Załącznik nr 2 do ogłoszenia  
 o otwartym naborze ofert na wynajem lokali użytkowych

# UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO Nr BOM      /      /2017

zawarta w dniu ………… r. pomiędzy Gminą Miasta Toruń – Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez Monikę Mikulską Dyrektora Zakładu

a

……………………………………………………………………………..

(nazwa organizacji)

reprezentowanym przez: ………………………………..

(imię i nazwisko oraz adres zamieszkania)

zwanym dalej „Najemcą” prowadzącym działalność na podstawie ……………………………………….

(zaświadczenia o wpisie do ewid. prowadz. dział. gospod. lub wpisu do KRS-u)

zawarto umowę o następującej treści:

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą lokalu użytkowego położonego w Toruniu przy   
ul.       w kondygnacji       o pow.       m2 i posiada upoważnienie wynikające z rozdz. II   
§ 5 pkt.3 Statutu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Torunia z dnia 30.12.2004 r. Nr 672/04 do zawierania umów najmu.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje, na podstawie protokołu z posiedzenia komisji lokalowej z dnia ………..-w wyniku otwartego naboru ofert na najem lokali użytkowych dla NGO …………przeprowadzonego na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Torunia nr 149 z dnia   
8 czerwca 2017r. w sprawie przyjęcia procedury postępowania dotyczącego wynajmu i użyczenia gminnych lokali użytkowych na rzecz organizacji pozarządowych w trybie bezprzetargowym,   
 a Najemca bierze w najem lokal użytkowy, o którym mowa w § 1 z przeznaczeniem na działalność       określoną szczegółowo w ofercie złożonej przez Najemcę w dniu ……………..r. Oferta stanowi integralną część umowy.

2. Wynajmujący zastrzega, że Najemca w wynajętym lokalu użytkowym nie może prowadzić działalności hazardowej.

3. Przekazanie lokalu, o którym mowa w § 1 nastąpi protokolarnie. W protokole strony określą szczegółowo stan techniczny lokalu i składniki jego wyposażenia. Protokół stanowić będzie integralną część umowy.

4. Najemca oświadcza, że dokonał oględzin lokalu i stwierdza, że lokal jest w stanie zdatnym do umówionego użytku.

§ 3.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie z zastrzeżeniem ust. 2b, 3, 4 począwszy   
od dnia       r. do dnia       r.

      zł

- czynsz      m2 x      zł

      zł

- podatek VAT 23% od czynszu

      zł

Razem

      zł

oraz:

      zł

- opłaty za c.o.

- podatek VAT 23%

      zł

- opłaty za c.w.

      zł

      zł

- podatek VAT 23%

- opłaty za zimną wodę

      zł

- podatek VAT 8%

      zł

- opłata za odprow. ścieków

      zł

- podatek VAT 8%

      zł

      zł

- opłata za

- podatek

      zł

- opłata za

      zł

      zł

- podatek

Ogółem słownie złotych:

2. Ustalony czynsz i opłaty Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu  
przelewem na konto Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu - Getin Noble Bank S.A   
48 1560 0013 2353 6757 4000 0004 w terminie do 10- go każdego miesiąca z góry, z zastrzeżeniem, że pierwszą płatność należy uregulować zgodnie z terminem wskazanym na otrzymanej fakturze VAT.

3. Na fakturze jako sprzedawca wskazana będzie Gmina Miasta Toruń ul. Wały Gen. Sikorskiego 8, NIP:879-000-10-14, jako wystawca wskazany będzie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu,   
ul. Grudziądzka 159B.

4. Wysokość stawki czynszu zostaje ustalona na okres dwunastu miesięcy. Kolejne obniżki stawki czynszu na następne okresy dwunastomiesięczne mogą być zastosowane, jeśli organizacja złoży oświadczenie, że nadal prowadzi działalność o niezmienionym charakterze.

5. Czynsz najmu może być jednostronnie waloryzowany przez Wynajmującego w każdym roku kalendarzowym, bez obowiązku wypowiadania dotychczasowych stawek, poczynając od następnego roku od dnia zawarcia umowy, o wskaźniki ustalane przez Prezydenta Miasta Torunia na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta Torunia i w terminach określonych przez Prezydenta Miasta Torunia (na dzień zawarcia umowy obowiązuje Uchwała Nr 414/12 Rady Miasta Torunia z dnia 25 października 2012r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych, garaży, powierzchni pod reklamę oraz nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, którymi gospodaruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu).

6. Wysokość opłat za wodę, odprowadzenie ścieków, c.o. i c.w. ulega zmianom w terminach określanych w umowach cywilno-prawnych zwartych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
 z dostawcami mediów.

7. Zmiana opłat w przypadkach określonych w ust. 5 i 6 niniejszej umowy nie wymaga wypowiedzenia postanowień umowy przez Wynajmującego, a o zmianach w tym zakresie Najemca jest zawiadamiany w formie pisemnej.

8. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy wywozu odpadów komunalnych bezpośrednio z firmą świadczącą usługi w tym zakresie. Jednocześnie Najemca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Wynajmującego o zawarciu takiej umowy ze wskazaniem nazwy firmy i dostarczenia kopii takiej umowy.

9. Najemca zobowiązany jest do posiadania aktualnej umowy określonej w ust. 8 przez cały okres trwania najmu lokalu użytkowego.

10. W przypadku kompleksowego uregulowania kwestii wywozu odpadów komunalnych przez Wynajmującego w lokalach użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, będących w administracji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu postanowienia ust. 8 i 9 przestają obowiązywać a strony kwestię wysokości opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych zawrą w aneksie do niniejszej umowy najmu.

11. Najemca zobowiązuje się do regularnego uiszczania opłat tytułem podatku od nieruchomości, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej. Należność tytułem podatku od nieruchomości płatna będzie na konto Urzędu Miasta Torunia.

12. Najemca zobowiązuje się tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń finansowych Wynajmującego związanych z najmem do wpłaty na konto ZGM w Toruniu: Getin Noble Bank S.A 91 1560 0013 2353 6757 4000 0006 kaucji zabezpieczającej w równowartości dwukrotnego czynszu oraz pozostałych opłat określonych w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, której ostateczne rozlicznie nastąpi na dzień zakończenia najmu.

13. Najemca zobowiązuje się do wpłacenia wymienionej w ust. 12 kaucji niezwłocznie nie później niż   
w ciągu 4 dni od chwili podpisania niniejszej umowy i okazania dowodu wpłaty. Wydanie lokalu może mieć miejsce wyłącznie po wpłaceniu kaucji zabezpieczającej. Brak wpłaty kaucji w wyżej określonym terminie powoduje utratę wpłaconego wadium oraz unieważnienie niniejszej umowy.

14. Wynajmującemu służy uprawnienie do zaliczenia wpłaconej kaucji zabezpieczającej na poczet ostatecznych rozliczeń między stronami na dzień zakończenia najmu.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie.

2. Zmiana przeznaczenia lokalu bez pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym, używanie lokalu w sposób naruszający przepisy sanitarne, p.poż. i ochrony środowiska lub oddanie lokalu w podnajem albo w bezpłatne używanie osobom trzecim uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

3. Najemca jest zobowiązany do utrzymania lokalu i otoczenia w odpowiednim stanie technicznym, p.poż., sanitarnym i porządkowym na koszt własny. Wynajmującemu służy uprawnienie wstępu do lokalu w celu oceny przestrzegania w/wym. wymogów.

4. Najemca będący organizacją wynajmując lokal użytkowy i prowadząc w nim działalność gospodarczą nie może działać w celu osiągnięcia zysku. Osiągnięty przez najemcę dochód zostanie w całości przeznaczony na realizację celów statutowych oraz nie zostanie podzielony między swoich członków.

5. Najemca jest zobowiązany dostarczyć do Wydziału Komunikacji Społecznej i Informacji Urzędu Miasta Torunia:

1. do dnia 31 marca każdego roku obowiązywania umowy:
2. sprawozdanie z rocznej działalności prowadzonej w lokalu, uwzględniające szczególnie zadania realizowane na rzecz i z udziałem mieszkańców Torunia wraz z wykazem prac remontowych przeprowadzonych w lokalu,
3. aktualizację harmonogramu planowanych działań w obiekcie oraz harmonogramu planowanych prac remontowych w lokalu;
4. przez pierwsze 2 lata obowiązywania niniejszej umowy, w terminie 21 dni od dnia zakończenia okresu sprawozdawczego, sprawozdanie z półrocznej działalności prowadzonej w lokalu, uwzględniające zadania realizowane na rzecz i z udziałem mieszkańców Torunia wraz z wykazem prac remontowych przeprowadzonych w obiekcie.

§ 5

1. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu, adaptacji lub modernizacji wynajmowanego lokalu może mieć miejsce wyłączenie w przypadku uprzedniego uzgodnienia szczegółowego zakresu robót z Wynajmującym w formie odrębnego pisemnego Porozumienia stron. Wykonanie robót wymaga dokonania przez Najemcę wymaganych prawem uzgodnień z odpowiednimi służbami publicznymi, w tym Miejskim Konserwatorem Zabytków, Strażą Pożarną, Sanepidem, Wydziałem Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia.

Uzgodnień należy dokonać we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów z tego tytułu.

2. Zawarte Porozumienie winno określać nie tylko szczegółowy zakres prowadzonych prac adaptacyjnych lub modernizacyjnych, ale również szczegółowe warunki, terminy i sposoby rozliczenia poniesionych przez Najemcę nakładów, jeśli Najemca uzyskał zgodę Wynajmującego na przeprowadzenie tych prac.

3. Wszelkie roboty remontowe, adaptacyjne i modernizacyjne wykonane przez Najemcę bez uzgodnienia z Wynajmującym w formie Porozumienia stron, uprawniają Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

4. Wynajmujący może żądać od Najemcy, który dokonał remontu adaptacji lub modernizacji lokalu bez uzgodnień, przywrócenia stanu poprzedniego.

5. W ramach zawartej umowy najmu Najemca ma prawo do umieszczenia jednego szyldu zawierającego podstawowe informacje o podmiocie prowadzącym działalność w wynajętym lokalu pod warunkiem, że jest to nieruchomość gminna. Szyld winien być umieszczony w pobliżu wejścia do lokalu i posiadać wymiary nie większe niż 0,5 m2. Wszelkie inne tablice i napisy traktowane będą jako reklama, której zainstalowanie będzie możliwe po zawarciu z Wynajmującym odrębnej umowy najmu i po uprzednim uzyskaniu akceptacji Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków, o ile takowa jest wymagana.

6. Najemca umieści na drzwiach wejściowych do lokalu oraz wewnątrz lokalu,   
w widocznym miejscu nalepkę/tabliczkę informacyjną o wynajęciu lokalu na preferencyjnych warunkach (nalepkę/tabliczkę należy pobrać u pełnomocnika Prezydenta Miasta Torunia ds. współpracy z NGO, ul. Wały gen. Sikorskiego 10, pok. 18, tel. 56 611 87 24).

§ 6

Umowę zawarto na czas nieokreślony.

§ 7

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Każdej ze stron przysługuje uprawnienie do rozwiązania umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Podstawą do wypowiedzenia umowy będą:

1. niewykorzystanie lokalu zgodnie z koncepcją wskazaną w ofercie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy i niedostarczenie sprawozdania i aktualizacji, o których mowa   
   w § 4 ust. 5,
2. brak działań remontowych wskazanych w ofercie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy i niedostarczenie sprawozdania i aktualizacji, o których mowa w § 4 ust. 5,
3. jakiekolwiek nieprawidłowości dotyczące sposobu wykorzystania obiektu ujawnione   
   w wyniku kontroli.

3. Jeżeli Najemca dopuści się opóźnienia w zapłacie czynszu lub pozostałych opłat za dwa pełne okresy płatności Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu 30 dniowego wyznaczonego przez Wynajmującego do zapłaty zaległego i bieżącego czynszu.

4. Jeżeli Wynajmujący pozyska informację o prowadzeniu przez Najemcę w wynajętym lokalu działalności hazardowej ma prawo rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

5. Jeżeli najemca dopuści się opóźnienia w zapłacie, Wynajmujący ma prawo zaliczyć dokonaną wpłatę na czynsz najmu i inne opłaty związane z lokalem, które są najdłużej wymagalne oraz na poczet odsetek ustawowych od tych zaległości. Tym samym Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonanym w tym zakresie przez Najemcę.

6. Zwrot lokalu następuje protokolarnie w pierwszym dniu roboczym następującym po zakończeniu najmu po uprzednim jego odnowieniu i dokonaniu obciążających Najemcę napraw.

7. W przypadku wystąpienia w lokalu awarii, której następstwem mogłaby być szkoda w mieniu, Wynajmujący ma prawo do komisyjnego otwarcia lokalu bez uprzedniego powiadamiania Najemcy.

8. W przypadku nie wywiązania się Najemcy z obowiązku, o którym mowa w ust. 6 i nie stawienia się w celu wykonania czynności zdawczo-odbiorczych Wynajmującemu służy uprawnienie do komisyjnego otwarcia i przejęcia lokalu, bez prawa Najemcy do jakiegokolwiek odszkodowania   
z tego tytułu.

9. Wynajmującemu służy uprawnienie do wykonania wszelkich napraw i przywrócenia stanu pierwotnego lokalu na koszt Najemcy w przypadku nie wywiązania się Najemcy z obowiązku  
 o którym mowa w ust. 6.

10. W przypadkach wskazanych w ust. 8 Wynajmujący będzie składował wyposażenie lokalu oraz rzeczy stanowiące własność Najemcy w innych pomieszczeniach za wynagrodzeniem stanowiącym iloczyn wielkości zajmowanej powierzchni magazynowej i stawki czynszu za 1 m2, zajmowanej dotychczas powierzchni użytkowej lokalu.

§ 9

W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować nawzajem na piśmie o każdej zmianie swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysyła się na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nie odebraną, uważa się za doręczoną.

§ 10

W sprawach nie unormowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Ewentualne spory strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

1. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych wyłącznie w celach związanych z realizacją niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, iż przetwarzanie danych osobowych w celu wykonania zapisów niniejszej umowy następuje zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r., poz. 922).
3. Najemca przyjmuje do wiadomości, że administratorem danych osobowych objętych niniejszą umową jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu, który zobowiązany jest do udostępnienia najemcy treści jego danych osobowych i ich poprawiania.

§ 13

Najemca oświadcza, że jest / nie jest\* płatnikiem podatku od towarów i usług i posiada   
NIP

§ 14

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

WynajmującyNajemca

Załączniki do umowy:

1. oferta złożona w dniu …….r. w ramach otwartego naboru ofert na najem lokali użytkowych przez NGO nr 2/2017;
2. protokół zdawczo-odbiorczy;
3. aktualne zaświadczenie lub wypis z rejestru sądowego o prowadzeniu działalności gospodarczej;
4. kopia aktualnego(zgodnego z aktualnym stanem faktycznym i prawnym - niezależnie od tego, kiedy został wydany) odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub wydruk odpisu KRS pobrany ze strony <https://ems.ms.gov.pl> lub innego właściwego rejestru lub ewidencji;
5. w przypadku oferty wspólnej - kopia umowy/porozumienia pomiędzy organizacjami, które złożyły ofertę wspólną, określającej zakres ich zadań i obowiązków;
6. potwierdzenie wpłaty kaucji zabezpieczającej.

\* niepotrzebne skreślić