

UMOWA NAJMU nr.....

zawarta w Gliwicach w dniu r., pomiędzy:

TAURON Dystrybucja S. A. z siedzibą, w Krakowie, **31-035 Kraków, ul. Podgórska 25A**, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000073321, NIP: 6110202860, REGON 230179216, kapitał zakładowy: 560.611.250,96 zł (wpłacony w całości), **Oddział w Gliwicach, ul. Portowa 14a, 44-102 Gliwice** zwaną dalej „Wynajmującym”, w imieniu której działa:

.....

a

.....
.....
.....

zwanym w dalszej części Umowy „Najemcą”.

§1

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy pomieszczenia socjalno-biurowe o powierzchni łącznej 211,22 m² oraz pomieszczenia magazynowe o powierzchni 90,22 m², zlokalizowane w budynku H, położonym w Gliwicach przy ul. Portowej 14 (dalej Przedmiot najmu), do używania w zamian za czynsz określony w § 4, na zasadach określonych w Umowie.
2. Przedmiot najmu jest zdalny do wykorzystania na cel określony w Umowie, a Najemca zapoznał się z jego stanem i nie zgłasza do niego żadnych uwag.
3. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot najmu jest wolny od wad prawnych i nie narusza praw osób trzecich.
4. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do Przedmiotu najmu, a oddanie go w najem nie narusza praw osób trzecich.

§2

Przeznaczenie Przedmiotu najmu

1. Przedmiot najmu będzie służył Najemcy do wykorzystania na cele związane z prowadzoną przez Najemcę działalnością
2. Sposób korzystania z Przedmiotu najmu został określony przez Wynajmującego w Załączniku nr 1.

§3

Czas trwania najmu

Umowa wchodzi w życie z dniem..... i zostaje zawarta na czas nieoznaczony .

§4

Czynsz najmu

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu za najem miesięczną stawkę czynszu najmu w kwocie netto: zł (słownie:/100) netto na podstawie faktury plus należny podatek VAT.
2. Do czynszu najmu określonego w ust. 1 (dalej Czynsz), który jest kalkulowany w oparciu o następujące kwoty:
 - a) zł (słownie...../100) netto (zwaną dalej: „Czynszem stałym”),
 - b) (słownie:/100) netto (zwaną dalej: „Czynszem zmiennym”)) wynikającą z kosztów eksploatacji zajętej powierzchni 301,44 m² (w tym zużycie: energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, ogrzewania elektrycznego, monitorowania sygnałów alarmowych)), zostanie doliczony należny podatek VAT.
3. Zapłaty Czynszu Najemca będzie dokonywał w miesięcznych okresach rozliczeniowych z góry, w terminie 14 dni licząc od wystawienia faktury, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 poniżej.

4. Za niepełny okres rozliczeniowy najmu, Czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie.
5. Zapłata czynszu nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w treści faktury VAT. Za datę zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Zmiana numeru rachunku bankowego, o którym mowa w ust. 5, nie stanowi zmiany Umowy, a następuje poprzez złożenie Najemcy pisemnego oświadczenia Wynajmującego o zmianie rachunku bankowego, podpisanego zgodnie z zasadami reprezentacji, pod rygorem nieważności, i staje się skuteczna z chwilą otrzymania tego oświadczenia przez Zamawiającego. Dla skuteczności oświadczenia o zmianie numeru rachunku bankowego Wynajmujący zobowiązany jest dołączyć zaświadczenie banku potwierdzające prowadzenie rachunku Wynajmującego.
7. Wynajmujący upoważniony jest do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.
8. Czynsz stały określony w ust. 2 punkt a) powyżej, podlega waloryzacji jeden raz w roku kalendarzowym, począwszy od 2019 roku, w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
9. Zmiana, o której mowa w ust. 8, nie będzie wymagała zmiany Umowy w formie Aneksu. Najemca będzie zobowiązany do uiszczania Czynszu w nowej wysokości bez konieczności dodatkowego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego. Zmiana wysokości Czynszu wchodzi w życie w miesiącu następującym po miesiącu, w którym Prezes GUS wyda komunikat w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.
10. Wynajmujący może podwyższyć Czynsz zmienny, wypowiadając dotychczasową wysokość Czynszu zmiennego najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości Czynszu zmiennego wiąże Najemcę, jeżeli Najemca nie złożył oświadczenia o wypowiedzeniu niniejszej umowy z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia. Oświadczenie o wypowiedzeniu niniejszej Umowy może zostać złożone przez Najemcę w terminie 14 dni od powzięcia przez Najemcę informacji o wypowiedzeniu przez Wynajmującego dotychczasowej wysokości Czynszu zmiennego. Nowa wysokość Czynszu zmiennego wchodzi w życie od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wypowiedziano dotychczasową wysokość Czynszu zmiennego, chyba że Najemca złożył oświadczenie o wypowiedzeniu niniejszej Umowy. W takim wypadku - do końca okresu obowiązywania niniejszej Umowy - obowiązuje Czynsz zmienny w dotychczasowej wysokości.
11. W przypadkach i na zasadach prawem przewidzianych Wynajmujący ma prawo do naliczania i dochodzenia odsetek.
12. Strony oświadczają, że są czynnymi podatnikami podatku od towarów i usług (VAT).
13. W sytuacji, gdyby którakolwiek ze Stron przestała być czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), ma ona obowiązek niezwłocznego poinformowania o tym drugiej Strony pod rygorem poniesienia odpowiedzialności odszkodowawczej.

§5

Przekazanie Przedmiotu najmu

Przekazanie Przedmiotu najmu nastąpi w chwili zawarcia umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi Załącznik nr 2.

§6

Zobowiązania i uprawnienia Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania Przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz do dokonywania napraw Przedmiotu najmu w czasie trwania Umowy.
2. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób określony w §2 ust. 2. Najemcy nie wolno w szczególności:
 - 1) uszkadzać Przedmiotu najmu, choćby uszkodzenia były niewielkie i odwracalne,
 - 2) narażać Przedmiotu najmu na potencjalne uszkodzenie lub zniszczenie,
 - 3) nadmiernie eksploatować Przedmiot najmu,
 - 4) umieszczać na elewacji budynku logo Najemcy lub reklamy w miejscu i w formie nieuzgodnionej przez Strony.
3. Do obowiązków Najemcy należy także:
 - 1) wykorzystywanie Przedmiotu najmu zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem,
 - 2) pokrywanie wszelkich szkód, jakie może ponieść Wynajmujący w związku z działalnością Najemcy,
 - 3) ubezpieczenie przechowywanych w Przedmiocie najmu towarów i urządzeń w zakresie kradzieży, zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych na własny koszt we własnym imieniu i na swoją rzecz,
 - 4) utrzymanie w czystości Przedmiotu najmu,

- 5) utrzymanie letnie i zimowe (odśnieżanie, oraz posypywanie solą lub innym środkiem chemicznym) wyznaczonych miejsc postojowych oraz terenu wokół Przedmiotu najmu,
- 6) zabezpieczenie ochrony fizycznej Przedmiotu najmu, polegającej przynajmniej na zabezpieczeniu podjazdów i interwencji grupy interwencyjnej,
- 7) postępowanie zgodnie z zasadami korzystania z Przedmiotu najmu określonymi w Załączniku nr 1 do Umowy,
- 8) zawarcie umów na świadczenie usług niewymienionych w §7 ust. 1 pkt. 10) niezbędnych w prowadzonej przez niego działalności (umowa na korzystanie z linii telefonicznych, wywóz odpadów z prowadzonej działalności itp.), bezpośrednio z dostawcami tych usług,
- 9) zwrot po rozwiązaniu Umowy Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia wynikającego z prawidłowego użytkowania i eksploatacji,
- 10) dokonywanie bieżących napraw i remontów połączonych ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu najmu, w szczególności:
 - a) bieżącej konserwacji oraz utrzymania Przedmiotu najmu,
 - b) eksploatacji, konserwacji, naprawy lub wymiany istniejącego wyposażenia (nie dotyczy instalacji alarmowej ,monitoringu, sprzętu p.poż. oraz ogrzewania elektrycznego)
- 11) umożliwienie przedstawicielom Wynajmującego dokonywania doraźnych kontroli stanu technicznego Przedmiotu najmu oraz sposobu jego eksploatacji. Najemca jest zobowiązany udostępnić Przedmiot najmu Wynajmującemu w celu przeprowadzenia kontroli, niezwłocznie, nie później niż w ciągu 2 dni od wezwania do udostępnienia Przedmiotu najmu,
- 12) zapewnienie przestrzegania przez osoby, którymi posługuje się przy wykonywaniu Umowy, w tym pracowników, wszelkich norm postępowania (technicznych, sanitarnych, BHP, p.poż., itp.) określonych przez Wynajmującego lub wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
4. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może:
 - 1) wydawać Przedmiotu najmu osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego,
 - 2) oddawać Przedmiotu najmu w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim,
 - 3) dokonywać jakichkolwiek zmian w Przedmiocie najmu z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania rzeczy,
 - 4) dokonywać ulepszeń Przedmiotu najmu,
 - 5) zmieniać przeznaczenia Przedmiotu najmu.
5. W przypadku, gdy w wyniku działalności Najemcy wystąpi potrzeba adaptacji zajmowanych pomieszczeń, Najemca z jednomiesięcznym wyprzedzeniem poinformuje o tym fakcie Wynajmującego przedstawiając jednocześnie szczegółowy projekt adaptacji. Jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na proponowaną przez Najemcę adaptację, to Najemca wykona przedmiotową adaptację własnym kosztem i staraniem.
6. Jeżeli Przedmiot najmu wymaga napraw wykraczających poza bieżące remonty związane ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o tym fakcie Wynajmującego. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o terminie dokonania napraw w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o potrzebie ich dokonania.
7. Jeżeli konieczność wykonania napraw, o których mowa w ust. 6 powyżej, jest wynikiem nieprawidłowego używania Przedmiotu najmu przez Najemcę, koszt tych napraw obciąża Najemcę. W takim przypadku - jeżeli Wynajmujący tak postanowi - naprawy dokonywane będą przez Wynajmującego, który niezwłocznie po realizacji prac obciąży Najemcę refakturą z tytułu ich wykonania, płatną w ciągu 14 dni od wystawienia refaktury. Wycena kosztów napraw dokonana przez Wynajmującego jest dla Najemcy wiążąca.
8. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego (nie później niż w ciągu 48 godzin od chwili zdarzenia) powiadomienia Wynajmującego o każdym przypadku:
 - 1) włamania do pomieszczeń biurowo- socjalnych oraz pozostałych pomieszczeń wchodzących w skład Przedmiotu najmu,
 - 2) zniszczenia lub uszkodzenia Przedmiotu najmu w sposób uniemożliwiający jego dalsze używanie.
9. Jeśli osoba trzecia dochodzi przeciwko Najemcy roszczeń dotyczących Przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest zawiadomić Wynajmującego o tym fakcie niezwłocznie, nie później niż 2 dni od zaistniałej sytuacji.
10. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie informować Wynajmującego o awariach, pożarze oraz innych szkodach w Przedmiocie najmu lub zdarzeniach stanowiących zagrożenie dla Przedmiotu najmu, a także zobowiązany jest niezwłocznie podejmować niezbędne działania celem uniknięcia szkód w Przedmiocie najmu. Powyższe nie zwalnia Najemcy z obowiązku poinformowania o zaistniałych zdarzeniach odpowiednich służb.

§7

Zobowiązania i uprawnienia Wynajmującego

1. Do obowiązków Wynajmującego należą:
 - 1) oddanie Najemcy do używania Przedmiotu najmu na okres ustalony w §3 Umowy,
 - 2) wydanie Najemcy Przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku,
 - 3) współdziałanie z Najemcą w zakresie przestrzegania warunków Umowy,
 - 4) zapewnienia swobodnego dostępu pracownikom Najemcy do pomieszczeń wchodzących w skład Przedmiotem najmu,
 - 5) zapewnienie dojazdu do Przedmiotu najmu, dostawcom i przewoźnikom dostarczających towary dla działalności prowadzonej przez Najemcę,
 - 6) zapewnienie 4 miejsc parkingowych,
 - 7) ubezpieczenie budynku w którym znajdują się pomieszczenia stanowiące Przedmiot najmu w okresie trwania Umowy,
 - 8) przeprowadzanie remontów kapitałnych Przedmiotu najmu,
 - 9) przejęcie Przedmiotu najmu po rozwiązaniu Umowy,
 - 10) umożliwienie Najemcy korzystania z następujących świadczeń zawartych w Czynszu najmu wymienionym w §4, a mianowicie:
 - a) korzystania z ciepłej i zimnej wody,
 - b) korzystania z energii elektrycznej,
 - c) odprowadzania ścieków,
 - d) ogrzewania elektrycznego,
 - e) konserwacji standardowego sprzętu p.poż., monitoringu, instalacji alarmowej oraz ogrzewania elektrycznego w pomieszczeniach socjalno-biurowych oraz pomieszczeniach magazynowych.
2. Wynajmujący jest uprawniony do:
 - 1) dokonywania doraźnych kontroli stanu technicznego Przedmiotu najmu oraz sposobu jego eksploatacji. O zamiarze kontroli Wynajmujący zawiadamia Najemcę telefonicznie lub w formie elektronicznej (e-mail) poprzez wezwanie do udostępnienia Przedmiotu najmu w terminie nie krótszym niż 2 dni od dnia otrzymania wezwania przez Najemcę,
 - 2) kontroli Przedmiotu najmu, a w szczególności do wykonywania przeglądów i robót niezbędnych dla utrzymania w należyтым stanie technicznym instalacji i urządzeń wspólnych dla budynku, w którym znajdują się pomieszczenia będące Przedmiotem najmu,
 - 3) wyrażania pisemnej zgody na wydawanie Przedmiotu najmu osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego,
 - 4) wyrażania pisemnej zgody na podnajem Przedmiotu najmu,
 - 5) wyrażania pisemnej zgody na dokonywanie jakichkolwiek zmian w Przedmiocie najmu z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania rzeczy,
 - 6) wyrażania pisemnej zgody na dokonywanie ulepszeń Przedmiotu najmu,
 - 7) wyrażania pisemnej zgody na zmianę przeznaczenia Przedmiotu najmu, w szczególności na dokonywanie przebudowy pomieszczeń, przeróbek bądź adaptacji.

§8

Odpowiedzialność

1. Strony zgodnie wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu najmu, co nie dotyczy jednak odpowiedzialności za wady podstępnie zatajone przez Wynajmującego.
2. Strony zgodnie przyjmują, że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody, których Najemca lub osoby trzecie mogą doznać w związku z użytkowaniem Przedmiotu najmu, z wyjątkiem szkód będących następstwem winy umyślnej Wynajmującego.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu, wynikłe w związku z użytkowaniem Przedmiotu najmu.
4. Ryzyko przypadkowej utraty, uszkodzenia lub zniszczenia mienia ruchomego znajdującego się w Przedmiocie najmu, w całości obciąża Najemcę.
5. Wynajmujący nie odpowiada za szkody w mieniu Najemcy powstałe w wyniku kradzieży, zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.
6. Strony ustalają, że Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kar umownych w następujących przypadkach:
 - 1) w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku utrzymywania Przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku - w wysokości jednomiesięcznego Czynszu netto za miesiąc, w którym nastąpiło naruszenie, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,

- 2) w przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w §2 Umowy - w wysokości jednomiesięcznego Czynszu netto za miesiąc, w którym nastąpiło naruszenie, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 3) w przypadku uniemożliwienia przedstawicielom Wynajmującego dokonywania doraźnych kontroli stanu technicznego Przedmiotu najmu oraz sposobu jego eksploatacji w terminie wynikającym z Umowy - w wysokości jednomiesięcznego Czynszu netto za miesiąc, w którym nastąpiło naruszenie - za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 4) w przypadku wydania Przedmiotu najmu osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego bez pisemnej zgody Wynajmującego - w wysokości jednomiesięcznego Czynszu netto za miesiąc, w którym nastąpiło naruszenie za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 5) w przypadku podnajęcia Przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego - w wysokości jednomiesięcznego Czynszu netto za miesiąc, w którym nastąpiło naruszenie, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 6) w przypadku dokonywania jakichkolwiek zmian w Przedmiocie najmu z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania rzeczy, bez pisemnej zgody Wynajmującego - w wysokości jednomiesięcznego Czynszu netto za miesiąc, w którym nastąpiło naruszenie, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 7) w przypadku dokonywania ulepszeń Przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego - w wysokości jednomiesięcznego Czynszu netto za miesiąc, w którym nastąpiło naruszenie, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 8) w przypadku niezawiadomienia lub nieterminowego zawiadomienia Wynajmującego o dochodzeniu przez osobę trzecią przeciwko Najemcy roszczeń dotyczących Przedmiotu najmu - w wysokości jednomiesięcznego Czynszu netto za miesiąc, w którym nastąpiło naruszenie, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 9) w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku niezwłocznego informowania Wynajmującego o awariach, pożarze oraz innych szkodach w Przedmiocie najmu lub zdarzeniach stanowiących zagrożenie dla Przedmiotu najmu lub niezwłocznego podejmowania niezbędnych działań celem uniknięcia szkód w Przedmiocie najmu - w wysokości jednomiesięcznego Czynszu netto za miesiąc, w którym nastąpiło naruszenie, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 10) w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku poufności określonego w §13 Umowy - w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto za miesiąc, w którym nastąpiło naruszenie, za każde jednokrotne naruszenie tego obowiązku,
 - 11) w przypadku gdy Wynajmujący rozwiąże umowę ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub gdy Najemca rozwiąże Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez uzasadnionej przyczyny - w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto za ostatni miesiąc przed rozwiązaniem Umowy.
7. Kary umowne będą płatne przez Najemcę w terminie 14 dni od daty doręczenia noty obciążeniowej przez Wynajmującego.
 8. Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych, przewidzianych w Kodeksie cywilnym.
 9. Postanowienia umowne dotyczące kar umownych z tytułu rozwiązania Umowy zachowują moc pomimo rozwiązania Umowy.

§9

Kaucja

1. Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości 2- krotności miesięcznego Czynszu (dalej Kaucja).
2. Kaucja zostanie wpłacona w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy na rachunek bankowy Wynajmującego
3. Kaucja służy zabezpieczeniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy z tytułu nienależytego wykonania Umowy, w szczególności z tytułu pogorszenia stanu Przedmiotu najmu przekraczającego normalne zużycie oraz z tytułu zaległości w regulowaniu należności wynikających z Umowy.
4. W przypadku wykorzystania kwoty Kaucji w czasie trwania najmu, Wynajmujący zawiadamia Najemcę o wykorzystaniu Kaucji, kwocie jej pomniejszenia oraz przyczynach jej wykorzystania, a Najemca zobowiązany jest uzupełnić Kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 od dnia otrzymania zawiadomienia od Wynajmującego.

5. Niewykorzystana kwota Kaucji podlega zwrotowi Najemcy w ciągu 14 dni od daty podpisania protokołu potwierdzającego zwrot Przedmiotu najmu na rachunek bankowy Najemcy wskazany w protokole potwierdzającym zwrot Przedmiotu najmu.
6. Kaucja nie podlega waloryzacji. Wynajmujący zwraca Kaucję wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była przechowywana, pomniejszoną o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany zgodnie z ust.5.

§10

Rozwiązanie Umowy

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
2. Stronom przysługuje prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, jeżeli Najemca:
 - 1) używa Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) nie utrzymuje Przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku,
 - 3) wyda Przedmiotu najmu osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 4) podnajmie Przedmiot najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 5) dokonuje jakichkolwiek zmian w Przedmiocie najmu z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania rzeczy, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 6) dokonuje ulepszeń Przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 7) mimo prawidłowego zawiadomienia, nie dopuszcza Wynajmującego do Przedmiotu najmu celem kontroli wykonywania Umowy zgodnie z jej postanowieniami,
 - 8) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, przy czym Wynajmujący powinien uprzedzić Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - 9) nie wpłaci lub nie uzupełni kwoty Kaucji, zgodnie z § 9 Umowy,
 - 10) nie wykonuje Umowy z zachowaniem należytej staranności.
4. Niezależnie od możliwości rozwiązania Umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym na podstawie ust. 3, Umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym przez Wynajmującego po upływie 7 dni od bezskutecznego upływu wyznaczonego Najemcy pisemnie przez Wynajmującego terminu usunięcia stwierdzonego naruszenia, jeżeli nie zostało ono usunięte przez Najemcę w tym terminie.
 - 1) Najemca używa Przedmiot najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem albo gdy Przedmiot najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,

§11

Zwrot Przedmiotu najmu

1. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu najmu w terminie 3 dni roboczych od ustania najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, wynikającym z prawidłowej eksploatacji.
2. Zwrot Przedmiotu najmu nastąpi w Gliwicach na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku ustania najmu, Najemca w ciągu 2 dni roboczych zobowiązany jest do usunięcia wyposażenia i towarów należących do Najemcy.
4. Po bezskutecznym upływie terminów określonych w ust. 3, Wynajmujący może usunąć pozostawione wyposażenie i towary należące do Najemcy na jego koszt i ryzyko

§12

Ulepszenia Przedmiotu najmu

Najemca nie ma prawa do zwrotu kosztów związanych z dokonanymi przez niego zmianami lub ulepszeniami Przedmiotu najmu („nakłady”), chyba że Strony postanowią inaczej w drodze odrębnego porozumienia sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§13 Poufność

1. Najemca nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się do zachowania w ścisłej tajemnicy Informacji Poufnych w rozumieniu niniejszego paragrafu oraz zobowiązuje się traktować je i chronić jak tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 roku, Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.).
2. Przez Informacje Poufne należy rozumieć wszelkie informacje (w tym przekazane lub pozyskane w formie ustnej, pisemnej, elektronicznej i każdej innej) związane z Umową, uzyskane w trakcie negocjacji warunków Umowy, w trakcie postępowań mających na celu zawarcie Umowy oraz w trakcie jej realizacji, bez względu na to, czy zostały one udostępnione Najemcy w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy, czy też zostały pozyskane przy tej okazji w inny sposób, w szczególności informacje o charakterze finansowym, gospodarczym, ekonomicznym, prawnym, technicznym, organizacyjnym, handlowym, administracyjnym, marketingowym, w tym dotyczące Wynajmującego, a także innych podmiotów, w szczególności tych, z którymi Wynajmujący pozostaje w stosunku dominacji lub zależności oraz, z którymi jest powiązany kapitałowo lub umownie (Informacje Poufne).
3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego ujawniać, upubliczniać, przekazywać ani w inny sposób udostępniać osobom trzecim lub wykorzystywać do celów innych niż realizacja Umowy, jakichkolwiek Informacji Poufnych.
4. Zobowiązanie do zachowania poufności nie ma zastosowania do Informacji Poufnych:
 - 1) które są dostępne Najemcy przed ich ujawnieniem Najemcy przez Wynajmującego;
 - 2) które zostały uzyskane z wyraźnym wyłączeniem przez Wynajmującego zobowiązania Najemcy do zachowania poufności;
 - 3) które zostały uzyskane od osoby trzeciej, która uprawniona jest do udzielenia takich informacji;
 - 4) których ujawnienie wymagane jest na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub na podstawie żądania uprawnionych władz;
 - 5) które stanowią informacje powszechnie znane.
5. W zakresie niezbędnym do realizacji Umowy, Najemca może ujawniać Informacje Poufne swoim pracownikom lub osobom, którymi posługuje się przy wykonywaniu Umowy, pod warunkiem, że przed jakimkolwiek takim ujawnieniem zobowiąże te osoby do zachowania poufności na zasadach określonych w Umowie. Za działania lub zaniechania takich osób Najemca ponosi odpowiedzialność, jak za działania i zaniechania własne.
6. Zobowiązanie do zachowania poufności, o którym mowa w niniejszym paragrafie wiąże Najemcę bezterminowo, także w razie wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od Umowy.
7. Najemca zobowiązuje się, że zarówno on, jak i osoby, którymi posługuje się przy wykonywaniu Umowy, niezwłocznie zwrócą lub zniszczą wszelkie dokumenty lub inne nośniki Informacji Poufnych, w tym ich kopie oraz opracowania i wyciągi, za wyjątkiem jednego ich egzemplarza dla celów archiwalnych, który Najemca uprawniony jest zachować.

§14 Przeniesienie praw i obowiązków

1. Przeniesienie praw lub obowiązków jednej ze Stron, wynikających z Umowy, na osobę trzecią wymaga pisemnej zgody drugiej Strony, pod rygorem nieważności.
2. Druga Strona, wyrażając zgodę na przeniesienie praw lub obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią może uzależnić swoją zgodę od spełnienia przez Stronę dokonującą przeniesienia praw lub obowiązków wynikających z Umowy, określonych warunków lub przesłanek.

§15 Siła Wyższa

1. Użyte w Umowie określenie „Siła Wyższa” oznacza zewnętrzne zdarzenie nagłe, nieprzewidywalne i niezależne od woli Stron, które wystąpiło po zawarciu Umowy, uniemożliwiające wykonanie Umowy w całości lub w części, na stałe lub na pewien czas, któremu nie można zapobiec ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności Stron. Za przejawy Siły Wyższej Strony uznają w szczególności:
 - 1) klęski żywiołowe, w tym: trzęsienie ziemi, huragan, powódź oraz inne nadzwyczajne zjawiska atmosferyczne;
 - 2) akty władzy państwowej, w tym: stan wojenny, stan wyjątkowy, itd.;

- 3) działania wojenne, akty sabotażu, akty terrorystyczne i inne podobne wydarzenia zagrażające porządkowi publicznemu;
 - 4) strajki powszechne lub inne niepokoje społeczne, w tym publiczne demonstracje, z wyłączeniem strajków u Stron.
2. Jeżeli Siła Wyższa uniemożliwia lub uniemożliwi jednej ze Stron wywiązanie się z jakiegokolwiek zobowiązania objętego Umową, Strona ta zobowiązana jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie dwóch dni od wystąpienia Siły Wyższej, zawiadomić drugą Stronę na piśmie o wydarzeniu lub okolicznościach stanowiących Siłę Wyższą wymieniając przy tym zobowiązania, z których nie może lub nie będzie mogła się wywiązać oraz wskazując przewidywany okres, w którym nie będzie możliwe wykonywanie Umowy. Powinna także dążyć do kontynuowania realizacji swoich zobowiązań w rozsądnym zakresie oraz podjąć działania niezbędne do zminimalizowania skutków działania Siły Wyższej oraz czasu jej trwania.
3. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy w całości lub w części, w takim zakresie, w jakim zostało to spowodowane wystąpieniem Siły Wyższej. W wypadku zaistnienia Siły Wyższej o charakterze długotrwałym, powodującej niewykonanie Umowy przez okres dłuższy niż jeden miesiąc, Strony będą prowadziły negocjacje w celu określenia dalszej realizacji lub rozwiązania Umowy.
 4. Negocjacje, o których mowa w ust. 3 zdanie drugie, uważa się za bezskutecznie zakończone, jeżeli po upływie 14 dni od dnia ich rozpoczęcia Strony nie osiągną porozumienia, chyba, że przed upływem tego terminu Strony wyrażą w formie pisemnej zgodę na ich kontynuowanie i określą inną datę zakończenia negocjacji.
 5. W przypadku bezskutecznego zakończenia negocjacji w terminie określonym zgodnie z ust. 4, Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.

§16

Prawo właściwe

Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim powinna być interpretowana.

§17

Sąd właściwy

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla siedziby Oddziału Wynajmującego, w imieniu którego zawierana jest Umowa.

§18

Klauzula salwatoryjna

W przypadku uznania jakiegokolwiek sformułowania lub postanowienia Umowy za niezgodne z prawem i uznania tego sformułowania lub postanowienia za nieważne albo bezskuteczne, Strony zobowiązują się uzgodnić nowe, zgodne z prawem i skuteczne sformułowanie lub postanowienie, którego znaczenie będzie najbardziej zbliżone do pierwotnej intencji Stron.

§19

Inne postanowienia

1. Strony zgodnie wskazują, jako osoby uprawnione do dokonywania ustaleń roboczych związanych z wykonywaniem Umowy:
 - 1) ze strony Wynajmującego:
 - a) - tel.,
 - e-mail:@tauron-dystrybucja.pl
 - 2) ze strony Najemcy:
 -
2. Strony zgodnie wskazują następujące adresy do doręczeń:
 - 1) dla Wynajmującego:
 -
 - 2) dla Najemcy:
 -
3. Zmiana danych osób wymienionych w §19 ust. 1 oraz zmiana adresu do doręczeń wskazanego w §19 ust. 2 wymaga pisemnego zawiadomienia. Strony zgodnie ustalają, że doręczenie zastępcze lub awizowane na adresy wskazane, jako adresy do doręczeń jest skuteczne.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu, z zastrzeżeniem §4 ust. 9 oraz § 19 ust. 3.

5. Rozwiązanie i wypowiedzenie Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.
7. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązujące.
8. Umowę sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
9. Integralną część Umowy stanowi załącznik:
 - 1) Załącznik nr 1 - Opis korzystania z Przedmiotu najmu.
 - 2) Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo-odbiorczy - wzór

Wynajmujący

Najemca

Załącznik Nr 1 do Umowy nr

OPIS KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTU NAJMU

Przedmiotem Najmu są pomieszczenia socjalno-biurowe i magazynowe (Przedmiot najmu/Lokal), zlokalizowane na parterze budynku przy ul. Portowej 14 bud. H w Gliwicach.

1. Lokal jest dostępny dla Najemcy 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, przez cały rok kalendarzowy.
2. Dostęp do Lokalu podlega kontroli i monitorowaniu przez wyspecjalizowaną służbę ochrony, działającą z ramienia Wynajmującego 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, przez cały rok kalendarzowy.
3. Bezpośredni dostęp do Lokalu odbywa się przy pomocy kluczy (Najemca dostarczy listę osób upoważnionych do pobierania kluczy) i kodu systemu alarmowego.
W przypadku, gdy Najemca nie chce korzystać z kluczy przekazanych przez Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do wymiany zamków na własny koszt.
4. Najemca zobowiązany jest do zdeponowania na prowadzonym w obiekcie posterunku OCHRONY jednego kompletu kluczy awaryjnych przechowywanych w zaplombowanych bezpiecznych pojemnikach (np. koperty). Posterunek OCHRONY mieści się przy głównym wejściu do budynku przy ul. Portowej 14 bud A w Gliwicach.
5. Wynajmujący jest uprawniony do skorzystania ze zdeponowanych kluczy Najemcy pod jego nieobecność wyłącznie w przypadku nagłego zdarzenia, zagrażającego bezpieczeństwu Lokalu i Nieruchomości (awaria, pożar, etc.). Z takiego zdarzenia pracownicy OCHRONY sporządzą notatkę a Najemca zostaje powiadomiony o tym fakcie niezwłocznie na numer kontaktowy W takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest do zabezpieczenia Lokalu przed dostępem osób trzecich do czasu przybycia Najemcy.
6. Najemca niezwłocznie po przejęciu przedmiotu najmu zobowiązany jest do spisania z upoważnionym przedstawicielem firmy OCHRONY karty abonenta określającej sposoby wzajemnego kontaktowania się i rozliczeń finansowych w przypadku powstania sytuacji awaryjnej (np. niewłaściwe odblokowanie alarmu , nieuzasadnione wejście do obiektu itp.). Wzór karty abonenta stanowi Załącznik A.
7. Lokal powinien być utrzymywany przez Najemcę w porządku i czystości.
8. Wszystkie urządzenia i instalacje znajdujące się w Lokalu maja być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.
9. Na terenie Lokalu zabronione jest:
 - używanie otwartego ognia i palenie papierosów,
 - przechowywanie i składowanie materiałów niebezpiecznych lub szkodliwych dla zdrowia i życia, w szczególności materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych, toksycznych i produktów chemicznych,
 - korzystanie z innych urządzeń mogących zakłócać pracę systemów Budynku,
 - zastawianie, zaklejanie, blokowanie otworów wentylacyjnych oraz czujników alarmowych,
 - oklejanie/wyklejanie szyb okiennych lub drzwiowych, chyba, że zezwoli na to pisemnie Wynajmujący,
 - umieszczanie na elewacji budynku logo Najemcy lub reklamy, w przypadku wyrażenia zgody miejsce i forma musi być uzgodniona przez Wynajmującego.

10. Wszyscy użytkownicy Lokalu (pracownicy Najemcy) muszą zapoznać się z Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego obowiązującą dla nieruchomości, w której znajduje się Lokal, w celu ustalenia sposobu postępowania na wypadek pożaru, klęski żywiołowej lub innego zagrożenia. Instrukcja ta dostępna jest u Administratora budynku – p. Grażyny Gomułki tel. kom.516 116 504. Szkolenie powinno być potwierdzone na piśmie.

Załącznik nr 3 do Umowy najmu nr

z dniar.

Gliwice, dnia

PROTOKÓŁ

ZDAWCZO – ODBIORCZY (z wyposażeniem) nr/2018

z dnia sporządzony na okoliczność przekazania pomieszczeń.

Działając w oparciu o Umowę najmu nr z dnia.....,zawartą pomiędzy:

..... zwany dalej **WYNAJMUJĄCYM**

a

..... zwaną dalej **NAJEMCĄ**

ustala się co następuje:

WYNAJMUJĄCY reprezentowany przez

(imię i nazwisko przedstawiciela Wynajmującego)

NAJEMCA reprezentowany przez

(imię i nazwisko przedstawiciela Najemcy)

1. Wynajmujący przekazuje Najemcy do używania pomieszczenia biurowo-socjalne zlokalizowane przy ul. Portowej 14, bud H, w Gliwicach o powierzchni: 211,22m², pomieszczenie magazynowe o powierzchni 90,22 m².

Wyposażenie:

.....
.....
.....

Uwagi:

.....
.....
.....

2. Najemca oddaje Wynajmującemu pomieszczenia biurowo-socjalne, zlokalizowane przy ul. Portowej 14, bud H, w Gliwicach o powierzchni:m², pomieszczenie magazynowe o powierzchni m².

Wyposażenie:

.....
.....
.....

Uwagi:

.....
.....
.....

Protokół sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....

(NAJEMCA)

.....

(WYNAJMUJĄCY)

