

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu __., w Katowicach, pomiędzy:

ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Bielsku Białej Wydziale VIII Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000262397, reprezentowaną przez:

_____,
zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”,
a

_____, spółka z o.o. z siedzibą w _____, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Katowice - Wschód w Katowicach VIII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS _____ (NIP _____, REGON _____), reprezentowaną przez:

_____,
zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w Katowicach przy ul. Porcelanowej 8, oraz właścicielem budynku i urządzeń trwale z gruntem związanych, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KA1K/00048400/4.

§ 2

W budynku, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia biurowe wraz z węzłem sanitarnym oraz aneksem kuchennym o powierzchni użytkowej _____ m².

§ 3

Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości _____ PLN (_____ złotych 00/100) za każdy miesiąc kalendarzowy, tj. ____,00 PLN (____ złotych 00/100) za 1 m² powierzchni biurowej.

§ 4

Strony ustalają, że czynsz najmu będzie płatny z góry do 15 dnia kalendarzowego każdego miesiąca.

§ 5

1. W związku z wynajęciem pomieszczeń określonych w § niniejszej 2 umowy, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych:
 - a) udostępnienia energii elektrycznej,
 - b) możliwość korzystania z energii ciepłej,
 - c) możliwość korzystania z wody i kanalizacji,
 - d) możliwość korzystania z klimatyzacji,
 - e) możliwość korzystania z miejsc parkingowych,
 - f) całodobowy dozór budynku,
 - g) wywóz nieczystości.
2. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonywane będą w sposób następujący:
 - a) za energię elektryczną Najemca będzie uiszczal opłatę na podstawie wskazań licznika zbiorczego proporcjonalnie do części zajmowanej powierzchni, przy zastosowaniu stawki 0.57 PLN (pięćdziesiąt siedem groszy) za 1 kWh, płatna z dołu do 15 dnia kalendarzowego każdego miesiąca,
 - b) za energię ciepłą Najemca będzie uiszczal zryczałtowaną opłatę miesięczną w wysokości _____ PLN (_____ złotych 00/100), tj. 1,70 PLN (jeden złoty 70/100) za 1m² powierzchni, płatną z góry do 15 dnia kalendarzowego każdego miesiąca,
 - c) za dozór budynku, monitorowanie przez firmę SOLID SECURITY, obsługę recepcji i usługi portierów, Najemca będzie uiszczal zryczałtowaną opłatę miesięczną w wysokości ____,00 PLN (_____ złotych 00/100), płatną z góry do 15 dnia kalendarzowego każdego miesiąca,
 - d) za wywóz nieczystości Najemca będzie uiszczal zryczałtowaną opłatę miesięczną w wysokości ____,00 PLN (_____ złotych 00/100), płatną z góry do 15 dnia kalendarzowego każdego miesiąca.
 - e) za umożliwienie Najemcy korzystanie w wynajmowanych pomieszczeniach z aparatów telefonicznych i sieci w linii wewnętrznej, Najemca będzie uiszczal zryczałtowaną opłatę miesięczną w wysokości 30,00 PLN (trzydzieści złotych), płatną z góry do 15 dnia kalendarzowego każdego miesiąca.

§ 6

1. Czynnosc najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe nie obejmują podatku od towarów i usług, który doliczany będzie na zasadach ogólnych.
2. Czynnosc najmu będzie waloryzowany raz w roku o wskaźnik o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (pierwsza waloryzacja nastąpi w dniu _____. r).

§ 7

1. W terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, Najemca wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego w _____ S.A. Oddział _____, nr: _____ kaucję w kwocie _____ PLN (_____ złotych 00/100).
2. Czynnosc najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe Najemca wpłacać będzie na rachunek bankowy Wynajmującego w _____ S.A. Oddział _____, nr: _____ (datą zapłaty jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego).
3. Kaucja, o której mowa w ust. 1, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego stwierdzającego przekazanie przedmiotu umowy Wynajmującemu bez zastrzeżeń.

§ 8

1. Wydanie pomieszczeń, o których mowa w § 2 niniejszej umowy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo - odbiorczym.
2. Wydanie kluczy do pomieszczeń, o których mowa w § 2 niniejszej umowy nastąpi nie później niż w dniu podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego przez upoważnionych przedstawicieli stron.
3. Wynajmujący zobowiązuje się na własny koszt odnowić pomieszczenia będące przedmiotem niniejszej umowy (zakres prac został określony w załączniku nr 1 do niniejszej umowy).
4. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu równowartość wydatków poniesionych na odnowienie pomieszczeń będących przedmiotem niniejszej umowy, w przypadku rozwiązania niniejszej umowy przed upływem ____ miesięcy od dnia jej zawarcia.

§ 9

Najemca ma prawo do całodobowego:

- a) swobodnego korzystania z pomieszczeń biurowych i magazynowych dla potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej,
- b) swobodnego dostępu do nieruchomości i pomieszczeń biurowych i magazynowych będących przedmiotem niniejszej umowy,
- c) swobodnego korzystania z instalacji i urządzeń w które wyposażony są pomieszczenia biurowe,
- d) zgłaszania administratorowi budynku usterek w pomieszczeniach biurowych, których usunięcie należy do obowiązków Wynajmującego.

§ 10

1. Najemca nie ma prawa w wynajmowanych pomieszczeniach do:
 - 1) dokonywania istotnych zmian w ich substancji bez zgody Wynajmującego,
 - 2) wprowadzania jakichkolwiek adaptacji bez uprzedniego uzgodnienia ich z Wynajmującym,
 - 3) oddawania najmowanych pomieszczeń osobom trzecim do bezpłatnego używania albo w podnajem.
2. Wszelkie awarie i usterki zauważone przez Najemcę, których usunięcie należy do obowiązków Wynajmującego, winny być zgłaszane Wynajmującemu na piśmie. Zgłoszenia winny być składane w recepcji lub w biurze administratora budynku, tj. w pokoju nr 15.
3. Najemca nie może w całości lub części przelać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 11

1. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Najemca zobowiązuje się nie wywierać negatywnego wpływu na działalność jakiegokolwiek innego użytkownika lokali znajdujących się w budynku, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać zakazu palenia tytoniu obowiązującego na terenie budynku, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy.

§ 12

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Najemcą i przy współdziałaniu przedstawicieli Najemcy.

§ 13

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy powstałe w wyniku kradzieży, włamania, jak również zdarzeń losowych nie wynikłych z winy Wynajmującego.

§ 14

1. Po zakończeniu umowy Najemca obowiązany jest zwrócić pomieszczenia w stanie nie pogorszonym (przekazanie pomieszczeń zostanie stwierdzone protokołem zdawczo - odbiorczym), z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem ich prawidłowego używania.
2. W przypadku dokonania przez Najemcę ulepszeń, Wynajmujący będzie mógł według swego wyboru zatrzymać je za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 15

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron ma prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do natychmiastowego wypowiedzenia niniejszej umowy w przypadku, gdy Najemca nie wpłaci kaucji, o której mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, jak również, gdy Najemca będzie zalegać z opłatami wobec Wynajmującego dłużej niż 14 dni od terminu zapłaty.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić pomieszczenia w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 16

Niniejsza umowa wchodzi w życie w dniu _____

§ 17

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 19

Spory mogące wyniknąć przy wykonywaniu niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 20

Niniejszą umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

.....
/Wynajmujący/

.....
/Najemca/