

## **Oświadczenie**

Niniejszym oświadczam, że znane mi są warunki przetargu wynikające z ogłoszenia o przetargu z dnia 26.04.2017 r. na najem lokalu użytkowego nr ..... w Kole przy ul. Włocławskiej 1, zapoznałem(am) się z warunkami technicznymi lokalu, wzorem umowy najmu lokalu oraz „Regulaminem przetargu na wysokość stawki czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp.zo.o. w Kole” stanowiącego załącznik 3 i przyjmuję je bez zastrzeżeń.

Koło, dnia .....

.....  
(czytelny podpis)

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**  
zawarta w dniu ..... w Kole przy ul. Włocławska 1  
pomiędzy:

**Kolskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kole, ul. Asnyka 21,  
62 – 600 Kolo**  
wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy  
Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu,  
IX Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000128327,  
NIP 666-184-73-28 REGON 311095296, zwanym w umowie Wynajmującym,  
reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu – Jarosława Tkacza

a.

.....  
.....  
.....

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza że jest właścicielem działki nr .... położonej w Kole przy ul. Włocławska 1, dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą nr ...
2. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy położony w Kole w budynku przy ul. Włocławskiej I - o powierzchni ....., a Najemca lokal w najem przyjmuje.
3. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym lokalu użytkowego, zwanego w dalszej części umowy „przedmiotem najmu” i że przystosuje go do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt, przy odpowiednim zastosowaniu § 4 ust. 1 - 5 umowy.

**§ 2**

1. Najemca oświadcza, iż będzie wykorzystywał przedmiot najmu na prowadzenie w nim działalności gospodarczej .....
2. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu w celu sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na zamieszczenie przez Najemcę za dodatkową opłatą szyldu reklamowego na zewnątrz budynku, w uzgodnionym z Wynajmującym miejscu.

**§ 3**

1. Czynnosc miesięczny ustala się w wysokości ..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, zgodnie z ustaleniami przetargu.
2. **Naliczenie opłat za lokal wynosi:**
  1. **Czynnsz najmu** ..... zł/m<sup>2</sup>x.....m<sup>2</sup>, = ..... zł  
podatek VAT 23% = ..... zł
  2. **Oprócz comiesięcznego czynnszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia następujących opłat związanych z eksploatacją lokalu:**
    - a) za dostawę zimnej wody (ryczałt) - .....
    - b) kanalizacja (ryczałt) – .....
    - c) za centralne ogrzewanie

- opłata stała .....
- wg stawki ..... + VAT 23% i zużycia GJ na podstawie wskazań urządzenia pomiarowego

#### **Umowa i opłaty obowiązują od .....**

3. Czynsz płatny z góry, do 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, na rachunek bankowy Wynajmującego w BZ WBK o/Koło nr 54 1090 1203 0000 0000 6570 bądź w kasie w siedzibie Wynajmującego przy ul. Asnyka 21.
4. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust. 2 pkt 3 jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do:
  - waloryzowanie stawki czynszu raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny
6. Zmiana wysokości stawki czynszowej nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy, jednak Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości nowej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
7. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust 2 pkt 2 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
8. Zmiana stawek i wysokość opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.
9. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy do 7 dnia każdego miesiąca fakturę VAT.

#### **§ 4**

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji przedmiotu najmu po uprzednim, każdorazowym uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wydawania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu w zależności od zobowiązania się Najemcy do nie dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. W każdym przypadku wykonania przez Najemcę remontu przedmiotu najmu polegającego na jego modernizacji, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.
5. W przypadku wykonania robót remontowych, z wyłączeniem określonych w ust. 6 bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dniowym kwoty w wysokości 100 % czynszu brutto na rzecz Wynajmującego. Zapłata kwoty, o której mowa w ust. 5, nie zwalnia Najemcy z obowiązku wystąpienia do Wynajmującego o uzyskanie zgody na poniesienie nakładów. Jeżeli z powodu wykonania robót remontowych Wynajmujący poniesie szkody przewyższające wartość 100% czynszu brutto, ma prawo dochodzić od Najemcy roszczeń uzupełniających.
6. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
  - 1) dokonywania na własny koszt bieżących remontów przedmiotu najmu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
    - a) malowania pomieszczeń,
    - b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
    - c) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,

- d) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
  - e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiany tych mebli,
  - f) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
  - g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
  - h) naprawy tynków,
  - i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
  - j) usuwania uszkodzeń bądź wymiany zużytych elementów, pieców węglowych (akumulacyjnych),
  - k) naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt – także jego wymiana,
  - l) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
- 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
  - 3) utrzymania przedmiotu najmu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno - porządkowym.

#### § 5

Najemca lokalu zobowiązuje się przestrzegać przepisy bhp dotyczące lokalu, a w szczególności wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

#### § 6

- 1. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie całego lokalu, lub jego części, bez zgody Wynajmującego.
- 2. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, przeznaczenia lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy. Zmiana przeznaczenia lokalu, może być dokonana tylko w drodze aneksu do niniejszej umowy najmu.

#### § 7

- 1. Umowa zostaje zawarta w dniu ..... – termin obowiązywania umowy od ..... na - czas nieoznaczony.
- 2. Umowa na czas nieoznaczony może zostać rozwiązana:
  - a) przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
  - b) za porozumieniem stron.
- 3. Wynajmujący może rozwiązać umowę w każdym czasie bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
  - a) nie przyjął nowych warunków co do stawek czynszowych i świadczeń dodatkowych,
  - b) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
  - c) dopuszcza się opóźnień w zapłacie określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 umowy,
  - d) oddał w podnajem cały lokal lub część lokalu bez zgody Wynajmującego,
  - e) bez zgody Wynajmującego zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
  - f) czyni uciążliwym korzystanie przez innych najemców z lokali mieszkalnych,
  - g) bez zgody Wynajmującego, dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,

h) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust.6 pkt. 1 lit. a-l umowy, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw.

Postanowienia ust. 3 lit. h stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust.6 pkt. 2 umowy), oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym (§ 4 ust.6 pkt. 3 umowy).

4. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 7 ust.3, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić wynajmowany lokal, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

5. Nie opuszczenie przez Najemcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 6, daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

6. Używanie lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu.

7. W okresie, o którym mowa w ust. 6:

1) Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:

a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % czynszu brutto,

b) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 ust. 2 pkt 2 umowy w wysokości ponoszonej przez Wynajmującego,

2) Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na wszystkich składnikach majątkowych Najemcy znajdujących się w przedmiocie najmu (art. 670 KC).

8. Jeżeli Najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności (§ 7 ust. 3 lit c umowy), a Wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

## § 8

Jeżeli użytkowanie przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwym przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może rozwiązać umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

## § 9

1. Przy zachowaniu postanowień § 4 ust. 1-5 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym aniżeli wynika to z normalnego korzystania z przedmiotu najmu – zgodnie z niniejszą umową.

2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda wynajmującemu przedmiot najmu w stanie innym niż określa to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

## § 10

1. Najemca zobowiązany jest wpłacić na rachunek Wynajmującego kaucję zabezpieczającą w wysokości 3-miesięcznej kwoty czynszu, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 umowy na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy.

2. Kwota kaucji zostanie zwrócona w wysokości nominalnej po wygaśnięciu umowy najmu i po ewentualnym potrąceniu przez Wynajmującego jego wierzytelności z tytułu niniejszej umowy (np. czynszu, opłat, odszkodowań za wyrządzoną szkodę itp.).

#### **§ 11**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

#### **§ 12**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 13**

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem niniejszej umowy najmu, strony starały się będą rozwiązywać polubownie, a w przypadku braku możliwości osiągnięcia porozumienia poddadzą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 14**

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJACY**

**NAJEMCA**

## REGULAMIN

### Przetargu na wysokość stawki czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole.

#### §1

1. Organizatorem przetargu jest Kolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. będący właścicielem lokali użytkowych;
2. Organizowany przetarg przeprowadzony jest w formie przetargu ustnego nieograniczonego;
3. Organizator zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bądź wycofania lokalu z przetargu bez podania przyczyny;
4. Ogłoszenia o przetargu umieszcza się na stronie internetowej Organizatora na tablicy informacyjnej w jego siedzibie, na portalu e-koło.pl, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kole, co najmniej na 14 dni przed terminem przetargu.

#### §2

1. Ogłoszenie przetargu powinno zawierać w szczególności:
  - a) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu wraz z opisem zawierającym ilość pomieszczeń, wyposażenie, stan techniczny lokalu;
  - b) formę przetargu;
  - c) termin i miejsce przetargu;
  - d) określenie wysokości, terminu, miejsca i sposobu wniesienia wadium i sytuacji, w których następuje jego utrata lub zwrot;
  - e) informacje o terminie oględzin lokalu;
  - f) określenie ceny wywoławczej (netto) za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu oraz kwoty postąpienia;
  - g) zastrzeżenie, że Zarząd może odwołać przetarg bez podania przyczyny;
  - h) pouczenie o skutkach prawnych uchylecia się od zawarcia umowy najmu.

#### §3

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje komisję przetargową w składzie co najmniej trzyosobowym.
2. Z przeprowadzonego przetargu komisja przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać następujące informacje:
  - a) określenie miejsca i terminu przetargowej;
  - b) dane o składzie komisji przetargowej;
  - c) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu;
  - d) ilość złożonych ofert z wyszczególnieniem ilości dokonanych postąpień przy licytacji;

- e) określenie ceny wywoławczej i najwyższej ceny osiągniętej w przetargu;
- f) dane osobowe podmiotu lub identyfikacyjne osoby wygrywającej przetarg.

Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji przetargowej obecni na przetargu.

#### §4

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest:

- a) wpłacenie wadium;
  - b) złożenie oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami technicznymi lokalu, treścią regulaminu przetargu; proponowanym wzorem umowy najmu lokalu (załącznik nr 2). Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu;
  - c) złożenie aktualnego odpisu z właściwego rejestru oraz umowę spółki cywilnej, jeśli taką zawarto albo złożenie aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wystawionych nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu przetargu. Osoby fizyczne, które nie prowadzą działalności gospodarczej składają oświadczenie o nieprowadzeniu działalności gospodarczej;
  - d) złożenie oświadczenia o rodzaju działalności, która będzie prowadzona w lokalu.
2. Osoba przystępująca do przetargu musi okazać dokument tożsamości oraz oryginał dowodu wpłaty wadium.
3. Osoba przystępująca do przetargu w imieniu uczestnika przetargu tj. osoby, która dokonała wpłaty wadium, musi okazać dowód tożsamości oraz pełnomocnictwo w formie przewidzianej prawem, upoważniając ją do podejmowania czynności prawnych w imieniu osoby reprezentowanej.
4. Dokumenty wymienione w pkt 1 nie będące oryginałami muszą być potwierdzone za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentowania uczestnika przetargu.

#### §5

1. Wadium ustala się w wysokości:

- dla lokalu o powierzchni 98,68 m<sup>2</sup>: 700zł
- dla lokalu o powierzchni 58,00 m<sup>2</sup>: 400zł
- dla lokalu o powierzchni 106,00 m<sup>2</sup>: 600zł.

2. Wpłata jednego wadium uprawnia do udziału w przetargu tylko na jeden lokal użytkowy.
3. Wadium wpłacone przez wygrywającego uczestnika przetargu zalicza się na poczet pierwszych należności czynszowych tytułem zawarcia umowy najmu bez prawa żądania naliczania odsetek od tej kwoty.
4. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetargu nie wygrał, zwraca się mu niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia przetargu.



5. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy uczestnik przetargu, który przetarg wygrał nie podpisze umowy najmu w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

#### §6

1. Otwierając przetarg przewodniczący komisji przetargowej przekazuje jego uczestnikom informację o:
  - a) lokalu będącym przedmiotem przetargu;
  - b) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy najmu;
  - c) dane podmiotów, które wpłaciły wadium i złożyły wszystkie wymagane oświadczenia o których mowa w §4 pkt 1 niniejszego Regulaminu.
2. Stawka czynszu zaoferowana przez uczestnika licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje stawkę wyższą.
3. Po ustaniu postępień prowadzący przetarg wywołuje trzykrotnie najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
4. Wygrywającym przetarg zostaje osoba, która wylicytowała najwyższą stawkę.

#### §7

1. Przetarg uważa się za nierozstrzygnięty w przypadku: braku uczestników.
2. W przypadku jednego uczestnika w przetargu cena wywoławcza stawki czynszu dla danego lokalu stanowi podstawę zawarcia umowy najmu.
3. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu i wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości 3 –miesięcznej kwoty czynszu w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
4. Zrzeczenie się prawa do lokalu przez osobę, która zawarła umowę najmu w wyniku przetargu traktuje się jako wypowiedzenie najmu z zachowaniem terminu przewidzianego w umowie. Okres wypowiedzenia umowy może być skrócony za zgodą Wynajmującego.

Prezes Zarządu  
*[Signature]*  
mgr inż. Jacek Tkacz