

U M O W A NAJMU Nr

zawarta w Płocku w dniur.
(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 Agencję Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku, Stary Rynek 5 lok. 6A, na podstawie z dnia 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,
zam

1)

zwanym/-ą w dalszej części umowy „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy z dniem do użytkowania:

- kompleks lokali użytkowych o pow. ogólnej 117,53 m², wraz z wyposażeniem, z wyłączeniem pomieszczenia technicznego o pow. 5,58 m², zlokalizowany w budynkach położonych na działkach nr ewid. 999/5 przy ul. Rybaki i nr ewid. 999/8 przy ul. Nabrzeże Stanisława Górnickiego, w skład którego wchodzi:
- lokal nr 1 o pow. 70,11 m² (sala gastronomiczna, bar, zaplecze, 2 szt. wc)
- lokal nr 2 o pow. 11,88 m² (bar, zaplecze, wc o pow. 2,25 m² wspólne z lokalem nr 3)
- lokal nr 3 o pow. 12,02 m² (bar, zaplecze, wc o pow. 2,25 m² wspólne z lokalem nr 2)
- wc wspólne dla lokali nr 2 i nr 3 o pow. 2,25 m²
- toalety publiczne 5 szt. o pow. ogólnej 21,27 m².

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

2. Wykaz wyposażenia kompleksu lokali, o których mowa w ust. 1, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Najemca może prowadzić w lokalach, będących przedmiotem najmu, działalność gospodarczą zgodną z przeznaczeniem lokali, z przewagą usług gastronomicznych.

2. Najemca ma prawo do podnajmu lokali użytkowych, wchodzących w skład kompleksu lokali, będącego przedmiotem najmu, po uprzednim powiadomieniu Wynajmującego.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia całorocznie toalet publicznych, ogólnodostępnych 5 szt. o pow. ogólnej 21,27 m², co najmniej w godzinach 8.00-22.00, jednak nie krócej niż w godzinach otwarcia lokali. Ewentualne odstępstwa od tej zasady wymagają zgody Wynajmującego. Najemca uprawniony jest do pobierania opłat za korzystanie z toalet w wysokości nie większej niż 2,00 zł brutto od osoby korzystającej z toalety.

2. W ramach prowadzonej działalności najemca zobowiązany jest do korzystania z udostępnionego wyposażenia lokali.

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.

Wyposażenie własne najemcy, mające wpływ na estetykę wewnętrzną oraz zewnętrzną lokali typu: krzesła, stoliki, parasole itp. może być wykorzystywane po uprzednim uzgodnieniu ich rodzaju i wyglądu z Zespołem ds. Estetyki Miasta.

§ 4

1. Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia umowy Administratorem lokalu jest *Agencja Rewitalizacji Starówki, ARS sp. zo.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. Lokale wyposażone są w instalacje: elektryczną (światła i siły), wodno-kanalizacyjną, wentylacji grawitacyjnej wspomaganą, klimatyzacyjną z funkcją ogrzewania, w pomieszczeniach sanitarnych - grzejniki elektryczne.
3. Stan techniczny i eksploatacyjny przedmiotu najmu wraz z instalacjami określa protokół wydania lokali podpisany przez Najemcę i Wynajmującego. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 2 do umowy.
4. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego i eksploatacyjnego lokali, 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.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do wydania lokali Najemcy niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 30 dni od zawarcia umowy najmu. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu od momentu wydania mu lokali, a w przypadku jeśli niewydanie lokali nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Najemcy, od dnia w którym lokale miały być wydane. Najemca może odstąpić od umowy w przypadku nie wydania lokali 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 oraz do ich poprawiania ².

§ 5

1. Wynajmujący lokali uprawniony jest do dokonywania kontroli w lokalach, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
2. Najemca lokali jest zobowiązany do każdorazowego zawiadomiania 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.

§ 6

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. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust.1 Najemca zobowiązany jest pokrywać należności z tytułu usług i mediów dostarczanych do kompleksu lokali, na podstawie zawartych przez siebie umów z dostawcami tych mediów. Opłaty te nie są wliczone do czynszu należnego Wynajmującemu.
4. Najemca, do gromadzenia odpadów komunalnych, zobowiązany jest wykorzystywać 2 szt. pojemników podziemnych, zlokalizowanych na działkach nr ewid. 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.
5. Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym sposób odbioru nieczystości z pojemników podziemnych.
6. 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.
7. 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.
8. Za datę zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
9. W razie nieterminowej zapłaty Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej.

§ 7

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

² dotyczy, gdy stroną najmu lokalu użytkowego jest osoba fizyczna

obowiązującej uchwały Rady Miasta Płocka i w sposób w niej określony.

§ 8

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) uprzedniego uzgadniania wszelkich ingerencji w przedmiot najmu związanych z pracami adaptacyjnymi, naprawami, przeróbkami wewnątrz lokali oraz na zewnątrz budynków 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 lokali 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, napraw i konserwacji oświetlenia, utrzymywania pokrycia z poliestrowej tkaniny powlekanej PCV nad dachem budynków, czyszczenie ścian zewnętrznych.
- 4) utrzymania lokali i ich otoczenia w należytym stanie sanitarno – porządkowym,
- 5) użytkowania lokali zgodnie z wymogami obowiązującego prawa, w szczególności w zakresie uzyskania odpowiednich uzgodnień i pozwoleń wymaganych dla prowadzonej w lokalu działalności, zapewnienia bezpieczeństwa osobom z lokali korzystającym, zapewnienia ochrony przeciwpożarowej lokali, w tym wyposażenia lokali w sprzęt przeciwpożarowy,
- 6) zapewnienia dostępu gestorom sieci i służbom miejskim do wszelkich urządzeń i sieci znajdujących na terenie będącym przedmiotem najmu celem ich przeglądu, konserwacji, naprawy,
- 7) naprawy wszelkich szkód w lokalach, jego otoczeniu i na osobach powstałych z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność.

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

1. Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wynajmującego w przypadku:
 - 1) załęgania przez Najemcę z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) używania lokali niezgodnie z ich przeznaczeniem określonym w umowie,
 - 3) wykroczenia przez Najemcę lub jego klientów w sposób rażący przeciwko porządkowi publicznemu, mimo uprzedniego pisemnego wezwania przez Wynajmującego do zmiany zachowań i zlikwidowania uciążliwości,
 - 4) niewpłacenia kaucji lub niewniesienia gwarancji oraz nieprzekazania oświadczenia, o których mowa w § 13 ust. 2 i § 14.
 - 5) naruszenia obowiązków Najemcy określonych w §8 pkt. 1-6,
 - 6) 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.

§ 12

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 lokali) i dokonaniu obciążających Najemcę napraw. Zwrot lokali następuje na podstawie protokołu zdania lokali, wzór którego stanowi załącznik nr 3 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 lokali i wykonania obowiązujących go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokali 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 lokali w wysokości ostatniego czynszu brutto, w terminie 14 dni od wezwania.

§ 13

1. W przypadku nie opróżnienia i nie opuszczenia lokali przez Najemcę, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu, oprócz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, Wynajmujący może żądać, za każdy dzień zwłoki w opróżnieniu i opuszczeniu lokali, 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 przekazuje 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 lokali i opróżnienia ich z osób i rzeczy. 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.

§ 14

Na zabezpieczenie roszczeń przysługujących Wynajmującemu z tytułu najmu, Najemca:

- 1) wpłacił w dniu na konto Wynajmującego kaucję w wysokości
 - 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 lokali 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 lokali.
- 2) wniósł gwarancję bankową/ubezpieczeniową bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie, obowiązującą na okres, na który została zawarta niniejsza umowa plus 45 dni.³⁾

§ 16

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.

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

Integralną część umowy stanowią:

- 1) Załącznik nr 1 - Wykaz wyposażenia lokali,
- 2) Załącznik nr 2 – Protokół wydania lokali,
- 3) Załącznik nr 3 - Protokół zdania lokali.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

³⁾ niepotrzebne skreślić