

Nr sprawy:
PN/2008 / 08/04

Załącznik nr 10 do SIWZ

Umowa najmu Nr

pomieszczenia zawarta w dniu200..r. pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Komunikacji Miejskiej Spółka z o.o.

z siedzibą w Sosnowcu, ul. Lenartowicza 73, reprezentowanym przez:

- 1) mgr Marka PIKUŁĘ - Prezesa Zarządu Spółki,
 - 2) mgr Dorotę NOWAK - Członka Zarządu, Głównego Księgowego,
- zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
.....

reprezentowaną przez:

- 1) -
- 2) -

zwaną dalej „Najemcą”.

PRZEDMIOT UMOWY

§1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy wydzielone pomieszczenie zlokalizowane w budynku magazynu głównego położonym na terenie zajezdni autobusowej Przedsiębiorstwa Komunikacji Miejskiej Sp. z o.o. w Sosnowcu przy ul. Lenartowicza 73:
 - pomieszczenie o łącznej powierzchni użytkowej **108m²**wraz z przyległym placem parkingowym z nawierzchnią asfaltową o powierzchni **84m²** (7,00x12,00m) – z przeznaczeniem na miejsca postojowe dla pojazdów własnych i klientów zewnętrznych Najemcy. Pomieszczenie którego plan przedstawia rysunek stanowiący załącznik nr 4.1 do umowy

zlokalizowane jest w zachodnim segmencie budynku magazynu z wejściem północnym od strony rampy. Lokalizację pomieszczenia i placu parkingowego pokazano na rysunku stanowiącym załącznik nr 4.2 do umowy.

2. Wynajmowane pomieszczenie przeznaczone zostanie na działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu magazynu części zamiennych do autobusów.
3. Do pomieszczenia i placu stanowiących przedmiot najmu, Wynajmujący udostępnia drogę dojazdową bez prawa wyłącznego korzystania. Przebieg tej drogi został określony w załączniku nr 4.2 do umowy.
4. W przypadku przywozu i wywozu podzespołów i części autobusowych z terenu i na teren wynajmowanych obiektów przez transport obcy, Najemca zobowiązany jest do zachowania i przestrzegania obowiązujących u Wynajmującego procedur w zakresie ochrony mienia i ruchu drogowego.
5. Wynajmujący wyraża zgodę na wjazd, wyjazd i parkowanie wozów serwisowych i prywatnych Najemcy - z zachowaniem procedur obowiązujących w firmie wynajmującego i w godzinach pracy Najemcy - o następujących numerach jak niżej:

- 1) - nr. rej.
- 2) - nr. rej.
- 3) - nr. rej.

6. Wynajmujący wyraża zgodę na parkowanie wozów serwisowych Najemcy po godzinach pracy na placu parkingowym będącym przedmiotem umowy tj:

- 1) - nr. rej.
- 2) - nr. rej.

7. Wynajmujący wyraża zgodę na wjazd i wyjazd na teren nieruchomości, na której znajduje się budynek, będący przedmiotem najmu, samochodów należących do klientów Najemcy, z zachowaniem obowiązujących u Wynajmującego procedur w zakresie ochrony mienia i ruchu drogowego.
8. Przedmiot najmu znajduje się na terenie dozorowanym przez pracowników Wynajmującego lub firmę zewnętrzną, na zlecenie Wynajmującego, jednakże Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy lub osób znajdujących się na terenie będącym przedmiotem najmu, a obowiązek prawidłowego zabezpieczenia mienia ciąży na Najemcy.

§2

1. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu określonego w §1 nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego uwzględniającego:

- 1) wykaz przekazywanych składników majątkowych pomieszczenia,
- 2) stan techniczny przekazywanych pomieszczeń i budynku.

2. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi wraz z podpisaniem przez obie strony protokołu przekazania o którym mowa w ustępie 1.

§3

1. Nie dopuszcza się do samowolnego wykorzystywania przez Najemcę innych pomieszczeń, placów, powierzchni składowych, urządzeń i sprzętu niż te, które zostały wykazane w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w §2 ustęp 1 – pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.
2. W przypadku kiedy w trakcie trwania umowy wystąpią inne potrzeby najemcy nie wyszczególnione w niniejszej umowie ani protokole zdawczo-odbiorczym, Najemca zgłosi je natychmiast Wynajmującemu w celu dokonania uzgodnień i odpowiednich zapisów w formie aneksu do umowy.
3. Umowa zostaje zawarta na okres lat. Po tym terminie istnieje możliwość przedłużenia umowy osobnym porozumieniem w formie aneksu.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§4

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu ustalając za każdy miesiąc najmu przedmiotu najmu czynsz netto w wysokości:
 - **10,00 zł/m²** powierzchni użytkowej – odniesieniu do pomieszczenia,
 - **1,50 zł/m²** powierzchni użytkowej – w odniesieniu do placu parkingowego.W powyższych stawkach czynszu uwzględniona jest odpłatność za: korzystanie z drogi dojazdowej, o której mowa w §1 ustęp 3, ogrzewanie pomieszczenia stanowiącego przedmiot najmu.
2. Najemca ponosi oddzielnie opłaty za dostarczane media, w szczególności: za energię elektryczną, wodę (zimną i ciepłą) i odprowadzenie ścieków, zgodnie ze wskazaniami urządzeń pomiarowych, które zainstaluje Najemca na własny koszt lub zleci na swój koszt ich montaż Wynajmującemu. Opłaty za media będą wnoszone na podstawie faktur wystawianych zgodnie z urzędowymi taryfami obowiązującymi Wynajmującego – dotyczy energii elektrycznej i zimnej wody i ścieków oraz dodatkowej opłaty za podgrzanie wody zimnej wg cennika obowiązującego u Wynajmującego. Należność za czynsz i opłaty za media będą wnoszone przez Najemcę na rzecz Wynajmującego w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
3. Wysokość opłat o których mowa w ustępie 2 ulega zmianie stosownie do:
 - 1) zmian wprowadzonych przez dostawców energii elektrycznej i zimnej wody,
 - 2) zmian cennika za podgrzanie wody obowiązującego u Wynajmującego.

4. Czynsz o którym mowa w ust. 1 będzie waloryzowany raz na dwanaście miesięcy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany w Monitorze Polskim przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi nie wcześniej niż po 12 miesiącach od dnia rozpoczęcia obowiązywania niniejszej umowy.
5. Zmiana cen, o których mowa w ust. 3, i waloryzacja czynszu, o której mowa w ustęp 4 nie wymagają sporządzania aneksu do umowy.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe.
7. Do rozliczeń z tytułu niniejszej umowy będą stosowane zasady określone w ustawie z dnia 8 stycznia 1993r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz.U. Nr 11, poz. 50 z późn. zm.).

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§5

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 2 umowy przestrzegając przepisów bhp i ppoż. a także w sposób nie zakłócający działalności Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
3. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie adaptacji pomieszczeń będących przedmiotem najmu na potrzeby Najemcy. Zakres prac adaptacyjnych zostanie uzgodniony odrębnym protokołem.
4. Z tytułu poniesionych nakładów o których mowa w ust. 3 Najmujący nie będzie wnosił roszczeń co do ich zwrotu przez Wynajmującego ani w części ani w całości, niezależnie od przyczyn i terminu wygaśnięcia umowy.
5. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu.
6. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatnego użytkowania osobom trzecim.
7. Wynajmujący wyraża zgodę na nieodpłatne umieszczenie przez Najemcę reklamy, szyldu i innych oznaczeń własnych na zewnątrz budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu oraz w rejonie głównej bramy wjazdowej na teren siedziby Wynajmującego na zasadach wcześniej uzgodnionych z Wynajmującym i zapisanych w aneksie do niniejszej umowy.
8. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) bezwzględnego przestrzegania przepisów prawa związanych z najmem pomieszczeń, a w szczególności przepisów porządkowych, sanitarnych, BHP, Ppoż. itp.,
 - 2) utrzymywania przedmiotu najmu oraz terenu przylegającego w

- należytych stanie i porządku,
- 3) wywozu na własny koszt i ryzyko wszelkich odpadów powstałych w wyniku prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w wynajmowanym przedmiocie najmu.
9. Najemca ponadto zobowiązuje się do:
- 1) utrzymywania w pełnej sprawności użytkowej urządzeń techniczno-sanitarnych, instalacji elektrycznej i wodnokanalizacyjnej, będących na wyposażeniu przedmiotu najmu,
 - 2) naprawiania i usuwania wszelkich szkód w mieniu wchodzącym w skład przedmiotu najmu powstałych z związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością gospodarczą, powstałych z winy Najemcy oraz klientów przez niego obsługiwanych,
 - 3) dokonywania we własnym zakresie konserwacji wynajmowanego pomieszczenia.
 - 4) wykonywania wszelkich napraw w przedmiocie najmu, konserwacji urządzeń techniczno-sanitarnych oraz usuwanie wyrządzonych przez najemcę szkód na własny koszt.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§6

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu w stanie przydatnym do zagospodarowania i adaptacji na działalność określoną w §1 umowy.
2. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§7

1. Wynajmującemu służy prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
 - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim,
 - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami §1 umowy.
2. Najemcy służy prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w

- przypadku rażącego naruszenia przez Wynajmującego postanowień umowy.
3. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
 4. Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu umowy po jej rozwiązaniu będzie protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.
 5. W przypadku stwierdzenia naruszenia stanu technicznego oddawanego przedmiotu najmu (co zostanie stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym) Najemca zobowiązany jest w czasie możliwie jak najkrótszym (jednak nie dłuższym niż siedem dni licząc od dnia spisania protokołu zdawczo-odbiorczego) przywrócić stan początkowy pomieszczeń i obiektu jaki został stwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym przy podpisaniu umowy. W przeciwnym przypadku Wynajmujący dokona napraw we własnym zakresie a wszelkimi kosztami naprawy obciąży Najemcę.
 6. W przypadku kiedy Najemca nie opuści przedmiotu najmu po rozwiązaniu i wygaśnięciu umowy, Najemca będzie ponosił opłatę za bezumowne korzystanie miesięcznie w wysokości 200% stawek czynszowych obowiązujących z miesiąca poprzedzającego rozwiązanie umowy. W takiej sytuacji Wynajmujący będzie obciążał Najemcę za każdy dzień zwłoki w opuszczeniu przedmiotu najmu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za bezumowne korzystanie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej i dokonywane będą w formie aneksów do niniejszej umowy.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Katowicach.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy i jeden egzemplarz dla Wynajmującego.

Najemca:

Wynajmujący:

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zapoznałem się z:

- 1) wszelkimi warunkami użytkowania i eksploatacji wynajętych pomieszczeń,
- 2) obowiązującymi zasadami poruszania się drogami wewnętrznymi na terenie zajezdni autobusowej i halach,
- 3) obowiązującymi zasadami BHP i Ppoż.
- 4) Przepisami i warunkami i wymogami Ochrony Środowiska w zakresie wykonywanej działalności w ramach najmu pomieszczenia,
- 5) Innymi zaleceniami służb PKM Sp. z o.o. w trakcie trwania umowy.

NAJEMCA

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.
2. Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON.
3. Decyzja o nadaniu numeru identyfikacyjnego NIP.
4. Rysunki sytuacyjne:
 - 4.1 plan pomieszczenia będącego przedmiotem najmu.
 - 4.2 lokalizacja przedmiotu najmu i przebieg drogi dojazdowej.