

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**  
**Nr BOM \_\_\_\_/\_\_\_\_/2021**

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

.....

(wpisu do KRS-u)

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje, na podstawie protokołu z posiedzenia komisji lokalowej z dnia .....- w wyniku otwartego naboru ofert na najem lokali użytkowych dla NGO w dniu..... 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 położony w Toruniu przy ul\_\_\_\_\_ w kondygnacji.....o powierzchni\_\_\_\_\_ 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 nastąpi protokolarnie pod warunkiem wpłaty kaucji, o której mowa w § 2 ust. 16.

W protokole strony określą szczegółowo stan techniczny lokalu i składniki jego wyposażenia. Protokół stanowić będzie integralną część umowy.

4. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy obejrzał Lokal, zapoznał się z jego lokalizacją i usytuowaniem, że jego stan techniczny i faktyczny, a także jego wyposażenie jest mu znane oraz że jest świadomy możliwości i ograniczeń dotyczących najmu Lokalu na cele określone w ust.1 oraz nakładów niezbędnych do przystosowania Lokalu do prowadzenia w nim zamierzonej działalności, z uwagami wykazanymi w protokole przekazania lokalu-objektu.

**§ 2**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie z zastrzeżeniem ust. 7 i 8 począwszy od dnia \_\_\_\_\_ r. do dnia \_\_\_\_\_ r.

- czynsz \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> x \_\_\_\_\_zł \_\_\_\_\_zł

- podatek VAT 23% od czynszu \_\_\_\_\_zł

Razem \_\_\_\_\_zł

oraz:

- opłaty za c.o. _____	
- podatek VAT 23%	_____ zł
- opłaty za c.w. _____	_____ zł
- podatek VAT 23%	_____ zł
- opłaty za zimną wodę _____	_____ zł
- podatek VAT 8%	_____ zł
- opłata za odprow. ścieków _____	_____ zł
- podatek VAT 8%	_____ zł
- opłata za _____	_____ zł
- podatek _____	_____ zł
- opłata za _____	_____ zł
- podatek _____	_____ zł
	Ogółem _____ zł
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. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.

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. 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 za opóźnienie od tych zaległości. Tym samym Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonany w tym zakresie przez Najemcę.

5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie Wynajmujący może naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.

6. Wysokość stawki czynszu zostaje ustalona na okres dwunastu miesięcy. Kolejne obniżki stawki czynszu na następne okresy dwunastomiesięczne mogą być zastosowane, jeśli organizacja złoży wniosek zgodny z Zarządzeniem nr 49 Prezydenta Miasta Torunia z dnia 24.02.2021r.

7. Stawka czynszu najmu może być jednostronnie waloryzowana przez Wynajmującego w każdym roku kalendarzowym, bez obowiązku wypowiedzenia dotychczasowych stawek o wskaźniki ustalone przez Prezydenta Miasta Torunia na podstawie Uchwały 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 i w terminach określonych przez Prezydenta Miasta Torunia.

8. 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.

9. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości czynszu stosownie do treści art. 685 (1) Kodeksu Cywilnego, wypowiadając dotychczasową stawkę najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Uprawnienia tego nie wyłącza prawo jednostronnej waloryzacji stawki czynszu, o której mowa w ust. 7.

10. Zmiana opłat w przypadkach określonych w ust. 7 i 8 niniejszej umowy nie wymaga wypowiedzenia postanowień umowy przez Wynajmującego, a o zmianach w tym zakresie Najemca jest zawiadamiany w formie pisemnej.

11. Zmiana wysokości opłat w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga zawiadomienia Najemcy.

12. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów na: wywóz odpadów komunalnych, dostawę wody, gazu oraz energii bezpośrednio z firmami świadczącymi usługi w tym zakresie. Jednocześnie Najemca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Wynajmującego o zawarciu takich umów ze wskazaniem nazwy firm i dostarczenia kopii takich umów.

13. Najemca zobowiązany jest do posiadania aktualnych umów określonych w ust. 12 przez cały okres korzystania z lokalu użytkowego.

14. Najemca zobowiązuje się do regularnego dokonywania opłat tytułem podatku od nieruchomości, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej. Należność tytułem podatku od nieruchomości płatna będzie na konto Urzędu Miasta Torunia Wydziału Podatków i Windykacji ul. Grudziądzka 126b.

15. Najemca zobowiązuje się tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń finansowych Wynajmującego związanych z najmem do wpłaty na konto ZGM w Toruniu: Bank Millennium S.A. 50 1160 2202 0000 0004 6250 9193 kaucji zabezpieczającej w równowartości dwukrotnego czynszu oraz pozostałych opłat określonych w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, której ostateczne rozliczenie nastąpi po wydaniu lokalu.

16. Najemca zobowiązuje się do wpłacenia wymienionej w ust. 15 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 oraz dwukrotne uchylenie się przez Najemcę od protokolarnego przejęcia lokalu z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego, uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.

17. Wynajmującemu służy uprawnienie do zaliczenia wpłaconej kaucji zabezpieczającej na poczet ostatecznych rozliczeń między stronami po wydaniu lokalu.

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się do:

- korzystania z lokalu zgodnie z określonym w umowie przeznaczeniem,
- bieżącego utrzymywania lokalu wraz ze wszystkimi jego elementami wyposażenia w dobrym stanie technicznym na własny koszt i ryzyko, bez prawa ubiegania się od Wynajmującego zwrotu kosztów poniesionych z tego tytułu,
- ponoszenia wszelkich koniecznych nakładów, w tym w szczególności wymiany, napraw, bieżącej konserwacji lokalu i jego wyposażenia, wynikających z normalnej eksploatacji.
- utrzymania lokalu i otoczenia w odpowiednim stanie technicznym, budowlanym, p.poż., sanitarnym i porządkowym, ochrony środowiska na koszt własny.

2. Wynajmującemu służy uprawnienie wstępu do lokalu w celu oceny przestrzegania w/wym. wymogów.

3. Strony stanowią, że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do lokalu oraz majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają wszystkie koszty z tym związane.

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. Zgodnie z zasadami otwartego naboru ofert, o którym mowa w § 1 ust. 1 w terminie do dnia 31 marca każdego roku obowiązywania umowy Najemca zobowiązuje się dostarczyć do Wydziału Komunikacji Społecznej i Informacji Urzędu Miasta Torunia:

- 1) 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;
- 2) aktualizację harmonogramu planowanych działań w obiekcie oraz harmonogramu planowanych prac remontowych w lokalu.

6. 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 m<sup>2</sup>. 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.

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

#### § 4

1. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu, adaptacji lub modernizacji wynajmowanego lokalu może mieć miejsce wyłącznie w przypadku 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

Umowę zawarto na czas nieokreślony.

#### § 6

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 7

1. Każdej ze stron przysługuje uprawnienie do rozwiązania umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli Najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

3. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach:

- 1) niewykorzystania lokalu zgodnie z koncepcją wskazaną w ofercie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy i niedostarczenie sprawozdania i aktualizacji, o których mowa w § 3 ust. 5,
- 2) braku działań remontowych wskazanych w ofercie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy i niedostarczenie sprawozdania i aktualizacji, o których mowa w § 3 ust. 5,
- 3) jakiegokolwiek nieprawidłowości dotyczące sposobu wykorzystania obiektu ujawnione w wyniku kontroli.
- 4) zmiany przeznaczenia lokalu bez pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym,
- 5) używania lokalu w sposób naruszający przepisy sanitarne, p.poż., budowlane i ochrony środowiska,
- 6) oddanie lokalu w podnajem albo w bezpłatne używanie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego
- 7) pozyskania przez Wynajmującego informacji o prowadzeniu przez Najemcę w wynajętym lokalu działalności hazardowej.

4. Wynajmujący rozwiąże umowę w przypadkach, o których mowa w ust. 3 po uprzednim upomnieniu i bezskutecznym upływie terminu do zaprzestania naruszeń umowy.

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

6. W przypadku nie wywiązania się Najemcy z obowiązku, o którym mowa w ust. 5 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.

7. 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. 5.

8. W przypadkach wskazanych w ust. 6 Wynajmujący będzie składał wyposażenie lokalu oraz rzeczy stanowiące własność Najemcy w innych pomieszczeniach za wynagrodzeniem stanowiącym iloczyn wielkości zajmowanej powierzchni magazynowej i stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>, zajmowanej dotychczas powierzchni użytkowej lokalu, a po upływie 6 miesięcy od dnia komisyjnego otwarcia lokalu, będzie mógł dokonać ich sprzedaży i z uzyskanej ceny zaspokoić swoje roszczenia przysługujące mu w stosunku do Najemcy lub pozbyć się ich w inny sposób obciążając kosztami Najemcę.

9. W okresie od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego wydania lokalu przez Najemcę lub przejęcia lokalu przez Wynajmującego na innej podstawie, Najemca płacić będzie Wynajmującemu wynagrodzenie za zajmowanie przedmiotu najmu, w wysokości dotychczasowego czynszu najmu i pozostałych opłat określonych w § 2 ust. 1 oraz wszelkich innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, proporcjonalnie do ilości dni jego zajmowania.

## § 8

1. Wszelką korespondencję Strony będą doręczać na następujące adresy:

- Wynajmujący - .....
- Najemca ....., .....

2. Korespondencję przesłaną listem poleconym na adres określony w ust. 1 i nie odebraną przez adresata, strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczoną.

3. Strony mają obowiązek wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji lub siedziby oraz danych rejestrowych firmy lub osoby prowadzącej działalność gospodarczą, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pisma wysłane na adres podany w ust. 1, awizowane dwukrotnie, uznaje się za skutecznie doręczone.

4. Zmiana adresu do korespondencji nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

## § 9

1. W sprawach nieunormowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Strony wyłączają możliwość przedłużenia okresu obowiązywania umowy w sposób, o którym mowa w art. 674 K.c.

## § 10

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

## § 11

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

## § 12

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

**Wynajmujący**

**Najemca**

### Załączniki do umowy:

- 1) oferta złożona w dniu .....r. w ramach otwartego naboru ofert na najem lokali użytkowych przez NGO nr .../2021;
- 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