

UMOWA NR .../BON/...../LU/2022

Zawarta w dniu 2022 r. pomiędzy

Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Nieruchomościami Spółką z o. o. z siedzibą w Grudziądzu, ul. Curie – Skłodowskiej 5 – 7, zapisaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS0000039577, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Leszka Czaplewskiego oraz Wiceprezesa Zarządu Mariusza Plutowskiego,
zwaną dalej „Wynajmującym”

a

.....

.....

.....

NIP:

REGON:

zwaną/ym dalej „Najemcą”

§ 1

- Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w Grudziądzu przy ul., o powierzchni użytkowej m².
- Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy, o którym mowa w § 1 ust.1, z przeznaczeniem na działalność W całym okresie obowiązywania umowy najmu Najemca nie może zmieniać przeznaczenia lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie aneksu do umowy najmu.
- Przekazanie lokalu nastąpi w formie protokołu, w którym strony określają stan techniczny lokalu i skład jego wyposażenia. Protokół stanowi integralną część umowy.

§ 2

- Wyściowa stawka czynszu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 24,00 /16,00 zł.
- Wylicytowana w przetargu stawka czynszu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosizł.
- Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie, począwszy od dnia r. czynsz najmu według preferencyjnej stawki netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu powiększonej o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT w wysokości:
 - 1 rok najmu: 1,00 zł netto /m² p.u. xm² = zł netto + VATzł = zł brutto
 / lub 40%/50% wylicytowanej stawki czynszu określonej w ust.2 , tj. zł netto /m² p.u. xm² = zł netto + VATzł = zł brutto
 - 2 rok najmu: 1,00 zł netto /m² p.u. xm² = zł netto + VATzł = zł brutto
 / lub 70%/80% wylicytowanej stawki czynszu określonej w ust.2 , tj. zł netto /m² p.u. xm² = zł netto + VATzł = zł brutto
 - 3 rok najmu: 40% / 50% wyjściowej stawki czynszu określonej w ust. 1 ,
 tj. zł netto /m² p.u. xm² = zł netto + VATzł = zł brutto
- Od dnia r. Najemca obowiązany jest do uiszczenia Wynajmującemu opłat eksploatacyjnych oraz innych świadczeń związanych z użytkowaniem lokalu, tj. podatek od nieruchomości, opłaty za zużycie energii cieplnej, opłaty za zużycie wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, opłatę za rozliczanie mediów i innych świadczeń związanych z użytkowaniem lokalu, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, które na dzień sporządzenia niniejszej umowy wynoszą:

Podatek od nieruchomości (..... zł x m ² / 12 m-cy)	zł
Podatek VAT	zł
Opłata stała za en. ciepłą (zaliczka zł x m ²)	zł
Podatek VAT	zł
Centralne ogrzewanie (zaliczka zł x m ²)	zł
Podatek VAT	zł
Zimna woda (zaliczka zł x m ³)	zł
Podatek VAT	zł
Odprowadzenie ścieków (zaliczka zł x m ³)	zł
Podatek VAT	zł
Woda i ścieki – opłata stała za rozliczenie	zł

Podatek VAT	zł
Opłata abonamentowa za gotowość urządzeń wodociągowych	zł
Podatek VAT	zł
Wywóz nieczystości	zł
Podatek VAT	zł
Ogółem do zapłaty brutto:	zł

- Najemca zobowiązany jest do dokonywania w okresie najmu legalizacji wodomierza (podlicznika), a protokół oplombowania po legalizacji należy okazać Wynajmującemu.
- Najemca winien zawrzeć umowę z zakładem energetycznym na dostawę energii elektrycznej.
- Ustalony czynsz i opłaty dodatkowe Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu przelewem na konto: **Bank B.G.Ż. BNP Paribas S.A. Oddział Grudziądz 34203000451110000000750370** lub na konto indywidualne określone na otrzymanej fakturze, względnie gotówką w kasie siedziby Wynajmującego w terminie do dnia określonego na fakturze.
- Czynsz najmu i opłaty dodatkowe ulegają automatycznej podwyżce w przypadku zmiany opłat i stawek niezależnych od Wynajmującego, w szczególności podatku VAT, opłat za energię ciepłą, wodę, ścieki, wywóz nieczystości, itp. Zmiana czynszu i opłat w tych przypadkach nie wymaga wypowiedzenia umowy, a o zmianach w tym zakresie i terminie, od którego wchodzi w życie nowe stawki, Najemca będzie zawiadamiany w formie pisemnej przez Wynajmującego.
- Opłaty wnoszone zaliczkowo z tyt. mediów zostaną rozliczone przez Wynajmującego po zakończeniu sezonu rozliczeniowego na podstawie faktury korygującej. W takiej sytuacji najemca, niezależnie od tego czy stosunek najmu trwa, zobowiązany jest do stosownego rozliczenia opłat z Wynajmującym. Ostateczne rozliczenie lokalu po jego zdaniu nastąpi w okresie nie później niż 12 miesięcy od daty przekazania lokalu Wynajmującemu.
- Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń finansowych Wynajmującego związanych z najmem lokalu Najemca zobowiązuje się do złożenia gwarancji finansowej w postaci podpisanego **weksla in blanco**. Weksel winien być przekazany Wynajmującemu przed podpisaniem umowy i może zostać wypełniony w każdym czasie do wartości pełnego zadłużenia wraz z ustawowymi odsetkami. Zwrotu złożonego weksla Wynajmujący dokona po rozwiązaniu umowy najmu i braku roszczeń finansowych wobec Najemcy.

§ 3

Najemcy nie wolno podnajmować lub oddawać w bezpłatne użytkowanie wynajmowanego lokalu osobom fizycznym lub prawnym bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

- Remont, względnie przebudowa związana z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, a jego zakres i wartość uzgodnionego i podpisanego przez strony umowy kosztorysu. Warunkiem koniecznym jest również uzyskanie wymaganych zgód lub pozwoleń, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
- Najemca ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość lokalu wyłącznie za pisemną zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu. W przypadku braku pisemnej zgody na rozliczenie poniesionych nakładów trwale zwiększających wartość lokalu, przechodzą one na własność Wynajmującego bez obowiązku ich zwrotu na rzecz Najemcy.
- Założenie reklamy wymaga odrębnego uzgodnienia z Wynajmującym.

§ 5

- Najemca jest zobowiązany do utrzymania lokalu i przyległego otoczenia oraz współużytkowanych części wspólnych w odpowiednim stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym.
- Bieżące naprawy i konserwacje w lokalu będą wykonywane przez Najemcę we własnym zakresie i na własny koszt.
- Wynajmującemu służy uprawnienie wstępu do lokalu w celu oceny przestrzegania w/w wymogów.
- Najemca obowiązany jest udostępnić przedmiot najmu Wynajmującemu w celu wykonania niezbędnych prac awaryjnych i/lub koniecznych prac budowlanych i konserwacyjnych w przedmiocie najmu dla utrzymania budynku wraz z przyległym otoczeniem w należytych stanie.

§ 6

1. Najemca oświadcza, że jest/ nie jest podatnikiem podatku od towarów i usług: NIP
2. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług: NIP 8762162260.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.
4. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 935).

§ 7

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń oraz numery telefoniczne:
Dla Wynajmującego: ul. Curie – Skłodowskiej 5 – 7, 86-300 Grudziądz, mpgn@mpgn.pl, tel. 56 4512020
Dla Najemcy: ul.
Tel. e-mail.....
2. Strony za skutecznie doręczone pisma będą uważać te, które zostały przekazane osobiście, drogą dokumentową lub wysłane listem poleconym na powyżej wskazane adresy. Nie odebrany list polecony wywołuje skutki pisma doręzonego.
3. Jakakolwiek zmiana adresu dla celów korespondencyjnych wymaga zgłoszenia drugiej stronie tej zmiany nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od daty obowiązywania nowego adresu strony. Przy braku powiadomienia korespondencja dostarczona pod poprzednim adresem uznawana będzie za skutecznie doręczoną.

§ 8

1. Umowę zawarto na okres 3 lat, z terminem początkowym od: 2022 r. do 2025 r.
2. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności gospodarczej określonej § 1 ust. 2 umowy w ciągu dwóch miesięcy od rozpoczęcia okresu najmu.
3. Po zakończeniu okresu najmu umowa może zostać przedłużona na czas nieokreślony przy uwzględnieniu wysokości stawki czynszu na poziomie 100 % wyjściowej stawki czynszu określonej w § 2 ust. 1 umowy, tj. w wysokości 24,00/16,00 zł.

§ 9

1. Jeżeli Najemca w trakcie trwania umowy najmu zawartej na preferencyjnych warunkach w ramach Programu „Lokal za złotówkę” zmieni profil prowadzonej w lokalu działalności bez zgody Wynajmującego bądź Najemca utraci status mikro /małego/ średniego przedsiębiorcy, Wynajmujący może zmienić warunki najmu, w szczególności poprzez zmianę stawki czynszu najmu zgodnie z wyjściową stawką czynszu określoną w § 2 ust. 1, tj. w wysokości 20,00 zł.
2. Umowa najmu może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca nie rozpocznie w ciągu dwóch miesięcy od rozpoczęcia okresu najmu działalności gospodarczej określonej w § 1 ust. 2 umowy,
 - b) Najemca użytkować będzie lokal niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w § 1 ust. 2 umowy, w szczególności wykorzystywania lokalu do prowadzenia w nim handlu odzieżą używaną, usług bukmacherskich, lombardu oraz działalności hazardowej lub innej bez wymaganych koncesji lub zezwoleń.
 - c) Najemca odda przedmiot umowy osobie trzeciej do używania bez zgody Wynajmującego.
 - d) Najemca nie będzie utrzymywał lokalu w odpowiednim stanie technicznym.
 - e) Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą równowartości czynszu za dwa pełne okresy płatności.
W przypadku zaległości z zapłatą czynszu Wynajmujący uprzedzi Najemcę na piśmie o rozwiązaniu umowy wyznaczając dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu i pozostałych kosztów.
3. W uzasadnionych przypadkach Najemca może wcześniej wypowiedzieć umowę najmu za porozumieniem z Wynajmującym. Wówczas Wynajmujący może zobowiązać Najemcę do zapłaty pełnej wartości czynszu za cały okres najmu, tj. czas określony w § 8 ust. 1, zgodnie z wyjściową stawką czynszu określoną w § 2 ust. 1 tj. w wysokości 24,00 /16,00 zł.

§ 10

W przypadku ustalenia przez Wynajmującego opuszczenia lokalu przez Najemcę po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Wynajmujący wzywa pisemnie Najemcę do opróżnienia lokalu w terminie 7 dni, wysyłając wezwanie na adres dla doręczeń wskazany w umowie bądź Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG). Po upływie w/w terminu Wynajmujący uprawniony jest do komisyjnego przejęcia przedmiotu najmu, bez udziału Najemcy, na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca zostanie w takim przypadku obciążony wszelkimi kosztami związanymi z opróżnieniem lokalu, w tym także związanymi z magazynowaniem pozostawionych ruchomości. Najemca zrzeka się w takim przypadku wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego, z zastrzeżeniem art. 473 § 2 kodeksu cywilnego.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Regulaminu najmu lokali użytkowych w ramach Programu „Lokal za złotówkę” wprowadzonego Uchwałą nr 34/2019 Zarządu MPGN Sp. z o.o. z dnia 15.07.2019r. oraz przepisy Kodeksu Cywilnego .

§ 12

Ewentualne spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

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

.....
NAJEMCA

.....
WYNAJMUJĄCY

załączniki

1. weksel In blanco

Dane Najemcy na podstawie wypisu z CEIDG z dniar.