

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu w Katowicach pomiędzy:

.....
.....

zwanym dalej Wynajmującym,

a

Pocztą Polską S.A. z siedzibą i adresem w Warszawie (00-940) przy ul. Stawki 2 wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000334972, REGON 010684960, NIP 525 000 73 13, z pokrytym w całości kapitałem zakładowym wynoszącym 774.140.000 zł, reprezentowaną przez:

..... działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia.....numer.....

..... działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia.....numer.....

zwaną dalej Najemcą.

Niniejsza umowa ustala następujące warunki najmu lokalu użytkowego:

§ 1

1. Najemca niniejszym oświadcza, że:

- a) według stanu na dzień zawarcia niniejszej Umowy jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w **Górkach Wielkich** przy **ulicy Zofii Kossak 34** oznaczonej księgami wieczystymi **BB1C/00052747/5** i **BB1C/00050731/6**, oznaczonej geodezyjnie jako działki gruntu **1215/19** i **1223/30** miejscowość **Górki Wielkie obręb 0003, GÓRKI WIELKIE** i właścicielem wzniesionego na niej budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
- b) nieruchomość wraz z posadowionym na niej budynkiem została przez Najemcę przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargu stosownie do art. 19 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z 2013, poz. 216) w związku z art. 6 ustawy z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska” (Dz. U. z 2008 r. nr 180, poz. 1109 ze zm.);
- c) celem gospodarczym zamierzonym przez Najemcę jest sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku, z zastrzeżeniem, że Najemca po zawarciu umowy sprzedaży wynajmie określoną część budynku, oznaczoną na Załączniku nr 1 do umowy.

2. Niniejsza Umowa wchodzi w życie pod warunkiem, że Warunek Zawieszający ziści się nie później niż w dniu roku.

Przez „Warunek Zawieszający” należy rozumieć łączne wystąpienie następujących zdarzeń:

- a) Wynajmujący weźmie udział w przetargu, o którym mowa w § 1.1. lit. b) niniejszej Umowy, tj. złoży ofertę na warunkach określonych w obwieszczeniu o przetargu oraz wpłaci wymagane wadium; oraz

- b) Wynajmujący zostanie ustalony jako nabywca prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz prawa własności Budynku w przetargu, o którym mowa w §1.1. lit b) niniejszej Umowy;
- c) Najemca i Wynajmujący zawrą umowę sprzedaży, na mocy której Najemca jako sprzedający sprzeda Wynajmującemu jako kupującemu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ust. 1 oraz prawo własności budynku.
3. Strony niniejszym potwierdzają, że Warunek Zawieszający jest warunkiem, o którym mowa w art. 89 Kodeksu Cywilnego. Strony niniejszym potwierdzają, że Warunek Zawieszający nie jest warunkiem niemożliwym, nie jest sprzeczny z prawem, ani z zasadami współżycia społecznego.
- Strony niniejszym potwierdzają, że Warunek Zawieszający może być w całości bądź części zależny od woli Stron i w związku z powyższym może być uznany za niestanowiący warunku w rozumieniu art. 89 Kodeksu Cywilnego. Strony jednakże uzgadniają, że – o ile Strony nie postanowią na piśmie inaczej – w przypadku, gdy Warunek Zawieszający nie spełni się, będzie to pociągało za sobą takie same skutki, jak w przypadku gdyby warunek ten był warunkiem zawieszającym w rozumieniu art. 89 Kodeksu Cywilnego.
4. Dzień, w którym ziszczy się Warunek Zawieszający i niniejsza Umowa wejdzie w życie zwany będzie dalej w niniejszej Umowie „Datą Rozpoczęcia”.
- W przypadku, w którym Warunek Zawieszający nie ziszczy się do dnia roku niniejsza umowa wygasa bez praw i roszczeń którejkolwiek ze Stron. Niniejsza umowa wygasa również w przypadku, jeżeli Sprzedający w ramach prowadzonego postępowania przetargowego na sprzedaż nieruchomości położonej przy **ulicy Zofii Kossak 34 w Górkach Wielkich** udzieli przybicia innej osobie.
5. Strony niniejszym oświadczają, że w przypadku ziszczenia się Warunku Zawieszającego, ich zgodną wolą i zamiarem jest postanowienie w umowie sprzedaży, że lokal stanowiący przedmiot najmu w dacie rozpoczęcia będzie znajdował się w posiadaniu Najemcy (Sprzedającego).
- W związku z powyższym Strony postanawiają, że w dniu rozpoczęcia przedmiot najmu będzie się znajdował w posiadaniu Najemcy.
- Niezależnie od powyższego Strony postanawiają, że w przypadku, gdyby lokal stanowiący przedmiot najmu w rozumieniu niniejszej umowy pozostawała w posiadaniu Wynajmującego jako Kupującego, Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy zwrótnie przedmiot najmu najpóźniej w dniu rozpoczęcia.
6. Stan przedmiotu najmu istniejący w Dacie Rozpoczęcia oraz – w przypadku, o którym mowa w § 1.5 zdanie ostatnie niniejszej umowy – zostanie potwierdzony protokołem ustalającym powierzchnie zajmowane przez Najemcę, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy w terminie do 3 dni od Daty Rozpoczęcia.

§ 2

1. Dla celów niniejszej Umowy przez przedmiot najmu należy rozumieć:

Lokal użytkowy zwany dalej lokalem: pomieszczenia oznaczone na rzucie kondygnacji stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, usytuowany na 1 kondygnacji nadziemnej (parter) obiektu budowlanego (budynku), posadowionego na nieruchomości położonej w **Górkach Wielkich** przy **ulicy Zofii Kossak 34**, składającej się z działek ewidencyjnych nr **1215/18** i **1223/30**, dla których **Sąd Rejonowy w Cieszynie** prowadzi księgę wieczystą o numerze **BB1C/00052747/5** i **BB1C/00050731/6** o powierzchni **480 m²**, na której posadowiony jest budynek niemieszkalny o powierzchni użytkowej **306,78 m²** oraz prawo do korzystania z części wspólnych nieruchomości w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu. Szczegółowe położenie oraz opis lokalu określa Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy. Częściami wspólnymi w rozumieniu niniejszej umowy jest **dojście do budynku** oraz **miejsca postojowe przed budynkiem**, które szczegółowo określa Załącznik nr 1.

2. Wynajmujący oświadcza, że ma swobodne prawo do dysponowania przedmiotem najmu – a w szczególności zapewnia, że przedmiot najmu jest wolny od jakichkolwiek obciążeń oraz roszczeń osób trzecich.
3. Z zastrzeżeniem § 1 niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy w najem w/w lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej ze statutem Najemcy

§ 3

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony 10 lat od r. do r.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, że lokal oraz budynek nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej.

§ 4

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest do wnoszenia czynszu najmu w okresach miesięcznych od Daty Rozpoczęcia wg stawki:

10,00 zł/m²/m-c x 46,90 m² = 469,00 zł netto + obowiązująca stawka podatku VAT.

Stawka czynszu obejmuje korzystanie z części wspólnych określonych w Załączniku nr 1.

2. Stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana w drodze pisemnego powiadomienia, o wysokość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS za rok poprzedni (waloryzacja), z mocą obowiązującą od 1 stycznia każdego roku.
3. Poza wskazaną w § 4 ust. 2 waloryzacją stawki czynszu Strony umowy wykluczają możliwość podwyższania czynszu.
4. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi począwszy od 1 stycznia roku.
5. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia następujących opłat niezależnych od Wynajmującego:

- 1) Należność za ogrzewanie lokalu proporcjonalnie do kosztów ogrzewania całości obiektu wg powierzchni – 1,70 zł/m²/mc + obowiązująca stawka podatku VAT;

Zaliczka rozliczana będzie po upływie sezonu grzewczego po ustaleniu faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego za powyższy okres i proporcjonalnym ich rozliczaniu w stosunku do ogrzewanych powierzchni.

- 2) Należność za odprowadzanie ścieków według odczytu wodomierza, wg aktualnej stawki za odprowadzanie ścieków + obowiązująca stawka podatku VAT;
- 3) Wywóz nieczystości stałych we własnym zakresie, na podstawie własnej umowy z odbiorcą.
- 4) Najemca we własnym zakresie będzie ponosił opłaty za energię elektryczną, na podstawie umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą, według odczytów licznika, zamontowanego we własnym zakresie.
- 5) Wynajmujący zapewni Najemcy dostawę wody ze studni znajdującej się na nieruchomości. W przypadku jeżeli Wynajmujący poniesie koszty za zużytą wodę, Najemca zostanie obciążony według zużycia wody na podstawie odczytów wodomierza i stawki za 1 m³ udokumentowanej przez Wynajmującego.
6. Każdorazowa zmiana opłat niezależnych następować będzie w drodze pisemnego powiadomienia z załączonym dokumentem źródłowym potwierdzającym zmianę opłat.
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów na dostarczenie mediów nie wymienionych w niniejszej umowie oraz regulowania zobowiązań wobec dostawcy wynikających z tych umów.
8. Najemca zobowiązany jest do regulowania opłat czynszowych oraz opłat niezależnych, o których mowa w § 4 niniejszej umowy, wraz z obowiązującym podatkiem od towarów, w terminie 14 dni od daty dostarczenia faktury/rachunku na konto wskazane na fakturze/rachunku.
9. W razie zwłoki w uiszczeniu należności, Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych.

10. Najemca oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur lub rachunków bez jego podpisu.

§ 5

Na Najemcy ciąży obowiązek utrzymania porządku i czystości w najmowanym lokalu.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) zaadaptowania lokalu na potrzeby własnej działalności we własnym zakresie i na własny koszt;
 - b) utrzymywanie lokalu w należytym stanie sanitarnym oraz jego odświeżanie;
 - c) naprawiania szkód powstałych wyłącznie z jego winy;
 - d) udostępnienia Wynajmującemu lokalu w przypadku konieczności przeprowadzenia niezbędnych prac mających na celu utrzymanie lokalu w stanie zdatnym do umówionego użytku lub w celu usunięcia zagrożenia dla bezpieczeństwa lokalu, pozostałych najemców lub pozostałych części nieruchomości w której znajduje się lokal; w przypadku konieczności wejścia na część niedostępną dla klientów, Najemca wystawi Wynajmującemu stosowane upoważnienie do wejścia do przedmiotu najmu..
 - e) ubezpieczenia własnego mienia znajdującego się w najmowanym lokalu od kradzieży, ognia i następstw innych klęsk żywiołowych.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a) utrzymania lokalu w stanie zdatnym do umówionego użytku;
 - b) utrzymywania w należytym stanie technicznym i sanitarnym części wspólnych nieruchomości, w tym terenu zewnętrznego (dojście do lokalu);
 - c) utrzymywania porządku na zewnątrz lokalu oraz do odśnieżania i zabezpieczenia terenu w obrębie najmowanego lokalu w okresie zimowym;
 - d) przekazywania Najemcy kopii dokumentów z przeprowadzanych obowiązkowych przeglądów instalacji w budynku;
 - e) okresowych kontroli obiektu zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 01 lipca 1994r. z późniejszymi zmianami oraz dostarczenia Najemcy - na jego żądanie - potwierdzonych za zgodność z oryginałem kserokopii protokołów;
 - f) ubezpieczenia budynku od ognia i następstw innych klęsk żywiołowych. Wynajmujący zobowiązany jest do przedłożenia Najemcy dowodów zawarcia umowy ubezpieczenia wskazanej powyżej oraz kontynuowania zawartej umowy przez okres obowiązywania niniejszej Umowy – w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, zaś przy kontynuacji – w terminie 30 dni od daty zawarcia kolejnej umowy (bądź aneksu) ubezpieczenia.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu technicznego lokalu po uprzednim pisemnym powiadomieniu z wskazaniem osób uczestniczących w kontroli.

§ 7

1. Strony ustalają, iż przedmiot najmu winien być ogrzewany przez cały sezon grzewczy - we wszystkich dniach pracy placówki pocztowej, w sposób zapewniający wymaganą właściwymi przepisami prawa temperaturę dla danego rodzaju pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. W przypadku ewentualnej planowanej przerwy w dostawie energii cieplnej Wynajmujący obowiązany jest powiadomić o tym pisemnie Najemcę, na co najmniej dwa dni naprzód.
3. Jeżeli na skutek nieogrzewania lokalu najemca zmuszony będzie do przerw w prowadzeniu działalności w lokalu, wówczas czynsz najmu za dany okres ulegnie proporcjonalnemu pomniejszeniu. Ponadto Wynajmujący obowiązany będzie do zapłaty Najemcy kary umownej w wysokości **50,00 zł** za każdy dzień zamknięcia placówki z w/w przyczyny.

4. Najemca uprawniony jest – w przypadku naliczenia kar umownych, określonych w ust. 3 – do potrącenia ich wartości z wierzytelności Wynajmującego z tytułu najmu.

§ 8

Obowiązki Najemcy po zakończeniu najmu:

1. Najemca po zakończeniu najmu zobowiązany jest odświeżyć lokal i dokonać obciążających go napraw wynikających z ponadnormatywnego zużycia, jak również wymienić zniszczone przez niego na skutek nieprawidłowego użytkowania elementy wyposażenia technicznego, stwierdzone w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez Wynajmującego oraz Najemcę.
2. Niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni roboczych od daty rozwiązania umowy, opróżnić i opuścić lokal.

§ 9

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności, bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim pisemnym i bezskutecznym wezwaniu do uzupełnienia zaległości w terminie jednego miesiąca.
2. Najemca może rozwiązać niniejszą umowę z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zaprzestania działalności w przedmiotowym lokalu lub w przypadku uporczywego nie wykonywania lub niewłaściwego wykonywania przez Wynajmującego obowiązków, nałożonych na niego postanowieniami niniejszej umowy.
3. Wynajmujący zezwala Najemcy na podnajem zajmowanej powierzchni na rzecz jednostek powiązanych ze Spółką Najemcy.

§ 10

1. Tytułem zabezpieczenia płatności czynszu oraz opłat niezależnych wynikających z niniejszej umowy Najemca wpłaci kaucję w wysokości jednorazowego czynszu za lokal w terminie 14 dni od dnia spisania protokołu przekazania lokalu na konto wskazane pisemnie przez Wynajmującego.
2. Kaucja podlega zwrotowi Najemcy w terminie jednego miesiąca od dnia zdania przez Najemcę lokalu za protokołem zdawczo odbiorczym, po potrąceniu ewentualnych zaległości z tytułu czynszu oraz opłat niezależnych.

§ 11

Najemcę zobowiązuje się do przestrzegania Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r., Nr 145 poz. 1229 z późniejszymi zmianami). Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed pożarem, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, leży po stronie Najemcy.

§ 12

Wynajmujący w ramach opłaty czynszowej zezwala Najemcy na umieszczenie na zewnętrznej, frontowej elewacji budynku oznaczenia firmy (logo) wraz z tablicą informacyjną o maksymalnych wymiarach 1 m x 3 m, a także skrzynki pocztowej.

§ 13

Najemca zobowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego o nadaniu lub zmianie numeru identyfikacyjnego (NIP, REGON, KRS) oraz zmianie adresu do korespondencji.

§ 14

1. Faktury należy wystawiać na adres, który jest jednocześnie adresem do korespondencji:

Poczta Polska SA

Pion Infrastruktury

Dział Administrowania Nieruchomościami i Konserwacji w

ul.

.....

NIP: 525-000-73-13

2. Adresem korespondencyjnym dla Wynajmującego jest:

.....,

.....,

.....

3. Zmiana adresu do doręczeń będzie następować w drodze pisemnego zawiadomienia.

4. Osoby odpowiedzialne za realizację umowy:

- ze strony Wynajmującego

- ze strony Najemcy: tel.

..... adres e-mail:@katowice.poczta-polska.pl

§ 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem waloryzacji czynszu, zmiany opłat niezależnych oraz zmiany adresów do korespondencji, które będą następować w drodze pisemnego powiadomienia zgodnie z § 4 oraz § 14.

§ 16

1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszystkich informacji poufnych, o których dowiedzą się w trakcie wykonywania niniejszej umowy. Obowiązek powyższy pozostaje w mocy zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy, jak i po jej rozwiązaniu. Przez informację poufną rozumie się każdą informację o takim charakterze (lub uważaną za taką), że ujawnienie jej osobom trzecim może wyrządzić szkodę stronie umowy, niezależnie od zawodowego, lub innego charakteru tej informacji. Ujawnienie informacji poufnej może nastąpić, jeżeli obowiązek jej udostępniania wynika z przepisów prawa, w trybie określonym tymi przepisami.
2. Strony zgodnie ustalają, iż dane osobowe zawarte w niniejszej umowie wykorzystywane będą tylko i wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy i zobowiązań z niej wynikających. Jednocześnie strony mają prawo wglądu uzupełnienia i poprawienia swoich danych osobowych.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Ustawy Kodeks Cywilny.

§ 18

Wszelkie spory powstałe między stronami związane z realizacją niniejszej umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla miejsca zawarcia umowy.

§ 19

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, a drugi Najemca.

§ 20

Niniejsza umowa zostanie opatrzona datą pewną.

§ 21

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania umowy najmu.

Wynajmujący:

Najemca:

* Niepotrzebne skreślić

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Określenie powierzchni najmu wraz z częściami wspólnymi
2. Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy
3. Załącznik nr 3 – Kopia aktu notarialnego przenoszącego prawa do nieruchomości