

UMOWA Nr DO-xx/2024/DSP

zawarta w dniu 2024 r. w Bielsku-Białej pomiędzy:

Miejskim Zakładem Komunikacyjnym w Bielsku-Białej Sp. z o.o., z siedzibą w Bielsku-Białej (43-309), przy ul. Długiej 50, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000821115, BDO: 000325503, NIP: 5472216460, kapitał zakładowy opłacony w całości w wysokości 48 169 000 zł,

reprezentowaną przez:

Huberta Maślankę - Prezesa Zarządu,

zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

..... z siedzibą (xx-xxx), przy ul., zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS, NIP:, kapitał zakładowy w wysokości zł reprezentowaną przez:

..... -,

zwaną dalej **Najemcą**

o następującej treści:

§ 1. Przedmiot najmu

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia zaplecza technicznego (zwane dalej przedmiotem najmu), o łącznej powierzchni użytkowej **38 m² (w tym łazienka 11 m², szatnia 12 m² oraz pomieszczenie techniczne na Hali Myjni/OC 15 m²)**, w Budynku Rzemiosł, położonym przy ul. Długiej 50 w Bielsku-Białej, którego właścicielem jest Wynajmujący, wraz z dostawą mediów (świadczeń dodatkowych), z przeznaczeniem na prowadzenie działalności związanej z realizacją umowy nr DO .../2024/DT z dnia 2024 r., której przedmiotem jest kompleksowe utrzymanie czystości w obiektach Miejskiego Zakładu Komunikacyjnego w Bielsku-Białej Sp. z o.o.

§ 2. Warunki najmu

1. Najemca oświadcza, że przeprowadził wizję lokalną przedmiotu najmu, zapoznał się z jego stanem technicznym, wyposażeniem i nie zgłasza do nich żadnych zastrzeżeń.
2. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b) utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym;
 - c) dokonywania konserwacji i remontów bieżących zmierzających do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym (na własny koszt i we własnym zakresie);
 - d) poszanowania mienia Wynajmującego;
 - e) dbania o jego czystość;

- f) udostępnienia przedmiotu najmu - po wcześniejszym ustaleniu terminu – Wynajmującemu lub osobie przez niego upoważnionej, w celu dokonania okresowego i doraźnego przeglądu jego stanu i wyposażenia technicznego;
 - g) udostępnienia przedmiotu najmu - w terminie do 7 dni po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu – Wynajmującemu lub osobie przez niego upoważnionej, w celu dokonania prac remontowo – modernizacyjnych;
 - h) pozostawienia przedmiotu najmu po upływie okresu najmu lub po rozwiązaniu umowy najmu w należyтым stanie (uporządkowanie pomieszczenia) oraz do zabrania własnego wyposażenia z dniem zakończenia umowy najmu, a nie później niż w terminie 7 dni od zakończenia umowy najmu;
 - i) zapewnienia swoim pracownikom i / lub uczestnikom organizowanych przez siebie spotkań odpowiednich środków ochrony osobistej, zabezpieczających przed rozprzestrzenianiem się zagrożenia epidemiologicznego (na własny koszt i we własnym zakresie);
 - j) posiadania w całym okresie obowiązywania umowy polisy OC, obejmującej odpowiedzialność za szkody wyrządzone w mieniu Wynajmującego lub innych Najemców, w tym także szkody na osobie. Suma polisy OC powinna być nie mniejsza niż 100 000 zł.
3. Najemca powinien uzgodnić z Wynajmującym zakres planowanego remontu lub modernizacji. Uzgodnienia te wymagają formy pisemnej. Wszelkie remonty i ulepszenia wykonywane w przedmiocie najmu przez Najemcę stają się własnością Wynajmującego, który nie będzie zobowiązany do zwrotu na rzecz Najemcy poczynionych przez niego nakładów.
 4. W przypadku dokonania zmian przez Najemcę, bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może żądać od Najemcy, po zakończeniu umowy, przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego na koszt Najemcy. Najemca jednocześnie traci prawo do żądania rozliczenia nakładów, a Wynajmujący może zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości.
 5. Najemca ponosi odpowiedzialność materialną za wszelkie szkody, braki, uszkodzenia, zniszczenia wyposażenia przedmiotu najmu, spowodowane przez niego lub osoby trzecie, w związku z czym zostanie przez Wynajmującego obciążony ewentualnymi kosztami ich naprawy. Najemca ponosi także odpowiedzialność za szkody osobowe powstałe na terenie przedmiotu najmu i na nieruchomości Wynajmującego w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.
 6. Najemca nie ma prawa wynajmowania, użyczenia lub udostępniania przedmiotu najmu osobom lub instytucjom trzecim, w całości lub w części, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
 7. Najemca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu.
 8. Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych:
 - a) udostępnienie energii elektrycznej w przedmiocie najmu;
 - b) udostępnienie wody;
 - c) ogrzewanie przedmiotu najmu.

§ 3. Ceny i warunki płatności

1. Strony zgodnie ustalają, że Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości **16,50 zł netto** plus należny podatek VAT za 1 m² najmowanej powierzchni, co stanowi kwotę **627,00 zł netto** plus należny podatek VAT.

2. Czynsz wskazany w ust. 1 będzie płatny comiesięcznie z góry, w terminie do 10 dni roboczych, licząc od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego – przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na konto Wynajmującego.
3. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonywane będą w następujący sposób:
 - a) koszty pobieranej energii elektrycznej ponosi Najemca wg miesięcznego ryczału wynoszącego 300 kWh i obowiązującego cennika opłat dostawcy energii elektrycznej;
 - b) koszty pobieranej wody i odprowadzanych ścieków ponosi Najemca wg miesięcznego ryczału wynoszącego 30 m³ i obowiązującego cennika opłat dostawcy wody;
 - c) ogrzewanie pomieszczenia będzie rozliczane przez wszystkie miesiące kalendarzowe wg stawki **10,80 zł netto** plus należny podatek VAT za 1 m²;
 - d) odpady komunalne będą rozliczane miesięcznie wg stawki umownej **1,50 zł netto** plus należny podatek VAT za 1 m² najmowanej powierzchni.
4. Opłatę za świadczenia dodatkowe wyszczególnione w ust. 3 Najemca będzie płacić miesięcznie, w terminie do 10 dni roboczych, licząc od daty wystawienia faktury. Faktura wystawiana będzie nie później niż 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu wykonania usługi.
5. Wynajmujący potwierdza, że Najemca wpłacił kaucję w wysokości 3-krotnego czynszu, ustalonego w ust. 1, wraz z podatkiem VAT, przelewem na konto Wynajmującego, w celu zabezpieczenia pokrycia wszelkich należności z tytułu przedmiotu najmu, przysługujących Wynajmującemu od daty protokolarnego zdania przedmiotu najmu przez Najemcę.
6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od daty protokolarnego zdania przez Najemcę przedmiotu najmu Wynajmującemu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu, wraz ze świadczeniami dodatkowymi.
7. Wynajmujący przewiduje możliwość zmiany stawek umownych, tj.; stawki miesięcznego czynszu (o którym mowa w ust.1), stawki ogrzewania (o której mowa w ust. 3. pkt c) i stawki za odpady komunalne (o którym mowa w ust. 3 pkt d) w okresie realizacji Umowy, o wielkość wynikającą z średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający, ogłoszonego komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
8. Zmiana wysokości stawek umownych o której mowa w ust. 7, może nastąpić po raz pierwszy w oparciu o wskaźnik opublikowany w 2025 r. i może nastąpić wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - a) wskaźnik cen towarów i usług, o którym mowa w ust. 7, będzie większy niż 105 (wzrost cen powyżej 5%);
 - b) Wynajmujący powiadomi o Najemcę pisemnie; zawiadomienie powinno zawierać wskazanie prawnych oraz dokładne wyliczenie kwoty stawek umownych należnych Wynajmującemu po jego zmianie;
 - c) pierwsza waloryzacja stawek umownych może nastąpić nie wcześniej niż 6 miesięcy po podpisaniu Umowy.
9. Wysokość zmian stawek umownych w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 7-8, może zostać zwiększona maksymalnie o 10% względem wartości stawek umownych.
10. Do kolejnych zmian stawek umownych, o których mowa w ust. 7, stosuje się zapisy ust. 8 i 9 odpowiednio.

11. Zmiana wynagrodzenia o której mowa w ust. 7 następuje w formie pisemnej w postaci aneksu.

§ 4. Kary umowne

1. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w razie:
 - a) nie zwrócenia przedmiotu najmu w terminie - w wysokości 2-krotnego miesięcznego czynszu (brutto), określonego w § 3 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia;
 - b) nieusunięcia zawinionych przez siebie uszkodzeń w przedmiocie najmu, powstałych skutkiem działania Najemcy lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność - w wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu (brutto), określonego w § 3 ust. 1.
2. W sytuacji, gdy wysokość szkody, o jakiej mowa w ust. 1 pkt. b), przewyższy wysokość kary umownej, Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 5. Okres obowiązywania umowy

Umowa została zawarta na czas określony: od 2024 r. do 202x r.

§ 6. Wypowiedzenie umowy

1. Umowa może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego z ważnych przyczyn, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lub w każdym czasie za porozumieniem stron.
2. Strony zgodnie postanawiają, iż z dniem rozwiązania umowy nr DO-xx/2024/DT z dnia 2024 r., której przedmiotem jest kompleksowe utrzymanie czystości w obiektach Miejskiego Zakładu Komunikacyjnego w Bielsku-Białej Sp. z o.o., niniejsza umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę jej postanowień, jak np.:
 - a) oddanie przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części osobom trzecim bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego;
 - b) zaleganie z należnym czynszem za miesiąc poprzedni przez okres co najmniej 14 dni, przy czym strony wyłączają stosowanie art.703 Kodeksu cywilnego;
 - c) korzystanie z przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem;
 - d) rażące naruszenie postanowień umowy.
4. W razie rozwiązania umowy Najemca zwraca przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, w terminie rozwiązania umowy lub w terminie określonym upływem okresu wypowiedzenia.
5. W przypadku wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym Najemca zwraca przedmiot najmu w terminie do 7 dni kalendarzowych, licząc od dnia otrzymania pisemnego wypowiedzenia, w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, przy czym wszelkie ewentualne uszkodzenia Najemca naprawia na własny koszt.

§ 7. Zasady BHP i ochrony środowiska

1. Najemca oświadcza, że:
 - a) znane mu są wymagania przepisów prawnych z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska, jak również wymagania pozostałych przepisów prawnych, które mają zastosowanie dla jego działalności prowadzonej na terenie Wynajmującego;
 - b) zapoznał się zagrożeniami oraz z wymaganiami z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska, ustalonymi u Wynajmującego (**Załącznik nr 1** do umowy pt. *Ogólne informacje z zakresu BHP dla pracowników Najemców / Dzierżawców pomieszczeń / obiektów zlokalizowanych na terenie zajezdni Miejskiego Zakładu Komunikacyjnego w Bielsku-Białej Sp. z o.o.*), mającymi zastosowanie dla działalności prowadzonej przez Najemcę, jak również z wykazami osób uprawnionych do udzielania pierwszej pomocy oraz wykonywania działań w zakresie zwalczania pożarów i ewakuacji;
 - c) zaznajomi swych pracowników z wymaganiami, o których mowa w pkt. a) i b) w terminie do 10 dni roboczych, licząc od daty zawarcia umowy oraz zobowiązuje się do ich spełnienia przez cały okres jej trwania;
 - d) zapewnia swym pracownikom odpowiednie środki ochrony indywidualnej i zbiorowej, opiekę lekarską i szkolenia z zakresu BHP, ppoż. i ochrony środowiska;
 - e) prowadzi swą działalność na terenie Wynajmującego zgodnie z wymaganiami, o których mowa w pkt. a), b) i d).
2. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) dostarczenia Wynajmującemu, w każdym czasie, dokumentów poświadczających zaznajomienie pracowników z wymaganiami określonymi w ust. 1 pkt. b);
 - b) niezwłocznego zgłoszenia Głównemu Specjaliście ds. BHP informacji o wypadku przy pracy, chorobie zawodowej lub zdarzeniu potencjalnie wypadkowym, które dotyczyły pracownika Najemcy i wystąpiły na terenie Wynajmującego;
 - c) zabezpieczenia przedmiotu najmu zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy i Państwowej Inspekcji Sanitarnej;
 - d) przestrzegania zakazu przechowywania w przedmiocie najmu materiałów niebezpiecznych i szkodliwych dla środowiska;
 - e) przestrzegania nakazu segregacji odpadów komunalnych, tzn. wrzucania ich do właściwych pojemników;
 - f) oszczędnego korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej;
 - g) przestrzegania zakazu wprowadzania do kanalizacji Wynajmującego substancji szkodliwych i trujących lub wylewania ich na powierzchnię (np. popłuczyn po środkach chemicznych);
 - h) utrzymania czystości i porządku na terenie przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzania i dokumentowania niezapowiedzianych kontroli mających na celu ocenę spełnienia przez Najemcę wymagań z zakresu BHP, ppoż. i ochrony środowiska,

określonych w ust. 1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości Najemca jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie uzgodnionym z Wynajmującym.

4. Na terenie Wynajmującego zabronione jest:
 - a) wnoszenie alkoholu lub środków działających podobnie do alkoholu i/lub przebywania osób znajdujących się w stanie po ich użyciu;
 - b) palenie tytoniu i używania e-papierosów, za wyjątkiem miejsc odpowiednio oznakowanych i do tego przystosowanych;
 - c) stosowanie urządzeń powodujących nadmierny hałas lub wibracje, względnie emitujących szkodliwe promieniowanie elektromagnetyczne;
 - d) prowadzenie działań ingerujących w środowisko, a na które Najemca i / lub Wynajmujący nie otrzymał stosownych pozwoleń czy decyzji właściwych organów.
5. W przypadku nieprzestrzegania ww. postanowień Wynajmujący może:
 - a) odstąpić od umowy z winy Najemcy;
 - b) obciążyć Najemcę odszkodowaniem z tytułu powstałej szkody.

§ 8. Klauzula informacyjna RODO

1. Strony zgodnie oświadczają, że dane osobowe, pozyskane w ramach realizacji przedmiotu umowy, przetwarzają na podstawie prawnie uzasadnionego interesu (art. 6 ust. 1 pkt. f) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE - zwanego dalej „Rozporządzeniem RODO”) oraz stosują wszelkie wymagane prawem środki techniczne oraz organizacyjne, aby ich przetwarzanie odbywało się w sposób zgodny z przepisami Rozporządzenia RODO.
2. Wynajmujący oświadcza, że stosowna klauzula informacyjna, dotycząca przetwarzanych przez niego danych osobowych, została opublikowana na jego stronie internetowej www.mzk.bielsko.pl.

§ 9. Nadzór nad prawidłową realizacją umowy

Nadzór nad prawidłową realizacją umowy ze strony:

- a) Wynajmującego sprawuje: Kierownik Działu Spraw Pracowniczych - tel. 33 814 35 11 w. 220, email: kadry@mzk.bielsko.pl;
- b) Najemcy sprawuje: – tel., email:

§ 10. Postanowienia końcowe

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu *ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych*.
2. Najemca oświadcza, że **posiada / nie posiada** status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu *ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych*.

3. Wszelkie sprawy sporne, wynikające z realizacji umowy, rozstrzygać będzie Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. W sprawach, które nie zostały uregulowane umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca