**Umowa najmu lokalu użytkowego** (Projekt)

**Nr …………………….**

W dniu ..………………… 2023 roku, w Częstochowie, pomiędzy :

Zakładem Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie przy ul. Szamockiej 3,5   
(01-748 Warszawa) posiadającym NIP: 5213017228 oraz REGON: 000017756 - Oddziałem ZUS w Częstochowie (42-218 Częstochowa) z siedzibą przy ul. Dąbrowskiego 43/45, reprezentowanym przez Pana ………… – Dyrektora Oddziału, działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia ……………. r., nr …./….., udzielonego przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, zwanym w treści umowy WYNAJMUJĄCYM lub STRONĄ,

a

……………………………………………………………………………………………………………………………………………..

zwanym dalej NAJEMCĄ lub STRONĄ,

została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot umowy i oświadczenia STRON**

1. Na mocy niniejszej umowy WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY w najem powierzchnię użytkową o wielkości *2,5* m2 oraz powierzchnię wspólną o wielkości *1,4* m2, obliczoną na podstawie tzw. współczynnika korytarzowego. Łączna powierzchnia przedmiotu umowy wynosi *3,9* m² [dalej: lokal; przedmiot umowy]. Przedmiot umowy znajduje się na parterze w budynku BC Oddziału ZUS w Częstochowie przy ul. Dąbrowskiego 43/45 [dalej: budynek] i będzie wykorzystywany przez NAJEMCĘ na prowadzenie działalności  
   z zakresu usług kserograficznych.
2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że:
3. posiada tytuł prawny do przedmiotu umowy opisanego w ust. 1, co znajduje potwierdzenie w Księdze Wieczystej KW Nr CZ1C/000106249/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, Wydział Ksiąg Wieczystych i jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy;
4. przedmiot umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający jego używanie przez NAJEMCĘ;
5. wydaje NAJEMCY przedmiot umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
6. NAJEMCA oświadcza że:
7. najmowana powierzchnia będzie mu służyła wyłącznie do prowadzenia działalności  
   z zakresu usług kserograficznych zgodnie z obowiązującymi standardami  
   i przepisami;
8. czynności będzie wykonywał od poniedziałku do piątku w godzinach 700– 15 00; a w razie konieczności pracy w innych termiach, uzyska na to wcześniejszą, pisemną zgodę WYNAJMUJĄCEGO;
9. zapoznał się ze stanem technicznym najmowanego przedmiotu umowy, nie wnosi   
   do tego stanu żadnych zastrzeżeń oraz potwierdza przydatność przedmiotu umowy do umówionego użytku.

**§ 2**

**Okres wynajmu**

1. Umowa zostaje zawarta od dnia …………………………. 2023 r. na czas nieokreślony.
2. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi z dniem podpisania przez STRONY protokołu zdawczo – odbiorczego według wzoru stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej umowy, w którym zostanie określony szczegółowo stan techniczny przedmiotu umowy w dacie jego przekazania NAJEMCY.

**§ 3**

**Czynsz wynajmu i zasady płatności**

1. NAJEMCA, z tytułu niniejszej umowy, zobowiązany jest płacić z dołu WYNAJMUJĄCEMU miesięczny czynsz, który określa się jako sumę opłaty stałej i opłaty zmiennej:
2. **opłata stała** - obejmująca opłaty za: najem, energię cieplną, dostawę wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych oraz wszelkie okresowe kontrole stanu technicznej sprawności obiektu, jak również konserwacji  
   i przeglądów urządzeń - w wysokości ......... zł netto za 1 m² powierzchni użytkowej, co łącznie stanowi kwotę ........... zł netto (słownie: ....................złotych netto) powiększoną o podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.

Łączna wysokość opłaty stałej w 2023 r. będzie wynosiła:

3,9 m2 × .......... + ......... zł (VAT – 23 %) łącznie .................. zł brutto

(słownie: .......... złotych brutto) miesięcznie.

Opłata stała podlegać będzie corocznej waloryzacji raz w roku, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, w przypadku jego wzrostu, po opublikowaniu komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego o wysokości tego wskaźnika za rok poprzedni z mocą od stycznia. Z zastrzeżeniem, że pierwsza waloryzacja opłaty stałej nastąpi w styczniu 2024 roku.

1. **opłata zmienna** - stanowiąca równowartość kosztów netto zużycia energii elektrycznej przez zamontowane urządzenia, powiększona o podatek VAT według obowiązującej stawki dla usług najmu. Rozliczenie za energię elektryczną zużytą przez NAJEMCĘ będzie obliczone na podstawie rzeczywistego zużycia, wynikającego ze wskazań podlicznika i ceny 1 kWh, jaką WYNAJMUJĄCY płaci dystrybutorowi  
   i sprzedawcy energii elektrycznej w miesiącu, za który pobierany jest czynsz.
2. Zapłata czynszu wynajmu będzie dokonywana z dołu na podstawie faktury VAT wystawionej przez WYNAJMUJĄCEGO, w terminie 21 dni od daty wystawienia NAJEMCY faktury, przelewem na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO wskazany w fakturze.
3. NAJEMCA wskazuje następujący adres do doręczania faktur:

**…………………………………………………………..**

**…………………………………………….**

**…………………………………………….**

1. Miesięczny czynsz naliczony zostanie od dnia wydania przedmiotu umowy  
   i pomniejszony proporcjonalnie w przypadku najmu przedmiotu umowy przez niepełny miesiąc.
2. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek WYNAJMUJĄCEGO.
3. W razie niedotrzymania terminu zapłaty ustalonego w ust. 5 WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo naliczania ustawowych odsetek.

**§ 4**

**Obowiązki i uprawnienia Stron**

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązany jest wobec NAJEMCY do następujących świadczeń:
2. ogrzewania lokalu w sezonach grzewczych;
3. zapewnienia sprawnej sieci elektrycznej oraz dostarczania energii elektrycznej;
4. zapewnienia sprawnej sieci wodno-kanalizacyjnej oraz dostarczania wody   
   i odprowadzania ścieków;
5. wywozu nieczystości stałych;
6. zapewnienia wszelkich okresowych kontroli stanu technicznego sprawności obiektu oraz konserwacji i przeglądów urządzeń;
7. konserwacji i remontów dotyczących zewnętrznej substancji budynku;
8. napraw lokalu, których konieczność powstała w trakcie umowy, obciążających WYNAJMUJĄCEGO, bez których lokal nie byłby przydatny do umówionego użytku.
9. WYNAJMUJĄCY, w trakcie obowiązywania umowy jest uprawniony do dokonywania remontów i robót budowlanych w budynku, obejmujących również lokal, jednak wprowadzając do lokalu wykonawców, wykonujących na jego rzecz jakiekolwiek prace remontowe lub budowlane, jest zobowiązany, przed przystąpieniem do tych prac, pisemnie poinformować o powyższym NAJEMCĘ.
10. NAJEMCA zobowiązany jest do:
11. wyposażenia wynajmowanych pomieszczeń w niezbędny sprzęt p.poż. we własnym zakresie i na własny koszt oraz utrzymania wskazanego sprzętu w pełnej sprawności technicznej;
12. zapoznania się i przestrzegania zasad użytkowania lokalu oraz zasad bezpieczeństwa pożarowego określonych odpowiednio w „Instrukcji użytkowania obiektu” oraz   
    w ”Wyciągu z Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego” dla obiektu Oddziału ZUS   
    w Częstochowie przy ul. Dąbrowskiego 43/45;
13. dbałości o lokal i korzystania z niego zgodnie z zasadami należytej staranności   
    i zgodnie z przeznaczeniem;
14. sprzątania lokalu;
15. po rozwiązaniu umowy, niezwłocznego zwrotu przedmiotu umowy na zasadach określonych w ust. 12.
16. NAJEMCA, nie może bez zgody WYNAJMUJĄCEGO, oddać przedmiotu umowy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
17. NAJEMCA jest zobowiązany do oznaczenia własnych środków trwałych oraz całości wyposażenia, zainstalowanych przez siebie w lokalu.
18. NAJEMCA zobowiązany jest do przekazania, nie później niż w ciągu trzech dni roboczych, licząc od daty podpisania umowy, imiennej listy osób uprawnionych do pobierania kluczy do lokalu oraz każdorazowej jej aktualizacji.
19. NAJEMCA, po zakończeniu wykonywania swoich czynności w lokalu, zobowiązany jest do każdorazowego deponowania kluczy do lokalu w portierni budynku.
20. Drobne nakłady związane ze zwykłym używaniem i bieżącą eksploatacją przedmiotu umowy, obciążają NAJEMCĘ.
21. NAJEMCA, na własny koszt, bez możliwości zwrotu poniesionych kosztów przez WYNAJMUJĄCEGO, ma prawo dokonać remontu lokalu po wcześniejszym przedstawieniu WYNAJMUJĄCEMU szczegółowego planu remontu i uzyskaniu jego pisemnej zgody. Plan remontu lokalu musi być opracowany w oparciu o „Standardy techniczne dla obiektów i działek Zakładu dotyczące budynków nowobudowanych, rozbudowywanych, przebudowywanych, remontowanych oraz modernizowanych”.
22. NAJEMCA jest uprawniony do zainstalowania w lokalu sprzętów techniki biurowej,   
    oraz montażu koniecznej instalacji informatycznych z tym, że w przypadku instalacji przewodowych systemów elektronicznych, sposób wskazanych instalacji uzgodni wcześniej z WYNAJMUJĄCYM lub osobami przez niego upoważnionymi.
23. NAJEMCA, wprowadzając do lokalu wykonawców, wykonujących na jego rzecz jakiekolwiek prace remontowe w ramach drobnych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z lokalu lub instalacją sprzętów techniki biurowej – jest zobowiązany, przed przystąpieniem do tych prac, pisemnie poinformować o powyższym WYNAJMUJĄCEGO.
24. Po zakończeniu najmu NAJEMCA jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu umowy   
    w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi jednak odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będące następstwem jego prawidłowego używania. Zwrot przedmiotu umowy nastąpi poprzez podpisanie, przez STRONY lub osoby działające  
    z upoważnienia STRON, protokołu zdawczo – odbiorczego, według wzoru stanowiącego załącznik Nr 1 do umowy, a określającego szczegółowo stan techniczny przedmiotu umowy w dacie jego zwrotu WYNAJMUJĄCEMU.

**§ 5**

**Ubezpieczenie, zasady odpowiedzialności**

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że lokal jest ubezpieczony od ognia i innych ryzyk oraz   
   nie zgłasza wobec NAJEMCY żądań w zakresie występowania przez NAJEMCĘ   
   o dodatkowe ubezpieczenie lokalu.
2. Ubezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje składników majątku będących własnością NAJEMCY.
3. Za stan bezpieczeństwa pożarowego w lokalu odpowiada NAJEMCA zgodnie   
   z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych   
   i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719 z późn. zmianami).
4. NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie użytkowania przedmiotu umowy spowodowane przez osoby zatrudniane lub działające z jego upoważnienia oraz za szkody wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów oraz zaleceń WYNAJMUJĄCEGO.
5. Jeżeli przedmiot najmu uległ zniszczeniu z powodu okoliczności, za które NAJEMCA nie ponosi odpowiedzialności, nie ma on obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

**§ 6**

**Osoby odpowiedzialne za realizację umowy**

1. WYNAJMUJĄCY wyznacza jako osoby uprawnione do kontaktowania się  
   z przedstawicielem NAJEMCY w sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy Pana Sebastiana Marchewkę [Sebastian Marchewka], tel. 34/3689331, adres e-mail: [sebastian.marchewka@zus.pl](mailto:sebastian.marchewka@zus.pl) oraz Panią Małgorzatę Ziernicką [Małgorzata Ziernicka], tel. 34/3689420, adres e-mail: [malgorzata.ziernicka@zus.pl](mailto:malgorzata.ziernicka@zus.pl) .
2. NAJEMCA oświadcza, że w sprawach związanych z realizacją umowy jako osobę uprawnioną do kontaktowania się z przedstawicielem WYNAJMUJĄCEGO wyznacza   
   …………………………….. oraz wskazuje – na potrzeby tych kontaktów – nr tel. ….…………., adres e-mail: ……………………………………………….
3. Zmiana przez STRONY osób wyznaczonych do wzajemnego porozumiewania się, nie powoduje konieczności zmiany umowy, a wymaga jedynie niezwłocznego, pisemnego zawiadomienia drugiej STRONY.

**§ 7**

**Rozwiązanie umowy**

1. Każda ze STRON ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy, z ważnych powodów,   
   z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca.
2. WYNAJMUJĄCY ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku,   
   gdy NAJEMCA:
3. opóźnia się z zapłatą zryczałtowanego czynszu miesięcznego za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
4. odda przedmiot umowy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez zgody WYNAJMUJĄCEGO;
5. dokona remontu przedmiotu umowy bez zgody WYNAJMUJĄCEGO;
6. używa przedmiot umowy sprzecznie z umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób albo gdy zaniedbuje go do tego stopnia, że zostanie on narażony na uszkodzenie;
7. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi   
   w budynku albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie   
   z innych lokali w budynku.

**§ 8**

**Zasady poufności**

1. NAJEMCA zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy informacji oraz danych – bez względu na formę ich utrwalenia – stanowiących tajemnicę WYNAJMUJĄCEGO, uzyskanych w trakcie wykonywania umowy.
2. NAJEMCA zobowiązany jest zachować w tajemnicy pozyskane od WYNAJMUJĄCEGO informacje dotyczące rozmieszczenia i konfiguracji infrastruktury techniczno – systemowej sieci oraz stosowanych zabezpieczeń w lokalu i budynku.
3. Uzyskane przez NAJEMCĘ, w związku z wykonywaniem umowy, informacje nie mogą być wykorzystane do innego celu, niż do realizacji umowy.
4. Zobowiązanie do zachowania tajemnicy nie dotyczy informacji, które:
5. stały się publicznie dostępne bez naruszenia przez NAJEMCĘ, postanowień umowy;
6. były znane przed otrzymaniem ich od WYNAJMUJĄCEGO i nie były objęte zobowiązaniem do zachowania tajemnicy wobec jakiegokolwiek podmiotu;
7. podlegają ujawnieniu na mocy przepisów prawa.

**§ 9**

**Postanowienia końcowe**

1. STRONY zgodnie postanawiają, że wszelkie spory wynikłe w związku z realizacją umowy będą próbowały rozstrzygnąć przede wszystkim w drodze wzajemnego porozumienia,  
   a dopiero w braku takiej możliwości, poddadzą spór pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego – właściwego dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO – w Częstochowie.
2. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany w treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje NAJEMCA, a dwa egzemplarze WYNAJMUJĄCY.
5. Niżej wymienione załączniki do umowy stanowią jej integralną część:

* Załącznik nr 1 – wzór protokołu zdawczo-odbiorczy przejęcia/zwrotu przedmiotu umowy przez NAJEMCĘ;
* Załącznik nr 2 – pełnomocnictwo nr …/…. z dnia … … ……. r. do zawarcia umowy.

**WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA:**