

ZAŁĄCZNIK nr 3 do regulaminu konkursu ofert
na najem lokalu na działalność
gastronomiczną w budynku
Komisariatu Policji III
w Bielsku-Białej

UMOWA NAJMU

zawarta w dniuw Bielsku-Białej pomiędzy :

Komendą Wojewódzką Policji w Katowicach, ul. Lompy 19, 40-038 Katowice

NIP : 634-013-79-13 Regon 270208292

reprezentowaną przez :

Zastępcę Komendanta Wojewódzkiego Policji w Katowicach

-

Komendą Miejską Policji w Bielsku Białej, ul. Wapienna 45

reprezentowaną przez :

Komendanta Miejskiego Policji w Bielsku-Białej

-

zwaną dalej Wynajmującym

a

.....

NIP : Regon wpisaną do Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej

reprezentowaną przez :

.....

zwaną dalej Najemcą

o następującej treści :

§ 1

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy przeznaczony na działalność gastronomiczną o łącznej powierzchni 245 m², mieszczący się w budynku Komisariatu Policji III w Bielsku Białej przy ul. Traugutta 2 c.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że wymieniona w § 1 nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie KMP w Bielsku-Białej zgodnie z Decyzją Prezydenta Miasta Bielsko-Biała z dn. 18.01.2002r znak MGR.7224/2s/145/01/02/KM , gm.kat. Bielsko Dolne Przedmieście oznaczonej pgr 343/6, objętą KW BB1B/00065558/6

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej bez sprzedaży alkoholu.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania uregulowań ustawy z dnia 25 sierpnia 2006r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (tekst jedn. Dz.U. z 2019r. Poz 1252 z póź. zm.

3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, przede wszystkim do utrzymania powierzchni w należyтым stanie technicznym, sanitarnym oraz ponosić wydatki z tym związane.
4. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem lub w bezpłatne używanie osobie trzeciej.
5. Najemca zapewni we własnym zakresie ochronę p.poż. przedmiotu najmu
6. W razie naruszenia powyższych obowiązków, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym
7. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w oparciu o własne maszyny, urządzenia i wyposażenie.
8. Urządzenia zainstalowane przez Najemcę pozostają wyłącznie jego własnością
9. Wynajmujący od dnia zawarcia umowy udostępni najemcy wymienioną w § 1 wydzieloną powierzchnię w celu przystosowania go do prowadzonej działalności
10. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny pomieszczeń oraz ilość miejsc konsumpcyjnych dla sali.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do :
 - a) użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z zachowaniem przepisów BHP i p.poż.
 - b) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu, który Najemca ubezpieczy we własnym zakresie
 - c) utrzymania w czystości pomieszczeń w tym deratyzacji i dezynfekcji.
 - d) ponoszenia kosztów związanych z oczyszczaniem separatora tłuszczu- zgodnie z zaleceniami serwisowymi oraz usuwania wszelkich awarii na własny koszt.
 - e) umożliwi wejście do wszystkich pomieszczeń na żądanie służb konserwacyjno eksploatacyjnych Komendy Miejskiej Policji , po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 - f) przekazanie oficerowi dyżurnemu KP III w Bielsku – Białej kluczy od wszystkich pomieszczeń z zaplombowanym woreczku, celem otwarcia ich w przypadku awarii lub stanu wyższej konieczności.
2. Najemca ma możliwość świadczenia usługi przez 7 dni w tygodniu od godz. 3.00 do 20.00. jednakże lokal winien być czynny minimum 5 dni w tygodniu w godzinach od 7.30 do 15.30.
3. Wynajmujący po wcześniejszym powiadomieniu telefonicznym lub pisemnym ma prawo wejścia na teren Przedmiotu najmu w celu dokonania sprawdzenia stanu urządzeń technicznych oraz przeprowadzenia kontroli prawidłowości wykorzystania Przedmiotu najmu zgodnie z postanowieniami umowy.

§ 5

1. Strony ustalają, iż w przypadku konieczności przeprowadzenia prac remontowych nie wynikających z normalnej eksploatacji przedmiotu najmu, Najemca musi uzyskać zgodę Wynajmującego, a koszty remontu nie będą podlegały zwrotowi.
2. Planowane inwestycje muszą być uzgodnione z Wynajmującym i wymagają pisemnej zgody nadzoru budowlanego Wydziału Inwestycji i Remontów KWP w Katowicach.
3. Najemca zobowiązany jest wykonać na własny koszt drobne naprawy, remonty i konserwacje podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej jak również naprawy instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie wynajmowanych pomieszczeń.
4. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Najemca nie będzie żądał od Wynajmującego

zwrotu poniesionych kosztów związanych z konserwacją i remontem pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy.

5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu, który Najemca może ubezpieczyć na własnym zakresie.

6. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy jakichkolwiek kosztów z tytułu poniesienia przez Najemcę nakładów w przedmiocie najmu.

7. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym).

§ 6

1. Najemca z tytułu korzystania z powierzchni użytkowych uiszczać będzie miesięcznie czynsz najmu w wysokości zł za 1 m² powierzchni, do czynszu za najem lokalu zostaną doliczone opłaty za podatek od nieruchomości i gruntu (zgodnie z zajmowaną powierzchnią) liczone po stawce związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej ustalonych przez Radę Miasta w Bielsku-Białej obowiązujących w danym roku podatkowym, + podatek VAT wg obowiązującej stawki.

- Załącznik nr 2 do regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy wysokości stawki
.....zł / m² x 245 m² = zł/m-c

- Podatek od nieruchomości i gruntu w/w stawki za 2025r. - zł/m-c

- Podatek za trwałe zarząd – zł/m-c

2. Czynsz najmu należny będzie Wynajmującemu począwszy od dnia

3. Czynsz określony w pkt-cie 1 Najemca uiszczać będzie miesięcznie z góry, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na konto KWP w Katowicach nr NBP O/O Katowice 05 101012120050502231000000 w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury.

Faktura VAT, o której mowa wyżej wystawiona zostanie do 7 dnia każdego miesiąca przy czym pierwsza faktura wystawiona zostanie w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy.

4. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez jego podpisu.

5. Zwłoka w płatności czynszu spowoduje naliczenie ustawowych odsetek za opóźnienia.

6. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki w płatności czynszu co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§ 7

Stawka czynszu najmu powierzchni ustalona w § 6 pkt 1 może ulegać zmianie w oparciu o obwieszczenie Prezesa GUS w sprawie przyrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych w okresach 1 roku, bez uprzedniego wypowiedzenia stawki czynszowej i dokonywana będzie w formie pisemnego zawiadomienia a obowiązywać będzie od 1 stycznia danego roku, jak również w przypadku zmiany stawek z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu trwałego zarządu.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury VAT lub noty przez Wydział Zaopatrzenia KWP w Katowicach przekazywać na konto KWP w Katowicach nr 55 101012120050502230000000

a) zużycie i dystrybucja energii elektrycznej wg wskazań podlicznika energii elektrycznej

b) c.o. - opłata wyliczona zostaje proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj: 9,56 %

c) zimna woda i ścieki – opłata wg wskazań podlicznika – opłata abonamentowa: woda i ścieku – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj: 9,56%

- d) odprowadzanie wód opadowych – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj: 9,56 %
- e) wywóz nieczystości – 50% zgodnie ze złożoną Deklaracją o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

2. Należność z tytułu w/w lokalu oblicza się wg wzoru

$$\frac{\text{pow. użytkowa lokalu: } 245 \text{ m}^2}{\text{pow. użytkowa obiektu : } 2563 \text{ m}^2} \times 100 = 9,56 \%$$

- 3. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez jego podpisu.
- 4. Wykaz miesięcznych należności zostanie dołączony każdorazowo do wystawionej faktury, noty
- 4. Za nieterminowe regulowanie należności, o których mowa wyżej, naliczone będą ustawowe odsetki za opóźnienia.

§ 9

- 1. Celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy KWP w Katowicach NBP O/O Katowice nr 91 1010 1212 0050 5013 9120 0000 (rachunek sum depozytowych) kaucję w wysokości trzykrotnej opłaty czynszowej oraz opłat za media wynikających ze średniego zużycia za ostatnie 3 miesiące poprzedniego Najemcy co daje kwotę złotych na podstawie sporządzonej kalkulacji, a dokument potwierdzający wpłatę dostarczyć najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
- 2. Kaucja zostanie zaliczona na poczet zaległości w płatnościach, z chwilą ich powstania.
- 3. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia umowy po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, na rachunek Najemcy podany w umowie, po pomniejszeniu jej o koszty ponoszone z tego tytułu tytułu. Na nr konta.....
- 4. Kaucja nie podlega waloryzacji.

§ 10

Najemca we własnym zakresie ubezpieczy prowadzoną działalność wynikającą z niniejszej umowy w zakresie odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie mniejszą niż 300 tys. zł.

§ 11

Nie dotrzymanie przez Najemcę któregoś z warunków umowy, w szczególności dokonanie niedozwolonych zmian, modernizacji w wynajmowanym lokalu uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 12

- 1. Każda ze Stron ma prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy wynajmowana powierzchnia będzie niezbędna Wynajmującemu na inne cele statutowe lub dalsze wykonywanie umowy będzie dla Stron nieopłacalne ekonomiczne.
- 2. W przypadku rozwiązania umowy Najemca nie będzie żądał zwrotu poniesionych na ten cel wydatków.
- 2. Po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu Najemca jest zobowiązany do opróżnienia wydzielonej powierzchni będącego przedmiotem najmu i przekazania go Wynajmującemu w terminie 14 dni licząc od dnia rozwiązania (wygaśnięcia) umowy.

3. Stan pomieszczenia w dniu jego opróżnienia przez Najemcę będzie ustalony protokolarnie przez obie strony.

4. Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będących następstwem prawidłowego używania.

§ 13

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, tj. od dniar. do dniar.

§ 14

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

Przeniesienie praw i obowiązków przysługujących Najemcy z tytułu niniejszej Umowy wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 16

W kwestiach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Wszelkie spory wynikłe w związku z niniejszą umową rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla Wynajmującego.

§ 18

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach : jeden egzemplarz dla Najemcy i dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

