

Bytom, dnia 16.03.2023r.

OGŁOSZENIE

o pierwszym publicznym nieograniczonym przetargu ustnym na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² p.u. lokalu użytkowego usytuowanego w Bytomiu przy ul. Rynek 19

ZBM-Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. (dalej ZBM-TBS albo Spółka) ogłasza pierwszy publiczny nieograniczony przetarg ustny na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy **Rynek 19 (parter)** w Bytomiu (dalej lokal).

Dane lokalu:

- a) Powierzchnia użytkowa lokalu: **107,26 m²**
- b) Wyposażenie lokalu:
- przeszklona witryna od strony wejściowej do budynku
 - poziom parteru - Sala główna, zaplecze socjalne - kuchnia, toaleta
 - poziom I piętra – dwa pomieszczenia/pokoje
 - Instalacja wodno-kanalizacyjną, instalacja elektryczna, ogrzewanie – pompa ciepła.
- c) Właściciel/wynajmujący lokal:
ZBM-Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Warunki przetargu:

1. Stawka wywoławcza miesięcznego czynszu najmu wynosi **28,50 zł netto/m²/p.u** (słownie: dwadzieścia osiem złotych netto 50/100).
2. Minimalne postąpienie – **0,50 zł netto/m² p.u.** (słownie: pięćdziesiąt groszy netto/m²).
3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego uczestnika.
4. Przetarg jest ważny, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje, co najmniej jedno postąpienie powyżej wywoławczej stawki czynszu dzierżawnego.
5. Do wylicytowanego czynszu dzierżawnego zostanie doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z przepisów (na dzień ogłoszenia przetargu stawka VAT wynosi 23%).
6. Oględziny lokalu będą możliwe po uprzednim umówieniu się z pracownikiem Spółki w godzinach od 8⁰⁰ do 14⁰⁰ (tel. **(32) 395 54 18 lub 669 492 255, 661 342 255**).
7. Licytacja w ramach publicznego nieograniczonego przetargu ustnego na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² p.u. lokalu użytkowego usytuowanego w Bytomiu przy ul. Rynek 19, odbędzie się w dniu **06.04.2023r.** o godz. **10⁰⁰** w siedzibie ZBM-Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. przy ul. Kolejowej 2A w Bytomiu w sali konferencyjnej na II piętrze.

ZBM-TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

ul. Kolejowa 2A, 41-902 Bytom
kontakt@zbm-tbs.pl
www.zbm-tbs.pl

Centrala (32) 281 80 21
Sekretariat (32) 281 06 91
Biuro Obsługi Klienta (32) 395 54 21



8. Wadium w wysokości 3.000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych 00/100) należy wnosić na rachunek bankowy nr **34 1050 1230 1000 0022 2445 9152** z zaznaczeniem tytułu wpłaty „wadium – przetarg – lok. użytkowy w Bytomiu przy Rynek 19”, w terminie do dnia 03 kwietnia 2023 r. włącznie.

Wadium wpłacone przez oferenta, który przetarg wygrał, zostanie zaliczone na poczet kaucji. Osobom, które przetargu nie wygrały wadium zostanie zwrócone nie później niż przed upływem pięciu dni roboczych od dnia zamknięcia przetargu. Wadium ulega przepadkowi w razie, gdy nie dojdzie do skutecznego zawarcia umowy z przyczyn leżących po stronie uczestnika.

9. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które wpłacą wadium w wyznaczonym terminie oraz dołączają:
- a) pisemne oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń;
 - b) pisemne oświadczenie oferenta o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia przetargu;
 - c) dane dotyczące: imienia, nazwiska i adresu osoby fizycznej albo nazwy firmy oraz adresu siedziby, jeżeli zainteresowanym jest osoba prawna, numeru identyfikacji podatkowej oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku spółki w organizacji należy załączyć umowę spółki, a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą - wyciągu o wpisie z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; dokumenty powinny być aktualne, tj. sporządzone nie wcześniej niż 1 miesiąc przed datą przetargu; w przypadku pełnomocników – przedłożenie stosownych pełnomocnictw w formie aktu notarialnego;
 - d) dowód wpłaty wadium,
 - e) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu oraz o braku zastrzeżeń do powyższego;
 - f) pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z projektem umowy najmu.
10. Umowa najmu zostanie zawarta w terminie do 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu z zastrzeżeniem zapisów pkt 17.

Wzór umowy stanowi załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu. Umowa zawarta zostanie na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

O dokładnym terminie, godzinie oraz miejscu zawarcia umowy ZBM-TBS poinformuje oferenta na co najmniej 3 dni przed terminem zawarcia umowy.

11. **Wygrywający przetarg w terminie do 7 dni** od daty rozstrzygnięcia przetargu

ZBM-TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

ul. Kolejowa 2A, 41-902 Bytom
kontakt@zbm-tbs.pl
www.zbm-tbs.pl

| | |
|-----------------------|----------------|
| Centrala | (32) 281 80 21 |
| Sekretariat | (32) 281 06 91 |
| Biuro Obsługi Klienta | (32) 395 54 21 |



(przed zawarciem umowy najmu) zobowiązany jest do wpłacenia kaucji w wysokości sześciomiesięcznego wylicytowanego czynszu brutto.

12. **Nie wywiązanie się z wpłacenia kaucji, o której mowa w pkt. 11 ogłoszenia, powoduje przepadek wadium wniesionego przez uczestnika, który przetarg wygrał.**
13. Dodatkowe zabezpieczenie umowy najmu lokalu użytkowego, stanowić będzie notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 2 niniejszego ogłoszenia o przetargu. **Wygrywający przetarg w terminie do 14 dni** od daty wezwania przez ZBM-TBS Spółka z o.o. (nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy) zobowiązany jest do przedłożenia stosownego odpisu ww. notarialnego oświadczenia.
14. **Wynajmującemu przysługuje prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny lub uznania, że przetarg nie został rozstrzygnięty.**
15. Najemca we własnym zakresie zawrze umowy na dostawę energii elektrycznej i wywozu nieczystości.
16. Czynsz najemcy ustalony w umowie będzie waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych zgodnie z obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za kolejne lata począwszy od **01 marca 2024 r.**
17. Uczestnik ustalony w wyniku przetargu jako Najemca zostanie zawiadomiony w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy. Sposób zawiadomienia zostanie określony w protokole z przetargu. Uczestnik przetargu dopuszcza możliwość powiadomienia go telefonicznie lub mailowo. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 3 dni od dnia zawiadomienia.
18. Jeżeli Najemca ustalony w wyniku przetargu uchyli się od zawarcia umowy najmu w miejscu i terminie oznaczonym w zawiadomieniu, ZBM-TBS Sp. z o.o. może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie będzie podlegało zwrotowi.
19. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący, Członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w drodze przetargu.

Prezes Zarządu
ZBM-TBS Spółka z o.o. w Bytomiu

Andrzej Maciak

Członek Zarządu
ZBM-TBS Spółka z o.o. w Bytomiu

Sławomir Kamiński

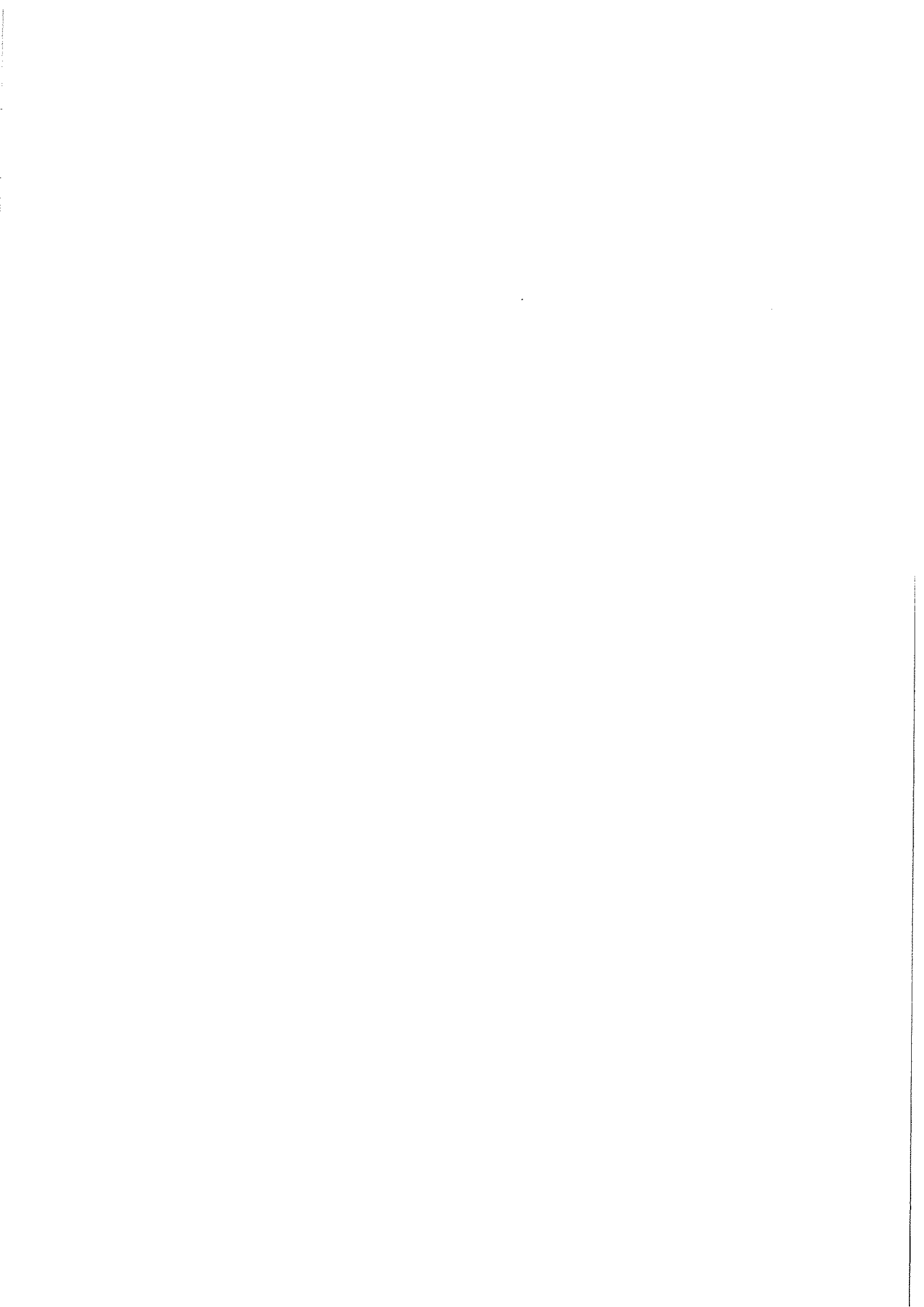
ZBM-TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

ul. Kolejowa 2A, 41-902 Bytom
kontakt@zbm-tbs.pl
www.zbm-tbs.pl

Centrala
Sekretariat
Biuro Obsługi Klienta

(32) 281 80 21
(32) 281 06 91
(32) 395 54 21





UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO nr/TBS/2023

zawarta w Bytomiu dnia2023 r. pomiędzy:

ZBM-Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Bytomiu (41-902) przy Kolejowa 2A wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000285725, posługującą się numerami NIP 626-287-34-36 i REGON 240681155, kapitał zakładowy 54.815.000,00 złotych,

którą reprezentują:

Andrzej Maciak - Prezes Zarządu

Sławomir Kamiński - Członek Zarządu

- zwaną w treści umowy "**Wynajmującym**",

a

..... z siedzibą w, przy ul. wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy ... Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ..., posługującą się numerami NIP ... i REGON ..., kapitał zakładowy ... / ...prowadzącym/cą działalność gospodarczą pod firmą ... z siedzibą w ..., przy ul..., działającym/ą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, posługującą się numerami NIP, Regon

- reprezentowany przez:

.....

- zwany w dalszej części umowy „**Najemcą**”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego przy, który jest usytuowany na..... piętrze o łącznej powierzchni użytkowej m², zwanego dalej **przedmiotem najmu** lub **lokałem**.
2. Jednocześnie Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) lokal jest wolny od obciążeń i praw osób trzecich;
 - b) ma prawo wynająć lokal w całości;
 - c) lokal umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej.
3. Podstawę zawarcia niniejszej umowy stanowi przeprowadzone postępowanie przetargowe na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1m² p.u. zgodnie z Regulaminem wynajmu lokali użytkowych i garaży pozostających w zasobach TBS Bytom Sp. z o.o. na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej w/w lokalu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem opisany w § 1 ust. 1 umowy lokal użytkowy do wyłącznego użytku Najemcy.
2. Lokal znajduje się w stanie technicznym opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy i sporządzonym w dniu przekazania lokalu.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, całego budynku, wyposażeniem lokalu, otoczeniem budynku oraz warunkami najmu i oświadcza, że stan, o którym mowa powyżej oraz warunki najmu akceptuje.
4. Najemca będzie wykorzystywał najmowany lokal w celu prowadzenia działalności na własne ryzyko i odpowiedzialność.
5. Na podstawie niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowy o:
 - a) dostawę energii elektrycznej;
 - b) wywóz nieczystości stałych.
6. Najemca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem lokalu do wymogów działalności, jaka będzie w nim prowadzona.

§ 3

1. Tytułem najmu Wynajmujący pobierał będzie od Najemcy czynsz najmu.
2. Stawka czynszu najmu miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu wynosi
.....zł x m² = zł + 23% VAT tj. zł brutto.
3. Wynagrodzenie miesięczne z tytułu czynszu najmu należne Wynajmującego stanowić zatem będzie kwota ... netto (słownie ...), co wraz z obowiązującą stawką VAT (23%) stanowi kwotę ... brutto (słownie).
4. Oprócz czynszu najmu, Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu miesięcznie dodatkowe opłaty niezależne od Wynajmującego:
 - a) za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zaliczkowo:
.....zł x m³ = zł + 8% VAT tj. zł brutto.

§4

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego powstałych w związku z Umową oraz związanych z nimi roszczeń ubocznych Najemca zobowiązuje się do uiszczenia Wynajmującemu, kaucji w wysokości sześciokrotności miesięcznej stawki czynszu brutto określonej § 3 ust. 2 Umowy, czyli złote (słownie:00/100) płatnej w terminie do dwóch tygodni od dnia zawarcia Umowy na rachunek bankowy w ING Bank Śląski o numerze: 34 1050 1230 1000 0022 2445 9152
2. W czasie trwania Umowy Najemca nie może żądać zwrotu kaucji. Wynajmujący jest uprawniony do zaliczenia kaucji na poczet jakiegokolwiek wymagalnego roszczenia, także w czasie trwania Umowy, zgodnie z porządkiem według własnego uznania.
3. Jeżeli w czasie trwania Umowy Wynajmujący zaliczy kaucję lub jej część na poczet swojego roszczenia, to Najemca zobowiązany będzie odpowiednio do uzupełnienia kaucji do kwoty określonej w ust.1 lub w ust. 4 niniejszego paragrafu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania Wynajmującego.
4. Wysokość kaucji waloryzowana jest na zasadach, na jakich waloryzowany jest czynsz. Różnicę między kaucją wpłaconą, a kaucją w nowej zwaloryzowanej wysokości Najemca zobowiązany jest wpłacić Wynajmującemu bez wezwania w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o waloryzacji kaucji.
5. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy, bez oprocentowania, w terminie dwóch miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i protokolarnego wydania w posiadanie Wynajmującemu całości Nieruchomości (powyższy termin biegnie od daty spełnienia ostatniego ze wskazanych tu warunków), w takiej części, w jakiej nie została zaliczona na pokrycie roszczeń Wynajmującego względem Najemcy.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz najmu, opłaty niezależne oraz należny podatek VAT, o których mowa w § 3, miesięcznie z góry, na podstawie faktur, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca za który przypada należność, na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: **34 1050 1230 1000 0022 2445 9152 .**
2. Za termin zapłaty jest uznawana data wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Nieterminowe uiszczanie należności za przedmiot umowy spowoduje naliczenie ustawowych odsetek za zwłokę.

§ 6

1. Wysokość miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust. 3 umowy, będzie waloryzowana jeden raz w roku kalendarzowym z dniem 1 marca, poczynając od 2024 roku – proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy opublikowanego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Waloryzacja czynszu najmu nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy i będzie dokonywana poprzez pisemne zawiadomienie Wynajmującego doręczone Najemcy.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat dodatkowych, niezależnych od właściciela, o których mowa w § 3 ust. 4 niniejszej umowy.
3. Zmiana wysokości opłat o których mowa w § 3 ust. 4 niniejszej umowy nie stanowi wypowiedzenia umowy, nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy i będzie dokonywana poprzez pisemne zawiadomienie Wynajmującego doręczone Najemcy.

§ 7

1. Wszelka korespondencja pisemna doręczana będzie stronom pod adres:
 - Wynajmujący: **ZBM-Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.**
41-902 Bytom, ul. Kolejowa 2A
 - Najemca:
2. Strony dopuszczają doręczanie korespondencji w drodze elektronicznej, tj. pism, faktur, wezwań itp. na adresy:
 - Wynajmujący kontakt@zbm-tbs.pl
 - Najemca
3. Doręczenie korespondencji w postaci elektronicznej uznaje się za doręczone drugiej stronie z chwilą wprowadzenia do środka komunikacji elektronicznej na wskazany ww. adres a-mail.
4. Korespondencja pocztowa, kierowana na adres określony powyżej, dwukrotnie awizowana, nie podjęta w terminie, uznana będzie za skutecznie doręczoną.
5. Korespondencja dostarczona osobiście wymaga określenia daty oraz podpisu drugiej strony na kopii przekazanej korespondencji lub złożenia odrębnego oświadczenia o jej odbiorze.
6. W szczególnych sytuacjach strony dopuszczają kontakt telefoniczny lub za pośrednictwem poczty elektronicznej w celu przeprowadzenia uzgodnień lub konsultacji,
7. Strony są zobowiązane do wzajemnego niezwłocznego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu i innych danych, określonych w ust. 1. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
8. Zmiana danych, wymienionych w ust. 1, nie wymaga pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
9. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 7. powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1, uznaje się za prawidłowo doręczone.

§ 8

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z „Regulaminem wynajmu lokali użytkowych i garaży pozostających w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bytom Sp. z o.o.”.
2. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i niniejszą umową oraz do zachowania go w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.
3. Najemca ponosi koszty bieżącej eksploatacji lokalu oraz urządzeń będących jego wyposażeniem, to jest wszelkich konserwacji i napraw wynikających z normalnej eksploatacji lokalu i jego wyposażenia.
4. Najemca ponosi również koszty wszelkich napraw, remontów, usuwania awarii substancji budowlanej i instalacji, uszkodzeń otoczenia budynku, w którym znajduje się najmowany lokal, w sytuacji, gdy naprawy i remonty są skutkiem działań Najemcy bądź zatrudnionego przez niego personelu, osób współpracujących i innych osób przebywających w budynkach za zgodą Najemcy.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) utrzymania porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń lokalu;
 - b) utrzymania właściwego wyglądu estetycznego wynajmowanego lokalu;
 - c) zainstalowania szyldu na własny koszt w miejscu wskazanym przez Wynajmującego, przestrzegając wymogu zachowania estetyki budynku, utrzymania w czystości, przeprowadzania konserwacji oraz dokonywania niezbędnych napraw, po uzgodnieniu z Wydziałem Architektury Urzędu Miejskiego oraz Referatem Ochrony Zabytków;
 - d) uzgodnienia z Wynajmującym, Wydziałem Architektury Urzędu Miejskiego oraz Referatem Ochrony Zabytków wszelkich zmian związanych z każdą przebudową lokalu, a także elementów zewnętrznych, w szczególności elewacji, szyldów, reklam i innych urządzeń w lokalu lub w bezpośredniej bliskości, według obowiązujących przepisów prawa;
 - e) pełnego ubezpieczenia lokalu od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla lokalu będącego przedmiotem umowy, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień i wodę, a dokument potwierdzający ubezpieczenie przedłożyć Wynajmującemu w terminie jednego miesiąca od zawarcia niniejszej umowy;
 - f) dokonywania napraw, wymiany i konserwacji instalacji oraz elementów wyposażenia technicznego lokalu, w tym:
 - a. instalacji wodnej z armaturą i wyposażeniem do zaworu za licznikiem wody;
 - b. instalacji kanalizacyjnej w obrębie lokalu do miejsca włączenia do pionu kanalizacyjnego;
 - c. instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej włącznie z tablicą;
 - d. instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i kotłem gazowym dwufunkcyjnym w obrębie lokalu lub pompy ciepła łącznie z wymianą jednostki zewnętrznej i jednostek wewnętrznych;
 - e. stolarki okiennej w obrębie lokalu;
 - f. stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej w obrębie lokalu;
 - g. podłóg i ścian wewnętrznych lokalu;
2. Każda naprawa, konserwacja lub wymiana elementów instalacji i wyposażenia technicznego lokalu powinna być przed przystąpieniem do realizacji zgłoszona pisemnie Wynajmującemu.
3. Najemca zobowiązany jest do corocznych przeglądów i czyszczenia kotła gazowego lub pompy ciepła oraz przedłożenia protokołów z przeprowadzonych przeglądów. W przypadku, gdy Najemca nie przedłoży protokołów z przeprowadzonych przeglądów i serwisów, Wynajmujący ma prawo uznać, że powierzony sprzęt nie był właściwie eksploatowany i konserwowany oraz potrącić z kaucji 50% wartości nowego kotła lub pompy ciepła.
4. Na każde żądanie Wynajmującego (kontrola obiektu, przegląd, wystąpienie awarii itp.) Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal w celu jego oględzin.

§ 10

1. Wynajmujący, na pisemny wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na podział wynajmowanego lokalu, jeżeli:
 - a) najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec wynajmującego;
 - b) pozwalają na to przepisy określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - c) lokale po podziale spełniać będą wymogi lokalu samodzielnego, wynikające z ustawy o własności lokali.
2. Koszty prac budowlanych, związanych z podziałem lokalu, ponosi Najemca lokalu i nie przysługuje mu roszczenie o ich zwrot.
3. Po dokonaniu podziału lokalu możliwe jest wynajęcie każdego z nowo powstałych lokali poza przetargiem na rzecz dotychczasowego Najemcy lokalu w przypadku, gdy Najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec Wynajmującego.

4. Do wynajęcia nowo powstałych lokali stosuje się zasady i warunki obowiązujące w niniejszej umowie najmu lokalu.

§ 11

1. Wynajmujący na pisemny wniosek Najemcy lokalu, może zezwolić na podnajem części lokalu użytkowego w przypadku, gdy Najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec Wynajmującego.
2. W przypadku wyrażenia zgody przez Wynajmującego na podnajem części lokalu, opłatę za powierzchnię lokalu użytkowego przeznaczoną przez Najemcę na podnajem określa się na podstawie stawki za podnajem, ustalonej przez Wynajmującego.
3. Podnajem lokalu użytkowego może dotyczyć do 50 % powierzchni lokalu, przy czym Najemca jest zobowiązany prowadzić działalność w pozostałej części lokalu.
4. Wyrażenie zgody na podnajem części lokalu użytkowego może być uzależnione od podwyższenia stawki czynszu najmu przypadającej na podnajmowaną część lokalu lub od zobowiązania podnajemcy do przelewania należności czynszowych bezpośrednio na rachunek Wynajmującego.

§ 12

Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, w terminie trwania przedmiotowej umowy, gdy Najemca:

- a) używa lub wykorzystuje lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub w innym celu, niż określony w umowie;
- b) zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a postępowanie ponaglące nie osiągnęło zamierzonego rezultatu;
- c) bez zgody Wynajmującego wynajął, podjął albo oddał lokal lub jego część do użytkowania pod innym tytułem prawnym, zarówno w formie odpłatnej, jak i nieodpłatnej;
- d) bez zgody Wynajmującego wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego;
- e) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku;
- f) zaprzestanie prowadzenia działalności w lokalu;
- g) nie złoży zabezpieczeń określonych w Umowie, a tym samym naruszy postanowienie umowne wskazane w § 4 ust. 1;
- h) nie uzupełnia kaucji w przypadku skorzystania z niej, w terminie 7 dni od stosownego zawiadomienia;
- i) nie przedłoży stosownego oświadczenia notarialnego w związku z art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, a tym samym naruszy postanowienie umowne wskazane w § 13 ust.5.
- j) nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień niniejszej umowy.

§ 13

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany będzie zwrócić lokal użytkowy w stanie nie pogorszonym, za protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Jeżeli Najemca nie zwróci lokalu we właściwym stanie, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania prac niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym Najemca upoważnia Wynajmującego do wykonania ich na koszt Najemcy.
3. W przypadku gdy Najemca nie zda lokalu użytkowego w terminie określonym przez Wynajmującego, użytkownik lokalu zobowiązany będzie uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200% stawki czynszu należnego w sytuacji, gdyby umowa dalej obowiązywała.
4. Najemca zobowiązany jest do likwidacji szyldu i przywrócenia elewacji do stanu pierwotnego w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, pod rygorem wykonania tych prac na koszt i ryzyko Najemcy.
5. Najemca zobowiązany jest poddać się na własny koszt egzekucji co do obowiązku zwrotu Nieruchomości Wynajmującemu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania

cywilnego, w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy. Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.

§ 14

W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, dotyczących terminowego przekazania lokalu użytkowanego przez Najemcę na skutek rozwiązania umowy Najemca wyraża zgodę na komisyjne przekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym także w przypadku jego nieobecności podczas tej czynności, jeżeli uprzednie wezwanie go do udziału w tej czynności okaże się bezskuteczne.

§ 15

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od2023r.
2. Strony zastrzegają sobie prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 16

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 18

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo i rzeczowo dla Wynajmującego.

§ 19

Umowa została spisana w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

RADCA PRAWNY
Łukasz Szkarlat
K 3552