

**U M O W A N A J M U N r .....**

zawarta w Płocku dniu .....r. na podstawie ustnego przetargu nieograniczonego na najem kompleksu lokali użytkowych wraz z wyposażeniem o pow. 117,53 m<sup>2</sup> zlokalizowanych w budynkach położonych na działkach nr ewid. 999/5 przy ul. Rybaki i nr ewid. 999/8 przy ul. Nabrzeże Stanisława Górnickiego z dn.....

**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 pełnomocnictwa nr 416/2019 z dnia 12.06.2019r. NIP 774-23-88-782; Regon 610993612; KRS 0000044769; Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; kapitał zakładowy 34 282.000,00 zł, reprezentowaną przez:

**Prezesa Zarządu – Jacka Kozińskiego**

**Wiceprezesa Zarządu – Dariusza Jakubowskiego**

zwany w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

..... zamieszkałym ....., przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ..... z siedzibą .....

NIP: ..... Regon: ....., Pesel: .....

zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**” przy czym dla celów korespondencyjnych

**Najemca** podaje adres: .....

o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy z dniem ..... do używania:

- kompleks lokali użytkowych o pow. ogólnej 117,53 m<sup>2</sup>, wraz z wyposażeniem, z wyłączeniem pomieszczenia technicznego o pow. 5,58 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (sala gastronomiczna, bar, zaplecze, 2 szt. wc)
- lokal nr 2 o pow. 11,88 m<sup>2</sup> (bar, zaplecze, wc o pow. 2,25 m<sup>2</sup> wspólne z lokalem nr 3)

- lokal nr 3 o pow. 12,02 m<sup>2</sup> (bar, zaplecze, wc o pow. 2,25 m<sup>2</sup> wspólne z lokalem nr 2)
- wc wspólne dla lokali nr 2 i nr 3 o pow. 2,25 m<sup>2</sup>
- toalety publiczne 5 szt. o pow. ogólnej 21,27 m<sup>2</sup>.

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 całościowo toalet publicznych, ogólnodostępnych 5 szt. o pow. ogólnej 21,27 m<sup>2</sup>, 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 3,00 zł brutto od osoby korzystającej z toalety.

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

## § 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 zawiadamiania 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 zobowiązany jest pokrywać należności z tytułu opłat za energię elektryczną liczoną według wskazań podlicznika na podstawie wystawionych faktur przez Administratora – Agencję Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury na podane konto bankowe Bank Pekao SA O O/Płock 22 1240 3174 1111 0000 2891 4152.

5. 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.

6. Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o terminie odbioru nieczystości z pojemników podziemnych, co najmniej w dniu roboczym poprzedzającym dzień odbioru.

7. 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.

8. Zapłata czynszu będzie następować na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze 69 1020 1592 0000 2402 0273 2097. Zmiana numeru konta nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

9. Za datę zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.

10. 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 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 należyłym 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,
- 8) naprawy wszelkich szkód pojemników podziemnych z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, w tym uszkodzeń dokonywanych podczas odbioru nieczystości,
- 9) dokonywania udrażniania rur i przepychania kanalizacji specjalistycznym sprzętem (WUKO) na własny koszt do pierwszej studzienki kanalizacyjnej należącej do Wodociągów sp. zo.o., zgodnie z **załącznikiem mapowym nr 4**,
- 10) odświeżenia i przygotowania lokali najpóźniej na miesiąc przed zakończeniem umowy w celu dokonywania oględzin lokalu przez Oferentów, którzy będą zainteresowani przystąpieniem do ustnej licytacji na najem lokali,
- 11) udostępniania lokali na czas prowadzenia prac remontowych przez Wynajmującego, do 30 dni w roku bez zwolnienia z czynszu. Powyżej tego okresu Wynajmujący nie będzie pobierał czynszu w sytuacji, gdy w związku z remontem lokale nie będą mogły być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem, a prace remontowe będą miały miejsce w okresie od 1 kwietnia do 30 września.

## § 9

**Wynajmujący** nie odpowiada za rzeczy i przedmioty pozostawione i przechowywane w lokalu, bez względu na to, czyją stanowią one własność, chyba że jest zobowiązany do naprawienia szkody z mocy przepisów kodeksu cywilnego o odpowiedzialności za czyny niedozwolone bądź odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań.



## § 10

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

## § 11

Umowę niniejszą zawarto na okres od dnia ..... do **31.03.2025 r.**

## § 12

1. Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wynajmującego w przypadku:

1.1 zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,

1.2 używania lokali niezgodnie z ich przeznaczeniem określonym w umowie,

1.3 wykroczenia przez Najemcę lub jego klientów w sposób rażący przeciwko porządkowi publicznemu, mimo uprzedniego pisemnego wezwania przez Wynajmującego do zmiany zachowań i zlikwidowania uciążliwości,

1.4 niewpłacenia kaucji lub niewniesienia gwarancji oraz nieprzekazania oświadczenia, o których mowa w § 13 ust. 2 i § 14.

1.5 naruszenia obowiązków Najemcy określonych w §8,

1.6 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.

## § 13

1. Po zakończeniu najmu (rozwiązaniu umowy) Najemca jest zobowiązany:

1.1 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,

1.2 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 ciążącego 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.

#### § 14

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 przekaże Wynajmującemu w terminie 14 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.

#### § 15

Na zabezpieczenie roszczeń przysługujących Wynajmującemu z tytułu najmu, Najemca:

1) wpłacił w dniu ..... na konto Wynajmującego kaucję w wysokości ..... zł. ( słownie: .....).

1.1 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;

1.2 Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń **Wynajmującego** z tytułu wyrządzonych przez **Najemcę** szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

1.3 Z kaucji określonej w ust. 1 **Wynajmujący** może dokonać potrącenia należności ze wskazanych tytułów, na co **Najemca** wyraża niniejszym zgodę. **Najemca** zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji w ciągu 1 miesiąca od daty potrącenia jej przez **Wynajmującego**.

1.4 Niewykorzystana kwota kaucji, zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

#### § 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**

I. Informujemy, że:

1. Administratorami danych osobowych, w rozumieniu art. 4 pkt. 7 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej „RODO”), przetwarzanych w związku z podpisaniem i realizacją niniejszej umowy są:
  - a) Gmina - Miasto Płock, pl. Stary Rynek 1, 09-400 Płock,
  - b) .....Każda ze stron jest odrębnym administratorem danych.
2. Kontakt z inspektorem ochrony danych:
  - a) dla Gminy Miasto Płock – [iod@plock.eu](mailto:iod@plock.eu),
  - b) dla .....
3. Dane osobowe przetwarzane będą celach związanych z zawarciem i realizacją Umowy, jej obsługą, jak też w związku z wypełnieniem obowiązków prawnych ciążących na Stronach niniejszej Umowy;
4. Odbiorcami danych osobowych będą podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa oraz podmioty świadczące usługi na rzecz Stron;
5. Dane osobowe przechowywane będą przez okres 5 lat licząc od końca roku zakończenia umowy;
6. Każdy ma prawo do:
  - a) dostępu do swoich danych osobowych oraz otrzymania ich kopii,
  - b) sprostowania (poprawiania ) swoich danych,
  - c) ograniczenia przetwarzania w przypadku kwestionowania prawidłowości danych osobowych,
  - d) usunięcia danych po ustaniu celu, dla realizacji którego były przetwarzane;
7. Każdy ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
8. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne dla zawarcia i realizacji umowy.

II. Każda ze stron umowy zapozna z treścią powyższej klauzuli osoby, które w imieniu strony będą realizowały niniejszą umowę.

#### **§ 18**

Gmina udostępni na swojej stronie internetowej [www.zsz.plock.eu](http://www.zsz.plock.eu) Politykę Zintegrowanego Systemu Zarządzania oraz pozostałe regulacje systemowe przyjęte w Urzędzie Miasta Płocka do stosowania.

#### **§ 19**

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

#### **§ 20**

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

#### **§ 21**

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



## § 22

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.
- 4) Załącznik nr 4 – Podłączenie instalacji kanalizacyjnej do lokali.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**