

ZAŁĄCZNIK nr 3 do regulaminu konkursu ofert
na najem lokalu przeznaczzonego na
działalność gastronomiczną w budynku
Komendy Miejskiej Policji
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 2c.

§ 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.72240/2s/145/01/02/MK , 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 pomieszczeń 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 gastronomicznej w oparciu o własne maszyny, urządzenia i wyposażenie.
8. Wynajmujący od dnia zawarcia umowy udostępni najemcy wymieniony w § 1 lokal w celu przystosowania go do prowadzonej działalności
9. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny pomieszczeń ich wyposażenia 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) wykonywania na własny koszt konserwacji i bieżących remontów pomieszczeń, po uprzednim uzgodnieniu zakresu i terminu prac z nadzorem budowlanym Wydziału Inwestycji i Remontów KWP w Katowicach,
 - 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 koszt własny.
 - e) umożliwienia wejścia do wszystkich pomieszczeń na żądanie służb konserwacyjno-eksploatacyjnych Komendy Miejskiej Policji, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 - f) przekazania oficerowi dyżurnemu KMP w Bielsku-Białej kluczy od wszystkich pomieszczeń z zaplombowanym woreczku, celem ich otwarcia w przypadku awarii lub stanu wyższej konieczności.
2. Najemca ma możliwość świadczenia usługi 7 dni w tygodniu od godz. 6.00 do 20.00. Jednakże lokal winien być czynny minimum 5 dni w tygodniu w dni robocze 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 przeprowadzenie kontroli prawidłowości wykorzystania Przedmiotu najmu zgodnie z postanowieniami umowy.

§ 5

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.

§ 6

1. Najemca z tytułu korzystania z powierzchni użytkowych uiszczał 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, oraz podatek za trwały zarząd (proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni) + podatek VAT wg obowiązującej stawki .
 - Załącznik nr 2 do regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy wysokości stawkizł / m² - zł x 245 m² = zł/m-c
 - Podatek od nieruchomości i gruntu w/w stawki za 2020r. - zł/m-c
 - Podatek za trwały zarząd – zł/m-c
2. Czynsz najmu należny będzie Wynajmującemu począwszy od dnia
3. Czynsz określony w pkt-cie 1 Najemca uiszczał 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 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 refaktury VAT lub noty przez Wydział Zaopatrzenia KWP w Katowicach przekazywać na konto KWP w Katowicach nr 55 101012120050502230000000 zwrot opłat związanych ze zużyciem :
 - 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: główny, woda i ścieki – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj: 9,56 %
 - d) odprowadzanie wód opadowych - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni 9,56 %
 - e) wywóz nieczystości proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj: 9,56 % zgodnie ze złożoną Deklaracją o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
 - f) zużycie gazu wg wskazań licznika

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

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

3. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez jego podpisu.
4. Wykaz miesięcznych należności zostanie dołączony każdorazowo do wystawionej refaktury, noty.
5. 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 17 745,03 złotych (słownie: siedemnaście tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych 03/100) 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 podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, na rachunek Najemcy podany w umowie, po pomniejszeniu jej o koszty ponoszone z tego tytułu. Na nr
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 200 tys. zł.

§ 11

Nie dotrzymanie przez Najemcę któregoś z warunków umowy, 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 ekonomicznie.
2. Po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu Najemca jest zobowiązany do opróżnienia pomieszczenia 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 protokołarnie 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