

**Umowa najmu nr \_\_\_\_\_**

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w Gliwicach pomiędzy:

Gliwicami – miastem na prawach powiatu, ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice,  
NIP 631-10-06-640 – reprezentowane przez Prezydenta Miasta, w imieniu którego na podstawie  
Pełnomocnictwa Nr 2022/12236/C/PM z dnia 21.09.2022r. działa:

Agnieszka Olbrycht-Banach – Prezes Zarządu

Śląskiej Sieci Metropolitalnej Sp. z o. o. z siedzibą w Gliwicach (44-100) przy ul. Bojkowskiej 37P,  
wpisanej do KRS pod numerem: 0000322774, NIP: 631-25-78-261, REGON: 241069249  
zwana dalej „Wynajmującym”

i

..... z siedzibą w ..... (.....) przy ul. .... wpisana do Krajowego  
Rejestru Sądowego pod numerem KRS ....., NIP ....., REGON ..... reprezentowaną  
przez:

1. ....  
zwana / ym dalej „Najemcą”.

Na podstawie zarządzenia ..... w sprawie przeznaczenia do  
przetargu nieograniczonego na wysokość stawki czynszu lokali użytkowych zlokalizowanych w  
Centrum Przesiadkowym przy ul. Składowej w Gliwicach zostaje zawarta umowa następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy najmu jest powierzchnia użytkowa zlokalizowana na parterze/piętrze w budynku pomocniczym/głównym/wieży ciśnień przy ul. Składowej 8/8A/8B. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi ..... m<sup>2</sup>. Szczegółowy opis przedmiotu umowy znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Powierzchnia użytkowa wyposażona jest w instalację elektryczną. Najemca na własny koszt wyposaży powierzchnię w urządzenia sprzedaży samoobsługowej.
3. Wynajmujący oddaje najemcy przedmiot niniejszej umowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej. Najemca oświadcza, że powierzchnię najmuje w celu ustawienia i obsługi urządzeń sprzedaży samoobsługowej.
4. Przedmiot najmu przekazany zostanie do używania najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, zgodnie ze wzorem określonym w załączniku nr 2 do niniejszej umowy. Od tego momentu najemca ponosi odpowiedzialność materialną za ewentualne szkody wyrządzone w przekazanych do używania składnikach majątku.
5. Najemca zobowiązany będzie do rozpoczęcia działalności określonej w ust. 3 w terminie do 3 miesięcy od dnia przekazania powierzchni użytkowej protokołem zdawczo-odbiorczym.

**§ 2**

1. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
  - 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 2) wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących napraw i konserwacji użytkowanych składników majątkowych,
  - 3) wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie, wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego, niezbędnych remontów wynajmowanej powierzchni. Wykonywanie robót budowlanych i adaptacyjnych musi odbywać się zgodnie z prawem budowlanym i zasadami sztuki budowlanej. Prace, o których mowa w ust. 1 pkt 3 wymagają pisemnej zgody stosownych Wydziałów Urzędu Miejskiego w Gliwicach. Wykonywanie robót budowlanych i adaptacyjnych musi odbywać się zgodnie z prawem budowlanym i zasadami sztuki budowlanej,
  - 4) prowadzenia działalności w sposób niezakłócający funkcjonowania i bieżącej pracy sąsiednich lokali,
  - 5) utrzymania na własny koszt w czystości przedmiotu najmu,

- 6) montażu sprawnych technicznie, nowoczesnych, estetycznych i energooszczędnych urządzeń sprzedaży samoobsługowej,
  - 7) do uzyskania wymaganych prawem pozwoleń na prowadzenie działalności (jeżeli dotyczy, np. Sanepid itp.),
  - 8) zaopatrywania urządzeń sprzedaży samoobsługowej w pełnym asortymencie spożywczym we własnym zakresie i na własny koszt, przy czym Strony wykluczają sprzedaż w urządzeniach samoobsługowych: żywności szybko psującej się, wyrobów alkoholowych, e-papierosów, wyrobów tytoniowych, produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalacze itp.
  - 9) sprzedaży towarów z zachowaniem wymaganych przepisami wymogów takich jak termin ważności, atest sanitarny,
  - 10) dbania o czystość i estetykę zainstalowanych urządzeń, utrzymywania czystości i porządku wokół nich, w tym sprzątania pod nimi,
  - 11) okresowej dezynfekcji urządzeń, nie rzadziej niż raz na kwartał.
2. Najemca przechowuje urządzenia i pozostałe wyposażenie na wynajmowanej powierzchni na własne ryzyko i ubezpiecza go na własne ryzyko.
  3. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z montażem, konserwacją, utrzymaniem i naprawą urządzeń sprzedaży samoobsługowej.
  4. Najemca odpowiada za przeciwpożarowe i przeciwporażeniowe zabezpieczenie urządzeń sprzedaży samoobsługowej.
  5. Najemca nie ma prawa do podnajmu powierzchni użytkowej będącej przedmiotem najmu.
  6. Najemca nie ma prawa do dokonywania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
  7. Umowa może zostać przedłużona na podstawie pisemnego wniosku najemcy, złożonego nie później niż 60 dni przed upływem terminu obowiązywania umowy. Warunkiem przedłużenia terminu obowiązywania umowy jest wyrażenie zgody przez wynajmującego. Umowa nie może być przedłużona w sposób dorozumiany.
  8. Najemca na dwa dni robocze przed rozpoczęciem działalności, o której mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy, zobowiązany będzie przekazać wynajmującemu wykaz osób (zgodnie ze wzorem określonym w załączniku nr 3 do niniejszej umowy), które w jego imieniu będą realizować działalność gospodarczą. Najemca zobowiązany jest na bieżąco przekazywać wynajmującemu aktualizację wykazu ww. osób, jednak nie później niż na jeden dzień przed przystąpieniem nowej osoby do pracy na terenie budynku ....., tj. w przypadku zmiany osób w czasie trwania umowy przekazać aktualizację wykazu poprzez przesłanie kolejnej karty wykazu ze wskazaniem danych nowej osoby i kolejnym numerem porządkowym oraz wskazanie w treści zawiadomienia danych osoby, która zaprzestała wykonywania pracy.
  9. Wynajmujący przekazuje najemcy instrukcję bezpieczeństwa pożarowego dla budynku głównego Centrum Przesiadkowego w Gliwicach przy ul. Składowej 8A w celu bieżącego stosowania. Za przeprowadzenie szkolenia osób świadczących w imieniu i na rzecz najemcy usługi ....., w zakresie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego obowiązującej w budynku przy ul. Składowej 8A oraz zasad ewakuacji, bez względu na zajmowane stanowisko i wykonywaną funkcję odpowiedzialny jest najemca. Szkolenie należy przeprowadzić w pierwszym dniu zatrudnienia (bez względu na jego podstawę), przed przystąpieniem pracownika/zleceniobiorcy do wykonywania pracy. Program szkolenia powinien obejmować wszystkie elementy zawarte w instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.
  10. Najemca zobowiązany jest przed przystąpieniem do realizacji przedmiotu umowy:
    - 1) zapoznać swoich pracowników/ zleceniobiorców z przepisami o ochronie danych osobowych,
    - 2) przeszkolić swoich pracowników/ zleceniobiorców przez uprawnioną osobę z zasad bezpieczeństwa i higieny pracy w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów,
    - 3) zapoznać swoich pracowników/ zleceniobiorców z zasadami postępowania zawartymi w regulacjach wewnętrznych wynajmującego, w tym zawartych w instrukcji bezpieczeństwa pożarowego,Przeprowadzenie szkolenia oraz zapoznanie się z przepisami i zasadami, o których mowa w pkt 1) – 3) musi zostać potwierdzone na piśmie przez osobę szkolącą i przeszkoloną.

11. Przed przystąpieniem do realizacji przedmiotu umowy, pracownicy/zleceniobiorcy najemcy zobowiązani są złożyć na piśmie oświadczenie o zapoznaniu się z przepisami określonymi w ust. 10 pkt 1) – 3), zgodnie ze wzorem określonym w załączniku nr 4 do niniejszej umowy.
12. Najemca zobowiązany jest przekazać wynajmującemu oryginały podpisanych oświadczeń, o których mowa w ust. 11 przed przystąpieniem tych osób do realizacji swoich obowiązków.
13. Najemca zobowiązany jest do współpracy z wynajmującym w zakresie BHP na zasadach określonych w porozumieniu, którego wzór stanowi załącznik nr 5 do umowy.

### § 3

1. Najemca płacić będzie wynajmującemu miesięczny czynsz stanowiący iloczyn powierzchni użytkowej przedmiotu najmu i stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> tj. **m<sup>2</sup> x \_\_\_\_\_ zł netto = \_\_\_\_\_ zł netto** (słownie: \_\_\_\_\_) powiększony o podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką.
2. Czynsz płatny będzie z góry za każdy miesiąc najmu, **w terminie 14 dni od otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT** przez wynajmującego: Śląską Sieć Metropolitalną Sp. z o. o. z siedzibą w Gliwicach (44-100) przy ul. Bojkowskiej 37P, w imieniu: Gliwice – Miasto na prawach powiatu, ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice, NIP 6311006640, przelewem na rachunek bankowy Śląskiej Sieci Metropolitalnej Sp. z o.o. ....
3. Wynajmujący rozpocznie naliczanie najemcy czynszu od dnia przekazania przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym.
4. Wysokość stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> może być corocznie zwiększana maksymalnie o 5%, jeżeli publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych przekroczy 3% lub suma publikowanych wskaźników z dwóch następujących po sobie lat przekroczy 5%. Wysokość stawki czynszu ulega zmianie na podstawie oświadczenia Wynajmującego.
5. Od dnia protokolarnego przejęcia lokalu, oprócz czynszu, najemca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat dodatkowych, związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu, tj. opłaty za energię elektryczną, które określone będą na fakturach VAT. Wymienione powyżej opłaty rozliczane będą według zasad wskazanych w Regulaminie Rozliczania Najemców korzystających z lokali znajdujących na terenie Centrum Przesiadkowego w Gliwicach stanowiącym Załącznik nr 6 do niniejszej umowy.
6. Opłaty dodatkowe wymienione w ust. 5 płatne będą **w terminie 14 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT** przez wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy: .....
7. Wynajmujący: Śląska Sieć Metropolitalna Sp. z o. o. z siedzibą w Gliwicach (44-100) przy ul. Bojkowskiej 37P dla opłat wymienionych w ust. 5 wystawiać będzie faktury VAT najemcy i wysyłać na wskazany w umowie adres. Najemca zobowiązany będzie informować wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji pod rygorem uznania faktury za doręczoną.
8. Od momentu wprowadzenia systemu e-faktur w skrócie KSeF (obowiązkowa platforma otrzymywania i wysyłania drogą elektroniczną faktur) wszystkie faktury będą dostarczane za pośrednictwem Krajowego Systemu e-faktur.
9. Opłaty dodatkowe podlegają okresowym rozliczeniom zgodnie z obowiązującym Regulaminem Rozliczania Najemców korzystających z lokali znajdujących się na terenie Gliwickiego Centrum Przesiadkowego stanowiącym Załącznik nr 6 do niniejszej umowy.
10. Wynajmujący do końca każdego roku będzie dokonywał ponownej kalkulacji kosztów i poinformuje najemcę o aktualnej ich wysokości. Zmiana wysokości kosztów obowiązywać będzie od 1 stycznia kolejnego roku.
11. Najemca na własny koszt odpowiada za utrzymanie czystości na najmowanej powierzchni użytkowej.
12. Wadium złożone w przetargu przez najemcę zostanie zaliczone na poczet przyszłych należności wynikających, z niniejszej umowy, w szczególności zaległych należności czynszowych, opłat dodatkowych, eksploatacyjnych oraz szkód w przedmiocie najmu.
13. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy, zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, Śląskiej Sieci Metropolitalnej Sp. z o.o. będą przysługiwały należne odsetki w wysokości odsetek od transakcji handlowych.

14. Oprócz odsetek, o których mowa w ust. 13, najemca zobowiązany będzie do zapłaty Śląskiej Sieci Metropolitalnej Sp. z o.o., bez wezwania, równowartości kwoty wyrażonej w euro, zgodnie z przepisami ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Kwota euro, zależna od wartości świadczenia pieniężnego określonego w umowie, przeliczona zostanie na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie stało się wymagalne zgodnie z ww. przepisami.
15. W przypadku rozbieżności pomiędzy terminem płatności wskazanym w dokumentach księgowych (np. fakturach, rachunkach, notach odsetkowych), a wskazanym w niniejszej umowie przyjmuje się, że prawidłowo podano termin określony w umowie.
16. Wynajmujący oświadcza, że sprzedawcą usług w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług jest: Śląska Sieć Metropolitalna Sp. z o.o., ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice, NIP: 631-25-78-261.
17. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT.
18. Najemca zobowiązany jest do składania w terminach określonych prawem, deklaracji na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzonej na formularzu według ustalonego wzoru, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

#### § 4

1. W celu zabezpieczenia należności czynszowych oraz pozostałych należności wynikających z niniejszej umowy, najemca składa w dniu podpisania umowy weksel in blanco, który:
  - 1) zostanie zdeponowany w kasie Śląskiej Sieci Metropolitalnej Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową,
  - 2) zostanie zwrócony wystawcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu i uregulowaniu wszystkich należności czynszowych oraz pozostałych należności wynikających z niniejszej umowy za okres najmu oraz po wydaniu przedmiotu najmu przez najemcę; w takim przypadku zwrot weksla następuje na pisemny wniosek wystawcy w terminie 1 miesiąca od daty złożenia wniosku, po podpisaniu odbioru weksla oraz deklaracji wekslowej za protokołem obrotu wekslem,
  - 3) może zostać wykorzystany przez wynajmującego w każdym celu zmierzającym do pokrycia należności czynszowych i/lub pozostałych należności wynikających z niniejszej umowy oraz należnych odsetek i kosztów ubocznych, jeżeli umowa zostanie rozwiązana, a najemca nie uregulował w terminie należności z tytułu niniejszej umowy,
  - 4) wystawca weksla podpisze go w obecności osoby wskazanej w § 6 ust. 1 umowy; osoba, w obecności której weksel zostanie podpisany, uprawniona jest do sprawdzenia umocowania prawnego osoby składającej podpis na wekslu.
2. Zobowiązania z weksla płatne będą na rzecz Miasta Gliwice.

#### § 5

1. Umowę zawiera się **na czas oznaczony/nieoznaczony** ..... . Rozwiązanie umowy może nastąpić przez wypowiedzenie umowy złożone przez którąkolwiek ze Stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez terminu wypowiedzenia) w następujących przypadkach:
  - 1) pomimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego terminu płatności, najemca zalega z zapłatą czynszu i/lub pozostałych należności wynikających z niniejszej umowy za co najmniej dwa pełne okresy płatności, licząc od dnia upływu wymaganego terminu płatności,
  - 2) najemca nie rozpoczął lub zaniechał świadczenia usług określonych w § 1 ust. 3 umowy na zasadach określonych w niniejszej umowie, z wyjątkiem sytuacji, w której niezachowanie terminu rozpoczęcia działalności przez najemcę wynikało z wystąpienia niezależnych od najemcy okoliczności uzasadniających przedłużenie tego terminu z jednoczesnym zwróceniem się najemcy przed upływem terminu wyznaczonego w § 1 ust. 5 z pisemnym wnioskiem o zgodę na zmianę terminu rozpoczęcia działalności zawierającym uzasadnienie,
  - 3) najemca bez zgody wynajmującego prowadzi działalność wykraczającą poza zakres określony w § 1 ust. 3 i pomimo pisemnego wezwania przez wynajmującego, najemca we wskazanym

w wezwaniu terminie nie zaprzestał prowadzenia działalności w rozszerzonym/zmienionym zakresie,

- 4) najemca przekazał lokal w podnajem lub użytkowanie osobom trzecim bez zgody wynajmującego,
- 5) najemca swoim działaniem lub zaniechaniem przyczynił się do dewastacji przedmiotu najmu i wyposażenia,
- 6) najemca nie realizuje obowiązków określonych w § 2 umowy lub realizuje je w sposób nieprawidłowy i pomimo pisemnego wezwania przez wynajmującego, najemca we wskazanym w wezwaniu terminie nie zmienia sposobu wykonywania umowy,
- 7) najemca prowadzi działania sprzeczne z prawem.

## **§ 6**

1. Ze strony wynajmującego osobą odpowiedzialną za nadzór nad realizacją umowy jest Pan/Pani \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_
2. Ze strony najemcy osobą wyznaczoną do stałej współpracy z wynajmującym w zakresie realizacji niniejszej umowy jest Pan/Pani \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_
3. Zmiany personalne na stanowiskach przedstawicieli stron, o których mowa w ust. 1 i 2 nie wymagają aneksu do umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia stron.
4. Najemca wskazuje adres do doręczeń korespondencji:  
\_\_\_\_\_
5. Zmiana adresu do doręczeń korespondencji, o którym mowa w ust. 4 wymaga aneksu do umowy. Korespondencję kierowaną pod adres wskazany powyżej uznaje się za doręczoną z upływem 21 dni od dnia nadania, chociażby nawet poczta dokonała jej zwrotu za adnotacją „adresat nieznanym” lub „nie podjęto w terminie”.

## **§ 7**

1. Po upływie okresu najmu, najemcy nie przysługuje względem wynajmującego roszczenie o zwrot poniesionych nakładów, nawet jeśli w znaczny sposób wpłynęły one na podniesienie wartości przedmiotu najmu.
2. Najemca po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu zobowiązany będzie opróżnić przedmiot najmu i wydać wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.
3. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie wyznaczonym przez wynajmującego, o czym najemca zostanie powiadomiony na piśmie.
4. Z czynności przekazania przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
5. W przypadku niewydania przedmiotu najmu w wyznaczonym terminie, wynajmujący będzie naliczał opłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości określonej w niniejszej umowie tj. odpowiadającej stawce określonej w § 3 ust. 1. Opłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu płatne będą z dołu w terminie do 30 dni od daty wystawienia faktury przez wynajmującego.
6. Niezależnie od pobieranych należności za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, o których mowa w ust. 5, wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia roszczeń o wydanie przedmiotu najmu na drodze sądowej.

## **§ 8**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, oświadczenie o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu umowy oraz oświadczenie, o którym mowa w § 3 ust 4 wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby wynajmującego.

4. Najemca oświadcza, iż jest świadomy przetwarzania swoich danych osobowych przez Śląską Sieć Metropolitalną Sp. z o.o. w związku z wykonaniem niniejszej umowy 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 przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 ze zm.), zwanym dalej „Rozporządzeniem”, oraz oświadcza, że został poinformowany o wszelkich informacjach, o których mowa w art. 13 Rozporządzenia, w szczególności przysługujących mu uprawnieniach, a nadto że podanie danych jest dobrowolne, lecz niezbędne do zawarcia i realizacji umowy.
5. Strony zobowiązują się przetwarzać dane osobowe zgodnie z niniejszą umową, Rozporządzeniem oraz z innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, które chronią prawa osób, których dane dotyczą.
6. Strony ustalają, iż w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy będą także wzajemnie przetwarzać dane osobowe osób uczestniczących w zawarciu i realizacji niniejszej umowy na zasadach określonych w załączniku nr 7. Żadna ze Stron nie będzie wykorzystywać tych danych w celu innym niż zawarcie i realizacja niniejszej umowy. Osoba/y reprezentująca/e Najemcę oświadcza/ją, że został/a/y poinformowana/y/e o przysługujących im prawach i obowiązkach.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla wynajmującego, jeden dla najemcy.

**Wynajmujący:**

w imieniu Gliwic – miasta na prawach powiatu  
Śląska Sieć Metropolitalna Sp. z o.o.

**Najemca:**

**Załączniki:**

1. Rzut wynajmowanej powierzchni w budynku przy ul. Składowej 8/8A/8B.
2. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Wzór wykazu osób realizujących umowę.

4. Oświadczenie o przeszkoleniu.
5. Porozumienie o współpracy pracodawców w sprawie zapewnienia pracownikom bezpieczeństwa i higienicznych warunków pracy oraz o ustanowieniu koordynatora do spraw BHP.
6. Regulamin rozliczania Najemców korzystających z lokali znajdujących się na terenie Gliwice Centrum Przesiadkowe (GCP).
7. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych.
8. Deklaracja wekslowa.
9. Weksel in blanco.

WZÓR