

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

/Właściciel – Miasto Gliwice/

nr...../...../.....

zawarta w dniu w Gliwicach pomiędzy **Miastem Gliwice** z siedzibą przy ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice, NIP 6311006640 – jednostką budżetową Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą: Plac Inwalidów Wojennych 12, 44-100 Gliwice, w imieniu i na rzecz którego działa - **Zarząd Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą 44-100 Gliwice, ul. Dolnych Wałów 11, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000011843, posiadająca kapitał zakładowy 50 582 000,00 złotych** NIP 631-22-43-307, REGON 276567632 reprezentowana przez:

1.
2.

zwana dalej „Wynajmującym”

a

1. zamieszkały/lą w (.....) przy ul., legitymującym/cą się dowodem osobistym seria numer wydanym przez PESEL prowadzącym / cą działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra właściwego do spraw gospodarki, pod nazwą: wykonującym/cą działalność w ul. NIP REGON

lub

..... z siedzibą w (.....) przy ul. wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Wydział Gospodarczy pod numerem KRS NIP REGON, kapitał zakładowy reprezentowaną w niniejszej umowie przez:

1.
2.

lub

..... z siedzibą w (.....) przy ul. wpisaną/ym do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w pod numerem KRS reprezentowaną/ym w niniejszej umowie przez:

1.
2.

zwaną /ym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

§1

Umowa zawarta jest na czas określony, tj. okres 10 lat od dnia jej podpisania.

§2

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w budynku frontowym / w oficynie przy ul..... w Gliwicach. Lokal składa się z pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej m², oraz przynależnych piwnic o powierzchni m² i wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, gazową, centralne ogrzewanie sieciowe, inne wc w lokalu.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy, na czas określony poczynając od dnia do używania lokal opisany w ust. 1 powyżej.
Najemca oświadcza, że stan lokalu oraz budynku, w którym lokal się znajduje jest mu znany i z tytułu tego stanu nie zgłasza żadnych roszczeń. Obejmuje lokal w takim stanie, w jakim się znajduje.
3. Stan lokalu oraz jego wyposażenie techniczne oraz stopień zużycia elementów określa protokół zdawczo-odbiorczy.

§3

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal wyloniony w drodze przetargu na działalność gospodarczą w zakresie gastronomii, związanej z prowadzeniem restauracji i/lub kawiarni.
2. Najemca zobowiązuje się do rozszerzenia prowadzonej działalności gospodarczej o działania kulturalne przez które rozumie się: różne formy edukacji kulturalnej, artystycznej i twórczej, koncerty, recitale, performance, projekcje, spotkania z twórcami, autorami, wykłady, prezentacje, wystawy/ wernisaże, spotkania literackie, wydarzenia taneczne.
3. Planowane działania, o których mowa w ust. 2 będą realizowane w wymiarze co najmniej 24 wydarzeń w roku w minimum pięciu różnych formach (z zastrzeżeniem § 7 ust.5). W przypadku zawarcia niniejszej umowy w trakcie roku kalendarzowego liczba zorganizowanych wydarzeń z zakresu działalności kulturalnej powinna być proporcjonalna.
4. Najemca sporządza i przedkłada do Centrum Kultury Victoria w Gliwicach, ul. Barlickiego 3, w terminie 31 marca, 30 czerwca, 30 września, 31 grudnia każdego roku plan wydarzeń z zakresu działalności kulturalnej, które mają zostać zorganizowane w następnym kwartale. Wyjątkiem będzie sytuacja, gdy umowa zostanie zawarta w ciągu trwania roku, wówczas Najemca zobowiązany jest uzgodnić rodzaj i harmonogram planowanych wydarzeń w terminie do 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy, a następnie składać ww. dokumenty we wskazanych powyżej terminach. Zatwierdzony przez dyrektora CK Victoria program na dany okres (pisemna akceptacja) Najemca przekazuje Wynajmującemu. Wszelkie zmiany w programie należy uzgodnić z dyrektorem CK Victoria.
5. Z prowadzonej działalności kulturalnej Najemca sporządza i przedkłada do CK Victoria w Gliwicach sprawozdanie w terminie do 31 stycznia każdego roku za rok poprzedni zawierające informacje o liczbie, rodzaju zorganizowanych wydarzeń oraz terminach ich realizacji wraz z dokumentacją fotograficzną z każdego wydarzenia.
6. W przypadku nieprzedłożenia sprawozdania, o którym mowa w ust. 5, CK Victoria poinformuje o tym fakcie Wynajmującego celem wezwania Najemcy do jego złożenia w

terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Niezastosowanie się do wezwania może być podstawą do naliczenia kary lub natychmiastowego rozwiązania umowy najmu.

7. Najemca zobowiązany jest do umieszczania na terenie lokalu, w widocznym miejscu, informacji o planowanych wydarzeniach własnych oraz w miarę możliwości innych wydarzeniach kulturalnych w mieście (np. realizowanych przez CK Victoria oraz NGO).
8. Najemca zobowiązuje się do umieszczania w Gliwickiej Aplikacji Miejskich Aktywności: <https://gama.gliwice.eu/> informacji o działaniach realizowanych w lokalu.
9. Prowadzona przez Najemcę działalność nie może być uciążliwa dla sąsiadujących lokali i nie może zakłócać spokoju i porządku.

§4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz ust. 12-13, miesięczny czynsz stanowiący sumę iloczynu powierzchni użytkowej przedmiotu najmu i stawki czynszu za 1m² tj.:
.....m² x zł/m² =zł. (słownie złotych)
plus podatek VAT według aktualnej na dzień zapłaty czynszu stawki.
2. Od dnia protokolarnego przejęcia lokalu do dnia rozpoczęcia działalności gospodarczej w lokalu (lecz nie dłużej niż do 24 miesięcy od dnia protokolarnego przejęcia lokalu) Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz za używanie przedmiotu najmu w wysokości 10% miesięcznego czynszu najmu określonego w §4 ust. 1. Rozpoczęcie działalności gospodarczej, o której mowa powyżej, potwierdzone stosownym protokołem zawartym pomiędzy stronami umowy, jest równoznaczne z obowiązkiem rozpoczęcia działalności kulturalnej w niniejszym lokalu.
3. Od dnia protokolarnego przejęcia lokalu, obok czynszu Najemca obowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu np.: za dostawę wody, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, które określone są na fakturach VAT.
4. Czynsz najmu i opłaty dodatkowe płatne są przez Najemcę za bieżący miesiąc z dołu w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.
5. Wynajmujący wystawiać będzie faktury Najemcy w imieniu Sprzedawcy: Miasta Gliwice, ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice, NIP 6311006640 – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Pl. Inwalidów Wojennych 12, 44-100 Gliwice i wysłać na wskazany adres w umowie. Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji pod rygorem uznania faktury za doręczoną.
6. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy strony przyjmują datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego, który dla danej umowy jest indywidualny i stały. Za wszelkie opóźnienia w zapłacie Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe poczynwszy od dnia następnego po terminie wskazanym w ust. 4. Najemca oświadcza, że do rozliczenia transakcji handlowych wynikających z niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. z 2016, poz. 684).
7. Opłaty dodatkowe podlegają okresowym rozliczeniom zgodnie z obowiązującymi regulaminami rozliczania mediów.
8. W przypadku wzrostu cen za opłaty związane z użytkowaniem lokalu, o których mowa w ust. 3, Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
9. Zmiana stawek i wysokości opłat za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków niniejszej umowy jak również sporządzenia aneksu do umowy. Zmiany te uwidocznione będą na dostarczanych Najemcy fakturach VAT, na co Najemca wyraża zgodę.

10. Niezależnie od czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości na rzecz miasta Gliwice.
11. Począwszy od 1 stycznia 2025 r., wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu, określona w ust. 1, może być corocznie zwiększana maksymalnie o publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.
12. O wysokości naliczonego zgodnie z ust. 11 czynszu najmu Wynajmujący pisemnie powiadomi Najemcę. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Stawka czynszu najmu obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez Wynajmującego o dokonanej waloryzacji czynszu.
13. Dla zabezpieczenia należności z tytułu czynszu i opłat dodatkowych niezależnych od Właściciela oraz roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, Najemca z dniem zawarcia umowy podpisuje weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową.

§5

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w lokalu i na terenie przyległym do lokalu, a w szczególności do usuwania nieczystości z przyległego do lokalu chodnika oraz oczyszczania go ze śniegu i lodu, a ponadto do utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
2. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt przeprowadza roczne i inne okresowe przeglądy sprzętu BHP i sprzętu p. poż. w celu zachowania ochrony przeciwpożarowej w obrębie najmowanego lokalu, jak również opracowuje, zapewnia dostęp oraz wdraża instrukcje bezpieczeństwa pożarowego spełniające wytyczne wskazane w obowiązujących przepisach prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.
3. Najemca zobowiązany jest zawrzeć indywidualną umowę na gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej.

§6

1. Najemcy nie wolno przedmiotu najmu podnajmować, ani oddawać osobom trzecim do bezpłatnego używania.
2. Za podnajem nie uznaje się udostępniania lokalu na prowadzenie działalności kulturalnej określonej w §3 ust. 2.

§7

1. Koszty remontu i adaptacji obciążają Najemcę lokalu i nie podlegają zwrotowi. Strony wyłączają niniejszym dyspozycję art. 676 Kodeksu cywilnego. Wszelkie ulepszenia stają się własnością Wynajmującego bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. Prace, o których mowa w ust. 1 wymagają pisemnej zgody Wynajmującego, Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego w Gliwicach. Wykonywanie robót budowlanych i adaptacyjnych musi odbywać się zgodnie z prawem budowlanym i zasadami sztuki budowlanej.
3. Podejmowanie jakichkolwiek czynności faktycznych i/lub prawnych, w tym zakładanie szyldów, reklam na elewacji budynku, wykonywanie odnowień, remontów na częściach wspólnych nieruchomości wymaga zgody Wynajmującego.

4. Wynajmujący gwarantuje możliwość zainstalowania odbiorników zasilanych energią elektryczną do wysokości Instalacje wymagające większego zapotrzebowania energii Najemca wykonuje na własny koszt.
5. Najemca zobowiązuje się wykonać remont i adaptację pomieszczeń lokalu w celu prowadzenia działalności określonej w § 3 ust. 1 i 2 w terminie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia protokolarnego przekazania lokalu na rzecz Najemcy.
6. Zmiana terminu zakończenia prac remontowo - adaptacyjnych wymaga akceptacji stron i sporządzenia aneksu do Umowy najmu.

§8

1. Wynajmujący oraz umocowany przedstawiciel Centrum Kultury Victoria w Gliwicach ma prawo po uprzednim pisemnym, mailowym lub telefonicznym powiadomieniu Najemcy do przeprowadzenia wizji lokalnej przedmiotu najmu w zakresie wywiązywania się Najemcy z umowy, w tym do kontrolowania bez uprzedniego zawiadomienia sposobu realizacji działań kulturalnych.
2. Do przeprowadzenia kontroli i oceny realizacji działań kulturalnych, o których mowa w § 3 ust. 2 upoważnieni będą pracownicy CK Victoria.
3. Najemca na żądanie kontrolującego zobowiązuje się dostarczyć lub udostępnić dokumenty oraz udzielić wyjaśnień i informacji w terminie określonym przez kontrolującego.
4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w prowadzonej działalności kulturalnej w lokalu, CK Victoria przekaże Wynajmującemu zastrzeżenia wraz ze wzorem wezwania do ich usunięcia. O wynikach kontroli Wynajmujący poinformuje pisemnie Najemcę poprzez przekazanie stosownego wezwania.
5. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal Wynajmującemu w celu wykonania niezbędnych prac awaryjnych i/lub remontowych obciążających Wynajmującego oraz okresowych przeglądów technicznych budynku.
6. W przypadku nieudostępnienia lokalu przez Najemcę w sytuacjach określonych w ust. 1 i 2, Wynajmujący ma prawo wejść do przedmiotowego lokalu na koszt Najemcy, przy udziale Funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.

§9

1. W przypadku niedotrzymania warunków określonych w § 7 ust. 2 Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia po uprzednim dwukrotnym pisemnym wezwaniu do zaprzestania naruszeń.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) zalegania z zapłatą czynszu i/lub opłat dodatkowych za okres powyżej 5 miesięcy,
 - 2) jeżeli Najemca bez ważnej przyczyny nie prowadzi w lokalu działalności określonej w § 3 ust. 1 lub 2 przez okres dłuższy niż trzy miesiące, od dnia zakończenia remontu i adaptacji lokalu do docelowej działalności w terminie określonym w § 7 ust.5,
 - 3) niewywiązania się z obowiązku zorganizowania uzgodnionej w § 3 ust. 3 liczby wydarzeń z zakresu działalności kulturalnej,
 - 4) niewywiązania się z obowiązków, o których mowa w § 3 ust. 4, tj. uzgodnienia z CK Victoria rodzaju i harmonogramu planowanych wydarzeń, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 5) naruszania Regulaminu Porządku Domowego (publikowanego na stronie internetowej Zarządu Budynków Miejskich I Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o.) i/lub prowadzenia działalności uciążliwej dla osób zajmujących lokale sąsiednie,

- 6) podnajmu i/lub oddania do odpłatnego i/lub nieodpłatnego użytkowania całości lub części lokalu z zastrzeżeniem § 6 ust. 2.
3. Za niedopełnienie obowiązku wymienionego w §3 ust. 4, pomimo pisemnego wezwania, Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000 zł.
4. Za niewykonanie działań wymienionych w §3 ust. 2 we wskazanym wymiarze zgodnie z ustalonym programem, Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości 1.000 zł za każde niezrealizowane działanie. Wyjątkiem są zmiany uzgodnione z CK Victoria.
5. W przypadku zadziałania siły wyższej lub innych czynników uniemożliwiających realizację działań wymienionych w §3 ust. 2, na które Najemca nie miał wpływu – przy pełnej gotowości Najemcy oraz osób działających na jego zlecenie - Najemca zwolniony jest z kary pieniężnej.
6. W przypadku niemożności wykonania działań wskazanych w §3 ust. 2 w ustalonym terminie z przyczyn niezależnych od Najemcy, zobowiązuje się on zrealizować te działania w innym terminie.
7. Za niedopełnienie obowiązku wskazanego w §3 ust. 5, pomimo pisemnego wezwania, Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000 zł.
8. Pismo o rozwiązaniu umowy najmu ze wskazaniem terminu wydania lokalu Wynajmującemu, Wynajmujący doręcza Najemcy listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w § 12 niniejszej umowy.
9. Rozwiązanie umowy za porozumieniem stron może nastąpić w każdym czasie.

§10

1. Najemca jest zobowiązany po rozwiązaniu umowy najmu wydać Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonej w stosunku do stanu z chwili jego przejęcia.
2. Z czynności przekazania lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.
3. W przypadku zajmowania lokalu po wypowiedzeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości odpowiadającej stawce określonej w § 4 ust. 1 wraz z opłatami dodatkowymi określonymi w § 4 ust. 4.
4. Celem zabezpieczenia wydania lokalu Najemca dobrowolnie podda się egzekucji o wydanie indywidualnie oznaczonej rzeczy – przedmiotu najmu, po zakończeniu umowy najmu, na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w oparciu o art. 777 § 1 ust. 4 Kodeksu postępowania cywilnego, który zostanie sporządzony i doręczony Wynajmującemu do dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.

§11

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W razie sporu strony poddają się jurysdykcji sądu właściwego dla miejsca położenia nieruchomości będącej przedmiotem najmu.

§12

Strony ponadto uznają za istotne:

1. Najemca wskazuje adres do doręczeń korespondencji:
Firma..... adres.....
2. Zmiana adresu do doręczeń wskazanego w ust. 1 powyżej wymaga zawiadomienia o tym Wynajmującego listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

3. Pisma wysłane przez Wynajmującego pod adres wskazany w ust. 1 powyżej, zwrócone z adnotacją operatora pocztowego: „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznany” lub podobną, uznaje się za doręczone.
4. W przypadku braku otrzymania którejkolwiek z faktur VAT, o których mowa w § 4 ust. 5 Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego i zażądać wydania duplikatu pod rygorem uznania faktury za skutecznie doręczoną.

§13

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy, a dwa dla Wynajmującego.
2. Umawiające się strony oświadczają, że z tekstem niniejszej umowy zapoznały się, rozumieją ją, a w szczególności rozumieją postanowienia § 9 i § 12.
3. W sprawach nieunormowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

Wynajmujący:
w imieniu Miasta Gliwice
ZBM I TBS Spółka z o.o.

Najemca:

Wzór umowy