

Zasady najmu i kwalifikacji najemców lokali użytkowych w ramach uchwały Rady Miejskiej w Tarnowie nr XVI/176/2019 z dnia 12.09.2019 r.

Ofertę złożyć może wyłącznie Przedsiębiorca.

Ofertę należy składać na każdy lokal oddzielnie z oznaczeniem projektowanego rodzaju działalności.

Do pisemnej oferty dołączyć należy:

- wydruk aktualnego dokumentu rejestrowego (wpis do ewidencji działalności gospodarczej /KRS itp.),
- informację przedstawianą przy ubieganiu się o pomoc de minimis na formularzu zgodnym z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29.03.2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 października 2014 r., poz. 1543) ,
- wszystkie zaświadczenia o pomocy de minimis w tym w rolnictwie i rybołówstwie, jakie Przedsiębiorca otrzymał począwszy od początku roku 2018 do daty złożenia oferty, albo oświadczenia o pomocy de minimis, w tym w rolnictwie i rybołówstwie jakie Przedsiębiorca otrzymał począwszy od początku roku 2018 do daty złożenia oferty, lub oświadczenie o nieotrzymaniu takiej pomocy,

- oświadczenie o akceptacji wzoru umowy najmu (nie podlega negocjacom).

Złożenie oferty jest traktowane jako akceptacja podanej w wykazie lokali stawki czynszu najmu oraz akceptacja stanu technicznego lokalu jako przydatnego do projektowanego użytku (koszty ewentualnych adaptacji lokalu do indywidualnych potrzeb Najemcy nie podlegają rozliczeniu). Czynsz naliczany jest od momentu przejęcia lokalu w posiadanie.

Spółka nie rozpatrzy oferty Przedsiębiorcy, który posiada w dacie otwarcia oferty wymagalne, przeterminowane zobowiązanie finansowe wobec Spółki niezależnie od tytułu zobowiązania lub nie złoży wymaganych zaświadczeń/oświadczeń w zakresie pomocy de minimis.

Oferty spełniające wymagania rozpatrywane będą w kolejności ich złożenia.

Decyduje pierwszeństwo złożenia (data, godzina).

Zasady najmu.

- Umowa najmu zawarta zostanie na czas oznaczony tj. min okres najmu wynosi 3 lata z możliwością jej przedłużenia do lat 5.
- Obniżka czynszu obowiązuje w okresie pierwszych 24 miesięcy kalendarzowych trwania umowy, a następnie obowiązywać będzie rynkowa stawka czynszu ustalona przez rzeczoznawcę.
- Przy zawieraniu umowy Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję zabezpieczającą na ewentualne roszczenia z tytułu najmu w wysokości 2 miesięcznego obowiązującego czynszu, która wraz z narosłym oprocentowaniem zwrócona zostanie po zakończeniu najmu i zwrocie lokalu Wynajmującemu.
- Wynajmujący nie będzie ponosił kosztów i nie zwróci Najemcy żadnych kosztów adaptacji wynajętego lokalu dla potrzeb projektowanej przez Najemcę działalności.
- Rozwiązanie umowy zawartej na czas oznaczony dopuszczalne będzie tylko z ważnych powodów. Za ważne powody uznaje się w szczególności zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę, w tym lokalu. Rozwiązanie najmu przez Najemcę lub przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy przed upływem lat 3 spowoduje utratę prawa do obniżki stawki czynszu i udzielonej pomocy de minimis. Najemca będzie tym samym zobowiązany do zapłaty kwoty równej wartości pomocy de minimis (wartość obniżenia czynszu) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie, liczonymi od umownych terminów płatności należności czynszowych za poszczególne miesiące.
- W przypadku całkowitej rezygnacji z prowadzenia działalności gospodarczej, w okresie trwania umowy Najemca celem zachowania prawa do udzielonej obniżki i pomocy de minimis może wskazać innego Przedsiębiorcę, który wyrazi zgodę na zawarcie umowy najmu na warunkach analogicznych jak warunki niniejszej umowy.

Wzór umowy najmu.

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniur. w Tarnowie pomiędzy:
działającym z upoważnienia Gminy Miasta Tarnowa - **Miejskim Zarządem Budynków Spółką z o. o.** z siedzibą w Tarnowie przy ul. Waryńskiego 9, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000061103, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie - XII Wydział Gospodarczy. NIP: 873-000-75-56, Regon: 850034311, kapitał zakładowy: 13 495 000 zł reprezentowanym przez:

1. Prezes Zarządu -
 2. Wiceprezes Zarządu -
- zwanym w treści umowy **"WYNAJMUJĄCYM"**,

a Przedsiębiorcą z siedzibą w przy ul., wpisanym do o numerze identyfikacji podatkowej NIP:, REGON, KRS: reprezentowanym przez:

1. -
- Zwanym w dalszej części umowy **„NAJEMCĄ”**
o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego, mieszczącego się w budynku przy ul. w Tarnowie, składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni **m2**. Lokal wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, wg stanu opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Najemca oświadcza, że lokal jest w stanie dobrym przydatnym do umówionego użytku.

§ 2

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal opisany w § 1 do wyłącznego i bezpośredniego prowadzenia w nim we własnym imieniu, na własny rachunek i ryzyko działalności gospodarczej w zakresie:, **w branży:**

§ 3

1. W związku z najmem Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz miesięczny i opłaty za świadczenia w następującej wysokości:

a/ czynsz najmu wg stawki: zł/m ² x m ²	=	zł
23% VAT	=	zł
b/ zwrot równowartości podatku od nieruchomości wg stawki: zł/m ² x m ² /12 m-cy	=	zł
23% VAT	=	zł

c/ zwrot równowartości podatku od gruntu	
wg stawki: zł/m ² x m ² /12 m-cy	= zł
23% VAT	= zł
d/ zaliczka na pokrycie kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków	
wg stawki: zł/m ³ x m ³	= zł
8% VAT	= zł
e/ opłata z tyt. gospodarowania odpadami komunalnymi (segregowane)	= zł
23% VAT	= zł
f/ abonament za wodomierz główny	= zł
8 % VAT	= zł
g/ inne	-----
razem brutto:	= zł
<i>(słownie :)</i>	

1a. Wnoszone zaliczkowo opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków podlegają rozliczeniu w sposób określony w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy i zużycia wody i odprowadzania ścieków (...)” stanowiącym załącznik nr 3 do umowy najmu.

2. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia jak wyżej Najemca płacić będzie na rachunek Wynajmującego w Banku KBS o/Tarnów nr na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego ostatniego dnia roboczego miesiąca, w którym miało miejsce wykonywanie usługi, w terminie 14 dni od daty wystawienia. Oprócz czynszu i opłat wnoszonych za pośrednictwem Wynajmującego – Najemca zobowiązany jest do pokrywania we własnym zakresie kosztów z tytułu dostawy energii elektrycznej, (gazu itp.), dla potrzeb lokalu, na podstawie odrębnie zawartej przez siebie umowy z Usługodawcą.

3. Za zwłokę w płatnościach - Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki o 50% wyższe od odsetek określonych ustawowo, nie wyższe jednak niż odsetki maksymalne, określone zgodnie z art. 359, par.2¹ kc.

4. Na podstawie § 4 Uchwały Rady Miejskiej w Tarnowie nr XVI/176/2019 z dnia 12.09.2019r Wynajmujący przyznał niniejszym Najemcy obniżkę stawki czynszu w stosunku do stawki rynkowej ustalonej w drodze wyceny rzeczoznawcy na dzień zawierania niniejszej umowy na kwotę Obniżka z zastrzeżeniem § 4, ust.3 Uchwały wynosi %, i stanowi pomoc de minimis w rozumieniu Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 1407/2013 z dnia 18.12.2013 w sprawie stosowania art.107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis) i zostaje przyznana na okres 2-letni (24 miesiące kalendarzowe) od daty zawarcia umowy tj. do dnia 20.... r. Po tym czasie czynsz naliczony zostanie według stawki rynkowej ustalonej w drodze wyceny rzeczoznawcy, na co Najemca wyraża zgodę. Wprowadzenie rynkowej stawki czynszu po upływie 24 miesięcy trwania najmu nie wymaga wypowiedzania warunków najmu i zostanie wprowadzone za pisemnym powiadomieniem Najemcy.

5. Opłaty za świadczenia oraz zwrot równowartości podatku od nieruchomości i gruntów mogą ulec zmianie analogicznie do wzrostu cen niezależnych od Wynajmującego.

6. W przypadku wprowadzenia, po zawarciu umowy, nowych lub innych obciążeń finansowych związanych z nieruchomościami, lub lokalami, Najemca zwróci je Wynajmującemu proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni.

7. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu najmu – Najemca przed objęciem lokalu złożył w dniu r. do jego dyspozycji kaucję w kwocie zł (słownie złotych:). Strony ustalają, iż kwota kaucji przechowywana będzie na

oprocentowanym rachunku bankowym wg wskazania Wynajmującego. a następnie zwrócona wraz z odsetkami, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku bankowego, w terminie do 30 dni po rozwiązaniu najmu i przekazaniu lokalu do dyspozycji Wynajmującego. Ze zgromadzonej kaucji Wynajmujący ma prawo w pierwszej kolejności zaspokoić wszelkie roszczenia związane z wynajmowanym lokalem. Zwrot kaucji pomniejszonej o należności Wynajmującego następuje na pisemny wniosek Najemcy, zawierający wskazanie rachunku bankowego właściwego Najemcy, celem dokonania zwrotu kaucji.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w par. 2, a nadto wykonywać wszelkie obowiązki związane z jego utrzymaniem w należyłym stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym, a w szczególności:

a/ dbać o porządek i czystość zajmowanych pomieszczeń, a także bezpośrednio otoczenia lokalu,

b/ dokonywać drobnych napraw podłóg, drzwi i okien,

c/ dokonywać malowania ścian, podłóg oraz drzwi i okien,

d/ dokonywać drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania, odpływu i dopływu wody itp.

e/ dokonywać innych napraw zgodnie z treścią art.681 kodeksu cywilnego.

2. Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego o zamiarze dokonywania w lokalu i bezpośrednim otoczeniu zmian, modernizacji i remontów. W szczególnych wypadkach Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przedstawienia dokumentacji projektowej oraz kosztorysu powykonawczego. W przypadku dokonania w/w zmian bez zgody Wynajmującego, Najemca traci prawo żądania zwrotu poniesionych na ten cel nakładów.

3. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może podnajmować, poddzierżawiać czy oddawać do użytkowania odpłatnie lub nieodpłatnie lokalu lub jego części osobom trzecim. Gdyby to nastąpiło, Wynajmujący poza opłatą czynszu należnego, obciąży Najemcę karą umowną w wysokości 200% miesięcznego obowiązującego czynszu za najem lokalu, niezależnie od prawa rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego.

4. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się oddać lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian, modernizacji i ulepszeń, Wynajmujący może wg swojego wyboru żądać przywrócenia stanu poprzedniego lub zatrzymać je za zwrotem nakładów Najemcy, z uwzględnieniem amortyzacji.

5. W ramach umowy, bez odrębnej odpłatności Najemca ma prawo do umieszczenia na elewacji budynku, w którym lokal się znajduje - szyldu/reklamy o powierzchni do 0,5 m² po uzgodnieniu lokalizacji z Wynajmującym i uzyskaniu wszelkich niezbędnych uzgodnień oraz zezwoleń.

§ 5

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu i osobach, powstałe w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.

§ 6

1. Umowa obowiązuje od dnia r. i zostaje zawarta na czas oznaczony **3 lat** tj. do dniar., przy czym każda ze stron może ją wypowiedzieć na piśmie z ważnych powodów, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca. Umowa może zostać przedłużona na okres kolejnych dwóch lat, na pisemny

wniosek Najmcy, złożony przed upływem okresu trzech lat.

2. Za ważny powód wypowiedzenia umowy najmu przez Najemcę uznaje się zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej, w wynajmowanym lokalu.

3. Za ważny powód wypowiedzenia umowy najmu przez Wynajmującego uznaje się m.in.:

a) ujawnienie, że Najemca złożył nieprawdziwe informacje w zakresie pomocy de minimis uzyskanej od roku 2018 do czasu zawarcia umowy najmu,

b) naruszenie obowiązków zawartych w niniejszej umowie,

g/ jeżeli Najemca prowadzi w lokalu działalność niezgodną z prawem, Najemca zobowiązany będzie dodatkowo do zapłaty kary umownej w wysokości 15 000 zł (słownie: piętnastu tysięcy zł) za każdy miesiąc prowadzenia działalności w tym lokalu

4. Po wygaśnięciu umowy najmu, Najemca ma obowiązek wydać lokal w terminie 7 dni.

5. Jeżeli mimo rozwiązania umowy najmu lub jej wygaśnięcia, Najemca nie wyda lokalu w posiadanie Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo obciążyć go odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu, którego miesięczna wysokość wynosi 300% należności z tytułu czynszu, jaka byłaby opłacana gdyby najmu nie rozwiązano. Odszkodowanie płatne jest w terminach zapłaty czynszu z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia.

Opłaty za świadczenia i media Najemca ponosi do daty przekazania lokalu Wynajmującemu.

§ 7

1. W przypadku rozwiązania umowy przez Najemcę przed upływem czasookresu na jaki została zawarta, jak też w przypadku ujawnienia, że Najemca złożył nieprawdziwe oświadczenie lub informację w zakresie przesłanek, od których uzależnione jest obniżenie stawki czynszu, bądź udzielenie pomocy de minimis, Najemca traci prawo do obniżki stawki czynszu i udzielonej pomocy. Najemca będzie tym samym zobowiązany do zapłaty kwoty równej wartości pomocy de minimis (wartość obniżenia czynszu) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie, liczonymi od umownych terminów płatności należności czynszowych za poszczególne miesiące.

2. W przypadku zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej w tym lokalu, w okresie trwania umowy, Najemca celem zachowania prawa do udzielonej obniżki i pomocy, musi wskazać innego Przedsiębiorcę, który wyrazi zgodę na wstąpienie do niniejszej umowy, w miejsce Najmcy, na warunkach w niej określonych.

3. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn określonych w § 6, ust.3 w okresie lat 2 od daty zawarcia niniejszej umowy, Najemca traci prawo do obniżki stawki czynszu i udzielonej pomocy. Najemca będzie tym samym zobowiązany do zapłaty kwoty równej wartości pomocy de minimis (wartość obniżenia czynszu) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie, liczonymi od umownych terminów płatności należności czynszowych za poszczególne miesiące.

§ 8

Najemca akceptuje fakt umieszczenia danych osobowych niezbędnych do realizacji umowy w bazie danych Wynajmującego i ich przetwarzanie w koniecznym zakresie. Dane Najmcy mogą być przetwarzane przez Wynajmującemu wyłącznie w celach związanych z wykonywaniem umowy i nie mogą być udostępniane osobom trzecim, chyba że obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 9

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. Zasady najmu określone w niniejszej umowie są wiążące.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu w Tarnowie.

§ 12

Umowa została sporządzona w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymują Najemcy, a dwa egz. Wynajmujący.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

Załączniki do umowy:

- 1/ Dokument rejestrowy najemcy.
- 2/ Protokół zdawczo-odbiorczy.
- 3/ Regulamin rozliczania dostawy i zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w zasobach lokalowych zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o. w Tarnowie.
- 3a/Ewentualnie inne Regulaminy np. dotyczące rozliczania CO i CCW.
- 4/ Zawiadomienie w sprawie ochrony i przetwarzania danych osobowych.