

Bytom, 25 maj 2021 r.

OGŁOSZENIE

o pierwszym publicznym nieograniczonym przetargu ustnym na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² p.u. lokalu użytkowego usytuowanego w Bytomiu przy ul. Rynek 20

ZBM-Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. (dalej ZBM-TBS albo Spółka) ogłasza pierwszy publiczny nieograniczony przetarg ustny na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy **Rynek 20 (parter)** w Bytomiu (dalej lokal).

Dane lokalu:

- a) Powierzchnia użytkowa lokalu:
179,58 m²
- b) Dodatkowa powierzchnia lokalu:
78,24 m² - Piwnica

c) Wyposażenie lokalu:
drewniana przeszklona witryna od strony wejściowej do budynku wraz z wejściem, drugie wejście od strony oficyny.

- Sala główna, kuchnia, zaplecze, toalety
- Instalacja wodno-kanalizacyjną, instalacja elektryczna, centralne ogrzewanie, Instalacja gazowa.

c) Właściciel/wynajmujący lokal:
ZBM-Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Warunki przetargu:

1. Stawka wywoławcza czynszu najmu wynosi **20,00 zł netto/m²/p.u** (słownie: dwadzieścia złotych netto 00/100).
2. Minimalne postąpienie – **1,00 zł netto/m² p.u.** (słownie: jeden złoty netto 00/100).
3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego uczestnika.
4. Przetarg jest ważny, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje, co najmniej jedno postąpienie powyżej wywoławczej **miesięcznej** stawki czynszu dzierżawnego.
5. Do wylicytowanego czynszu dzierżawnego zostanie doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z przepisów (na dzień ogłoszenia przetargu stawka VAT wynosi 23%).

**ZBM – Towarzystwo
Budownictwa
Społecznego
Sp. z o.o.**

41-902 Bytom,
Kolejowa 2A

T +48 32 281 80 21

kontakt@zbm-tbs.pl
www.zbm-tbs.pl

Sąd Rejonowy
Katowice-Wschód
w Katowicach,
VIII Wydział
Gospodarczy
KRS 0000285725;
NIP 6262873436,
REGON 240681155

Wysokość kapitału
zakładowego;
51.474.000,00 zł

6. Oględziny lokalu będą możliwe po uprzednim umówieniu się z pracownikiem Spółki w godzinach od 8⁰⁰ do 14⁰⁰ (tel. **(32) 395 54 18**).
7. Licytacja w ramach publicznego nieograniczonego przetargu ustnego na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² p.u. lokalu użytkowego usytuowanego w Bytomiu przy ul. Rynek 20, odbędzie się w dniu **10.06.2021r.** o godz. **10⁰⁰** w siedzibie ZBM - Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. przy ul. Kolejowej 2A w Bytomiu w sali konferencyjnej na II piętrze.
8. Wadium w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) należy wносить na rachunek bankowy nr 80 1020 2368 0000 2602 0234 0115 z zaznaczeniem tytułu wpłaty „wadium – przetarg na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² p.u. lokalu użytkowego usytuowanego w Bytomiu przy Rynek 20 ”, w terminie do dnia 4 czerwca 2021 r. włącznie.
Wadium wpłacone przez oferenta, który przetarg wygrał, zostanie zaliczone na poczet kaucji. Osobom, które przetargu nie wygrały wadium zostanie zwrócone nie później niż przed upływem pięciu dni od dnia zamknięcia przetargu. Wadium ulega przepadkowi w razie, gdy nie dojdzie do skutecznego zawarcia umowy z przyczyn leżących po stronie uczestnika.
9. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które wpłacą wadium w wyznaczonym terminie oraz dołączą:
- a) pisemne oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń;
 - b) pisemne oświadczenie oferenta o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia przetargu;
 - c) dostarczyć dane dotyczące: imienia, nazwiska i adresu osoby fizycznej albo nazwy firmy oraz adresu siedziby, jeżeli zainteresowanym jest osoba prawna, numeru identyfikacji podatkowej oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku spółki w organizacji należy załączyć umowę spółki, a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą - wyciągu o wpisie z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; dokumenty powinny być aktualne, tj. sporządzone nie wcześniej niż 1 miesiąc przed datą przetargu; w przypadku pełnomocników – przedłożenie stosownych pełnomocnictw w formie aktu notarialnego;
 - d) dowód wpłaty wadium,
 - e) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z lokalem, jego stanem technicznym, oraz o braku zastrzeżeń do powyższego;
 - f) pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z projektem umowy najmu.

10. Umowa najmu zostanie zawarta w terminie do 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu z zastrzeżeniem zapisów pkt 17.
Wzór umowy stanowi załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu. Umowa zawarta zostanie na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
O dokładnym terminie i godzinie oraz miejscu zawarcia umowy ZBM-TBS poinformuje oferenta na co najmniej 1 dzień przed terminem zawarcia umowy.
11. **Wygrywający przetarg w terminie do 7 dni** od daty wezwania przez ZBM-TBS, Spółka z o.o. (przed zawarciem umowy najmu) zobowiązany jest do wpłacenia kaucji w wysokości sześciomiesięcznego wylicytowanego czynszu brutto, bądź złożenia weksla in blanco z klauzulą bez protestu, poręczonego przez dwóch poręczycieli (z podpisami potwierdzonymi notarialnie lub złożonymi w obecności pracownika Spółki) zaakceptowanymi przez Spółkę.
12. **Nie wywiązanie się z wpłacenia kaucji lub złożenia weksla in blanco o której mowa w pkt. 11 ogłoszenia, powoduje przepadek wadium wniesionego przez uczestnika, który przetarg wygrał.**
13. Dodatkowe zabezpieczenie umowy najmu lokalu użytkowego, stanowić będzie notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 2 niniejszego ogłoszenia o przetargu. **Wygrywający przetarg w terminie do 14 dni** od daty wezwania przez ZBM-TBS, Spółka z o.o. (nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy) zobowiązany jest do przedłożenia stosownego odpisu ww. notarialnego oświadczenia.
14. **Wynajmującemu przysługuje prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny lub uznania, że przetarg nie został rozstrzygnięty.**
15. Najemca we własnym zakresie zawrze umowy na dostawę energii elektrycznej, gazu i wywozu nieczystości.
16. Czynsz najemcy ustalony w umowie będzie waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych zgodnie z obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za kolejne lata począwszy od **01 marca 2022 r.**
17. Uczestnik ustalony w wyniku przetargu jako Najemca zostanie zawiadomiony w ciągu 21 dni od dnia zamknięcia przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
18. Jeżeli Najemca ustalony w wyniku przetargu uchyli się od zawarcia umowy najmu w miejscu i terminie oznaczonym w zawiadomieniu, ZBM-TBS Sp. z o.o. może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie będzie podlegało zwrotowi.

19. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
20. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący, Członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w drodze przetargu.

Prezes Zarządu
ZBM-TBS Spółka z o.o. w Bytomiu

Andrzej Maciak

Członek Zarządu
ZBM-TBS Spółka z o.o. w Bytomiu

Sławomir Kamiński

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO nr/TBS/2021
zawarta w Bytomiu dnia2021 r. pomiędzy:**

ZBM-Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Bytomiu (41-902) przy Kolejowa 2A wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000285725, posługującą się numerami NIP 626-287-34-36 i REGON 240681155, kapitał zakładowy 51.474.000,00 złotych, którą reprezentują:

Andrzej Maciak - Prezes Zarządu
Sławomir Kamiński - Członek Zarządu

- zwaną w treści umowy "**Wynajmującym**",

a

..... z siedzibą w, przy ul. wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy ... Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ..., posługującą się numerami NIP ... i REGON ..., kapitał zakładowy ... / ...prowadzącym/cą działalność gospodarczą pod firmą ... z siedzibą w ..., przy ul..., działającym/ą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, posługującą się numerami NIP, Regon

- reprezentowany przez:

.....
- zwany w dalszej części umowy „**Najemcą**”
o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego przy, który jest usytuowany na..... piętrze o łącznej powierzchni użytkowej m², zwanego dalej **przedmiotem najmu** lub **lokałem**.
2. Jednocześnie Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) lokal jest wolny od obciążeń i praw osób trzecich;
 - b) ma prawo wynająć lokal w całości;
 - c) lokal umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej.
3. Podstawę zawarcia niniejszej umowy stanowi przeprowadzone negocjacje, zgodnie z § 4 ust. 2 Regulaminu wynajmu lokali użytkowych i garaży pozostających w zasobach TBS Bytom Sp. z o.o. na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej w/w lokalu.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje w najem opisany w § 1 ust. 1 umowy lokal użytkowy do wyłącznego użytku Najemcy.
2. Lokal znajduje się w stanie technicznym opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy i sporządzonym w dniu przekazania lokalu.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, całego budynku, wyposażeniem lokalu, otoczeniem budynku oraz warunkami najmu i oświadcza, że stan, o którym mowa powyżej oraz warunki najmu akceptuje.
4. Najemca będzie wykorzystywał najmowany lokal w celu prowadzenia działalności na własne ryzyko i odpowiedzialność.
5. Na podstawie niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowy o:
 - a) dostawę energii elektrycznej;
 - b) dostawę gazu ziemnego;
 - c) wywóz nieczystości stałych.
6. Najemca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i na

własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem lokalu do wymogów działalności, jaka będzie w nim prowadzona.

§ 3.

1. Tytułem najmu Wynajmujący pobierał będzie od Najemcy czynsz najmu.
2. Stawka czynszu najmu miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu wynosi
.....zł x m² = zł + 23% VAT tj. zł brutto.
3. Wynagrodzenie miesięczne z tytułu czynszu najmu należne Wynajmującego stanowić zatem będzie kwota ... netto (słownie ...), co wraz z obowiązującą stawką VAT (23%) stanowi kwotę ... brutto (słownie).
4. Oprócz czynszu najmu, Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu miesięcznie dodatkowe opłaty niezależne od Wynajmującego:
 - a) za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zaliczkowo:
.....zł x m³ = zł + 8% VAT tj. zł brutto.
5. Formą zabezpieczenia stanowi weksel In blanco/kaucja w wysokości wylicytowanego 6-miesięcznego czynszu określonego kwotą brutto, wskazaną w ust. 3 niniejszego paragrafu.
6. Najemca zobowiązany jest poddać się na własny koszt egzekucji co do obowiązku zwrotu lokalu Wynajmującemu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego nie później niż w terminie 7 dni od zawarcia umowy.

§ 4.

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz najmu, opłaty niezależne oraz należny podatek VAT, o których mowa w § 3, miesięcznie z góry, na podstawie faktur, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca za który przypada należność, na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: **80 1020 2368 0000 2302 0240 9423.**
2. Za termin zapłaty jest uznawana data wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Nieterminowe uiszczanie należności za przedmiot umowy spowoduje naliczenie ustawowych odsetek za zwłokę.

§ 5.

1. Wysokość miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust. 3 umowy, będzie waloryzowana jeden raz w roku kalendarzowym z dniem 1 marca, poczynając od 2022 roku – proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy opublikowanego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Waloryzacja czynszu najmu nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy i będzie dokonywana poprzez pisemne zawiadomienie Wynajmującego doręczone Najemcy.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat dodatkowych, niezależnych od właściciela, o których mowa w § 3 ust. 4 niniejszej umowy.
3. Zmiana wysokości opłat o których mowa w § 3 ust. 4 niniejszej umowy nie stanowi wypowiedzenia umowy, nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy i będzie dokonywana poprzez pisemne zawiadomienie Wynajmującego doręczone Najemcy.

§ 6.

1. Wszelka korespondencja pisemna doręczana będzie stronom pod adres:
 - Wynajmujący: **ZBM-Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.**
41-902 Bytom, ul. Kolejowa 2A
 - Najemca:
.....
2. Strony dopuszczają doręczanie korespondencji w drodze elektronicznej, tj. pism, faktur, wezwań itp. na adresy:
 - Wynajmujący kontakt@zbm-tbs.pl

- Najemca

3. Doręczenie korespondencji w postaci elektronicznej uznaje się za doręczone drugiej stronie z chwilą wprowadzenia do środka komunikacji elektronicznej na wskazany ww. adres a-mail. Nie dotyczy to istotnych zagadnień związanych z wykonaniem postanowień umowy wymagane jest bezzwłoczne potwierdzenie ich w formie pisemnej.
4. Korespondencja pocztowa, kierowana na adres określony powyżej, dwukrotnie awizowana, nie podjęta w terminie, uznana będzie za skutecznie doręczoną.
5. Korespondencja dostarczona osobiście wymaga określenia daty oraz podpisu drugiej strony na kopii przekazanej korespondencji lub złożenia odrębnego oświadczenia o jej odbiorze.
6. W szczególnych sytuacjach strony dopuszczają kontakt telefoniczny lub za pośrednictwem poczty elektronicznej w celu przeprowadzenia uzgodnień lub konsultacji,
7. Strony są zobowiązane do wzajemnego niezwłocznego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu i innych danych, określonych w ust. 1. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
8. Zmiana danych, wymienionych w ust. 1, nie wymaga pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
9. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1, uznaje się za prawidłowo doręczone.

§ 7.

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z „Regulaminem wynajmu lokali użytkowych i garaży pozostających w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bytom Sp. z o.o.”.
2. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i niniejszą umową oraz do zachowania go w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.
3. Najemca ponosi koszty bieżącej eksploatacji lokalu oraz urządzeń będących jego wyposażeniem, to jest wszelkich konserwacji i napraw wynikających z normalnej eksploatacji lokalu i jego wyposażenia.
4. Najemca ponosi również koszty wszelkich napraw, remontów, usuwania awarii substancji budowlanej i instalacji, uszkodzeń otoczenia budynku, w którym znajduje się najmowany lokal, w sytuacji, gdy naprawy i remonty są skutkiem działań Najemcy bądź zatrudnionego przez niego personelu, osób współpracujących i innych osób przebywających w budynkach za zgodą Najemcy.

§ 8.

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) utrzymania porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń lokalu;
 - b) utrzymania właściwego wyglądu estetycznego wynajmowanego lokalu;
 - c) zainstalowania szyldu na własny koszt w miejscu wskazanym przez Wynajmującego, przestrzegając wymogu zachowania estetyki budynku, utrzymania w czystości, przeprowadzania konserwacji oraz dokonywania niezbędnych napraw, po uzgodnieniu z Wydziałem Architektury Urzędu Miejskiego oraz Referatem Ochrony Zabytków;
 - d) uzgodnienia z Wynajmującym, Wydziałem Architektury Urzędu Miejskiego oraz Referatem Ochrony Zabytków wszelkich zmian związanych z każdą przebudową lokalu, a także elementów zewnętrznych, w szczególności elewacji, sztyków, reklam i innych urządzeń w lokalu lub w bezpośredniej bliskości, według obowiązujących przepisów prawa;
 - e) pełnego ubezpieczenia lokalu od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla lokalu będącego przedmiotem umowy, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień i wodę, a dokument potwierdzający ubezpieczenie przedłożyć Wynajmującemu w terminie jednego miesiąca od zawarcia niniejszej umowy;
 - f) dokonywania napraw, wymiany i konserwacji instalacji oraz elementów wyposażenia

technicznego lokalu, w tym:

- a. instalacji wodnej z armaturą i wyposażeniem do zaworu za licznikiem wody;
 - b. instalacji kanalizacyjnej w obrębie lokalu do miejsca włączenia do pionu kanalizacyjnego;
 - c. instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej włącznie z tablicą;
 - d. instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i kotłem gazowym dwufunkcyjnym w obrębie lokalu;
 - e. stolarki okiennej w obrębie lokalu;
 - f. stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej w obrębie lokalu;
 - g. podłóg i ścian wewnętrznych lokalu;
2. Każda naprawa, konserwacja lub wymiana elementów instalacji i wyposażenia technicznego lokalu powinna być przed przystąpieniem do realizacji zgłoszona pisemnie Wynajmującemu.
 3. Na każde żądanie Wynajmującego (kontrola obiektu, przegląd, wystąpienie awarii itp.) Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal w celu jego oględzin.

§ 9.

1. Wynajmujący, na pisemny wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na podział wynajmowanego lokalu, jeżeli:
 - a) najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec wynajmującego;
 - b) pozwalają na to przepisy określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - c) lokale po podziale spełniać będą wymogi lokalu samodzielnego, wynikające z ustawy o własności lokali.
2. Koszty prac budowlanych, związanych z podziałem lokalu, ponosi Najemca lokalu i nie przysługuje mu roszczenie ich zwrotu.
3. Po dokonaniu podziału lokalu możliwe jest wynajęcie każdego z nowo powstałych lokali poza przetargiem na rzecz dotychczasowego Najemcy lokalu w przypadku, gdy Najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec Wynajmującego.
4. Do wynajęcia nowo powstałych lokali stosuje się zasady i warunki obowiązujące w niniejszej umowie najmu lokalu.

§ 10.

1. Wynajmujący na pisemny wniosek Najemcy lokalu, może zezwolić na podnajem części lokalu użytkowego w przypadku, gdy Najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec Wynajmującego.
2. W przypadku wyrażenia zgody przez Wynajmującego na podnajem części lokalu, opłatę za powierzchnię lokalu użytkowego przeznaczoną przez Najemcę na podnajem określa się na podstawie stawki za podnajem, ustalonej przez Wynajmującego.
3. Podnajem lokalu użytkowego może dotyczyć do 50 % powierzchni lokalu, przy czym Najemca jest zobowiązany prowadzić działalność w pozostałej części lokalu.
4. Wyrażenie zgody na podnajem części lokalu użytkowego może być uzależnione od podwyższenia stawki czynszu najmu przypadającej na podnajmowaną część lokalu lub od zobowiązania podnajemcy do przelewania należności czynszowych bezpośrednio na rachunek Wynajmującego.

§ 11.

Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, w terminie trwania przedmiotowej umowy, gdy Najemca:

- a) używa lub wykorzystuje lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub w innym celu, niż określony w umowie;
- b) zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a postępowanie ponaglające nie osiągnęło zamierzonego rezultatu;
- c) bez zgody Wynajmującego wynajął, podnajął albo oddał lokal lub jego część do użytkowania pod innym tytułem prawnym, zarówno w formie odpłatnej, jak i nieodpłatnej;

- d) bez zgody Wynajmującego wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego;
- e) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku;
- f) zaprzestanie prowadzenia działalności w lokalu;
- g) niezłożenia zabezpieczeń określonych w Umowie, a tym samym naruszył postanowienie umowne wskazane w § 3 ust. 5;
- h) nie uzupełnia kaucji w przypadku jej skorzystania, w terminie 7 dni od stosownego zawiadomienia;
- i) nie przedłożył stosownego oświadczenia notarialnego w związku z art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.
- j) nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień niniejszej umowy.

§ 12.

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany będzie zwrócić lokal użytkowy w stanie nie pogorszonym, za protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Jeżeli Najemca nie zwróci lokalu we właściwym stanie, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania prac niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym Najemca upoważnia Wynajmującego do wykonania ich na koszt Najemcy.
3. W przypadku gdy Najemca nie zda lokalu użytkowego w terminie określonym przez Wynajmującego, użytkownik lokalu zobowiązany będzie uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200% stawki czynszu należnego w sytuacji, gdyby umowa dalej obowiązywała.
4. Najemca zobowiązany jest do likwidacji szyldu i przywrócenia elewacji do stanu pierwotnego w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, pod rygorem wykonania tych prac na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 13.

W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, dotyczących terminowego przekazania lokalu użytkowanego przez Najemcę na skutek rozwiązania umowy Najemca wyraża zgodę na komisyjne przekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym także w przypadku jego nieobecności podczas tej czynności, jeżeli uprzednie wezwanie go do udziału w tej czynności okaże się bezskuteczne.

§ 14.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od2021r.
2. Strony zastrzegają sobie prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 15.

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16.

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17.

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo i rzeczowo dla Wynajmującego.

§ 18.

Umowa została spisana w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Załącznik nr 1

do Umowy nr z dnia

Numer Repertorium A. /2021

AKT NOTARIALNY

Dnia (.....) roku w Kancelarii Notarialnej w, przy, przed **notariuszem**, stawił/a się -----

....., syn/córka, według oświadczenia zamieszkały/a pod adresem:, legitymujący/a się dowodem osobistym ważnym do dnia roku, PESEL, -----

który/a oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą pod firmą z adresem głównego miejsca wykonywania działalności:, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG), w której wpis ma status aktywny (NIP, REGON), co wynika z okazanego wydruku wygenerowanego dnia roku z wyżej wymienionej ewidencji, zapewniając, że dane w nim zawarte są aktualne -----

Lub

1., syn/córka, według oświadczenia zamieszkały/a pod adresem:, legitymujący/a się dowodem osobistym ważnym do dnia roku, PESEL, -----

2., syn/córka, według oświadczenia zamieszkały/a pod adresem:, legitymujący/a się dowodem osobistym ważnym do dnia roku, PESEL, -----

według oświadczenia działający w imieniu spółki pod firmą: z siedzibą z adresem (zwanej dalej „Spółką”), posiadającej REGON:, NIP:, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w, pod numerem KRS, pierwszy/a jako, drugi/a jako - uprawnieni do wspólnej reprezentacji Spółki, stosownie do okazanych przy niniejszym akcie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia ..., identyfikator wydruku: -----

Stawający, działający w imieniu Spółki, zapewnił, że nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające ich prawidłowe umocowanie do reprezentacji Spółki oraz że stan wpisów w Rejestrze Przedsiębiorców jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i od chwili okazania informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległ zmianie -----

Stawający/a, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą, zapewnił/a, że stan wpisów w do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i od chwili okazania informacji odpowiadającej wygenerowanemu wydrukowi do chwili obecnej nie uległ zmianie. ----

Stawający, działający w imieniu Spółki, zapewnił ponadto, że na dokonanie czynności objętej tym aktem nie jest wymagana zgoda żadnego organu reprezentowanej przez nich Spółki. -----

Tożsamość stawającego/ej/ych ustalono na podstawie okazanego dowodu osobistego, wyżej powołanego, a wymieniony zapewnił, że dane w nim zapisane są aktualne. -----

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 4
KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

§ 1. 1. Stawiający oświadczają, że: -----
a) w dniu roku zawarli jako **Najemca** z ZBM - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Bytomiu (41-902) ul. Kolejowej 2A, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000285725, jako **Wynajmującym**, Umowę najmu lokalu użytkowego nr (zwaną dalej „**Umową**”) mającą za przedmiot lokal użytkowy ... (zwany dalej „**Lokalem**”) stanowiący własność Wynajmującego, znajdujący się w Bytomiu, przy ul. ..., dla którego Sąd Rejonowy w Bytomiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr ..., -----
b) powołana Umowa została zawarta na czas-----

2. Stawiający oświadczają, że zgodnie z powołaną Umową:

- a) Stawiający zobowiązali się zwrócić Wynajmującemu, bądź jego następcom prawnym Lokal na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w takim stanie jakim go otrzymali, w szczególności przywrócić do tego stanu do dnia zwrotu Lokalu, bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego ulepszeń i nakładów poniesionych przez Najemcę – przechodzą one na własność Wynajmującego, w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od dnia zakończenia Umowy.-----
b) Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych przesłanek:
i. Najemca używa lub wykorzystuje Lokal w sposób niezgodny z przeznaczeniem lub w innym celu, niż określony w umowie; -----
ii. Najemca zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a postępowanie ponaglące nie osiągnęło zamierzonego rezultatu; -----
iii. Najemca bez zgody Wynajmującego wynajął, podnajął albo oddał Lokal lub jego część do użytkowania pod innym tytułem prawnym, zarówno w formie odpłatnej, jak i nieodpłatnej; -----
iv. niezłożenia zabezpieczeń określonych w Umowie; -----
v. nieuzupełnienia kaucji w przypadku skorzystania z niej;-----
vi. nieprzystąpienia przez Najemcę do czynności odbioru Lokalu;-----
vii. naruszenia przez Najemcę któregośkolwiek postanowienia Umowy; -----
viii. wydania nakazu zajęcia majątku Najemcy; -----
ix. zaistnienia okoliczności, ze względu których jest wątpliwe, czy Najemca ma możliwość realizować przedmiot Umowy, np. istnieją przesłanki by wszcząć postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne przedsiębiorstwa Najemcy.-----
c) Najemca zobowiązał się do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie opuszczenia i wydania Lokalu po rozwiązaniu Umowy dzierżawy oraz obowiązku zapłaty kosztów egzekucji. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany

