

## UMOWA NAJMU NR:

zawarta w dniu ..... r. w Katowicach pomiędzy Miastem Katowice, z siedzibą w Katowicach przy ul. Młyńskiej 4, reprezentowanym przez:

1. - **Wiceprezydenta Miasta Katowice**
2. - **Naczelnika Wydziału Administracyjnego**

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

..... z siedzibą przy ....., wpisana do KRS/ CEIDG: ....., posiadająca nr NIP ....., reprezentowana przez :

.....

zwanym dalej „Najemcą”.

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia biurowego/ biurka w budynku przy ul. Teatralnej 17a w Katowicach.
2. Najemca przekazał Wynajmującemu dokumenty rejestracyjne firmy.
3. Najemca będzie wykorzystywał wynajęte pomieszczenie biurowe/ biurko na działalność gospodarczą zgodnie z posiadanym zezwoleniem i ponosi odpowiedzialność za organizację pracy w pomieszczeniu.
4. Najemca jest zobowiązany udostępnić wynajęte pomieszczenie biurowe/ biurko Wynajmującemu dla okresowych kontroli technicznych, usunięcia awarii lub z innych ważnych przyczyn.

### § 2

1. Wynajmujący przekazuje Najemcy do użytkowania pomieszczenia biurowe nr ..... na I piętrze/ biurko nr ..... na parterze – przestrzeń pracy indywidualnej w strefie *open space*<sup>1</sup> budynku przy ul. Teatralnej 17a w Katowicach.
2. Przekazano Najemcy powierzchnię .....<sup>2</sup>

### § 3

1. Strony ustalają czynsz miesięczny za wynajem powierzchni łącznej wymienionej w § 2 ust. 2, zgodnie z *Cennikiem najmu powierzchni w Miejskim Inkubatorze Przedsiębiorczości Rawa.Ink* (zał. nr 8 do Zarządzenia Prezydenta Miasta Katowice Nr 347/2019 z dnia 21 czerwca 2019 r. - pakiet .....) w wysokości ..... zł brutto.
2. W ramach wymienionej wyżej opłaty czynszowej Wynajmujący ponosi koszty:
  - sprzątnięcia pomieszczeń,
  - serwisu maszyn i urządzeń będących własnością Miasta,
  - wywozu śmieci,
  - całodobowej ochrony budynku,
  - mediów / c.o. woda, ścieki, energia elektryczna, energia ciepła/.
3. Najemca pomieszczenia biurowego zobowiązany jest opłacać podatek od nieruchomości z tytułu najmu pomieszczenia, o którym mowa w § 2 umowy.<sup>2</sup>
  - a) Na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych

<sup>1</sup> Zgodnie z Formularzem zgłoszeniowym Najemcy do Miejskiego Inkubatora Przedsiębiorczości Rawa.Ink – wynajem biura/ biurka.

<sup>2</sup> Zgodnie z Formularzem zgłoszeniowym Najemcy do Miejskiego Inkubatora Przedsiębiorczości Rawa.Ink – wynajem biura/ biurka.

(Dz. U. z 2017 r., poz. 1785) Najemca pomieszczenia biurowego zobowiązany jest opłacać podatek od nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Miasta Katowice w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, obowiązujących w danym roku na terenie miasta Katowice.

- b) Najemca pomieszczenia biurowego zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy do złożenia deklaracji/ informacji podatkowej.
  - c) Druk deklaracji/ informacji w sprawie podatku należy pobrać w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Katowice, ul. Francuska 70, lub w Biurze Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta Katowice, Rynek 1 w godzinach pracy Urzędu, lub ze strony internetowej Urzędu Miasta Katowice.
4. Najemca biurka na parterze – przestrzeń pracy indywidualnej, nie jest zobowiązany do opłacania podatku od nieruchomości z tytułu najmu biurka.
  5. Opłatę, o której mowa w ust. 1 Najemca uiszcza na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury, w kasie Wynajmującego lub na wskazany w fakturze rachunek bankowy. Terminem zapłaty jest termin wpływu należności do kasy Wynajmującego lub na jego rachunek bankowy.
  6. Brak terminowych płatności należności w okresie 2 miesięcy, o której mowa w ust. 1 stanowi powód rozwiązania niniejszej umowy z winy Najemcy, ze skutkiem natychmiastowym bez prawa domagania się ze strony Najemcy wyrównania szkody, jaką z tego tytułu może ponieść Najemca.
  7. Najemca zobowiązany jest do zapłaty proporcjonalnie wyższej opłaty miesięcznej w razie zmiany ceny składników czynszu wymienionych w ust. 2 bez konieczności aneksowania niniejszej umowy.
  8. W przypadku korzystania przez Najemcę z pomieszczenia po wygaśnięciu niniejszej umowy, naliczone zostanie dla Wynajmującego odszkodowanie za bezumowne korzystanie z pomieszczenia w wysokości trzykrotnego czynszu obowiązującego w dniu wygaśnięcia niniejszej umowy. Należność z tego tytułu Najemca zobowiązany będzie zapłacić w terminie do 7 dni od otrzymania faktury VAT.

#### § 4

1. Najemca zobowiązany jest przed zawarciem niniejszej umowy najmu do wniesienia kaucji w wysokości zależnej od okresu najmu<sup>3</sup> czynszu brutto określonego w § 3 ust. 1 na konto depozytowe Urzędu Miasta Katowice nr 78 1020 2313 0000 3302 0514 9234 w PKO BP S.A. w Katowicach.
2. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu zaległości czynszowych oraz opłat za korzystanie z mediów.
3. Kaucja podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem w wysokości równej oprocentowaniu rachunków bieżących w PKO BP S.A. O/Katowice po odliczeniu należności Urzędu Miasta Katowice jako Wynajmującego w terminie 30 dni od dnia spisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Oprocentowanie zdeponowanej kaucji naliczane jest wyłącznie za okres obowiązywania umowy najmu.

#### § 5

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres ..... tj. **od dnia ..... r. do dnia .....r.**
2. Zmiany w niniejszej umowie mogą nastąpić jedynie za zgodą obydwu stron w drodze aneksu sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem § 3 ust. 7.
3. Niniejszą umowę można rozwiązać o dowolnym czasie za zgodą obydwu stron.

---

<sup>3</sup> W zależności od okresu wynajmu:

- biurka na jeden miesiąc – 1-krotna stawka miesięcznego czynszu brutto,
- biurka na dwa miesiące – 2-krotna stawka miesięcznego czynszu brutto,
- biurka na trzy miesiące i powyżej – 3-krotna stawka miesięcznego czynszu brutto
- biura na 6 miesięcy i powyżej – 3-krotna stawka czynszu miesięcznego brutto.

## § 6

1. Najemca nie może dokonać żadnych zmian w wynajętych pomieszczeniach.
2. Najemca zobowiązany jest używać i utrzymywać wynajęte pomieszczenia oraz inne użytkowane powierzchnie z należytą starannością, dbać o ich należyty stan techniczny, sanitarny, estetyczny i nie powodować uciążliwości dla innych użytkowników budynku.

## § 7

1. Jakiegokolwiek rzeczy ruchome przechowywane przez Najemcę w wynajętym lokalu znajdują się tam na wyłączne ryzyko Najemcy.
2. Najemca własnym kosztem i staraniem powinien posiadać ubezpieczenie od kradzieży z włamaniem i rabunku swojego mienia znajdującego się w przedmiocie najmu.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania pomieszczenia biurowego/ biurka ani ich części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
4. Najemca jest zobowiązany uprzedzić Wynajmującego o zamiarze wyprowadzenia swoich rzeczy ruchomych z wynajętych pomieszczeń co najmniej 48 godzin przed planowanym terminem wyprowadzki. Termin oraz sposób wyprowadzania rzeczy ruchomych Najemcy należy bezwzględnie uzgodnić z Wynajmującym. Wyprowadzenie rzeczy ruchomych bez wcześniejszego uzgodnienia z Wynajmującym będzie przez ochronę budynku uniemożliwione.
5. Najemca zobowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy w budynku lub jego otoczeniu.
6. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, chyba że pogorszenie stanu jest następstwem prawidłowego używania i nie wynika z zaniedbań Najemcy w utrzymaniu lokalu.
7. Najemca po opuszczeniu lokalu zobowiązany jest do jego uporządkowania. Wszelkie rzeczy ruchome i materiały pozostawione przez Najemcę zostaną zutylizowane na jego koszt.

## § 8

1. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania w budynku zasad bezpieczeństwa pożarowego wynikającego z Ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2018 r., poz. 620) oraz z rozporządzeniem MSWiA z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719).
2. W szczególności zabrania się palenia tytoniu przez pracowników lub gości Najemcy.
3. Najemca podporządkuje się zakazowi wykorzystywania wynajmowanych pomieszczeń do urządzania gier hazardowych (ustawa z dnia 19.11.2009 r. o grach hazardowych Dz. U. z 2018 r. poz. 165)
4. Najemca podporządkuje się instrukcjom porządkowym i regulaminom obowiązującym w budynku.

## § 9

Wynajmujący umieści informację o lokalizacji Najemcy na tablicy informacyjnej w holu budynku. Najemca oznaczy zajmowane przez niego pomieszczenia poprzez umieszczenie na drzwiach wynajętych pomieszczeń stosownych wizytówek.

## § 10

Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca używa pomieszczeń w sposób sprzeczny z umową, wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi, swoim postępowaniem czyni korzystanie z innych pomieszczeń uciążliwym, jeżeli zaniedbuje wynajęte pomieszczenie lub wyposażenie budynku.

## § 11

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygał będzie sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.

3. O wszystkich zmianach dotyczących siedziby Najemcy, jego formy organizacyjnej lub reprezentacji oraz innych istotnych dla treści niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego pod rygorem pokrycia ewentualnej szkody, jaką może z tego tytułu ponieść Wynajmujący.
4. Strony uzgodniły, że zgadzają się na przetwarzanie danych osobowych osób wymienionych w umowie, czego dowodem będą ich oświadczenia (Załącznik nr 1) zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO).

## **§ 12**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Załącznik 1  
do umowy nr .....  
z dnia .....

### OŚWIADCZENIE

o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

### KLAUZULA INFORMACYJNA

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Miasta Katowice z siedzibą w Katowicach przy ul. Młyńskiej 4, e-mail: [urząd\\_miasta@katowice.eu](mailto:urząd_miasta@katowice.eu).
2. Prezydent Miasta Katowice wyznaczył inspektora ochrony danych, e-mail: [iod@katowice.eu](mailto:iod@katowice.eu).
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu wykonania umowy lub podjęcie działań na Pani/Pana żądanie, przed zawarciem umowy, na podstawie:
  - udzielonej przez Panią/Pana zgody na przetwarzanie danych (art. 6 ust 1. lit a RODO),
  - realizacji zadań publicznych przez administratora lub sprawowanie władzy publicznej powierzonej administratorowi (art. 6 ust 1. lit e RODO).
4. Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy oraz wymogiem umownym. Jest Pani/Pan zobowiązana/ zobowiązany do podania danych, a ewentualne ich niepodanie będzie skutkowało brakiem możliwości zawarcia lub wykonania umowy.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do spełnienia ww. celów przetwarzania, tj. przez czas obowiązywania umowy.
6. Pani/ Pana dane osobowe Administrator może przekazać innym podmiotom biorącym udział w realizacji celów, dla których dane zostały zebrane, w tym dostawcom systemów informatycznych, podmiotom świadczącym usługi w zakresie eksploatacji budynków, operatorom pocztowym, bankom oraz organom uprawnionym do otrzymania Pani/Pana danych na podstawie przepisów prawa.
7. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania.
8. Posiada Pani/Pan prawo cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
9. Posiada Pan/Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczące narusza przepisy ogólnego rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. zgodnie z art. 77.
10. Podane przez Pana/Panią dane osobowe nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania, o którym mowa w art. 22.

Zapoznałam/-em się z klauzulą informacyjną i wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

.....  
Data i podpis