

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr /..... /.....

zawarta w dniu w Gliwicach pomiędzy Gliwicami – miastem na prawach powiatu, 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 Walów 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 złotych

NIP 631-22-43-307,

REGON

276567632

reprezentowana przez:

1.
 2.
- zwana dalej „Wynajmującym”

a

1. zamieszkały/lą w (.....) przy ul., 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

zwaną / ym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

lub

..... z siedzibą w (.....) przy ul. wpisana 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.
- zwaną / ym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w trzech nieruchomościach, w których funkcjonują trzy wspólnoty mieszkaniowe : Rynek 24, Rynek 25-26, Tkacka 10 – Bytomska 1 w Gliwicach o łącznej powierzchni 467,47 m² (w tym 289,93 m² parter i 177,54 m² piwnica), stanowiącego wzajemnie połączoną całość gospodarczą przy czym: część lokalu użytkowego o powierzchni 97,17 m² (w tym parter 40,63 m² i 56,54 piwnica m²) położona jest w budynku przy Rynek 24, część lokalu użytkowego o powierzchni 172,86 m² (w tym parter 109,58 m² i 63,28 m² piwnica) położona jest w budynku przy Rynek 25-26, część lokalu użytkowego o powierzchni 156,72 m² (w tym parter 139,72 m² i 57,72 m² piwnica) położona jest w budynku przy ul. Tkackiej 10-Bytomskiej 1.
Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, w-c w lokalu, ogrzewanie-c.o. sieciowe
2. Wynajmujący oddaje Najemcy, na czas **nieokreślony** poczynając od dnia do używania lokal opisany w pkt. 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. Dla lokalu wskazanego w pkt 1 wydane zostało świadectwo charakterystyki energetycznej o numerze(kopia świadectwa w załączeniu).

§2

Stan lokalu oraz jego wyposażenie techniczne oraz stopień zużycia elementów określa protokół zdawczo-odbiorczy.

§3

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal wyłoniony w drodze przetargu na działalność **ograniczoną: wyłącznie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej polegającej na sprzedaży posiłków i napojów a także na standardowej obsłudze klientów lokalu gastronomicznego. Dopuszcza się organizację spotkań prywatnych, kolacji firmowych, wydarzeń okolicznościowych oraz innych wydarzeń o charakterze towarzyskim związanych z działalnością gastronomiczną, pod warunkiem, że nie będą to imprezy rozrywkowe lub koncerty. Dopuszcza się jedynie odtwarzanie muzyki w tle o charakterze niezakłócającym zwykłego korzystania z sąsiednich lokali i nieruchomości.**
2. Prowadzona przez Najemcę działalność nie może być uciążliwa dla sąsiadujących lokali i nie może zakłócać spokoju i porządku.

§4

1. Najemca płacić będzie wynajmującemu miesięczny czynsz stanowiący iloczyn powierzchni użytkowej przedmiotu najmu i stawki czynszu za 1m² tj.:

- za powierzchnię lokalu usytuowaną na parterze i piwnicy budynków przy Rynek 24 (97,17 m²), Rynek 25-26(172,86 m²) oraz Tkackiej 10- Bytomskiej 1 (139,72 m²) w wysokości:

409,75 m² x zł/ m² = zł. (słownie złotych)
plus podatek VAT według aktualnej na dzień zapłaty czynszu stawki,

- za powierzchnię lokalu usytuowaną w piwnicy budynku przy ul. Tkackiej 10- Bytomskiej 1 (57,72 m²):

57,72 m² x 5,00 zł/ m² = 288,60 zł. (słownie: dwieście osiemdziesiąt osiem złotych 60/100 złotych) plus podatek VAT według aktualnej na dzień zapłaty czynszu stawki.

2. Od dnia protokolarnego przejęcia lokalu, obok czynszu Najemca obowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu tj. **za dostawę wody, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie** (świadczenia dodatkowe), które określone są na fakturach VAT.
3. Czynsz najmu i opłaty dodatkowe płatne są przez Najemcę za bieżący miesiąc z dołu w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca na podany rachunek bankowy ZBM I TBS Sp. z o.o.
4. Wynajmujący wystawiać będzie faktury najemcy w imieniu Sprzedawcy: Gliwice – miasta na prawach powiatu, ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice, NIP 6311006640 – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Plac Inwalidów Wojennych 12, 44-100 Gliwice.
5. Od dnia obowiązkowego stosowania Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) faktury będą wystawiane i udostępniane Najemcy za pośrednictwem KSeF.
6. W sytuacji czasowej niedostępności Krajowego Systemu e-Faktur (awaria, prace serwisowe, brak dostępu technicznego), ZBM I TBS Sp. z o.o. w imieniu Gliwice – miasta na prawach powiatu wystawia fakturę w formie wizualizacji faktury ustrukturyzowanej w pliku PDF i przekazuje ją na następujący adres e-mail:
7. W razie zmiany adresu e-mail najemcy zobowiązuje się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o nowym adresie e-mail pod rygorem uznania faktury za prawidłowo doręczoną.
8. 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 Najemcy w zapłacie należności wynikających z Umowy, Wynajmujący naliczać będzie odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych (art. 7 Ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych Dz. U. z 2013r. z późniejszymi zmianami), poczynając od dnia następnego po terminie wskazanym w punkcie 3. Ponadto, Najemca w razie opóźnienia w zapłacie należności zobowiązany będzie do zapłaty rekompensaty pieniężnej za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art. 10 w/w ustawy. Kwota wyrażona w euro zostanie przeliczona na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. Powyższa należność przysługiwać będzie Wynajmującemu w stosunku do każdej niezapłaconej przez Najemcę w terminie faktury VAT.
9. Opłaty dodatkowe podlegają okresowym rozliczeniom zgodnie z obowiązującymi regulaminami rozliczania mediów.
10. W przypadku wzrostu cen za opłaty związane z użytkowaniem lokalu, o których mowa w pkt 2, Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
11. 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.

12. Niezależnie od czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości na rzecz Gliwic – miasta na prawach powiatu. Najemca zobowiązany jest do składania w terminach określonych prawem, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, deklaracji na dany rok podatkowy sporządzonej na formularzu według ustalonego wzoru, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych.
13. Wynajmujący może podwyższać stawkę czynszową, wypowiadając dotychczasową wysokość z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
14. Niezależnie od ust. 13 powyżej podwyższenie stawki czynszu może nastąpić na skutek negocjacji między stronami.
15. Wynajmujący wzywa Najemcę do stawienia się na negocjację w formie pisemnej. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 7 dni przed planowanymi negocjacjami.
16. W wyniku wskazanych powyżej negocjacji strony podpisują Protokół negocjacji, który zawiera (nową stawkę, termin, od którego będzie naliczana nowa stawka czynszu, itd.).
17. Brak zgody najemcy na podwyższenie stawki czynszu w sposób określony w § 4 ust. 14, powoduje wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu w sposób określony § 4 ust. 13.
18. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² może być corocznie zwiększana maksymalnie o publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z zastrzeżeniem §7 pkt. 1 Uchwały nr XXXVI/908/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 20 października 2005r. w sprawie ustalenia zasad nawiązywania stosunku najmu lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Miasta Gliwice oraz zasad polityki czynszowej za lokale użytkowe.
19. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 18 nie wymaga wypowiedzenia warunków niniejszej umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

§5

1. Najemca zobowiązuje się podjąć działalność najpóźniej w terminie 3 miesięcy od chwili protokolarnego przejścia lokalu. Niezachowanie tego terminu upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca bez ważnej przyczyny nie prowadzi w lokalu działalności przez okres dłuższy niż trzy miesiące.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca w terminie 1-go miesiąca od dnia zawarcia niniejszej umowy najmu nie podejmie działalności gospodarczej w formie określonej w oświadczeniu złożonym w formie Promesy z dnia ----- stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.
4. Pismo o rozwiązaniu umowy w sytuacjach określonych w §5 ust. 1, 2 i 3 ze wskazaniem terminu wydania lokalu Wynajmującemu, Wynajmujący doręcza Najemcy listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w §15 niniejszej umowy.

§6

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

§7

Najemcy nie wolno przedmiotu najmu podnajmować ani oddawać osobom trzecim do bezpłatnego używania.

§8

1. Koszty remontu i adaptacji obciążają Najemcę lokalu i nie podlegają zwrotowi.
2. Prace, o których mowa w ust. 1 wymagają pisemnej zgody Wynajmującego, Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego oraz konserwatora zabytków w odniesieniu do budowli zabytkowych **oraz Wspólnot Mieszkaniowych**. 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, a w przypadku nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej jej zgody podjętej we właściwym trybie ustawowym.
4. Wynajmujący gwarantuje możliwość zainstalowania odbiorników zasilanych energią elektryczną do wysokości -----. Instalacje wymagające większego zapotrzebowania energii Najemca wykonuje na własny koszt.
5. W związku z planowaną rozbiórką nielegalnie zabudowanej rampy od strony podwórza, **Najemca zobowiązuje się do udostępnienia lokalu** celem wykonania na koszt Wynajmującego następujących prac:
 - montaż drzwi stalowych od strony podwórza (w celu odcięcia lokalu użytkowego od części przeznaczonej do rozbiórki),
 - zamurowanie okienka piwnicznego.

§9

1. Wynajmujący ma prawo po uprzednim powiadomieniu Najemcy do przeprowadzenia wizji lokalnej przedmiotu najmu w zakresie wywiązywania się Najemcy z umowy.
2. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal Wynajmującemu w celu wykonania niezbędnych prac awaryjnych i/lub remontowych obciążających Wynajmującego oraz okresowych przeglądów technicznych budynku.

3. W przypadku nieobecności lub nieudostępnienia lokalu przez Najemcę w sytuacjach określonych w ust. 2 powyżej. Wynajmujący ma prawo wejść do przedmiotowego lokalu na koszt Najemcy, przy udziale Funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.

§10

Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu stosownego terminu w razie:

1. Zalegania z zapłatą czynszu i/lub opłat dodatkowych za okres powyżej 2 miesięcy.
2. Wyrządzenia szkód Wynajmującemu i/lub lokalom sąsiednim, a także osobom trzecim.
3. Naruszania Regulaminu Porządku Domowego i/lub prowadzenia działalności uciążliwej dla osób zajmujących lokale sąsiednie.
4. **Prowadzenia w lokalu działalności rozrywkowej, koncertowej, klubowej lub eventowej, w szczególności organizowania koncertów, występów muzycznych na żywo, imprez tanecznych oraz używania nagłośnienia powodującego zakłócanie spokoju lub przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu.**
5. Niedbania o czystość i porządek oraz stan techniczny i estetykę w lokalu i w otoczeniu lokalu – w zakresie przynależnym do lokalu.
6. Naruszania przepisów bhp i p. poż.
7. Przypadków określonych w § 5 pkt 1, 2 i 3.
8. Podnajmu części lub całości lokalu lub oddania do odpłatnego używania.

§11

1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia rozpoczyna swój bieg z końcem miesiąca kalendarzowego, w którym złożono wypowiedzenie.
2. Rozwiązanie umowy za porozumieniem stron może nastąpić w każdym czasie.
3. Wnoszenie praw z umowy najmu do innych podmiotów może odbywać się na zasadach określonych w przepisach prawa miejscowego.

§12

1. Najemca jest zobowiązany po rozwiązaniu umowy najmu wydać Wynajmującemu lokal w stanie nadającym się do użytkowania i nie pogorszonym 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. 2.
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.**

§13

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.

§14

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.

§15

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 faktur VAT o których mowa w §4 ustęp 2 Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego i zażądać wydania duplikatu pod rygorem uznania faktury za skutecznie doręczoną.

§16

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy, a jeden dla Wynajmującego.
2. Umawiające się strony oświadczają, że z tekstem niniejszej umowy zapoznały się, rozumieją ją, a w szczególności rozumieją zapisy postanowień §5 i § 15.
3. W sprawach nie unormowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

Najemca:

Wynajmujący:

w imieniu Gliwic – miasta
na prawach powiatu
ZBM I TBS Spółka z o.o.

