

**Umowa najmu Nr.....**

zawarta w dniu .....r. pomiędzy:

**Przedsiębiorstwem Komunikacji Miejskiej Spółka z o.o. w Sosnowcu**

- z siedzibą w Sosnowcu 41 – 219, ul. Lenartowicza 73
  - wpis do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego o numerze: 0000058568
  - NIP: 644-25-21-816
  - REGON: 273572779
  - kapitał zakładowy spółki: 37 908 000,00 zł, reprezentowaną przez:
    - 1) Marka PIKUŁĘ – Prezesa Zarządu
    - 2) Dorotę NOWAK – Członka Zarządu,
- zwaną dalej „Wynajmującym”

a

- .....
- z siedzibą w .....
  - wpis .....
  - NIP: .....
  - REGON: .....
- reprezentowanym przez:
- 1) ..... – .....
  - 2) ..... – .....

zwanym dalej „Najemcą”.

§1

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy wydzielone pomieszczenia zlokalizowane w budynkach magazynów głównych położonych na terenie zajezdni autobusowych Przedsiębiorstwa Komunikacji Miejskiej Sp. z o.o. Sosnowiec:

**1) w Sosnowcu przy ul. Lenartowicza 73**

- a) pomieszczenie - powierzchnia nr I - **118,10 m<sup>2</sup>** w tym WC\*
- b) pomieszczenie - powierzchnia nr II – **65,91m<sup>2</sup>\***
- c) pomieszczenie - powierzchnia nr III – **61,43m<sup>2</sup>\***
- d) rampa magazynowa o powierzchni **26,91m<sup>2</sup>**,
- e) plac parkingowy z nawierzchnią asfaltową o powierzchni **58,50m<sup>2</sup>** z przeznaczeniem na miejsca postojowe dla pojazdów własnych i klientów zewnętrznych Najemcy.

Lokalizację przedmiotu najmu w zajezdni Sosnowiec przedstawia rysunek stanowiący załącznik nr **21.1** do umowy

---

\*Powierzchnia będzie wynajmowana odpowiednio do ilości zadań, które Wynajmujący wygra w przetargu. Wynajmujący, który wygra zadanie nr 2, w Sosnowcu będzie zobowiązany w pierwszej kolejności do wynajęcia powierzchni nr I, natomiast Wynajmujący, który wygra zadanie nr 1 zobowiązany będzie do wynajęcia powierzchni nr II lub III odpowiednio z jego wyborem. Gdy dwa zadania wygra jeden Wynajmujący zobowiązany będzie do wynajęcia co najmniej powierzchni nr I.

## 2) w Dąbrowie Górniczej przy ul. Piłsudskiego 60

- a) pomieszczenie - powierzchnia nr I – **109,21m<sup>2</sup>**,<sup>2</sup>
- b) pomieszczenie - powierzchnia nr II – **174,74m<sup>2</sup>** w tym WC,\*\*
- c) rampa magazynowa o powierzchni **29,92m<sup>2</sup>**,
- d) plac parkingowy z nawierzchnią asfaltową o powierzchni **28,00m<sup>2</sup>** z przeznaczeniem na miejsca postojowe dla pojazdów własnych i klientów zewnętrznych Najemcy.

Lokalizację przedmiotu najmu w zajezdni Dąbrowa Górnicza przedstawia rysunek stanowiący załącznik nr **21.3** do umowy.

2. Wynajmowane pomieszczenia przeznaczone zostaną na działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu magazynu części zamiennych do autobusów.
3. Do pomieszczeń i placu parkingowego stanowiących przedmiot najmu, Wynajmujący udostępnia drogi dojazdowe bez prawa wyłącznego korzystania. Przebieg tej drogi został określony:
  - dla lokalizacji w Sosnowcu – załącznik nr **21.2** do umowy,
  - dla lokalizacji w Dąbrowie Górniczej – załącznik nr **21.4** 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 pojazdów serwisowych i prywatnych Najemcy - z zachowaniem procedur obowiązujących w firmie wynajmującego i w godzinach pracy Najemcy – wg poniższego wykazu:
  - 1) ..... - nr rejestr. ....
  - 2) ..... - nr rejestr. ....
  - 3) ..... - nr rejestr. ....
  - 4) ..... - nr rejestr. ....
6. 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.
7. 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

---

<sup>2</sup> Powierzchnia będzie wynajmowana odpowiednio do ilości zadań, które Wynajmujący wygra w przetargu. Wynajmujący, który wygra zadanie nr 2, w Dąbrowie Górniczej będzie zobowiązany w pierwszej kolejności do wynajęcia powierzchni nr II, natomiast Wynajmujący, który wygra zadanie nr 1 zobowiązany będzie do wynajęcia powierzchni nr I. Gdy dwa zadania wygra jeden Wynajmujący zobowiązany będzie wynajmować co najmniej powierzchnię nr II.

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 36 miesięcy licząc od dnia ..... r., z możliwością przedłużenia na okres jednego roku.

#### §4

##### CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu za każdy miesiąc najmu przedmiotu najmu czynsz netto w wysokości:
  - **10,50 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej – w odniesieniu do pomieszczenia,
  - **1,60 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej – w odniesieniu do placu parkingowego i rampy magazynowej.

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 14 dni od daty wystawienia faktury.
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 ustępie 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 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. 2017, poz. 1221).

#### §5

##### PRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

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 zapewni Wynajmującemu swobodny dostęp do pomieszczeń magazynowych znajdujących się w budynkach magazynu głównego nie będących przedmiotem najmu.
3. Z uwagi na konieczne prace przygotowawcze niezbędne do rozpoczęcia sprzedaży części i

materiałów na podstawie umowy<sup>3</sup> nr..... z dnia ..... Najemca uzyska dostęp do powierzchni będących przedmiotem najmu:

- 1) na terenie oddziału w Sosnowcu od .....r. do ..... z wyłączeniem możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w tym okresie,
  - 2) na terenie oddziału w Dąbrowie Górniczej od ..... r. do ..... z wyłączeniem możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w tym okresie.
- Za okresy, o których mowa w pkt. 1 i 2 nie będzie naliczany czynsz.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
  5. 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.
  6. Z tytułu przeprowadzanych prac przygotowawczych, o których mowa w ust.3 oraz poniesionych nakładów, o których mowa w ust. 5 Najemca nie będzie wnosił roszczeń co do ich zwrotu przez Wynajmującego ani w części ani w całości, niezależnie od przyczyn i terminu wygaśnięcia umowy.
  7. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu.
  8. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatnego użytkowania osobom trzecim.
  9. 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.
  10. 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 należyтым stanie i porządku,
    - 3) wywozu na własny koszt i ryzyko wszelkich odpadów powstałych w wyniku prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w wynajmowanym przedmiocie najmu.
  11. 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.

## §6

### UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

<sup>3</sup> Dotyczy umowy zawartej w wyniku przeprowadzonego postępowania nr U/PN/2017/03/2

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.

## §7 ROZWIĄZANIE UMOWY

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,
  - 4) rozwiązania, odstąpienia lub zaprzestania realizacji umowy Nr ..... z dnia ..... r,
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.

## §8 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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 właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego, jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

**Najemca:**

**Wynajmujący:**