

UMOWA NAJMU - wzór

zawarta w dniu 2020 roku pomiędzy :

Skarbem Państwa – Urzędem Morskim w Szczecinie (NIP: 852-04-09-053), pl. Stefana Batorego 4, 70-207 Szczecin, reprezentowanym przez:

Pana - Dyrektora Urzędu

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

firmą

.....
.....

Regon:, NIP:, reprezentowaną przez:

Pana -

zwaną w treści umowy „Najemcą”

zwanymi dalej wspólnie „Stronami”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu o powierzchni użytkowej 7,77 m², zlokalizowanego w budynku Czerwonego Ratusza, posadowionym na nieruchomości położonej w Szczecinie przy pl. Stefana Batorego 4, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 21/5, obręb 1039 Śródmieście 39, opisanej w księdze wieczystej KW Nr SZ1S/00182306/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

§ 2

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na prowadzenie kioski prasowego typu RUCH.
2. Korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu odbywać się będzie na następujących zasadach:
 - a) Najemca zobowiązuje się korzystać z pomieszczenia w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w ust. 1,
 - b) Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać pomieszczeniem w sposób niezgodny z przyjętym przeznaczeniem, a w szczególności nie może oddawać ich w całości lub w części w użytkowanie osobom trzecim,
 - c) Najemca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania przepisów sanitarnych, BHP, przeciwpożarowych obowiązujących w budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy. Wynajmujący zapozna Najemcę z przedmiotowymi regulacjami,
 - d) wszelkie zmiany przeznaczenia pomieszczenia, w tym przebudowy, adaptacje, przeróbki lub ulepszenia mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wydawania zgody na ulepszenia lub modernizację przedmiotu najmu od zobowiązania się Najemcy do nie dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie lub modernizację,

- e) Najemca prowadząc swoją działalność nie może powodować zakłóceń lub ograniczeń w działaniu komórek organizacyjnych Wynajmującego oraz pozostałych użytkowników budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy,
- f) umieszczanie na zewnątrz wynajmowanego pomieszczenia jakichkolwiek informacji, treści i reklam wymaga zgody Wynajmującego, zarówno w zakresie treści jak i ich formy.

§ 3

1. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za utrzymanie obiektu we właściwym stanie technicznym i sprawność instalacji, użytkowanie budynku zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej oraz przygotowanie obiektu do prowadzenia działań ratowniczych.
2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.
3. W czasie trwania umowy Najemca jest zobowiązany udostępnić Wynajmującemu zajmowane pomieszczenie dla okresowych kontroli technicznych, usunięcia awarii lub z innych ważnych przyczyn. O terminie wykonania kontroli technicznych, napraw lub remontów Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie z dwutygodniowym wyprzedzeniem, z wyjątkiem sytuacji nagłych, wymagających natychmiastowego udostępnienia pomieszczenia.
4. Za czas, w jakim Najemca, z przyczyn określonych w ust. 3, nie będzie korzystał z pomieszczenia koszty, do których zwrotu zobowiązany jest Najemca, zostaną obniżone proporcjonalnie do okresu trwania prac. Do obliczenia tych kosztów stosuje się postanowienia § 7 niniejszej umowy.
5. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo dostępu do instalacji technicznych zlokalizowanych w udostępnionym pomieszczeniu, w obecności przedstawiciela Najemcy.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do pomieszczenia, w obecności przedstawiciela Najemcy, w celu kontroli warunków używania i sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu.
7. Nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z wynajmowanego pomieszczenia (np. drobne naprawy podłóg, drzwi, okien, malowanie ścian, drobne naprawy instalacji) obciążają Najemcę.
8. Najemca ponosi koszty związane z dostosowaniem pomieszczenia do własnych potrzeb.
9. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do urządzeń sanitarnych znajdujących się na terenie budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy.

§ 4

1. Wynajmujący zapewnia ochronę nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 umowy, realizowaną zgodnie z planem ochrony obowiązującym dla nieruchomości.
2. Zabezpieczenie składników majątku będących własnością lub znajdujących się w dyspozycji Najemcy, zlokalizowanych w wynajmowanym pomieszczeniu, należy do Najemcy
3. Ubezpieczenie własnego mienia ruchomego należy do Najemcy.

§ 5

W związku z wynajęciem pomieszczenia Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych:

- a) dostawy energii elektrycznej,
- b) dostawy energii cieplnej,
- c) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- d) wywozu stałych odpadów komunalnych,
- e) utrzymywania czystości na terenie nieruchomości,

- f) dostępu i utrzymywania łącza telefonicznego,
- g) monitoringu i ochrony fizycznej budynku i przyległego terenu zewnętrznego.

§ 6

1. Strony ustaliły, że Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za pomieszczenie stanowiące przedmiot najmu w wysokości netto (słownie:złotych 00/100) plus należny podatek VAT – według stawki czynszowej netto wynoszącej zł za 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia.
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry na konto Wynajmującego w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.

§ 7

1. Oprócz zapłaty czynszu Najemca zobowiązuje się pokrywać Wynajmującemu miesięczne koszty utrzymania za następujące świadczenia:
 - 1) za energię elektryczną – na podstawie miesięcznego ryczałtu, który zostanie określony przez Wynajmującego po zainstalowaniu w pomieszczeniach odbiorników poboru energii elektrycznej, najpóźniej do dnia 2020 roku- według ceny stosowanej przez dostawcę sieciowego energii elektrycznej,
 - 1) za energię ciepłą według kosztów poniesionych przez Wynajmującego, tj. należność w wysokości 16,10 zł netto (słownie: szesnaście złotych 10/100);
 - 2) za zimną wodę i odprowadzenie ścieków – na podstawie przeciętnej normy zużycia wody, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70, Tabela 3, lp. 42), według ceny dostawcy wynoszącej 4,58 zł netto za 1 m³ dostarczonej wody i 6,45 zł netto za 1 m³ odprowadzonych ścieków, tj.:
 - a) należność za dostarczenie wody: $0,45 \text{ m}^3/\text{osobę} \times \dots \text{ osoby} \times 4,58 \text{ zł/ m}^3 = \dots \text{ zł netto}$ (słownie:00/100),
 - b) należność za odprowadzenie ścieków: $0,45 \text{ m}^3/\text{osobę} \times \dots \text{ osoby} \times 6,45 \text{ zł/ m}^3 = \dots \text{ zł netto}$ (słownie: 00/100),
 - 4) za wywóz nieczystości stałych – według kosztów poniesionych przez Wynajmującego, tj. należność w wysokości 2,03 zł netto (słownie: dwa złote 03/100),
 - 5) za utrzymanie nieruchomości w czystości - według kosztów poniesionych przez Wynajmującego, w tym:
 - a) utrzymanie czystości powierzchni użytkowej wspólnej należność w wysokości 2,87 zł netto (słownie: dwa złote 87/100),
 - b) utrzymanie czystości terenu zewnętrznego należność w wysokości 1,82 zł netto (słownie: jeden złoty 82/100),
 - 6) za monitoring i ochronę fizyczną budynku i terenu zewnętrznego – według kosztów poniesionych przez Wynajmującego, tj. należność w wysokości 30,37 zł netto (słownie: trzydzieści złotych 37/100),
 - 7) za usługi telefoniczne - na podstawie abonamentu i należności za faktycznie przeprowadzone rozmowy telefoniczne zgodnie z liczbą numerów przydzielonych Najemcy – według cen usług telefonii stacjonarnej świadczonych na rzecz Wynajmującego,
 - 8) za podatek od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1445 ze zm.) w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Szczecin, tj. należność w wysokości 15,48 zł netto (słownie: piętnaście złotych 48/100),

- 9) za trwały zarząd nieruchomością – na podstawie aktualnej decyzji Prezydenta Miasta Szczecin należność w wysokości 11,43 zł netto (słownie: jedenaście złotych 43/100).
2. Udział Najemcy w kosztach utrzymania nieruchomości, wymienionych w ust. 1 pkt. 2, 4, 5, 6, 9, ustala się proporcjonalnie do kosztów przypadających na pomieszczenie zajmowane przez Najemcę, przyjmując za podstawę powierzchnię pomieszczenia zajmowanego przez niego w stosunku do całkowitej powierzchni użytkowej, której wydatek dotyczy.
 3. Do kosztów za świadczenia, o których mowa w ust. 1, doliczony będzie podatek VAT obowiązujący w tym zakresie.
 4. Płatności należności, określonych w ust. 1, regulowane będą w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.

§ 8

1. Stawka czynszowa, określona w § 6 ust. 1, będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.
2. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 1, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

§ 9

1. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu ulegną zmianie wysokości kosztów wyszczególnionych w § 7 ust. 1 lub nastąpi zmiana okoliczności mających wpływ na wysokość tych kosztów, Wynajmujący określi ich wysokość stosownie do zmienionych stawek i okoliczności.
2. Zmiana wysokości należności za świadczenia nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania, bez konieczności sporządzania aneksu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług. Jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze VAT wystawionej Najemcy za najem pomieszczenia stanowiącego przedmiot najmu.
4. W razie zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminach określonych w umowie, jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych na podstawie wystawionych przez Wynajmującego not odsetkowych z terminem płatności wskazanym w dokumencie.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, Najemca, obok należnych odsetek, zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu bez wezwania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności kwoty wynikającej z ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 935 t.j. ze zm.), która na dzień podpisania niniejszej umowy wynosi 40 euro. Kwota zostanie przeliczona na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.

§ 10

1. Przetwarzanie danych osobowych, których zebranie i przechowywanie jest niezbędne dla wykonania niniejszej umowy odbywa się zgodnie z Rozporządzeniem 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 przesyłu takich danych oraz właściwych przepisów krajowych.

2. Strony umowy będą przetwarzać dane osobowe, uzyskane w związku z umową, wyłącznie na potrzeby jej realizacji. Strony zobowiązują się do przestrzegania – wobec drugiej strony – wymogów dotyczących ochrony danych osobowych przed dostępem osób nieupoważnionych, zgodnie z krajowymi i unijnymi przepisami o ochronie danych osobowych.
3. W związku z udostępnianiem sobie wzajemnie przez Strony danych osobowych, Strony zamieszczają postanowienia określające jego zakres oraz wymagane informacje:
 - a) dane osobowe osób reprezentujących każdą ze Stron wymienionych w części wstępnej umowy oraz osób wyznaczonych do kontaktów i dokonywania bieżących uzgodnień udostępniane będą drugiej Stronie, która stanie się administratorem danych osobowych i przetwarzane przez nią wyłącznie w celu realizacji umowy, jakim jest prawnie uzasadniony interes administratora jako podstawa prawna przetwarzania. Dotyczy to także danych osób upoważnionych do wystawiania faktur i innych dokumentów, niezbędnych do wykonania umowy,
 - b) każda ze Stron oświadcza, że jej pracownicy, którzy otrzymają dostęp do danych osobowych, w zakresie swoich obowiązków - zostaną zaznajomieni z umową,
 - c) Strony potwierdzają, że powyższe dane osobowe będą przetwarzać jedynie w okresie koniecznym do realizacji i rozliczenia umowy, z uwzględnieniem okresu przedawnienia oraz właściwych przepisów prawnych (m.in. przepisów podatkowych),
 - d/ Wynajmujący powołał Inspektora Ochrony Danych Osobowych. Kontakt: iod@ums.gov.pl.

§ 11

1. Kaucja gwarancyjna w wysokościzł (słownie: złotych 00/100) wpłacona na konto Wynajmującego przy wykonaniu umowy o najem lokalu z dnia 2020 r. stanowi zabezpieczenie należytego wykonania niniejszej umowy.
2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy wraz z odsetkami (wysokość odsetek uzależniona jest od wysokości oprocentowania rachunku bankowego, na którym zdeponowana jest kaucja) w terminie 30 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy, po zwróceniu przez Najemcę przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący ma prawo do zaspokojenia z kaucji gwarancyjnej swoich roszczeń z tytułu zaległych należności czynszowych oraz opłat, do których uiszczenia Najemca był zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, jak również kosztów usunięcia zniszczeń i uszkodzeń przedmiotu najmu powstałych w okresie najmu w następstwie działania lub zaniechania działania ze strony Najemcy.

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 2020 roku do dnia 2023 roku z możliwością jej przedłużenia po uzyskaniu wymaganych przepisami prawa zgód.
2. Wniosek o przedłużenie umowy najmu Najemca zobowiązany jest złożyć nie później niż miesiąc przed upływem ważności umowy.
3. Nie zachowanie terminu, o którym mowa w ust. 2, będzie skutkowało wygaśnięciem najmu.
4. Wygaśnięcie trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Wynajmującego jest równoznaczne z wypowiedzeniem niniejszej umowy na zasadach określonych w art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.).
5. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy za obustronnym pisemnym porozumieniem.

6. W czasie trwania umowy Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia, za zgodą organu nadzorującego, umowy, zachowując trzymiesięczny okres wypowiedzenia, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło pisemne wypowiedzenie.
7. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, liczonego od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło pisemne wypowiedzenie.
8. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - a) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie określonych umową należności, tj. czynszu i kosztów, wymienionych w § 7 ust. 1, za dwa pełne okresy płatności, mimo pisemnego wezwania Najemcy do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu do dobrowolnego uregulowania należności,
 - b) wykorzystuje przedmiot najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie.
 - c) powierzy pomieszczenie osobie trzeciej.

§ 13

1. Używanie przedmiotu najmu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z pomieszczenia.
2. W okresie, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
 - a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia w wysokości trzykrotnego czynszu brutto, jaki byłby należny Wynajmującemu zgodnie z niniejszą umową,
 - b) należności za świadczenia wymienione w § 7 ust. 1 w wysokości gwarantującej zwrot poniesionych przez Wynajmującego kosztów.

§ 14

1. Najemca zobowiązuje się przestrzegać zakazu palenia wyrobów tytoniowych w pomieszczeniach znajdujących się w budynku Czerwonego Ratusza, tj. w pomieszczeniach biurowych, na klatkach schodowych, w ciągach komunikacyjnych, w piwnicach, na strychu oraz w pomieszczeniach przynależnych.
2. W przypadku nieprzestrzegania zakazu palenia wyrobów tytoniowych w miejscach objętych zakazem palenia będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 9 listopada 1995 r. o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 957, ze zm.).

§ 15

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie pomieszczenia do stanu istniejącego w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.
3. Stan techniczny pomieszczenia stanowiącego przedmiot najmu, w chwili jego przekazania Najemcy, określa protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 2020 roku, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej umowy

4. Wszelkie ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem, dokonane przez Najemcę w przedmiocie najmu za zgodą Wynajmującego, nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.
5. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu udostępnione karty dostępu do budynku Czerwonego Ratusza. W przypadku zagubienia lub nie zdania Wynajmującemu kart dostępu, Wynajmujący obciąży Najemcę kwotą 30,00 zł za każdą taką kartę.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) oraz ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 684).

§ 17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem § 8 ust. 2 i § 9 ust. 2 umowy.

§ 18

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązywania od dnia 2020 roku.
2. Koszty związane z zawarciem umowy i ewentualnymi późniejszymi zmianami ponosi Najemca.

§ 19

Sprawy sporne wynikłe na tle stosowania umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd.

§ 20

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: