Pszczynie przy ul. 3 Maja 4A, numer księgi wieczystej ..... i ma prawo do dysponowania nią w zakresie będącym przedmiotem niniejszej umowy.
5. 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.
6. W przypadku awarii Najemca ma obowiązek natychmiast udostępnić Wynajmującemu lokal użytkowy.
7. Wszelkie remonty i modernizacje Najemca dokona na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania najmu jaki i po jego zakończeniu. Dokonanie zmian wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich wymaganych prawem zezwoleń oraz wykonania prac z należytą starannością.
8. Nie jest dozwolone oddanie w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej całości lub części lokalu, będącego przedmiotem najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
9. 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.

**§ 2**  
**CZAS TRWANIA UMOWY**

Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony**, począwszy od dnia ..... do dnia .....

**§ 3**  
**OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) użytkowania najmowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) utrzymanie najmowanego lokalu w stanie niepogorszonym, a więc także dokonywanie bieżących napraw i konserwacji na własny koszt,
  - c) przestrzegania obowiązujących przepisów BHP, p.poż.,
  - d) dbałość o estetykę i porządek wewnątrz lokalu jak i jego otoczeniu,
  - e) w chwili opuszczenia lokalu przekazania Wynajmującemu lokalu w stanie niepogorszonym oraz opróżnionym,
  - f) prowadzenia prawidłowej gospodarki wszelkimi odpadami wytworzonymi w czasie własnej działalności i na najmowanej powierzchni,
  - g) zabezpieczenia mienia zlokalizowanego w najmowanym lokalu przed kradzieżą, i niepożądanym dostępem osób trzecich, we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność z tego tytułu.
2. Najemca na podstawie art. 3 ust. 1 pkt. 4 lit. a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.) jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości w zakresie objętym najmem, oraz do samodzielnego złożenia deklaracji podatkowej.
3. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i innych zdarzeń losowych.
4. Na wezwanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest dostarczyć w wyznaczonym terminie potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia.
5. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym wraz z wprowadzonymi ulepszeniami i z uwzględnieniem zasad prawidłowej eksploatacji.

**§ 4**  
**CZYNSZ**

1. **Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości brutto** .....zł (*słownie*.....) **za:**  
.....zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni x.....m<sup>2</sup>=.....,  
tj. netto .....zł (*słownie*.....) **za:**  
.....zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni x.....m<sup>2</sup>=....., powiększone o należy podatek od towarów i usług (VAT).
2. Oprócz czynszu Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłaty według rzeczywistych kosztów na podstawie faktur wystawionych przez dostawców mediów i wykonawców usług według wskazań liczników głównych w budynku, za:
  - a) dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków – rozliczenie będzie odbywać się proporcjonalnie do ilości zatrudnionych przez Najemcę osób w lokalu – na dzień sporządzenia umowy to 1 osoba – podstawą zmiany ilości osób zatrudnionych będzie informacja przekazana Wynajmującemu przez Najemcę w formie pisemnej (dopuszcza się formę elektroniczną),
  - b) dostawę gazu – rozliczenie będzie odbywać się w odniesieniu do zajmowanej powierzchni, przy czym ustala się wskaźnik w wysokości ..... % w stosunku do otrzymanej przez Najemcę faktury,

- c) dystrybucję i dostawę energii elektrycznej – rozliczenie będzie odbywać się w odniesieniu do zajmowanej powierzchni, przy czym ustala się wskaźnik w wysokości ..... % w stosunku do otrzymanej przez Najemcę faktury,
3. **Czynsz najmu Najemca będzie płacił z góry do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.**
  4. Za termin zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
  5. Najemca – czynsz najmu oraz inne opłaty za lokal będzie wносił przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na wystawianych przez Wynajmującego fakturach VAT.
  6. Wynajmujący zobowiązuje się do doręczenia comiesięcznie faktur obejmujących zobowiązania Najemcy określone w § 4 ust. 1 do 10-go dnia każdego miesiąca.
  7. Opóźnienia w uiszczeniu należności, o których mowa w § 4 ust.1 i 2 będzie podstawą do naliczania:
    - 1) odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych,
    - 2) zryczałtowanej rekompensaty za koszty odzyskania należności, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych
  8. Opłaty określone w § 4 ust. 2 będą naliczane indywidualnie według rzeczywistych kosztów miesięcznych lub dłuższych niż miesięczne wynikających z faktur VAT wystawionych przez dostawców mediów i wykonawców usług.
  9. Opłaty określone w §4 ust. 2 Najemca zobowiązany jest uiszczać z dołu – miesięcznie bądź za dłuższe okresy w terminie określonym w §4 ust. 3 na podstawie odrębnej faktury VAT.
  10. Wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana raz w roku po zakończeniu poprzedniego roku kalendarzowego obowiązywania umowy o wskaźnik wzrostu 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. Pierwsza waloryzacja nastąpi w ..... r.
  11. Wysokość opłat o której mowa w § 4 ust. 2 będzie ulegała zmianie, od dnia wejścia w życie nowych stawek ustalonych przez dostawców mediów i wykonawców usług, bez konieczności wypowiedzenia ich wysokości.

## § 5

### KAUCJA

1. Najemca wniesie Wynajmującemu, najpóźniej w dniu zawarcia umowy, **kaucję w wysokości równej czynszowi za trzy pełne okresy płatności w kwocie..... zł (słownie:.....)**
2. Kaucja będzie płatna na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
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 stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy
2. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego przedmiotu najmu.
3. Stan techniczny lokalu jest znany Najemcy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

4. Protokół, o którym mowa w ust. 1 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu przedmiotu najmu przez Najemcę.
5. 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 stawi się w wyznaczonym terminie, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze wszystkimi skutkami prawnymi.

## **§ 7**

### **KARY UMOWNE**

1. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu kary umowne w przypadku, gdy:
  - a) Najemca używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem – w wysokości 100 zł za każde stwierdzone naruszenie,
  - b) Najemca oddaje przedmiot umowy w podnajem bez zgody Wynajmującego – w wysokości 100 zł za każde stwierdzone naruszenie.
2. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej wartość kar umownych, Wynajmujący może żądać odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Strony dopuszczają możliwość kumulowania kar umownych.
4. Nałożenie kary umownej nie wyłącza uprawnień Wynajmującego do rozwiązania umowy zgodnie z § 8 Umowy.

## **§ 8**

### **ROZWIĄZANIE UMOWY**

1. Wynajmujący może pisemnie rozwiązać niniejszą umowę przed upływem okresu na jaki została zawarta, zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy Najemca:
  - a) pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
  - b) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
  - c) zaniedbuje lokal doprowadzając go do niezgodnego z przepisami stanu technicznego,
  - d) oddał w całości lub część lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
  - e) rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym

## **§ 9**

### **INFORMACJA DOTYCZĄCA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH – RODO**

1. 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 2016 r., (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: [osobowe@sznslaskie.pl](mailto:osobowe@sznslaskie.pl), dane teled adresowe 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.
- 8) Podane przez Panią/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu oraz nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji (art. 22 RODO)

## **§ 10**

### **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:**