

Projekt

**UMOWA NAJMU**

zawarta w Jaworznie w dniu ..... roku pomiędzy:

**Południowym Koncernem Węglowym S.A., 43-600 Jaworzno, ul. Grunwaldzka 37**

KRS 0000228587 - Sąd Rejonowy w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS,

NIP 6321880539, REGON 240033634,

Kapitał zakładowy: 352.040.780,00 zł, kapitał wpłacony: 352.040.780,00 zł

reprezentowanym przez:

1. ....

2. ....

zwanym w treści umowy "**Wynajmującym**"

a

.....

NIP:....., REGON: ....., KRS: .....

reprezentowanym przez:

1. ....

2. ....

zwanym w dalszej części umowy "**Najemcą**",

*Umowa została zawarta na podstawie:*

*Uchwały Nr ..... z dnia ..... Zarządu Wynajmującego.*

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem pomieszczeń mieszczących się w niżej wymienionych budynkach:

ZG Sobieski : Rejon Piłsudski.....

Rejon Sobieski .....

ZG Janina: .....

Centrum:.....

2. Przez umowę niniejszą Wynajmujący oddaje Najemcy do odpłatnego używania pomieszczenia znajdujące się w budynkach określonych w ust. 1, szczegółowo wymienione w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, zwane dalej „przedmiotem najmu” lub „pomieszczeniami”.

3. Przedmiot najmu jest niezbędny dla Najemcy do świadczenia usług gospodarczych w zakresie kompleksowej obsługi łaźni oraz utrzymania czystości w pomieszczeniach biurowych, administracyjnych i przemysłowych Wynajmującemu, na podstawie umowy z dnia ..... nr rej.....

4. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu Strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 2

1 Wynajmującemu przysługuje prawo do kontroli w zakresie prawidłowego użytkowania przedmiotu najmu.

2. Wynajmujący wyraża zgodę na zamieszczanie przez Najemcę w pomieszczeniach informacji dotyczącej prowadzonej przez niego działalności bez dodatkowych opłat.

3. Umieszczenie informacji na zewnątrz budynku wymaga pisemnej zgody Wynajmującego i może być dokonane tylko we wskazanym miejscu i według zatwierdzonego przez Wynajmującego wzoru.

4. Najemcy nie wolno bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddawać przedmiotu najmu w całości lub części do odpłatnego lub nieodpłatnego używania osobom trzecim.

### § 3

Do obowiązków Wynajmującego należy:

- 1) wykonanie remontu kapitalnego pomieszczeń, jeżeli remontowi zostanie poddany cały budynek,
- 2) zapewnienie funkcjonowania instalacji technicznych w pomieszczeniach oraz ich wymiana, jeżeli wymagać tego będzie stan techniczny,
- 3) wymiana elementów konstrukcyjnych w pomieszczeniach, np. stropów, ścian, słupów, nadproży, jeżeli tego wymaga stan techniczny budynku.

### § 4

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) ponoszenia odpowiedzialności w całości za przekazany mu przedmiot najmu oraz ponoszenia kosztów związanych z jego bieżącą eksploatacją,
- 2) użytkowania przedmiotu najmu w sposób nie powodujący uciążliwości dla użytkowników pozostałych pomieszczeń,
- 3) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego żadnych zmian, ulepszeń naruszających substancję budynku,
- 4) udostępniania w ustalonych przez Wynajmującego terminach przedmiotu najmu w celu usunięcia awarii, wykonania remontu, okresowego przeglądu stanu technicznego i kontroli sposobu korzystania z pomieszczeń,
- 5) naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy lub poniesienia kosztów tych napraw,
- 6) utrzymania przedmiotu najmu w należytej czystości, właściwym stanie technicznym oraz sanitarnym, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przeciwpożarowych oraz ochrony mienia,
- 7) bezzwłocznego powiadamiania Wynajmującego o konieczności dokonania napraw, których wykonanie należy do Wynajmującego, pod rygorem przejęcia odpowiedzialności za wynikłą szkodę,

### § 5

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu w łącznej kwocie netto .....(słownie złotych.....), w tym za pomieszczenia w:
  - a) ZG Sobieski.....zł netto,
  - b) ZG Janina.....zł. netto,
  - c) Centrum .....zł. netto.
2. Czynsz obejmuje również zryczałtowane koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz zużycia energii elektrycznej.
3. Kalkulacja czynszu, o którym mowa w ust. 1, sporządzona została na podstawie Cennika opłat dla podmiotów zewnętrznych współpracujących z Południowym Koncernem Węglowym S.A. i stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1 doliczony będzie podatek VAT w wysokości 22 %.
5. Najemca zobowiązany jest do regulowania płatności wynikających z niniejszej umowy w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze.

### § 6

1. Umowa obowiązuje na czas wykonywania przez Najemcę na rzecz Wynajmującego usług określonych umową powołaną w § 1 ust. 3.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) opóźnienia Najemcy z zapłatą czynszu najmu w całości lub w części, trwającego dłużej niż 21 dni,
  - 2) naruszenia przez Najemcę postanowień § 2 ust. 4 albo § 4 pkt 2, 3 lub 4.

### § 7

Osobami odpowiedzialnymi za prawidłową realizację i rozliczenie umowy są:

- ze strony Wynajmującego: .....,
- ze strony Najemcy: .....

§ 8

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowej i zgodnej z niniejszą umową eksploatacji.
2. Zwrot przedmiotu najmu strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 9

1. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu dla siedziby Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do zachowania poufności informacji, dokumentów i innych danych dotyczących Wynajmującego a uzyskanych w związku z realizacją umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy muszą być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

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

Załącznik nr 1 - Zestawienie pomieszczeń będących przedmiotem najmu.

Załącznik nr 2 – Kalkulacja miesięcznej opłaty najmu

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

**Załącznik nr 1**  
do umowy najmu nr .....

### Zestawienie pomieszczeń będących przedmiotem najmu

| Lp | Nazwa pomieszczenia | Powierzchnia<br>[m <sup>2</sup> ] | Cena<br>jednostkowa<br>[zł/m <sup>2</sup> ] | Miesięczna<br>opłata netto<br>[zł] |
|----|---------------------|-----------------------------------|---|------------------------------------|
| 1. |                     |                                   |   |                                    |
| 2. |                     |                                   |   |                                    |
| 3. |                     |                                   |   |                                    |
| 4. |                     |                                   |   |                                    |
| 5. |                     |                                   |   |                                    |
| 6. |                     |                                   |   |                                    |
| 7. |                     |                                   |   |                                    |
| 8. |                     |                                   |   |                                    |
|    | <b>Razem:</b>       | <b>x</b>                          | <b>x</b>                                    |                                    |

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

1. ....

1. ....

2. ....

2. ....