

UMOWA NAJMU Nr

zawarta w Płocku w dniu r.
(podstawa zawarcia umowy)

Gminą - Miasto Płock, z siedzibą w Płocku (09-400) przy Pl. Stary Rynek 1, posiadającą NIP 774-31-35-712, REGON 611016086, reprezentowaną przez na podstawie z dnia przez Agencję Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku, Stary Rynek 5 lok. 6A, NIP 774-23-88-782; Regon 610993612; KRS 0000044769; Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy; kapitał zakładowy 25.463.000,00 zł, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – Jacka Kozińskiego

Wiceprezesa Zarządu – Dariusza Jakubowskiego

zwany w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

.....
Nr dowodu osobistego, seria....., PESEL.....

NIP: REGON, reprezentowany przez

zam¹

zwanym/-ą w dalszej części umowy „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy z dniem do użytkowania lokal użytkowy w budynku położonym na moło spacerowym na rzece Wiśle (dz. nr ewid. 1/10 Obr. 11) o powierzchni użytkowej 172,72 m² w skład, którego wchodzi:

a/ restauracja	132,31m ²
b/ bar	6,65m ²
c/ ciąg komunikacyjny	3,63m ²
d/ zmywalnia	3,62m ²
e/ przygotownia	3,75m ²
f/ kuchnia	4,03m ²
g/ magazyn	3,20m ²
h/ szatnia	4,48m ²
i/ w.c. dla personelu	1,85m ²
j/ w.c. dla osób niepełnosprawnych / damski	2,70m ²
k/ w.c. męski	5,02m ²
l/ pomieszczenie techniczne	1,48m ²

a Najemca zobowiązuje się do jego użytkowania na warunkach określonych niniejszą umową.

§ 2

1. Najemca może prowadzić w lokalu, będącym przedmiotem najmu, działalność gospodarczą zgodną z przeznaczeniem lokalu, z przewagą usług gastronomicznych.
2. Najemca nie ma prawa podnajmować lokalu, będącego podmiotem najmu, bez zgody Wynajmującego.

§ 3

1. Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia umowy Administratorem lokalu jest Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku, Plac Stary Rynek 5 lok. 6A. Administrator jest upoważniony do dokonywania w imieniu Wynajmującego wszelkich czynności związanych z realizacją postanowień niniejszej umowy, zaś Najemca zobowiązany jest wszelkie czynności, których adresatem jest Wynajmujący dokonywać za pośrednictwem Administratora.

2. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, grzewczą (ogrzewanie elektryczne), wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, odgromową.

3. Stan techniczny i eksploatacyjny przedmiotu najmu wraz z instalacjami określa protokół wydania lokalu podpisany przez Najemcę i Wynajmującego. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 1 do umowy.

4. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego i eksploatacyjnego lokalu, który został udokumentowany w protokole, o którym mowa w ust. 3 i oświadcza, że z tego tytułu nie będzie wnosił względem Wynajmującego żadnych roszczeń finansowych w czasie trwania umowy najmu jak i po jej zakończeniu.

¹ Należy wskazać wszelkie wymagane przepisami prawa informacje dotyczące przedsiębiorcy, w szczególności: firmę, formę prawną, siedzibę, numer pod jakim podmiot jest wpisany do właściwego rejestru przedsiębiorców, organ rejestrujący, organ lub osoby upoważnione do reprezentacji, NIP, REGON, w przypadku spółek kapitałowych wysokość kapitału zakładowego. W przypadku osoby fizycznej należy wskazać m.in. adres, nr i serię dowodu osobistego i nr PESEL.

Mokwał

5. Wynajmujący zobowiązuje się do wydania lokalu Najemcy niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 30 dni od zawarcia umowy najmu. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu od momentu wydania mu lokalu, a w przypadku jeśli nie wydanie lokalu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Najemcy, od dnia w którym lokal miał być wydany. Najemca może odstąpić od umowy w przypadku nie wydania lokalu w terminie 30 dni do zawarcia umowy tj. od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
6. Najemca ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych przetwarzanych przez Wynajmującego i Administratora oraz do ich poprawiania.²

§ 4

1. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
2. Najemca lokalu jest zobowiązany do każdorazowego zawiadamiania Wynajmującego na piśmie o zmianach adresu korespondencyjnego.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki niezawiadomienia Wynajmującego o zmianie danych, o których mowa w ust. 2. W przypadku zwrotu wysłanej korespondencji na skutek nie zgłoszenia zmian, pozostawia się ją w aktach ze skutkiem doręczenia.
4. Zmiana podmiotowa po stronie Najemcy jest niedopuszczalna i upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu, zgodnie z wynikiem przetargu w wysokości zł netto (słownie:).
2. Do czynszu wskazanego w ust. 1 zostanie doliczony podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami, według stawki aktualnej na dzień zapłaty czynszu. Strony zgodnie ustalają, iż wysokość czynszu może ulec zmianie na skutek zmiany stawki podatku VAT i zmiana ta nie wymaga wypowiedzenia warunków niniejszej umowy ani jej aneksowania i jest skuteczna od daty wskazanej w pisemnym zawiadomieniu o wysokości opłat przesłanym Najemcy przez Wynajmującego.
3. W przypadku przerw w funkcjonowaniu mola spowodowanych czynnikami atmosferycznymi np. warunkami pogodowymi, wysokim stanem wody na rzece Wiśle, zalodzeniem akwenu itp. obowiązuje czynsz w pełnej wysokości, a ryzyko z tym związane leży po stronie Najemcy.
4. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust.1 Najemca zobowiązany jest pokrywać należności z tytułu usług i mediów dostarczanych do lokalu, na podstawie zawartych przez siebie umów z dostawcami tych mediów. Opłaty te nie są wliczone do czynszu należnego Wynajmującemu.
5. Najemca, do gromadzenia odpadów komunalnych, zobowiązany jest wykorzystywać 1 szt. pojemnika podziemnego, zlokalizowanego na działkach ewidencyjnych numer 999/5 i 999/8 i zobowiązany jest do wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ponadto Najemca zobowiązany jest do zagospodarowania innych rodzajów odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym sposób odbioru nieczystości z pojemników podziemnych.
7. Najemca zobowiązany jest do opłacania czynszu w terminie 21 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wydział Podatków i Księgowości Referat Rozliczeń Podatku VAT Urzędu Miasta Płocka.
8. Zapłata czynszu będzie następować na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze 69 1020 1592 0000 2402 0273 2097 lub w kasie Urzędu Miasta Płocka przy ul. Zduńskiej 3. Zmiana numeru konta nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
9. Za datę zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
10. W razie nieterminowej zapłaty Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej.

§ 6

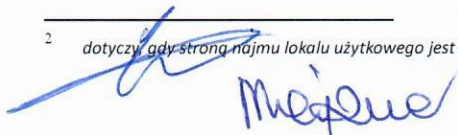
Najemca ponosi wszelkie świadczenia publiczne związane z przedmiotem najmu, w szczególności zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości, zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Płocka i w sposób w niej określony.

§ 7

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) uprzedniego uzgadniania wszelkich ingerencji w przedmiot najmu związanych z pracami adaptacyjnymi, naprawami, przeróbkami wewnątrz lokali oraz na zewnątrz budynku z Wynajmującym,
- 2) niezwłocznego zgłaszania wszelkich usterek do Wynajmującego,
- 3) dbania o przedmiot najmu i używania go w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, zgodnie z przekazanymi instrukcjami i z uwzględnieniem obowiązujących gwarancji, w tym jego konserwacji i dokonywania bieżących remontów potrzebnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, z zastrzeżeniem pkt. 1, w szczególności takich jak: malowanie, wymiana okładzin ściennych i ceramicznych, konserwacja i remonty stolarki, naprawa uszkodzeń tynków, usuwanie niedrożności instalacji, wymiany urządzeń sanitarnych i armatury, czyszczenie szyb,
- 4) utrzymania lokalu i jego otoczenia (kolistej platformy, na której posadowiona jest lokal) w należyтым stanie sanitarno – porządkowym,
- 5) użytkowania przestrzeni wokół lokalu, w sposób zapewniający pełną drożność ciągów komunikacyjnych (możliwość swobodnego przejścia wokół lokalu) - sposób korzystania należy uzgodnić z Wynajmującym,
- 6) użytkowania lokalu zgodnie z wymogami obowiązującego prawa, w szczególności w zakresie uzyskania odpowiednich uzgodnień i pozwoleń wymaganych dla prowadzonej w lokalu działalności, zapewnienia bezpieczeństwa osobom z lokalu korzystającym, wyposażenia lokalu w sprzęt przeciwpożarowy,
- 7) zapewnienia dostępu gestorom sieci i służbom miejskim do wszelkich urządzeń i sieci znajdujących na terenie będącym

² dotyczy gdy stroną najmu lokalu użytkowego jest osoba fizyczna



przedmiotem najmu celem ich przeglądu, konserwacji, naprawy,

8) naprawy wszelkich szkód w lokalu oraz jego otoczeniu niezależnie od tego czy Najemca ponosi winę za ich powstanie,

9) zawarcia, na okres równy okresowi najmu lokalu, stosownej umowy dzierżawy części gruntu rzeki Wisły związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą, z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie i przedstawienia jej Wynajmującemu w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od zawarcia umowy najmu lokalu.

10) konserwacji i utrzymania w sprawności przepompowni ścieków sanitarnych wraz z instalacją elektryczną służącą wyłącznie potrzebom lokalu wraz z dokonywaniem stosownych zapisów w książce eksploatacyjnej przepompowni.

11) opróżniania sanitarnych rurociągów tłoczonych oraz rurociągów wodociągowych na odcinku narażonym na zamarznięcie w okresie zimowym po zakończeniu działalności w lokalu w danym roku wraz z każdorazowym przedłożeniem stosownego oświadczenia o wykonaniu powyższych czynności do Wynajmującego, celem niedopuszczenia do zamarznięcia przewodów, pod rygorem odpowiedzialności finansowej w przypadku awarii (zamarznięcia) przedmiotowych przewodów.

12) wykonywania nasadzeń roślin jednorocznych w 6 szt. kwietników usytuowanych przy lokalu oraz prowadzenia pielęgnacji roślin począwszy od 2020 r. (nasadzenia roślin należy dokonać do 15 maja każdego roku, a rodzaj roślin uzgodnić z Administratorem).

13) używania wyposażenia własnego, mające wpływ na estetykę na zewnątrz lokalu typu: reklamy, szyldu, ogłoszenia, informacji krzesła, stoliki, parasole po uprzednim uzgodnieniu ich rodzaju i wyglądu z Zespołem ds. Estetyki Miasta.

§ 8

Założenie na budynku reklamy, szyldu, ogłoszenia, informacji itp. służących celom Najemcy, będzie wymagało zgody Wynajmującego oraz uzyskania wszelkich pozwoleń, wymaganych przepisami prawa.

§ 9

Umowę niniejszą zawarto na okres od dnia r. do 31.03.2022 r.

§ 10

1. Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wynajmującego w przypadku:

- 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- 2) używania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
- 3) wykroczenia przez Najemcę lub jego klientów w sposób rażący przeciwko porządkowi publicznemu, mimo uprzedniego pisemnego wezwania przez Administratora lokalu do zmiany zachowań i zlikwidowania uciążliwości,
- 4) niewpłacenia kaucji lub niewniesienia gwarancji oraz nieprzekazania oświadczenia, o których mowa w § 12 ust. 2 i § 13,
- 6) naruszenia obowiązków Najemcy określonych w §7
- 8) orzeczenia o łamaniu ustawy o wychowaniu w trzeźwości, a w szczególności sprzedaży napojów alkoholowych osobom niepełnoletnim i nietrzeźwym.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku przeznaczenia lokalu na cele inne niż użytkowe lub ze względu na stan techniczny budynku.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu (rozwiązaniu umowy) Najemca jest zobowiązany:

- 1) wydać Wynajmującemu lokale po uprzednim ich odnowieniu (przywróceniu do stanu z dnia podpisania Protokołu wydania lokalu) i dokonaniu obciążających Najemcę napraw. Zwrot lokalu następuje na podstawie protokołu zdania lokalu, wzór którego stanowi załącznik nr 2 do umowy,
- 2) zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia, w tym wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.

2. W przypadku, gdy Najemca nie dokona ciężącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i wykonania obowiązujących go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nie odnowionym i wykona te prace na koszt Najemcy. Za okres trwania remontu wykonywanego przez Wynajmującego, nie dłużej jednak niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie płacić odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości ostatniego czynszu brutto, w terminie 14 dni od wezwania.

§ 12

1. W przypadku nie opróżnienia i nie opuszczenia lokalu przez Najemcę, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu, oprócz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, Wynajmujący może żądać, za każdy dzień zwłoki w opróżnieniu i opuszczeniu lokalu, zapłaty kary umownej w wysokości 3% miesięcznego czynszu brutto obowiązującego w dniu zakończenia umowy najmu.

2. Na zabezpieczenie roszczeń o zwrot po wygaśnięciu umowy, Najemca przekaże Wynajmującemu w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c., co do obowiązku wydania lokalu i opróżnienia go z osób i rzeczy w terminie 7 dni od rozwiązania umowy. Przed doręczeniem tego aktu Najemca ma obowiązek uzgodnić z Wynajmującym treść projektu tego aktu. Za opóźnienie w doręczeniu powyższego oświadczenia. Wynajmujący uprawniony jest naliczyć karę umowną w kwocie 200 zł. za każdy dzień opóźnienia.

§ 13

Na zabezpieczenie roszczeń przysługujących Wynajmującemu z tytułu najmu, Najemca:

1) wpłacił w dniu na konto Wynajmującego kaucję w wysokości. (słownie:zł)

- a) wpłacona przez Najemcę kaucja będzie przechowywana na rachunku bankowym, zwanym rachunkiem kaucyjnym i będzie podlegała oprocentowaniu w wysokości obowiązującej w banku, w którym prowadzony jest rachunek kaucyjny dla tego rachunku;



- b) z chwilą zakończenia stosunku najmu i wydania lokalu Wynajmującemu, kaucja wraz z odsetkami zostanie Najemcy zwrócona, przy czym zostanie ona pomniejszona o należności przysługujące Wynajmującemu z tytułu najmu w tym również uszkodzeń wyposażenia wg. stanu na dzień wydania lokalu.
- 2) wniosek gwarancję bankową/ubezpieczeniową bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie, obowiązującą na okres, na który została zawarta niniejsza umowa plus 45 dni.³

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy pod rygorem nieważności wymagają aneksu w formie pisemnej. Zmiany numeru rachunków bankowych oraz Administratora nieruchomości nie wymagają aneksu do umowy, a dla ich skuteczności wystarczające jest pisemne powiadomienie przesłane listem poleconym.

§ 15

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Ewentualne spory mogące wynikać z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 17

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a dwa Wynajmujący.

§ 18

Integralną część umowy stanowią:

- 1) Załącznik nr 1 – Protokół wydania lokalu
- 2) Załącznik nr 2 – Protokół zdania lokalu

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

~~DYREKTOR~~
~~Wydział Zarządzania Nieruchomościami Gminy~~
~~niepotrzebne skreślić~~
Wojciech Petecki

Radca Prawny
mgr Katarzyna Majzner
WA/P/209