

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu w Szczecinie pomiędzy:

**Zakładem Gospodarki Materialowej „FORTIS” Spółka z o.o.
ul. Leona Heyki 23, 70-631 Szczecin
NIP 852-050-95-99**

zwanym w dalszej części Umowy **Wynajmującym**, reprezentowanym przez
mgr Piotra Rybaka - Prezesa Zarządu Spółki,

a

.....

.....

zwany(a)ym w dalszej części Umowy **Najemcą**, reprezentowanym przez

.....

.....

§ 1

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że przysługuje mu prawo własności do

.....

.....

zlokalizowanego w Szczecinie przy

o łącznej powierzchni m² i nie ma żadnych przeszkód prawnych do zawarcia
niniejszej Umowy.

§ 2

1. WYNAJMUJĄCY oddaje w najem NAJEMCY w/w lokal użytkowy
- o łącznej powierzchni użytkowej
2. Lokal użytkowy określony w ust.1 może być używany przez NAJEMCĘ wyłącznie do prowadzenia działalności w zakresie:
3. Zmiana zakresu działalności jest niedopuszczalna bez zgody WYNAJMUJĄCEGO. Wyrażenie zgody WYNAJMUJĄCY może uzależnić od zmiany wysokości czynszu.
4. WYNAJMUJĄCY może odmówić wyrażenia zgody o której mowa w ust.3 jedynie z ważnych powodów, w szczególności, gdy planowana zmiana prowadziłaby lub mogłaby prowadzić do naruszenia obowiązującego porządku prawnego lub kolidowała z działalnością WYNAJMUJĄCEGO.

§ 3

1. NAJEMCA zobowiązany jest do zapłaty na rzecz WYNAJMUJĄCEGO, miesięczny czynsz najmu w kwocie złotych [netto] + VAT (w obowiązującej stawce) słownie:

.....

Na kwotę powyższą składa się cena [netto] najmu pomieszczeń biurowych zł + VAT (w obowiązującej stawce) liczona w następujący sposób

:

.....

2. NAJEMCA zapłaci WYNAJMUJĄCEMU kwotę stanowiącą równowartość jednomiesięcznego czynszu [netto] w wysokości zł + VAT (w obowiązującej stawce)

słownie:

.....

za okres najmu od do w dniu podpisania

niniejszej Umowy.

1. Wynegocjowaną stawkę czynszu określoną w § 3 st.1 niniejszej Umowy będzie można zmienić

.....

.....

2. O zmianie wysokości czynszu WYNAJMUJĄCY zawiadomi NAJEMCĘ na piśmie z miesięcznym wyprzedzeniem.

3. W razie braku zgody na nową wysokość czynszu NAJEMCA winien zawiadomić na piśmie WYNAJMUJĄCEGO w terminie 7 dni.

Zawiadomienie będzie traktowane jako wypowiedzenie Umowy Najmu.

4. NAJEMCA nie wyrażając zgody na nową wysokość czynszu może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia – nie później niż w ciągu miesiąca od zawiadomienia o podwyżce czynszu – o ile równocześnie opróżni przedmiotowy lokal i odda go WYNAJMUJĄCEMU.

§ 5

1. Oprócz czynszu najmu NAJEMCA uiszczać będzie opłaty za świadczenia dodatkowe związane z użytkowaniem lokalu wraz z podatkiem VAT w stawce zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Wykaz świadczeń dodatkowych:

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

§ 6

1. Należności z tytułu najmu w/w lokalu w wysokości określonej w § 3 ust.1 i § 5 niniejszej Umowy NAJEMCA ma obowiązek opłacić według terminów określonych na fakturze na konto WYNAJMUJĄCEGO
2. Dokumentem potwierdzającym wysokość wyżej wymienionych opłat są otrzymane faktury VAT.
3. Jeżeli NAJEMCA dopuszcza się zwłoki z zapłatą należności z tytułu najmu lokalu lub opłat za świadczenia dodatkowe to zaległości te podlegają opłacie wraz z ustawowymi odsetkami.
4. NAJEMCA oświadcza, że ureguje wszelkie płatności powstałe w trakcie użytkowania przedmiotowego lokalu, a ujawnione po rozwiązaniu niniejszej Umowy.

§ 7

1. Stawka czynszu [netto] za wynajem pomieszczeń obejmuje :
 - dogodne położenie – centrum miasta Szczecina,
 - ogrodzony teren – trudno dostępny dla osób postronnych,
 - dostawę energii elektrycznej do celów socjalno-biurowych (oświetlenie, komputery, ksero, tel./fax., przygotowanie kawy / herbaty),
 - dostawę wody do celów socjalnych,
 - centralne ogrzewanie – grzejniki panelowe z termostatami + własna kotłownia gazowa (wszystkie pomieszczenia włącznie z magazynami),
 - okna PCV
 - wywóz śmieci socjalno-biurowych
 - parking samochodowy (dla NAJEMCY i kontrahentów),
 - możliwość oznakowania firmy od ul. Leona Heyki 23 i ul Targowej 5 ,
 - portierów zapewniających bezpieczeństwo i dostęp do wynajmowanego lokalu przez całą dobę.

§ 8

Wydanie lokalu nastąpi w terminie: dni od daty zawarcia Umowy Najmu. Z czynności przekazania lokalu zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, dokumentujący stan techniczny lokalu i znajdujących się w nim urządzeń. Protokół stanowić będzie Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

§ 9

1. NAJEMCA nie może bez zgody WYNAJMUJĄCEGO oddać wynajmowanego lokalu osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania ani w całości, ani w części.
2. Wyrażenie zgody na podnajem WYNAJMUJĄCY może uzależnić od podwyższenia wysokości czynszu.

§ 10

1. Do nakładów obciążających WYNAJMUJĄCEGO należą wyłącznie prace budowlane związane z utrzymaniem konstrukcji budynku.
2. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu obowiązują NAJEMCĘ .
3. Do obowiązków NAJEMCY należy również utrzymanie w należyтым stanie sanitarnym i porządkowym otoczenia lokalu, jeśli charakter prowadzonej w lokalu działalności pociąga za sobą stan szczególnego zanieczyszczenia jego otoczenia oraz zapewnienie wywozu dodatkowych odpadów będących skutkiem prowadzonej w lokalu działalności i ponoszenie opłat z tym związanych.
4. Do obowiązków NAJEMCY należy utrzymanie należytego stanu technicznego instalacji wynikające z bieżącego użytkowania lokalu oraz prowadzenie przeglądów spoczywających na użytkowniku lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
5. NAJEMCA zobowiązany jest do takiego utrzymania lokalu, aby nie stwarzał zagrożenia pożarowego.
6. NAJEMCA może założyć w przedmiotowym lokalu dodatkowe oświetlenie elektryczne, telefon i inne podobne urządzenia chyba, że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości. Projekty techniczne instalacji muszą być zatwierdzone przez WYNAJMUJĄCEGO.
7. NAJEMCA może w przedmiotowym lokalu zainstalować urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust.2 o ile nie sprzeciwia się to obowiązującym przepisom i nie zagraża bezpieczeństwu nieruchomości. Jeżeli sposób założenia urządzenia może naruszyć substancję lokalu do jego założenia konieczna jest zgoda WYNAJMUJĄCEGO

8. Ewentualne planowane przez NAJEMCĘ adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z WYNAJMUJĄCYM i wymagają jego pisemnej zgody. NAJEMCA wykonuje przebudowę na własny koszt i nie może żądać zwrotu od WYNAJMUJĄCEGO poniesionych na te cele nakładów po wygaśnięciu niniejszej Umowy. Tym samym przedmiot inwestycji staje się własnością WYNAJMUJĄCEGO, chyba, że pisemny aneks stanowi inaczej.
9. Roszczenia o zwrot nakładów nie przysługują NAJEMCY w razie wykonania modernizacji bez wymaganej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
10. NAJEMCA zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym, a w szczególności do dokonania na własny koszt i własnym staraniem bieżących remontów i napraw w sposób i z częstotliwością gwarantującą jego utrzymanie w należyтым stanie.

§ 11

1. Umowa zawarta jest na czas
2. Każda ze stron może rozwiązać Umowę za wypowiedzeniem.
Termin wypowiedzenia wynosi miesięcy i upływa z końcem miesiąca kalendarzowego.

§ 12

1. WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć najem bez zachowanie terminu wypowiedzenia w razie:
 - zmiany zakresu działalności NAJEMCY w przedmiotowym lokalu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - oddanie przez NAJEMCĘ przedmiotowego lokalu w całości lub części osobie trzeciej w podnajem lub w celu bezpłatnego użytkowania bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - gdy NAJEMCA używa przedmiotowy lokal w sposób sprzeczny w Umową lub jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje używać lokalu w taki sposób,
 - gdy NAJEMCA dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe co najmniej za 1 miesiąc i nie ureguje należności w wyznaczonym mu przez WYNAJMUJĄCEGO terminie,
 - gdy NAJEMCA zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenia.
2. NAJEMCA może wypowiedzieć najem bez zachowanie terminu wypowiedzenia, jeżeli:
 - lokal ma wady zagrażające zdrowiu NAJEMCY lub osób trzecich,
 - lokal w chwili wydania miał wady nieznanne NAJEMCY,
 - wady lokalu uniemożliwiają przewidziane w Umowie używanie rzeczy.
 - wady lokalu powstaną po podpisaniu Umowy i nie dadzą się usunąć,
 - WYNAJMUJĄCY mimo otrzymanego zawiadomienia o wadach nie usunął ich w wyznaczonym terminie.

§ 13

1. W przypadku sprzecznych z Umową działań NAJEMCY określonych w § 12 ust. 1, WYNAJMUJĄCY niezależnie od wypowiedzenia bez zachowania terminu, może żądać od NAJEMCY zapłaty kary umownej w wysokości równej wartości należności z tytułu najmu za 3 miesiące, obowiązującego w czasie ustalenia kary umownej.
2. Jeżeli w wyniku działania NAJEMCY WYNAJMUJĄCY poniósł szkodę przewyższającą wysokość zastrzeżonej kary, będzie mógł dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 14

W przypadku konieczności dokonania przez WYNAJMUJĄCEGO w budynku w którym znajduje się przedmiotowy lokal remontu lub innych prac, których przebieg uniemożliwiać będzie używanie lokalu do umówionego celu, prawa i obowiązki stron ulegają zawieszeniu na czas trwania tych prac.

O konieczności dokonania takich prac WYNAJMUJĄCY powinien niezwłocznie zawiadomić NAJEMCĘ na piśmie.

§ 15

1. Po zakończeniu najmu NAJEMCA jest zobowiązany opuścić i opróżnić przedmiotowy lokal, wydając go WYNAJMUJĄCEMU w stanie nie pogorszonego, wolnym od rzeczy i osób trzecich.
2. Jeżeli NAJEMCA dokonał ulepszeń lokalu, które nie były uzgodnione z WYNAJMUJĄCYM, ten może ulepszenia te zatrzymać lub żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. W przypadku, gdy po zakończeniu najmu NAJEMCA nadal zajmuje przedmiotowy lokal jest, zobowiązany zapłacić WYNAJMUJĄCEMU należność za bezumowne korzystanie z lokalu .

W takiej sytuacji WYNAJMUJĄCY może żądać za okres każdego miesiąca zapłaty wynagrodzenia w wysokości dwukrotnej stawki obowiązującego czynszu z uwzględnieniem jego zmian stosownie do § 4 ust.1 .

§ 16

1. Na NAJEMCY ciąży obowiązek wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości dwukrotnego miesięcznego wymiaru czynszu w kwocie zł

(słownie:.....)

.....)

- 2, Opuszczając lokal NAJEMCA traci prawo do zwrotu zabezpieczenia określonego w § 16 ust.1 w przypadku, gdy:

- nie wywiązuje się z uregulowania zobowiązań finansowych wynikających z Umowy do wysokości zaległości wraz z należnymi odsetkami,
- oddaje lokal do dyspozycji WYNAJMUJĄCEGO bez przeprowadzania niezbędnych prac remontowych wynikających z bieżącego użytkowania lokalu do wysokości wartości nakładów niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu wg protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 8,
- rezygnuje z lokalu przed upływem roku / lat od zawarcia Umowy.

§ 17

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że ubezpieczenie budynku jako całości leży po stronie WYNAJMUJĄCEGO.
2. NAJEMCA wg własnego uznania przyjmuje na siebie obowiązek ubezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt wyposażenia oraz towaru NAJEMCY znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach.

§ 18

1. WYNAJMUJĄCY wyraża zgodę na umieszczenie na fasadzie budynku napisów i reklam informujących o działalności prowadzonej przez NAJEMCĘ, o ile nie będzie to kolidowało z ogólnym wystrojem i charakterem budynku po uzyskaniu odpowiednich zezwoleń.
2. NAJEMCA zobowiązuje się do demontażu i usunięcia wspomnianych wyżej napisów i reklam w ciągu 14 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.

§ 19

1. NAJEMCA przekaże 1 komplet kluczy do wynajmowanych pomieszczeń WYNAJMUJĄCEMU, które zostaną zdeponowane w zaplombowanym przez NAJEMCĘ woreczku w sejfie WYNAJMUJĄCEGO.
2. Powyższe podyktowane jest względami bezpieczeństwa p/poż. oraz ochrony obiektu i monitoringu.

§ 20

1. Obowiązki wynikające z niniejszej Umowy każda ze stron winna wykonać z dołożeniem należytych staranności.
2. Używanie przez NAJEMCĘ lokalu nie może naruszać jego substancji.

§ 21

Postanowienia niniejsze Umowy wiążą każdego właściciela przedmiotowej nieruchomości.

§ 22

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 23

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 24

Ewentualne spory wynikłe z niniejszej Umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy ze względu na siedzibę WYNAJMUJĄCEGO.

§ 25

Umowa niniejsza obowiązuje od dnia protokolarnego przekazania lokalu.

§ 26

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

Klauzula informacyjna:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Zakład Gospodarki Materiałowej Fortis sp. z o. o. z siedzibą przy ul. L. Heyki 23, 70-631 Szczecin.
2. Celem zbierania danych osobowych jest zawarcie i wykonanie umowy najmu, oraz wypełnienie obowiązków prawnych ciążących na nas na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w tym przepisów podatkowych i zakresu rachunkowości dotyczących m.in. wystawiania i przechowywania faktur VAT.
3. Przysługuje Państwu prawo dostępu do danych osobowych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia ich przetwarzania, a także prawo sprzeciwu, zażądanie zaprzestania przetwarzania danych w dowolnym momencie oraz prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
4. Podanie danych jest dobrowolne, lecz niezbędne w celu zawarcia umowy.
5. Udostępnione dane nie będą przekazywane podmiotom trzecim. Odbiorcami danych będą tylko instytucje upoważnione z mocy prawa.
6. Udostępnione dane nie będą podlegały profilowaniu.
7. Administrator danych nie zamierza przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
8. dane osobowe będą przechowywane przez okres ciążącego na nas obowiązku przechowywania przez 6 lat informacji dla celów sprawozdawczości finansowej licząc od końca roku w którym umowa została wykonana

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA