

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu roku w Zabrze, zwana dalej **Umową**, pomiędzy:

Zabrzańską Agencją Realizacji Inwestycji Sp. z o. o. z siedzibą w Zabrze przy ul. Piastowskiej 11, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000327525, NIP: 6482688095, reprezentowaną przez:

Mariolę Majchrzyk - Prezesa Zarządu

zwaną dalej **Wynajmującym**

a

....., NIP

adres zamieszkania:, ul.

prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą:, NIP:

zwaną dalej **Najemcą**

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości położonych w Zabrze przy ul. Boboli na działkach o numerach ewidencyjnych: 1560/72, 1561/72, 1562/72, 1089/72, dalej zwanych łącznie **Nieruchomością**, i ma prawo do dysponowania **Nieruchomością** w zakresie **określonym w niniejszej umowie**. Przedmiotem umowy jest najem punktu handlowo-usługowego nr **P18.01** o powierzchni użytkowej 16,59 m², znajdującego się na Nieruchomości, którego lokalizacja została wskazana w załączniku nr 1 (rysunek „Rzut pawilonów”), zwany dalej **Przedmiotem Najmu**.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do korzystania Przedmiot Najmu wraz z usługami w ramach działalności targowiska, a w szczególności: oświetlenie zewnętrzne targowiska, sprzątanie terenu zewnętrznego, wywóz odpadów określonych w Umowie.
3. W Przedmiocie Najmu Najemca będzie prowadzić działalność
4. Jakkolwiek zmiana charakteru działalności prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie Najmu, w tym jej rozszerzenie na inne branże, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonywanie przez Wynajmującego zmian w Przedmiocie Najmu w czasie obowiązywania Umowy. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tego tytułu.
6. W szczególnych przypadkach, gdy dostęp do Przedmiotu Najmu będzie całkowicie zamknięty z powodu robót wykonywanych na wyraźne polecenie Wynajmującego oraz pod warunkiem, iż decyzja co do podjęcia przedmiotowych robót będzie wyłącznie zależna od uznania Wynajmującego, czynsz najmu nie będzie należny za okres całkowitego braku dostępu do Przedmiotu Najmu. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu zamknięcia dostępu do Przedmiotu Najmu na skutek wykonywania powyższych robót.

§ 2

1. Najemca nie może zmieniać wystroju wewnętrznego i zewnętrznego Przedmiotu Najmu za wyjątkiem instalacji urządzeń wskazanych w §2 ust. 2 i §2 ust 5.
2. Dopuszczona jest wyłącznie reklama własna na zewnątrz punktu handlowego nad jego witryną. Najemca jest uprawniony do umieszczania na zewnątrz Przedmiotu Najmu, bez dodatkowych opłat na rzecz Wynajmującego, szyldu reklamowego, o ile jest on wykonany w sposób profesjonalny i estetyczny, przygotowany do posadowienia nad witryną Przedmiotu Najmu według standardów przewidzianych przez Wynajmującego, a jego umieszczenie nie narusza substancji Przedmiotu Najmu. Nie dopuszcza się umieszczania reklam na elewacjach. Dopuszcza się wyklejanie szklanych witryn, wyłącznie od zewnętrznej strony lokalu, reklamą wydrukowaną na folii reklamowej, którą z łatwością można usunąć, bez pozostawiania śladów. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia z witryn Przedmiotu Najmu wszystkich folii reklamowych, napisów oraz pozostawienia czystych szyb bez żadnych naklejek Przedmiotu Najmu. Za szkody powstałe w wyniku montażu i użytkowania reklam, w tym wyklejenia witryn, ponosi odpowiedzialność Najemca.
3. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za treść reklam umieszczonych w Przedmiocie Najmu.

4. Zabrania się dokonywania napraw lub przeróbek instalacji: wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej, wentylacyjnych i innych w Przedmiocie Najmu, bez pisemnej zgody Wynajmującego. Naruszenie powyższego zakazu przez Najemcę skutkować będzie obciążeniem Najemcy kosztami usunięcia przeróbek, pokrycia kosztów spowodowanej awarii lub jakichkolwiek zakłóceń w funkcjonowaniu tych instalacji, niezależnie od odpowiedzialności spoczywającej na Najemcy na podstawie odrębnych przepisów.
5. Najemca na własny koszt dokona adaptacji Przedmiotu Najmu (wyposażenie w lady, regały i itp.) pod warunkiem, że adaptacja nie naruszy jego substancji. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać w Przedmiocie Najmu zmian naruszających jego substancję lub zmieniających jego przeznaczenie, a także dokonywać bez pisemnej zgody Wynajmującego prac modernizacyjnych, adaptacyjnych lub przebudowy.
6. Działalność Najemcy oraz zaopatrzenie nie może powodować zakłócania funkcji Targowiska. Nie dopuszcza się w jakikolwiek sposób zajmowania powierzchni przejścia na Targowisku. Ekspozycja oferty Najemcy przed lokalem może odbywać się tylko w odległości nie dalszej niż 0,5 m od frontowej elewacji zewnętrznej Przedmiotu Najmu i jest możliwa tylko i wyłącznie na stojakach, których formę pisemnie zaakceptuje Wynajmujący lub na standardowych manekinach i wieszakach. Nie dopuszcza się montowania lub ustawiania jakichkolwiek instalacji obciążających pawilony handlowe lub ingerujących w substancję budynku. Nie dopuszcza się ustawiania towaru bezpośrednio na przejściu targowiska np. w skrzyniach lub kartonach. Dopuszcza się ekspozycję towaru wyłącznie przed Przedmiotem Najmu. Dopuszcza się nieodpłatne ustawianie potykaczy reklamowych w granicach wyżej określonych. Zabrania się pozostawiania pojazdów na drodze pożarowej Targowiska (dopuszczalny wyłącznie dojazd w celu rozładunku towarów na czas nieprzekraczający 30 minut). W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień Regulaminu Targowiska lub niniejszego ustępu, Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia od Najemcy kary umownej w wysokości stanowiącej 1/20 kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia, nie mniej jednak niż 100 zł (sto złotych) za każde naruszenie.
7. W przypadku gdy Najemca będzie eksponował towar przed sąsiednimi punktami handlowymi lecz w dopuszczalnych granicach, Wynajmujący może naliczyć i obciążyć opłatą Najemcę za korzystanie z powierzchni w wysokości aktualnie obowiązujących stawek wskazanych w uchwale Zarządu Spółki Wynajmującego.
8. Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia należności z tytułu naliczonych kar umownych z kwoty kaucji wpłaconej przez Najemcę.
9. Obowiązkiem Najemcy jest segregowanie i przekazywanie do zagospodarowania odpadów powstających w wyniku działalności prowadzonej w Przedmiocie Najmu, obejmujących odpady komunalne (zmieszane, bytowe), pozostałości roślinne, papier, tekturę, folie opakowaniowe. Zabrania się umieszczania w pojemnikach na odpady odpadów innych niż wskazane w zdaniu poprzedzającym, w szczególności elektrośmieci, odpadów łatwopalnych, leków, odpadów niebezpiecznych; przedmiotowe odpady Najemca jest zobowiązany zagospodarować we własnym zakresie.
10. Najemca jest zobowiązany do:
 - 1) udostępnienia Przedmiotu Najmu w celu wykonania konserwacji urządzeń sygnalizacji pożaru i urządzeń gaśniczych,
 - 2) czyszczenia Przedmiotu Najmu poprzez mycie posadzki – na bieżąco,
 - 3) usuwania z posadzki zanieczyszczeń - na bieżąco,
 - 4) odnawiania Przedmiotu Najmu poprzez malowanie ścian – nie rzadziej niż raz na trzy lata.Przed przystąpieniem do wykonania wskazanych powyżej prac Najemca zobowiązany jest zawiadomić pisemnie Wynajmującego o terminie ich rozpoczęcia, przedstawić ich zakres, a także wykaz materiałów.
11. Najemca przed rozpoczęciem działalności handlowej/usługowej jest zobowiązany do uzyskania we własnym zakresie wszelkich wymaganych zezwoleń z Państwowej Inspekcji Pracy, Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej oraz innych instytucji, niezbędnych przy zakładanym profilu działalności. Nieuzyskanie przez Najemcę któregoś z zezwoleń, bez których działalność handlowa/ usługowa nie może być prowadzona, nie zwalnia Najemcy z obowiązku uiszczenia opłat czynszu.
12. Najemca jest zobowiązany do wyposażenia punktu w podręczny sprzęt gaśniczy w przypadku,

gdy istniejący na wyposażeniu sprzęt gaśniczy jest niewystarczający ze względu na rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej. Okresowych i wymaganych konserwacji sprzętu dokonuje Najemca na własny koszt.

13. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z regulacjami zawartymi w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego wydanej dla obiektu Targowiska Miejskiego w Zabrzy przy ul. Boboli i zobowiązuje się do ich przestrzegania.
14. W Przedmiocie Najmu, jak i na terenie całego Targowiska, obowiązuje całkowity zakaz palenia tytoniu.
15. W Przedmiocie Najmu, jak i na terenie całego Targowiska, obowiązuje całkowity zakaz handlu towarami oznaczonymi podrobionymi znakami towarowymi (podróbkami), tj. towarami oznaczonymi bezprawnie znakami identycznymi do chronionych znaków towarowych lub znakami tuzdząco podobnymi, naruszającymi prawa ochronne do zarejestrowanych znaków towarowych.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że tytułem zabezpieczenia wymagalnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy wynikających z Umowy, w szczególności zapłaty Czynszu Najmu brutto, Opłaty Eksploatacyjnej brutto, ewentualnych kar umownych, odsetek ustawowych za opóźnienie, ewentualnego odszkodowania, w tym za uszkodzenie lub zniszczenie części lub całości Przedmiotu Najmu, Najemca wpłaci na wskazany rachunek bankowy Wynajmującego kaucję gwarancyjną (dalej zwaną **Kaucją**) w wysokości Kaucja zostanie wpłacona przez Najemcę nie później niż w Dniu Rozpoczęcia Stosunku Najmu. Za datę wpłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
2. Wynajmujący jest uprawniony do zaspokojenia się z Kaucji w przypadku niezapłacenia przez Najemcę jakiegokolwiek wymagalnej należności wynikającej z Umowy, bez kierowania do Najemcy uprzednich wezwań do zapłaty.
3. W przypadku zaspokojenia się przez Wynajmującego z Kaucji Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kwoty Kaucji do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia doręczenia sporządzonego przez Wynajmującego wezwania do uzupełnienia kwoty kaucji. W przypadku nieuzupełnienia kwoty Kaucji w wyznaczonym terminie, Wynajmujący naliczać będzie Najemcy odsetki za opóźnienie.
4. Kaucja zostanie zwrócona bez oprocentowania Najemcy na wskazany przez niego rachunek bankowy nie później niż w terminie 60 (słownie: sześćdziesięciu) dni od dnia rozwiązania Stosunku Najmu, po uprzednim odliczeniu przez Wynajmującego wszelkich kwot, do pobrania których Wynajmujący jest uprawniony zgodnie z Umową.

§ 4

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Najemcy wniesione do Przedmiotu Najmu, w szczególności nie odpowiada za szkody wyrządzone rzeczom ruchomym Najemcy wniesionym do Przedmiotu Najmu, w tym stoisku handlowemu, na skutek zalania, ognia, włamania, kradzieży lub innych zdarzeń losowych.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone wskutek prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę oraz korzystania z mienia Wynajmującego w Przedmiocie Najmu.

§ 5

1. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony (dalej zwany: **Okresem Najmu**) i obowiązuje od dnia przekazania punktu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Przekazanie i przyjęcie Przedmiotu Najmu nastąpi nie później niż w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy Najmu, na podstawie protokołu przekazania, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do Umowy. Protokół będzie zawierać w szczególności opis stanu przekazywanego Przedmiotu Najmu oraz datę przekazania/przyjęcia. Za datę przekazania i przyjęcia uznaje się datę, w której przedstawiciele Stron podpiszą protokół przekazania.
3. Stan Przedmiotu Najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2, będzie stanowić podstawę do oceny wyjściowego stanu technicznego Przedmiotu Najmu przy rozliczeniu stron po zakończeniu niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan Przedmiotu Najmu i nie wnosi z tego tytułu żadnych

zastrzeżeń.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia za przedmiot najmu w kwocie stanowiącej sumę poniższych składników:
 - a) *stawka miesięcznego czynszu + fundusz promocyjny zł (słownie:/100) netto plus podatek VAT w obowiązującej wysokości* miesięcznie tytułem czynszu najmu ($m^2 \times \text{zł}/m^2 + \text{VAT}$ w obowiązującej wysokości) **(dalej zwany: Czynszem Najmu)**,
 - b) **411,76 zł (słownie: czterysta jedenaście złotych 76/100), netto plus podatek VAT w obowiązującej wysokości miesięcznie (dalej zwana: Opłatą Eksploatacyjną)**. Stawka może ulec zmianie w przypadku wzrostu cen usług wskazanych w §1 ust. 2. Taka zmiana Opłaty Eksploatacyjnej nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu do Umowy.
2. Opłaty wymienione w §6 ust. 1 będą płatne od 8-go dnia od daty przekazania punktu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Opłaty za pierwszy miesiąc najmu zostaną ustalone proporcjonalnie do liczby dni obowiązywania umowy przypadających w tym miesiącu.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do podjęcia działań promocyjnych i reklamowych na rzecz obiektu Targowiska Miejskiego Pod Ratuszem w Zabrze, celem zwiększenia jego popularności, w szczególności wśród mieszkańców Zabrze. Wynajmujący deklaruje przeznaczenie na cele działań reklamowych i promocyjnych, części Czynszu Najmu wpłaconego przez Najemcę, w wysokości 1 zł (jeden złoty) netto miesięcznie/m² Przedmiotu Najmu.
4. W skład Opłat wymienionych w §6 ust. 1 nie wchodzi odpłatność za zużyte w Przedmiocie Najmu media, tj. wodę, odprowadzenie ścieków, energię elektryczną, które będą regulowane na podstawie odrębnych faktur wystawionych w oparciu o wskazania podliczników. Na pisemne zlecenie Najemcy, Wynajmujący dokona zainstalowania licznika wody na jego koszt.
5. Opłaty wskazane w §6 ust. 1 płatne będą do 20 dnia każdego miesiąca z góry, na podstawie faktury na konto Wynajmującego w BOŚ Bank 50 1540 1128 2112 2746 5850 0001.
6. Odpłatności za media płatne będą w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury na konto Wynajmującego w BOŚ Bank 50 1540 1128 2112 2746 5850 0001.
7. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur VAT bez swojego podpisu. Najemca oświadcza, że jest czynnym / nieczynnym* płatnikiem podatku VAT. Najemca oświadcza, że rozlicza się w Urzędzie Skarbowym przy ul.
8. Wynagrodzenie wskazane w §6 ust. 1 zwiększa się automatycznie z dniem 1 stycznia każdego kolejnego roku kalendarzowego o urzędowy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS w Monitorze Polskim na podstawie faktury. Taka zmiana wynagrodzenia nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu do Umowy.
9. W przypadku wzrostu cen ponad urzędowy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS w Monitorze Polskim, Czynsz Najmu może zostać podwyższony do wysokości rynkowej, na podstawie aneksu do Umowy. W przypadku braku zgody Najemcy na zawarcie aneksu do Umowy, Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania Umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia.
10. Najemca zobowiązany jest do zapłacenia Wynajmującemu od niezapłaconych w terminie należności odsetek ustawowych za opóźnienie.
11. Najemca korzystający w przedmiocie najmu z ujęcia wody ponosi koszty montażu i legalizacji licznika wody.

§ 7

Obowiązki Najemcy:

1. Najemca będzie zobowiązany do używania Przedmiotu Najmu wyłącznie z przeznaczeniem i do celów określonych w Umowie.
2. Najemca będzie terminowo dokonywał wszelkich płatności ustalonych w Umowie.
3. Najemca zachowa Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym oraz na własny koszt będzie dokonywał wszelkich napraw, utrzymania, konserwacji oraz renowacji.
4. Uzyskanie wszelkich zgód, koncesji i spełnienie innych formalnych wymogów przewidzianych prawem i związanych z prowadzoną działalnością, należy do obowiązków Najemcy.
5. Najemcy nie będzie przysługiwać prawo oddania Przedmiotu Najmu do używania osobom trzecim, pod jakimkolwiek tytułem prawnym.

6. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone przez osoby trzecie przebywające w Przedmiocie Najmu, w szczególności klientów i pracowników.
7. Najemca zobowiązany jest dbać o czystość Przedmiotu Najmu i jego bezpośredniego otoczenia.
8. Najemca zobowiązany jest na każde żądanie Wynajmującego, do umożliwienia Wynajmującemu przeprowadzenia kontroli stanu Przedmiotu Najmu pod względem zgodności korzystania z terenu zgodnie z zawartą pomiędzy stronami Umową najmu i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, BHP, sanitarnych oraz w zakresie ochrony środowiska. Kontrola Przedmiotu Najmu będzie przeprowadzona nie wcześniej niż po upływie 24 godzin od powiadomienia Najemcy o zamiarze przeprowadzenia kontroli.
9. Najemca jest zobowiązany do ogrzewania Przedmiotu Najmu i utrzymywania w Przedmiocie Najmu, przez cały okres posiadania Przedmiotu Najmu, dodatnich temperatur (powyżej +5 stopni C).
10. Najemca jest zobowiązany do podjęcia czynności mających na celu rozpowszechnienie informacji o funkcjonowaniu Targowiska oraz o prowadzonej przez siebie na Targowisku działalności handlowej, jak również czynności prowadzących do wzrostu konkurencyjności prowadzonej przez siebie działalności handlowej.

§ 8

1. W każdym czasie Umowa może ulec rozwiązaniu na mocy porozumienia stron.
2. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, gdy:
 - a) Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi na terenie Targowiska albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych powierzchni na terenie Targowiska uciążliwym dla osób trzecich;
 - b) Najemca używa Przedmiotu Najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 4 Umowy i mimo pisemnego upomnienia ze strony Wynajmującego nie przestaje go używać w taki sposób;
 - c) Najemca dokona na osobę trzecią przeniesienia części lub całości praw lub obowiązków wynikających z Umowy lub podnajmie lub odda część lub całość Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania, jak również w inną formę odpłatnego lub bezpłatnego korzystania;
 - d) Najemca trwale zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej w Przedmiocie najmu przez okres dłuższy niż 14 (słownie: czternaście) kolejnych dni;
 - e) bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca zmieni rodzaj działalności gospodarczej, do której prowadzenia w Przedmiocie Najmu jest uprawniony;
 - f) Najemca narusza którykolwiek z warunków określonych w § 2 lub § 7 Umowy;
 - g) Najemca opóźnia się z zapłatą należności wskazanych w § 6 ust. 1 lub 4 co najmniej za jeden okres płatności i pomimo uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze rozwiązania umowy i wyznaczeniu dodatkowego tygodniowego terminu do zapłaty nadal opóźnia się z zapłatą należności wskazanych w § 6 ust. 1 lub 4.
3. Każda ze stron jest uprawniona do rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Najemca będzie zobowiązany do wydania Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, w terminie 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego.
6. Jeśli Najemca nie wyda Przedmiotu Najmu w uzgodnionym terminie po zakończeniu Okresu Najmu lub wypowiedzenia Umowy, Wynajmujący ma prawo (bez naruszenia praw Wynajmującego do uzyskania i skorzystania z innych środków zaradczych) do wkroczenia do Przedmiotu Najmu i do zastosowania w tym celu w granicach określonych prawem, uzasadnionej samopomocy, a także usunięcia Najemcy z Przedmiotu Najmu, jak również do usunięcia wszelkich przedmiotów i ruchomości, które się tam znajdują, będących własnością Najemcy lub osób trzecich, wymiany zamków w drzwiach wejściowych do Przedmiotu Najmu, a także do uniemożliwienia Najemcy lub innej osobie działającej w imieniu Najemcy wejścia do Przedmiotu Najmu, w taki sposób, jaki Wynajmujący uzna za stosowny. Najemca będzie zobowiązany do pokrycia wszelkich kosztów poniesionych przez Wynajmującego lub upoważnione przez niego osoby w związku z podjęciem działań określonych powyżej. Najemca upoważnia nieodwołalnie Wynajmującego do dowolnego zadysponowania rzeczami pozostawionymi w Przedmiocie Najmu, w tym do ich zniszczenia, na

wyłączny koszt i ryzyko Najemcy.

7. W przypadku, gdy Najemca nie opuści Przedmiotu Najmu w przewidzianym terminie będzie zobowiązany do zapłaty opłaty za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości dwukrotności opłat brutto wskazanych w §6 ust. 1 i 2.

§ 9

1. Ewentualne planowane przez Najemcę łączenie lokali, w szczególności zaś wyburzenie ścianek działowych, może być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Wynajmującego, w oparciu o załącznik nr 4 (Technologia prowadzenia prac usunięcia ścianki działowej oraz odtworzenia do stanu pierwotnego), pod nadzorem osoby wyznaczonej przez Wynajmującego. Jeżeli Wynajmujący udzieli takiej zgody, Najemca ponosi związane z tym koszty, w tym koszty robót, które muszą być zrealizowane przez profesjonalistów. Ryzyko ewentualnych szkód powstałych w wyniku robót ponosi Najemca.
2. Po upływie okresu najmu Najemca przywróci na własny koszt stan pierwotny przedmiotu najmu (usunie wprowadzone zmiany) chyba, że Wynajmujący wyrazi pisemną zgodę na ich pozostawienie. Postanowienia §10 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

§ 10

1. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji Przedmiotu Najmu oraz remontów bieżących.
2. Najemcy nie przysługują żadne roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na Przedmiot Najmu lub ich równowartości, chyba że Wynajmujący w zakresie konkretnej inwestycji wyrazi na to zgodę na piśmie.
3. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy wszelkie przedmioty i ruchomości wniesione przez Najemcę muszą zostać usunięte z Przedmiotu Najmu. Najemca na mocy niniejszej umowy zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego związanych z usunięciem przedmiotów i ruchomości będących własnością Najemcy lub osób trzecich.
4. Najemca jest zobowiązany do przywrócenia stanu zgodnego z protokołem przekazania Przedmiotu Najmu.
5. Jeżeli Najemca nie wykona obowiązków, o których mowa w ust. 1, 3 i 4, w wyznaczonym terminie, Wynajmujący ma prawo:
 - 1) wykonać konserwację lub remont bieżący Przedmiotu najmu we własnym zakresie,
 - 2) w przypadku, o którym mowa w ust. 2 - usunąć przedmioty i ruchomości Najemcy lub osób trzecich we własnym zakresie,
 - 3) przywrócić stan Przedmiotu Najmu do stanu zgodnego z protokołem przekazania Przedmiotu Najmu we własnym zakresie,
 - 4) obciążyć Najemcę kosztami czynności, o których mowa w ust. 5 pkt 1) – 3),
 - 5) obciążyć Najemcę opłatą manipulacyjną z tytułu zastępczego wykonania koniecznych robót w wysokości 5% (pięć procent) kosztów czynności, o których mowa w ust. 5 pkt 1) – 4), nie mniej jednak niż 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100).

§ 11

1. Strony obowiązane są zachować w tajemnicy treść Umowy, w szczególności postanowienia dotyczące wysokości Czynszu Najmu, Opłaty Eksploatacyjnej, kar umownych oraz zabezpieczenia ich zapłaty, jak również wszelkie inne informacje uzyskane przez Strony w związku z wykonywaniem Umowy, chyba że informacje te są powszechnie znane, za zgodą obu Stron zostały udostępnione publicznie lub obowiązek ich ujawnienia nakłada na Strony bezwzględnie obowiązujący przepis prawa, ostateczna decyzja właściwego organu administracji publicznej lub prawomocne orzeczenie sądu powszechnego.
2. Odpowiedzialność Wynajmującego jest ograniczona do szkód wyrządzonych wyłącznie z jego winy umyślnej w związku z administrowaniem i zarządzaniem Targowiska. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za inne podmioty prowadzące działalność handlową na terenie Targowiska, ich personel, dostawców lub klientów.

§ 12

1. Prawa i obowiązki stron niniejszej umowy oraz zasady prowadzenia działalności na Targowisku określa również Regulamin targowiska wywieszony na tablicy ogłoszeń znajdującej się na Targowisku oraz na http://www.zari.com.pl/o_firmie, stanowiący integralną część Umowy.
2. O wszelkich zmianach postanowień Regulaminu targowiska lub wprowadzeniu nowego Regulaminu targowiska Najemca zostanie poinformowany poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń znajdującej się na Targowisku.
3. Najemca przyznaje, iż Regulamin targowiska jest powszechnie dostępny i oświadcza, że zapoznał się z jego treścią.
4. Najemca ma obowiązek zapoznać się z i stosować się do Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego Targowiska przy ul. Boboli, której treść znajduje się w Administracji Targowiska w pawilonie 11 oraz na stronie http://www.zari.com.pl/o_firmie. Warunkiem przekazania Przedmiotu Najmu Najemcy, zgodnie z § 5 ust. 2 Umowy, z jest złożenie przez niego stosownego oświadczenia w tym zakresie.

§ 13

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Administratorem Danych Osobowych jest Zabrzeńska Agencja Realizacji Inwestycji Sp zoo z siedzibą w Zabrzu (41-800) przy ul. Piastowskiej 11 (dalej: Administrator). Dane kontaktowe: tel 504742575, email: zari@zari.com.pl

W związku z treścią 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) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) (dalej: RODO) informuję Pana/Panią, że:

- Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie:
 1. art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu niezbędnym do zawarcia i wykonywania umowy, której jest Pan/Pani stroną,
 2. art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu wykonania ciążących na naszej firmie obowiązków prawnych, wynikających w szczególności z ustaw o rachunkowości i podatkach,
 3. art. 6 ust. 1 lit. f RODO w celu dochodzenia roszczeń wynikających z umowy,
 4. art. 6 ust. 1 lit. f RODO marketingu usług własnych w trakcie trwania umowy
- Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez czas trwania umowy, a po jej zakończeniu do czasu upływu terminu przedawnienia roszczeń z tytułu zawartych umów oraz przez okres wymagany aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności dotyczącymi rachunkowości i podatków.
- Przysługuje Pani/Panu, na zasadach określonych w RODO, prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych.
- Ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (PUODO) gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub RODO.
- Pani/Pana dane osobowe nie będą udostępniane innym podmiotom prócz podmiotów upoważnionych do tego na podstawie przepisów prawa. Dane osobowe przetwarzane przez Administratora mogą być ujawnione pracownikom lub współpracownikom Administratora, jak też podmiotom udzielającym wsparcia Administratorowi na zasadzie zleconych usług i zgodnie z zawartymi umowami powierzenia.
- Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały zautomatyzowanemu przetwarzaniu ani profilowaniu.
- Podane przez Pana/Panią dane są warunkiem zawarcia i wykonywania umowy do których podania jest Pan/Pani zobowiązana. W przypadku nie podania danych nie będziemy mogli zawrzeć i wykonywać umowy.

§14

1. Postanowienia Umowy będą wiązać następców prawnych każdej ze Stron.
2. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.

4. Zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne, nie wpłynie to na ważność pozostałych postanowień, zaś Strony będą zobowiązane zawrzeć aneks do Umowy, aby zastąpić nieważne postanowienia postanowieniami ważnymi, w terminie do 14 dni od dnia poinformowania o tym drugiej strony. Cel gospodarczy aneksu będzie taki sam lub podobny do celu postanowienia nieważnego lub nieskutecznego.
5. Wszelka korespondencja związana z Umową, w tym jej realizacją lub rozwiązaniem, będzie doręczana przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na adres Przedmiotu Najmu, do rąk pracownika, zleceniobiorcy, członka rodziny lub innej osoby prowadzącej w imieniu lub na rzecz Najemcy działalność w przedmiocie najmu, w sposób zapewniający zachowanie tajemnicy korespondencji. W przypadku dwukrotnej bezskutecznej próby doręczenia Najemcy korespondencji, w sposób wskazany w powyższym zdaniu, korespondencja zostanie wysłana listem poleconym na adres wskazany we wstępie Umowy, zaś Najemca zostanie obciążony przez Wynajmującego zryczałtowanym kosztem doręczenia przesyłki w wysokości aktualnie obowiązujących stawek wskazanych w uchwale Zarządu Spółki Wynajmującego. Postanowienia § 3 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
6. W przypadku zmiany adresu wskazanego we wstępie Umowy, Najemca zobowiązany jest w terminie 3 dni powiadomić o tym na piśmie Wynajmującemu, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysłanej na dotychczasowy adres.
7. Przepisy Kodeksu cywilnego będą miały zastosowanie w sprawach nieuregulowanych Umową.
8. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązywania od dnia 1 kwietnia 2020r.
9. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

* niewłaściwe skreślić

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

sporządzony w dniur. w Zabrzu pomiędzy:

1.

zwanym dalej Przejmującym,

a

2. **Zabrzańską Agencją Realizacji Inwestycji Sp. z o. o.** z siedzibą w Zabrzu przy ul. Piastowskiej 11,
reprezentowaną przez:

zwanym dalej Przekazującym,

1. W dniu r. Przekazujący przekazał Przejmującemu punkt usługowo - handlowy
nr o powierzchni m², składający się z :

1.,

2.,

3.

znajdujący się na terenie Targowiska położonego w Zabrzu przy ul. Boboli na działkach o numerach
ewidencyjnych: 1560/72, 1561/72, 1562/72, 1089/72

Położenie powierzchni przeznaczonej na najem jest zaznaczone na rysunku zbiorczym zespołu pawilonów,
który załącza się do niniejszego protokołu.

2. Przejmujący kwituje odbiór:

- komplet kluczy do lokalu ,
- komplet kluczy do WC w pawilonie nr,
-
-

3. Rodzaj i stan mediów:

- nr licznika energii elektrycznej stan licznika
- nr wodomierza: stan wodomierza
- inne:

.....
.....
.....

4. Opis lokalu i wyposażenia:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

.....

Przekazujący

.....

Przejmujący

Rysunek zbiorczy zespołu pawilonów znajduje się na www.zari.com.pl