

**UMOWA NAJMU
POMIESZCZENIA BIUROWEGO Nr**

zawarta w dniu roku w Katowicach pomiędzy:

FUNDUSZEM GÓRNOŚLĄSKIM SPÓŁKĄ AKCYJNĄ z siedzibą w Katowicach (40-086) przy ulicy Sokolskiej 8, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, pod numerem KRS 0000042922, REGON 272-854-582, NIP 954-10-24-666, o kapitale zakładowym w kwocie 131 567 320 zł, wpłaconym w całości, reprezentowaną zgodnie z zasadą reprezentacją ujawnioną w Krajowym Rejestrze Sądowym, zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a:

Panią/Panem
zamieszkałą/ym w.....
która/który prowadzi działalność gospodarczą pn.

z siedzibą w ,
NIP....., REGON....., wpisaną do CEIDG
lub

/nazwa przedsiębiorcy/..... z siedzibą w
....., NIP, REGON wpisanym
do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem ,
reprezentowanym przez,

zwaną/ym dalej „**Najemcą**”,
zwanymi dalej łącznie „**Stronami**” lub z osobna „**Stroną**”,
o następującej treści:

WSTĘP

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej oraz właścicielem budynku posadowionego na tej nieruchomości gruntowej, położonych w Katowicach przy Al. Roździeńskiego 188, objętych księgą wieczystą nr KA1K/00032093/3 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach.
2. W ramach budynku o którym mowa w § 1 ust.1 zorganizowane jest Centrum Internacjonalizacji, tj. regionalny ośrodek wspierający śląskich eksporterów.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem znajdującą się na wskazanej w § 1 nieruchomości, pomieszczenie biurowe o łącznej powierzchni m², zwane w dalszej części Umowy Przedmiotem najmu.
2. Wydanie Najemcy oraz zwrot Wynajmującemu Przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie pisemnego (pod rygorem nieważności) protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.

3. Najemca wpłaci Wynajmującemu na rachunek bankowy Wynajmującego w PKO BP S.A. nr 74 1440 1172 0000 0000 0242 4533 kaucję w wysokości równowartości należnego za 1 miesiąc czynszu. Kaucja zostanie wpłacona w dniu zawarcia niniejszej Umowy. Dniem zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. Wynajmujący jest uprawniony do zaliczenia kaucji na poczet jakiegokolwiek wymagalnego roszczenia, także w czasie trwania Umowy, zgodnie z porządkiem według własnego uznania.
4. Kaucja może zostać wykorzystana na pokrycie należności (w szczególności opłaty z tytułu czynszu) po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do uregulowania zaległych płatności. W przypadku wykorzystania środków z kaucji na pokrycie należności, Najemca zostanie wezwany do uzupełnienia kaucji do kwoty określonej w pkt. 3 w terminie 7 dni.
5. Kaucja zostanie rozliczona i zwrócona Najemcy, bez oprocentowania, w terminie 14 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i wydania Przedmiotu najmu Wynajmującemu, na wskazany przez niego w formie pisemnego oświadczenia rachunek bankowy.

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 3

1. Przedmiot najmu Najemca może wykorzystywać wyłącznie dla celów prowadzenia działalności gospodarczej na rzecz przedsiębiorstw z sektora MŚP z województwa śląskiego w zakresie internacjonalizacji. Przedmiot najmu Najemca może wykorzystywać wyłącznie zgodnie z Umową, obowiązującymi przepisami prawa, w sposób niestwarzający zagrożenia i niebezpieczeństwa dla nieruchomości Wynajmującego, nieuciążliwy dla osób przebywających lub korzystających z pozostałej części budynku. Wykorzystanie Przedmiotu najmu, w innym celu niż opisany w niniejszym paragrafie, dopuszczalne jest wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Wynajmujący zapewnia Najemcy swobodny dostęp do wynajmowanych pomieszczeń (prawo dostępu i używania Przedmiotu najmu) wyłącznie w dni robocze (od poniedziałku do piątku), w godz. od 6⁰⁰ do 18⁰⁰.
3. Najemca ma prawo do nieodpłatnego korzystania z nie więcej niż dwóch miejsc parkingowych na terenie nieruchomości, przy uwzględnieniu aktualnie wolnych miejsc; Wynajmujący nie gwarantuje jednak ich dostępności. Niniejsze nie rzutuje również na cenę najmu. Wjazd na teren nieruchomości będzie możliwy wyłącznie dla pojazdów zgłoszonych pisemnie przez Najemcę.
4. Najemca- nie później niż w terminie do 3 dni od zawarcia Umowy, zobowiązuje się do wskazania osoby uprawnionej do kontaktów w imieniu Najemcy w tym danych kontaktowych obejmujących co najmniej numer telefonu kontaktowego oraz adres poczty elektronicznej.
5. Najemca- w terminie do 3 dni od zawarcia Umowy, zobowiązuje się do złożenia Wynajmującemu „Tabeli osób uprawnionych do wejścia i przebywania na nieruchomości” oraz „Tabeli pojazdów uprawnionych do wjazdu i przebywania na nieruchomości”, zgodnie ze wzorami stanowiącymi Załączniki odpowiednio o nr 3 i 4 do Umowy.
6. Każdorazowa zmiana osób i pojazdów wskazanych w tabelach, o których mowa w § 3 ust. 5, wymaga złożenia zaktualizowanej „Tabeli osób uprawnionych do wejścia i przebywania na nieruchomości” oraz „Tabeli pojazdów uprawnionych do wjazdu i przebywania na nieruchomości”. Dopuszcza się złożenie tabeli aktualizującej w formie elektronicznej przesłanej na adres mailowy wskazany przez Wynajmującego. Dane muszą zostać wysłane przez Najemcę lub osobę wskazaną w § 3 ust. 4 Umowy.
7. Najemcę obciążają drobne naprawy konieczne, do których należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewanie przedmiotu najmu, dopływu i odpływu wody. Będzie on realizował je na bieżąco w miarę powstania potrzeby takich napraw. Najemca ma obowiązek dbać o zachowanie porządku w Przedmiocie najmu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, w tym zapewnić odpowiedni sposób przechowywania oraz regularny wywóz odpadów i nieczystości.
8. Najemca nie ma możliwości dokonywania jakichkolwiek prac adaptacyjnych bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

9. Najemca ma prawo umieszczenia przy drzwiach wejściowych do Przedmiotu najmu w wynajmowanej części obiektu szyldu zawierających informacje o prowadzonym zakresie działalności wraz z logo Najemcy. Umieszczenie na terenie nieruchomości wszelkich innych szyldów lub reklam Najemcy nastąpić może wyłącznie na podstawie odrębnej pisemnej (pod rygorem nieważności) Umowy.
10. Najemca obowiązany jest umożliwić Wynajmującemu przeprowadzenie okresowych kontroli w zakresie prawidłowości wykonywania przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, a w szczególności właściwego utrzymania Przedmiotu najmu i jego wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 3 ust.1.
11. Najemca na własny koszt ubezpieczy przedmiot najmu w wybranym przez siebie zakładzie ubezpieczeń, w zakresie od ognia i innych zdarzeń losowych oraz kradzieży z włamaniem i rabunku do sumy ubezpieczenia nie mniejszej niż 100.000 zł.
12. Najemca zobowiązany jest przestrzegać przepisów p-poż., BHP oraz ochrony mienia.
13. Najemca realizując właściwą ochronę przeciwpożarową obiektu:
 - a) zapewni oznakowanie i wyposażenie wynajmowanego pomieszczenia w podręczny sprzęt gaśniczy, którego odpowiedni rodzaj i ilość uzależniona jest od charakteru i ilości magazynowanych towarów,
 - b) zapozna swoich pracowników z Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego wynajmowanego obiektu, wydając stosowne oświadczenie Wynajmującemu w terminie 1 miesiąca od daty rozpoczęcia najmu.
14. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca jest zobowiązany do wydania Przedmiotu najmu Wynajmującemu w terminie do 3 dni od dnia rozwiązania Umowy/wygaśnięcia Umowy. W przeciwnym razie Najemca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania w wysokości odpowiadającej dwukrotności miesięcznego czynszu, obowiązującego w ostatnim miesiącu trwania Umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu najmu, płatnego z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
15. Zwrot Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
16. W przypadku nieprzystąpienia Najemcy do czynności zdawczo-odbiorczych, pomimo pisemnego poinformowania Najemcy o dacie zwrotu Przedmiotu najmu, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego Przedmiotu najmu. W takim wypadku ustalenia protokołu będą wiążące dla Najemcy.
17. Po zakończeniu obowiązywania Umowy Najemca jest zobowiązany do zwrotu Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, w tym jest zobligowany do przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu z dnia objęcia Przedmiotu najmu z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, chyba że Strony ustalą na piśmie odmienne porozumienie.
18. Najemca będzie zobligowany do odłączenia nakładów dokonanych przez siebie na Przedmiot Umowy.
19. W przypadku braku odłączenia nakładów przez Najemcę pomimo takiego obowiązku, nie będzie on uprawniony do żądania od Wynajmującego zapłaty z tytułu wzrostu wartości Przedmiotu najmu.
20. Wszystkie wniesione przez Najemcę do Przedmiotu najmu ruchomości, które nie są trwale związane z nieruchomością, zostaną usunięte przez Najemcę z Przedmiotu najmu. Najemca zobowiązuje się do usunięcia należących do niego elementów wyposażenia Przedmiotu najmu w terminie do 3 dni od zakończenia Umowy. W przypadku nieusunięcia w/w wyposażenia w wymaganym terminie Wynajmujący ma prawo usunąć je na koszt i ryzyko Najemcy.
21. Najemca nie może, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, oddać części lub całość Przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani w podnajem. Naruszenie tego postanowienia uprawnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
22. Najemca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości fakt, iż w budynku obowiązuje bezwzględny zakaz palenia tytoniu i zobowiązuje się poinformować o tym pracowników, współpracowników, kooperantów a także klientów i gości.
23. W przypadku stwierdzenia awarii urządzeń lub instalacji Wynajmującego będących w użytkowaniu Najemcy, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o zaistniałej sytuacji. Wynajmujący jest

zobowiązany rozpocząć naprawę niezwłocznie na własny koszt, chyba, że awaria wynika z działania lub zaniechania Najemcy. W takim przypadku koszt naprawy ponosi Najemca.

24. Utrzymanie czystości Przedmiotu najmu oraz innych pomieszczeń wydzielonych zamkniętą strefą Najemcy ciąży na Najemcy.
25. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem udostępniania powierzchni Centrum Internacjonalizacji Funduszu Górnośląskiego S.A. w Katowicach (dalej jako „Regulamin”) i akceptuje jego treść jako dokumentu regulującego prawa i obowiązki Najemcy wynikające z niniejszej Umowy, w zakresie w niej nieuregulowanym.

PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 4

1. Wynajmujący zapewni Najemcy następujące świadczenia, których koszt wliczony jest w czynsz najmu:
 - a) swobodne dojsię do przedmiotu najmu, w zakresie określonym w § 3 ust. 2,
 - b) centralne ogrzewanie,
 - c) dostęp do toalety.
2. Wynajmujący zapewni ponadto Najemcy, za odrębną opłatą, określoną w § 5 ust. 5 i 6 następujące świadczenia:
 - a) energię elektryczną,
 - b) bieżącą wodę oraz ścieki komunalne.
3. W razie zawarcia przez Najemcę z dostawcami mediów stosownych umów należności z tego tytułu regulował on będzie bezpośrednio z tymi podmiotami.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy.
5. W wypadkach nagłych, gdy zachodzi niebezpieczeństwo dla zdrowia lub życia ludzi, a także zagrożenia mienia lub sytuacji o jakiej mowa w § 3 ust. 10 Wynajmujący ma prawo kontroli i wstępu na Przedmiot najmu w każdej chwili, także bez udziału przedstawiciela Najemcy. Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Najemcę o dokonaniu kontroli i wstępie do Przedmiotu Najmu.
6. Wynajmujący realizując właściwą ochronę przeciwpożarową obiektu i terenu:
 - a. zapewni przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych przy eksploatacji instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie obiektu wraz z oznakowaniem i wyposażeniem pomieszczeń ogólnodostępnych (nie stanowiących Przedmiotu najmu) w podręczny sprzęt gaśniczy,
 - b. ustali sposoby postępowania na wypadek pożaru poprzez opracowanie „Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego” wynajmowanego obiektu, którą udostępni Najemcy celem zapoznania z nią swoich pracowników,
 - c. przygotuje obiekt do prowadzenia akcji ratowniczej oraz możliwość ewakuacji w aspekcie właściwego oznakowania dróg, kierunków i wyjść ewakuacyjnych.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 5

1. Strony zgodnie ustalają, że z tytułu najmu pomieszczenia będącego Przedmiotem niniejszej Umowy, Najemca będzie opłacał miesięczny czynsz najmu zgodnie z Cennikiem w wysokości zł netto (słownie: złotych netto). Do kwoty o jakiej mowa w zdaniu poprzedzającym należy doliczyć podatek VAT w obowiązującej stawce.
2. Czynsz płatny jest z góry do 10-go każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w treści danej faktury/refaktury. W przypadku rozpoczęcia obowiązywania Umowy lub jej zakończenia w niepełnych miesiącach kalendarzowych czynsz będzie wyliczony proporcjonalnie do liczby dni w miesiącu, w których Umowa obowiązywała.
3. W razie opóźnienia w terminowym uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek umownych w wysokości odsetek maksymalnych zgodnie z przepisem art. 359 § 2¹ k.c. Strony zgodnie

oświadczają, iż dniem zapłaty zobowiązań pieniężnych przez Najemcę na rzecz Wynajmującego będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Strony oświadczają, że są czynnymi płatnikami podatku VAT i zobowiązują się do niezwłocznego pisemnego (pod rygorem nieważności) poinformowania drugiej Strony o zmianie powyższego statusu.
5. W przypadku posiadania przez Najemcę dostępu do instalacji sanitarnej Wynajmującego, obciążające Najemcę koszty zużycia wody i koszty ścieków będą rozliczane na podstawie faktur dostawców usług i udziału procentowego powierzchni Przedmiotu Najmu do powierzchni objętej fakturą.
6. Koszty energii elektrycznej będą refakturowane według wskazań podliczników, z terminem zapłaty 7 dni o daty wystawienia faktury.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania w cyklach miesięcznych faktur VAT za najem z zastrzeżeniem, że fakturowanie kosztów eksploatacyjnych określone w ust.5 i 6 odbywa się po otrzymaniu faktur od dostawców usług. Płatności z tytułu kosztów eksploatacyjnych następować będzie w terminie 7 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego. W zakres opłaty za ścieki wchodzi także opłaty za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz pobór próbek i badanie jakości ścieków.
8. Najemca będzie ponosił koszty wywozu śmieci, odprowadzania nieczystości na podstawie umów zawartych przez Najemcę z odpowiednimi usługodawcami w tym zakresie.
9. Wszelkie wpłaty dokonywane przez Najemcę na rzecz Wynajmującego, są zaliczane w pierwszej kolejności na poczet płatności opisanych w ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu.
10. W razie opóźnienia w zapłacie, choćby części, czynszu lub innych opłat umownych, Wynajmujący może wstrzymać dostarczanie mediów lub spełnianie świadczeń, w tym także tych mediów lub świadczeń, których zaległość nie dotyczy. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z tego uprawnienia Najemcy nie przysługują względem niego żadne roszczenia odszkodowawcze.
11. Czynsz najmu może podlegać waloryzacji nie częściej niż raz w roku w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy, niezależnie od czasu trwania najmu w poprzednim roku kalendarzowym. Waloryzacja taka obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca zostanie pisemnie powiadomiony o dokonanej waloryzacji i nowej stawce czynszu.
12. Nadto czynsz najmu może podlegać waloryzacji stosownie do zmiany kwoty podatku od nieruchomości przypadającej na Przedmiot najmu. Waloryzacja taka obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca zostanie pisemnie powiadomiony o dokonanej waloryzacji i nowej stawce czynszu. Waloryzacje j.w. nie stanowią zmiany Umowy.
13. Najemca wyraża zgodę na doręczanie mu faktur w formie elektronicznej. Wynajmujący doręczy Najemcy fakturę drogą elektroniczną na adres:
14. W przypadku nieprzystąpienia do podpisania Protokołu zdawczo - odbiorczego i braku przejęcia Przedmiotu Najmu przez Najemcę, Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto opisanego w § 5 ust. 1.

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 6

1. Umowa najmu zostaje zawarta na okres od do dnia
Strony mogą postanowić o jej przedłużeniu w drodze zawarcia aneksu z zastrzeżeniem, iż Wynajmujący nie ma obowiązku przedłużenia Umowy. O zamiarze przedłużenia Umowy Najemca powinien zawiadomić Wynajmującego w terminie co najmniej dwóch miesięcy przed okresem wygaśnięcia Umowy.
2. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) opóźnienia Najemcy w płatności czynszu w całości bądź części za okres 2 (dwóch) miesięcy. O zamiarze rozwiązania umowy Wynajmujący uprzedzi Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego 14 dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu;

- b) przeniesienia przez Najemcę na osobę trzecią swoich praw i obowiązków wynikających z Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - c) podjęcia lub oddania Przedmiotu najmu lub jego części do korzystania przez osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) gdy pomimo pisemnego wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zaprzestania naruszeń w terminie 3 dni, Najemca nie wykonuje Umowy w sposób prawidłowy, w szczególności nie stosuje się do przepisów przeciwpożarowych oraz BHP,
 - e) braku uiszczenia lub nieuzupełnienia kaucji we wskazanym w Umowie terminie,
 - f) gdy pomimo pisemnego upomnienia Najemca używa Przedmiotu najmu sprzecznie z postanowieniami Umowy Najmu lub Regulaminu, albo jeżeli pomimo otrzymania pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń Najemca swoim działaniem lub zaniechaniem doprowadza do stanu zagrożenia niebezpieczeństwem powstania szkody, lub wywołał szkodę.
3. Każda ze Stron jest uprawniona do rozwiązania niniejszej Umowy w całości lub części Przedmiotu najmu ujętego w § 2 ust. 1 z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

- 1. Nagłówki umieszczone w niniejszej Umowie Najmu mają jedynie charakter porządkujący i nie powinny mieć wpływu na interpretację jej postanowień.
- 2. Wszelkie zmiany Umowy jak również jej rozwiązanie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 3. Najemca nie może potrącić z wierzytelnościami Wynajmującego powstałymi w związku z Umową, żadnych własnych wierzytelności, z wyjątkiem wierzytelności uznanych przez Wynajmującego lub stwierdzonych prawomocnym orzeczeniem sądu.
- 4. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
- 5. Nie jest możliwe Przeniesienia praw i obowiązków przysługujących Najemcy z tytułu niniejszej Umowy.
- 6. Prawem właściwym dla wszelkich sporów, zobowiązań i uprawnień wynikających z niniejszej Umowy jest prawo polskie.
- 7. Umowa została sporządzona w dwóch wersjach językowych: w języku polskim i w języku angielskim z zastrzeżeniem, że w razie rozbieżności między wersjami językowymi wiążąca jest polska wersja językowa.
- 8. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
- 9. Ewentualne spory rozpatrywać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
- 10. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

- 1. Regulamin udostępniania powierzchni Centrum Internacjonalizacji.
- 2. Cennik.
- 3. Tabela osób uprawnionych do wejścia i przebywania na nieruchomości.
- 4. Tabela pojazdów uprawnionych do wjazdu i przebywania na nieruchomości.
- 5. Zgoda na przetwarzanie danych osobowych wraz z informacją Administratora Danych.