OGŁOSZENIE O I USTNYM PRZETARGU NIEOGRANICZONYM NA ODDANIE W NAJEM NA CZAS NIEOZNACZONY LOKALU UŻYTKOWEGO POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO PRZY ALEI 3 MAJA 23 .

1. Lokal użytkowy znajdujący się na parterze frontowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piotrkowie Trybunalskim, przy **Alei 3 Maja 23** na nieruchomości stanowiącej własność gminy Miasto Piotrków Trybunalski, oznaczonej nr działki 420 o powierzchni działki 1008 m^2, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr PT1P/000071226/4.
2. Powierzchnia użytkowa lokalu : **22,77 m^2**, lokal składa się z jednego pomieszczenia oraz wc, wyposażony jest w instalację wod.-kan., instalację elektryczną, inst. gazową, ogrzewanie lokalu : brak.
3. Stan techniczny lokalu średni – wymagany gruntowny remont wnętrza. Zakres prac remontowych do wykonania w przedmiotowym lokalu użytkowym obciążających przyszłego najemcę obejmuje : wymiana instalacji elektrycznej wraz z pomiarami, przystosowanie instalacji elektrycznej do zalicznikowania i własnych potrzeb,wymiana podłogi w całym lokalu, wymiana tynków ścian wraz z malowaniem całego lokalu, wymiana umywalki z baterią, dolnopłuka i muszli sedesowej, wyposażenie lokalu w źródło grzewcze + opinia kominiarska, załatwienie formalności w Zakładzie Energetycznym związanych z zawarciem umowy z ZE na dostawę energii.
4. Lokal użytkowy został przeznaczony do najmu na czas nieoznaczony.
5. Lokal przeznaczony na działalność gospodarczą.
6. **Przetarg odbędzie się w siedzibie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, Al. 3 Maja 31 w dniu 29 listopada 2018 r. o godzinie 10^{00} pokój 26 – Budynek B.**
7. **Cena wywoławcza: 5.464,80 zł - jako suma czynszu netto ustalona dla lokalu za okres 12 miesięcy.**
8. **Wadium za lokal użytkowy przy Alei 3 Maja 23 wynosi : 546,48 zł,** (słownie złotych : pięćset czterdzieści sześć złotych $^{48}/_{100}$), i musi znajdować się na rachunku bankowym TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim prowadzonym w : ESBANK Bank Spółdzielczy nr konta 13 8980 0009 2018 0055 4907 0001 **w terminie do dnia 23 listopada 2018 r. (włącznie)** przy czym wpłata wadium nie powoduje naliczenia odsetek od wpłaconej kwoty. Za termin wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na wyżej wymieniony numer rachunku bankowego. Wadium można również wpłacić w Kasie TBS Spółka z o.o. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu jednak nie później niż przed upływem trzech dni od dnia odpowiednio : odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym w sposób odpowiadający formie wniesienia.
   Wadium uczestnika przetargu, który zaoferował najwyższą cenę, zalicza się na poczet czynszu najmu. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy.
9. **W terminie do dnia 23 listopada 2018 r. do godziny 12^{00} oferent zobowiązany jest do złożenia w siedzibie TBS Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, Al. 3 Maja 31 , budynek „A", Sekretariat - pokój nr 15 - pisemnej oferty uczestnictwa w przetargu zawierającej w szczególności :**
   - imię, nazwisko i adres (nazwę i siedzibę) oferenta,
   - oznaczenie lokalu (adres, powierzchnia użytkowa), którego przetarg dotyczy,
   - profil działalności.

   Ponadto do oferty należy dołączyć :
   - zaświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wobec Gminy Piotrków Trybunalski / Referat Podatków i Opłat lokalnych – Pasaż Rudowskiego 10 /,
   - zaświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wobec TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Tryb., / siedziba TBS Sp. z o.o. pokój 20 lub 9 /,
   - dowód wpłaty wadium,
   - oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, potwierdzone przez administrację oraz oświadczenie o zobowiązaniu się do wykonania określonych robót remontowych we własnym zakresie i na koszt własny bez żądania zwrotu poniesionych nakładów na ten cel w trakcie trwania najmu jak i po jego zakończeniu /druk oświadczenia – pokój nr 25/.
   - oświadczenie o zaakceptowaniu warunków najmu określonych w projekcie umowy najmu i regulaminie przetargowym /druk oświadczenia – pokój nr 25/.
10. Ofertę wraz z wymaganymi załącznikami, należy złożyć w zaklejonej kopercie z podaną nazwą i adresem Oferenta, z dopiskiem : Oferta do I ustnego przetargu nieograniczonego na najem

lokalu użytkowego położonego w Piotrkowie Trybunalskim, przy Alei 3 Maja 23 o pow. 22,77 m^2.

11. Z regulaminem przetargu, warunkami najmu można zapoznać się w siedzibie TBS Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, Al. 3 Maja 31, budynek „ B" – pokój nr 25, natomiast informację o stanie technicznym lokalu można uzyskać w administracji budynku, tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. Filia Piotrków Trybunalski, 97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Dąbrowskiego 4 (tel. 691-420-232).
    Informacji udziela się również telefonicznie pod numerem tel. 44/732-37-70 wew. 32.
12. Przed przystąpieniem do przetargu należy dokonać oględzin lokalu w obecności pracownika administracji, tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. Filia Piotrków Trybunalski, 97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Dąbrowskiego 4 (tel. 691-420-232).
    Oględzin lokalu można dokonać we wszystkie dni robocze w godzinach od 8^{00} do 15^{00}.
13. Osoby fizyczne uczestniczące w przetargu okazują komisji przetargowej w dniu przetargu dokument stwierdzający tożsamość.
14. W przypadku osób fizycznych pozostających w związku małżeńskim, posiadających ustawową wspólność majątkową, do udziału w przetargu wymagana jest obecność obojga małżonków lub pisemna zgoda (podpis notarialnie poświadczony) współmałżonka na przystąpienie do przetargu w celu wynajęcia lokalu użytkowego i zawarcia umowy najmu lokalu.
15. W przypadku posiadania rozdzielności majątkowej, należy przed przystąpieniem do przetargu przedłożyć komisji przetargowej oryginał dokumentu potwierdzającego rozdzielność majątkową.
16. Osoby prawne krajowe i spółki z udziałem zagranicznym zobowiązane są przedłożyć orginały lub poświadczone za zgodność z oryginałem : aktualny odpis KRS, uchwałę odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na przystąpienie i udział w przetargu oraz inne konieczne upoważnienia, a osoba prowadząca działalność gospodarczą – zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.
17. Jeżeli uczestnik przetargu jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie oryginału pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania przetargowego.
18. Do ustalonego w drodze licytacji czynszu doliczony będzie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
19. Czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela Najemca uiszcza na podstawie faktur wystawionych przez TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim. Czynsz najmu Najemca jest obowiązany uiszczać miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.
20. Stawka czynszu najmu będzie podlegać corocznie waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie każdorazowo od marca danego roku.
21. Oprócz czynszu Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu opłaty niezależne od właściciela / zimna woda, odprowadzenie ścieków/.
22. Najemca lokalu zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu umowy dotyczącej wywozu nieczystości stałych powstałych w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej.
23. Najemca lokalu zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów z dostawcami w zakresie energii elektrycznej i gazu.

TBS Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim zastrzega sobie prawo odwołania przetargu, z ważnych powodów, zgodnie z art. 38 ust. 4 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o czym poinformuje niezwłocznie poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie TBS Sp. z o.o.

Ogłoszenie niniejsze wywieszone zostało na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego i TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, zamieszczony na stronach internetowych Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego : www.piotrkow.pl w Biuletynie Informacji Publicznej : www.bip.piotrkow.pl, stronie internetowej TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim : www.tbs-piotrkow.pl, na lokalu użytkowym przeznaczonym do najmu, a wyciąg ogłoszenia o przetargu podany został do publicznej wiadomości w prasie.

STARSZY SPECJALISTA
ds. gospodarki zasobami lokali użytkowych
Hanna Komar

TBS Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. Piotrków Trybunalski
97-300 Piotrków Trybunalski, Al. 3 Maja 31
-2- tel./fax 44/ 732 37 71, tel. 44/ 732 37 70
e-mail: sekretariat@tbs.piotrkow.pl
NIP 771 22 81 594 REGON 590638145
Wpisano do rejestru przeds. pod nr KRS 0000039349 w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi. Wysokość kapitału zakładowego 16.050.440,00. Kapitał został w pełni opłacony.

PREZES
ZARZĄDU SPÓŁKI
Elżbieta Sapińska

Regulamin

I przetargu ustnego nieograniczonego na oddanie w najem lokalu użytkowego położonego w Piotrkowie Trybunalskim przy **Alei 3 Maja 23, o powierzchni użytkowej 22,77 m^2.**

Data i miejsce przetargu :

29 listopada 2018 r., godzina 10^{00},

w siedzibie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, Al. 3 Maja 31, budynek „ B", pokój nr 26.

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu nieograniczonego ustnego na oddanie w najem lokalu użytkowego położonego w Piotrkowie Trybunalskim przy Alei 3 Maja 23, o pow. 22,77 m^2.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej miesięcznej stawki czynszu najmu.

§ 2.

Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu :

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.)
2. Uchwała Nr XL/733/14 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dn. 29 stycznia 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal (Dz. Urzędowy Woj. Łódzkiego z dn. 28 lutego 2014 r. poz. 1046).
3. Zarządzenie Nr 271 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 21 lipca 2014 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych na okres do 3 lat, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

§ 3.

Przedmiot przetargu, okres najmu i wysokość czynszu najmu :

1. Przedmiotem przetargu ustnego nieograniczonego jest oddanie w najem lokalu użytkowego
   - na cel : lokal przeznaczony na działalność gospodarczą,
   - położonego w : Piotrków Trybunalski przy Alei 3 Maja 23,
   - o powierzchni użytkowej : 22,77 m^2 .

2. Okres najmu : nieoznaczony.
3. **Cena wywoławcza stawki czynszu : 5.464,80 zł** – jako suma czynszu netto ustalona dla lokalu za okres 12 miesięcy.

§ 4.

Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu :

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wniesienie **wadium w pieniądzu : 546,48 zł,** / słownie złotych : pięćset czterdzieści sześć złotych $^{48}/_{100}$ /, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu oraz złożenie oferty wraz z wymaganymi dokumentami w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu, stanowiącym załącznik do niniejszego regulaminu.
2. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, Al. 3 Maja 31 – ESBANK Bank Spółdzielczy Nr konta : 13 8980 0009 2018 0055 4907 0001 z dopiskiem :
   „ wadium – najem lokalu użytkowego położonego w Piotrkowie Trybunalskim przy Alei 3 Maja 23 o pow. 22,77 m^2 ",
   lub w Kasie TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Tryb., Al. 3 Maja 31, budynek „ B".
   Za datę wniesienia wadium uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy.
3. W terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu oferent zobowiązany jest do złożenia w siedzibie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, Al. 3 Maja 31, budynek „ A" , Sekretariat - pokój nr 15 - pisemnej oferty uczestnictwa w przetargu zawierającej w szczególności :
   - imię, nazwisko i adres (nazwę i siedzibę) oferenta,
   - oznaczenie lokalu (adres, powierzchnia użytkowa), którego przetarg dotyczy,
   - profil działalności.

   Ponadto do oferty należy dołączyć :
   - zaświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wobec Gminy Piotrków Trybunalski ,
   - zaświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wobec TBS Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim,
   - dowód wpłaty wadium,
   - zaświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, potwierdzone przez administrację oraz oświadczenie o zobowiązaniu się do wykonania określonych robót remontowych we własnym zakresie i na koszt własny bez żądania zwrotu poniesionych nakładów na ten cel w trakcie trwania najmu jak i po jego zakończeniu .

- oświadczenie o zaakceptowaniu warunków najmu określonych w projekcie umowy najmu i regulaminie przetargowym.

4. Z regulaminem przetargu, warunkami najmu można zapoznać się w siedzibie TBS Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, Al. 3 Maja 31, budynek „ B" – pokój nr 25, natomiast informację o stanie technicznym lokalu można uzyskać w administracji budynku, tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. Filia Piotrków Trybunalski, 97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Dąbrowskiego 4 (tel. 691-420-232).
5. Przed przystąpieniem do przetargu należy dokonać oględzin lokalu w obecności pracownika administracji, tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. Filia Piotrków Trybunalski, 97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Dąbrowskiego 4 (tel. 691-420-232). Oględzin lokalu można dokonać we wszystkie dni robocze w godzinach od $8^{\underline{00}}$ do $15^{\underline{00}}$.
6. Podany w ofercie profil działalności nosi wyłącznie charakter informacyjny skutkiem czego wynajmujący nie ma obowiązku przystosowania lokalu do rodzaju działalności, którą najemca zamierza prowadzić w lokalu.
   Przyjęcie do wiadomości, oraz przez organizatora przetargu, informacji o profilu działalności nie jest w żadnym przypadku równoznaczne ze zwolnieniem przyszłego najemcy z uzyskania zezwoleń , wymaganych odrębnymi przepisami, do prowadzenia w lokalu działalności wymienionej w ofercie (np. konserwatora zabytków, stacji sanitarno-epidemiologicznej, organu koncesyjnego itp.).
7. Osoby fizyczne uczestniczące w przetargu okazują komisji przetargowej w dniu przetargu dokument stwierdzający tożsamość.
8. W przypadku osób fizycznych pozostających w związku małżeńskim, posiadających ustawową wspólność majątkową, do udziału w przetargu wymagana jest obecność obojga małżonków lub pisemna zgoda (podpis notarialnie poświadczony) współmałżonka na przystąpienie do przetargu w celu wynajęcia lokalu użytkowego i zawarcia umowy najmu lokalu.
9. W przypadku posiadania rozdzielności majątkowej, należy przed przystąpieniem do przetargu przedłożyć komisji przetargowej oryginał dokumentu potwierdzającego rozdzielność majątkową.
10. Osoby prawne krajowe i spółki z udziałem zagranicznym zobowiązane są przedłożyć oryginały lub poświadczone za zgodność z oryginałem : aktualny odpis KRS, uchwałę odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na przystąpienie i udział w przetargu oraz inne konieczne upoważnienia, a osoba prowadząca działalność gospodarczą
    - zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.

11. Jeżeli uczestnik przetargu jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie oryginału pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania przetargowego.
12. Wniesione wadium przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zaliczane jest na poczet czynszu najmu.
13. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem trzech dni od dnia odpowiednio : odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym w sposób odpowiadający formie wniesienia.
14. W przypadku uchylenia się uczestnika przetargu, który przetarg wygrał od zawarcia umowy, wadium nie podlega zwrotowi i przepada na rzecz TBS Spółka z o.o.
15. TBS Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, może zawrzeć umowę najmu z następnym w kolejności oferentem (tj. z tym, którego oferta była druga pod względem wielkości oferowanego czynszu najmu), lecz przy zachowaniu stawki czynszu zaoferowanej przez oferenta, który przetarg wygrał.

§ 5.

1. Skład Komisji Przetargowej oraz zasady postępowania Komisji Przetargowej określa Zarządzenie Prezesa Zarządu Spółki z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji Przetargowej.

§ 6.

Przeprowadzenie przetargu.

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informację o lokalu użytkowym będącym przedmiotem przetargu, cenie wywoławczej, skutkach uchylenia się od zawarcia umowy najmu, podaje do wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy osób, które wniosły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu.
2. Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych .

4. Uczestnicy Przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
5. Zgłoszenie ceny następuje ustnie z jednoczesnym uniesieniem w górę kartonika z numerem porządkowym, otrzymanego od Komisji Przetargowej przed rozpoczęciem przetargu.
6. Warunek ustnego wywołania ceny nie jest konieczny, jeżeli uczestnik zgłasza przez uniesienie kartonika – cenę wyższą tylko o jedno postąpienie od ceny zaoferowanej bezpośrednio przed tym postąpieniem.
7. Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje go wiązać , gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.
8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
9. Po ustaniu zgłoszania postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę osoby, która przetarg wygrała.
10. Umowa najmu z osobą, która przetarg wygrała zostaje zawarta niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 14 dni od daty zamknięcia przetargu.

TBS
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. Piotrków Trybunalski
97-300 Piotrków Trybunalski, Al. 3 Maja 31
-2- tel./fax 44/ 732 37 71, tel. 44/ 732 37 70
e-mail: sekretariat@tbs.piotrkow.pl
NIP 771 22 81 594 REGON 590638145
Wpisano do rejestru przedś. pod nr KRS 0000039349 w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi. Wysokość kapitału zakładowego 16.050.440,00. Kapitał został w pełni opłacony.

PREZES
ZARZĄDU SPÓŁKI
Elżbieta Sapińska

U M O W A

NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

W dniu ..... r. w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, Al. 3 Maja 31, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS: 0000039349, NIP 771-22-81-594, wysokość kapitału zakładowego 16.050.440,00 zł, zwanym w treści umowy "Wynajmującym", reprezentowanym przez :

Elżbietę Sapińską - Prezesa Zarządu Spółki

a .....

z siedzibą w : .....

zamieszkałym w : .....

zwanym w treści umowy „ Najemcą ", reprezentowanym przez :

1. .....

2. .....

została zawarta umowa treści następującej :

§ 1.

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w .....
   przy ul. ..... o łącznej powierzchni użytkowej ..... m^2,
   składający się z .....
   .....
   .....
2. Stan techniczny lokalu w chwili jego objęcia przez Najemcę określa protokół stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.
3. Lokal wyposażony jest w następujące urządzenia techniczne: .....
   .....
   .....
4. Najemca będzie wykorzystywał lokal na cele .....

§ 2.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości : ..... zł + 23 % VAT za 1 m^2 powierzchni wynajmowanego lokalu, czyli :
   (..... m^2 x ..... zł / m^2) + 23 % VAT = ... zł,
   (słownie złotych : .....) .

2. Czynsz będzie ulegał corocznie podwyższeniu proporcjonalnie do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni i obowiązywał będzie od marca każdego bieżącego roku.
   Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacji nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
   O zmianie stawki czynszu Najemca zostanie powiadomiony w formie pisemnej.
3. Oprócz czynszu Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu za opłaty niezależne od Właściciela, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo jednostronnej zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 3 do umowy jeżeli w czasie trwania najmu nastąpi zmiana stawek przez dostawcę. W takim wypadku Wynajmujący określi wysokość opłat stosownie do zmienionych przez dostawcę stawek i o zmianach zawiadomi Najemcę na piśmie.
   Najemca zobowiązuje się do uiszczania zmienionych opłat od dnia wskazanego na zawiadomieniu.
5. Najemca lokalu jest zobowiązany do zawarcia we własnym imieniu umowy dotyczącej wywozu nieczystości stałych powstałych w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej.
6. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy z dostawcą w zakresie energii elektrycznej.
7. Czynsz i inne opłaty winny być płacone w kasie TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Tryb., Al. 3 Maja 31 lub na konto podane przez Wynajmującego na fakturze.
   W razie zwłoki w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek w wysokości ustawowej.

7a. Czynsz najmu i opłaty niezależne od Właściciela Najemca uiszcza na podstawie faktur wystawionych przez TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim.

8. W związku z niemożnością korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem w okresie ok. 1 miesiąca ze względu na brak energii elektrycznej, a tym samym koniecznością zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej, co poprzedzone jest zachowaniem odpowiednich procedur wymaganych przez Zakład Energetyczny, czynsz najmu Najemca jest obowiązany uiszczać miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania po upływie 1 m-ca od zawarcia umowy najmu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, tj. począwszy od dnia ..... roku.

§ 3.

1. Najemca ma obowiązek przed podpisaniem umowy wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucję ustala się w wysokości odpowiadającej dwukrotnej miesięcznej kwoty czynszu brutto za lokal określonej w § 2 ust. 1 umowy.
3. Kaucja podlega oprocentowaniu w/g stopy procentowej obowiązującej w banku prowadzącym rachunek Wynajmującego dla rachunku bieżącego.
4. Wynajmujący dokona zwrotu kaucji po ustaniu stosunku najmu i opróżnieniu lokalu przez Najemcę najpóźniej w terminie do 30 dni od zwolnienia lokalu.
5. Opuszczającemu lokal Najemcy, Wynajmujący potrąci z kaucji nieuiszczoną przez Najemcę należność Wynajmującego z tytułu najmu lokalu, w szczególności nieuiszczony czynsz, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, koszty poniesione za odnowienie lokalu i wykonanie napraw obowiązujących Najemcę (zgodnie z § 9 ust. 1 umowy).
6. W czasie trwania najmu Najemca nie może domagać się pokrycia z wpłaconej kaucji jego należności wynikających ze stosunku najmu.

§ 4.

1. Obejmujący przedmiot najmu Najemca nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu technicznego.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal w należytym stanie sanitarnym i technicznym. W czasie trwania stosunku najmu Najemcę obciążają w szczególności następujące obowiązki :
   1) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
   2) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi,
   3) naprawa bądź wymiana okuć (zamków, zamknięć itp.),
   4) naprawa wyposażenia instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej polegająca na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części w tym: wszelkich istniejących w lokalu urządzeń sanitarnych,
   5) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń istniejącej instalacji elektrycznej,
   6) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
   7) zabezpieczenie wynajmowanego lokalu pod względem BHP i p.poż.
   8) Najemca we własnym zakresie zapewni ogrzewanie lokalu i po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym wyposaży lokal w źródło grzewcze.
   9) wymiana źródła grzewczego po wcześniejszym uzyskaniu zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do odnowienia lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń polegającego na :
   a) malowaniu sufitów, malowaniu (tapetowaniu) ścian wraz z naprawą uszkodzeń tynków co najmniej raz na 5 lat w okresie zajmowania lokalu,

b) malowaniu olejnym drzwi i okien lokalu, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz kaloryferów, rur i innych urządzeń sanitarnych czy ogrzewczych dla zabezpieczenia przed wilgocią i korozją - w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadające farby chroniącej je przed zniszczeniem.

4. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego na koszt najemcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku lub lokalu zajmowanego przez najemcę lub lokali sąsiednich; przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący wezwie Najemcę do przeprowadzenia naprawy we własnym zakresie w ściśle oznaczonym terminie.

§ 5.

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Wynajmujący zobowiązuje się też do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia, zimnej wody i innych urządzeń, w które wyposażony jest budynek.
2. Wynajmujący nie jest zobowiązany do instalowania urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę wymaganych odrębnymi przepisami.
   Zainstalowanie takich urządzeń lub instalacji może nastąpić jedynie na koszt Najemcy i nie jest traktowane jako ulepszenie lokalu w związku z czym Najemcy nie przysługuje roszczenie finansowe o zwrot ich wartości w chwili opuszczenia lokalu. (Może jednak w takim wypadku urządzenia te zatrzymać przywracając stan poprzedni).

§ 6.

Koszty napraw szkód w lokalu oraz w budynku powstałe z winy Najemcy obciążają Najemcę.

§ 7.

Oddanie lokalu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem może nastąpić jedynie za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie.

§ 8.

Najemca zobowiązuje się używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i celem określonym w § 1 ust. 4 i nie dokonywać bez zgody Wynajmującego jakichkolwiek zmian naruszających substancję budowlaną lub powodujących zmianę jego przeznaczenia.

§ 9.

1. Po zakończeniu najmu, Najemca obowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, a w szczególności jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.

2. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej umowy.
3. Najemca nie odpowiada za pogorszenie lokalu będącego wynikiem zużycia technicznego budynku.
4. Najemca może dokonać w lokalu ulepszeń jedynie za zgodą Wynajmującego.
5. Najemca obowiązany będzie pozostawić wykonane ulepszenia i przeróbki bez obowiązku ze strony Wynajmującego zapłaty ich równowartości, jeżeli najem trwać będzie przynajmniej 5 lat od wykonania ulepszenia.
6. Jeżeli od wykonania ulepszenia do dnia zakończenia najmu nie upłynęło 5 lat, Wynajmujący może zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu po odliczeniu kosztów zużycia albo żądać przywrócenia stanu pierwotnego lokalu.

§ 10.

Umowa zawarta została na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od ..... r.

§ 11.

1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia i zażądać jego opróżnienia w następujących wypadkach:
   1) Jeżeli Najemca używa lokal w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy lub z jego przeznaczeniem, bez zgody Wynajmującego dokonuje zmian naruszających substancję lub przeznaczenie lokalu bądź zaniedbuje go w sposób narażający na uszkodzenie.
   2) Gdy Najemca bez zgody Wynajmującego podnajmuje lokal lub oddaje go w całości lub części w bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej.
   3) Gdy bez uzasadnionych przyczyn Najemca nie prowadzi w lokalu działalności przez okres co najmniej 1 m-ca.
   4) Gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 co najmniej za dwa miesiące i nie ureguluje należności w wyznaczonym mu przez Wynajmującego terminie, nie krótszym niż jeden miesiąc.
   5) W przypadku wydania przez właściwy organ decyzji o rozbiórce budynku.
   6) W przypadku konieczności dokonania przez Wynajmującego remontu budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, uniemożliwiającego używanie lokalu do umówionego celu.

3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązany będzie do płacenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu od dnia ustania stosunku najmu do dnia faktycznego opróżnienia lokalu w wysokości jednomiesięcznego dotychczasowego czynszu.
4. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 2 pkt. 1, 2, 4, Najemcy nie przysługuje żadne roszczenie finansowe z tytułu nakładów poniesionych na lokal.

§ 12.

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13.

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie stosowne przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14.

1. Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwej miejscowości ze względu na siedzibę Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się wykonać we własnym zakresie i na koszt własny prace remontowe zgodnie z ustaleniami zawartymi w oświadczeniu z dnia ..... .

§ 15.

Umowa została spisana w trzech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału każdy, z których jeden otrzymuje Najemca, a dwa egzemplarze Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY: **NAJEMCA:**

ZAŁĄCZNIK NR 1

do umowy najmu lokalu użytkowego położonego na dwóch nieruchomościach przy Alei 3 Maja 23 w Piotrkowie Trybunalskim zawartej w dniu ..... 2018 r.

Zgodnie z § 2 ust. 3 umowy najmu Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany uiszczać miesięcznie Wynajmującemu za opłaty niezależne od właściciela w następującej wysokości :

1. zimna woda – zaliczka : **4,09 zł / m^3** ,
2. odprowadzenie ścieków – zaliczka : **7,31 zł/m^3** ,

Zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla najemców lokali użytkowych, zatwierdzonym Zarządzeniem Nr 70/2007 Prezesa Zarządu TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Tryb. z dnia 30.11.2007 r., obowiązują n/w zasady :

1. Ilość wody dostarczonej do nieruchomości ustalana jest na podstawie odczytu wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych na przyłączach.
2. W lokalach wyposażonych w instalację ściekową, zgodnie z zasadą przyjętą przez dostawców wody, ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości dostarczanej wody.
3. Na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków użytkownicy lokali winni wnosić **miesięczne zaliczki w terminach opłat czynszowych** wg następujących zasad :
   a) <u>w lokalach opomiarowanych</u> wysokość opłat zaliczkowych na dany lokal wynika ze średniego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz ceny jednostkowej wody i kanalizacji zgodnie z taryfą,
   b) <u>w lokalach nieopomiarowanych</u> wysokość opłat wynika z ceny jednostkowej wody i kanalizacji, ilości osób zatrudnionych w danym lokalu oraz przyjętej normy miesięcznego zużycia dla budynku, tj. **4,5 m^3 / osobę / miesięcznie.**
4. Zarząd Spółki ma prawo zastosowania innej normy miesięcznego zużycia wody.
5. Rozliczenie naliczonych zaliczek następuje na koniec okresu rozliczeniowego, nie później niż na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.
6. W przypadku lokali nieopomiarowanych, gdzie wysokość opłat za zużycie wody uzależniona jest od ilości osób zatrudnionych – **najemca ma obowiązek niezwłocznego zgłaszania do wynajmującego zmiany ilości osób w wynajętym lokalu użytkowym.**
7. Wynikowe rozliczenie kosztów dokonywane jest na podstawie faktur obciążeniowych dostawcy wody ze wskazaniem wodomierzy głównych na przyłączach, skorygowane o ewentualne ubytki wody w przypadku awarii, zużycia wody w trakcie remontu oraz przez pozostałe punkty poboru wody, w następujący sposób :

a) dla nieruchomości, gdzie **żaden lokal nie posiada wodomierza lokalowego** ilość zużytej wody ustala się wg wskazań wodomierza głównego oraz ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych i zatrudnionych w lokalach użytkowych.

b) w nieruchomościach, w których część lokali wyposażona jest w wodomierz, rozliczenie odbywa się w dwóch etapach :

- pierwszy etap to rozliczenie naliczonych zaliczek wg wskazań wodomierzy lokalowych,
- drugi etap to rozliczenie różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, sumą wskazań wodomierzy lokalowych i zastosowanymi normami w przypadku lokali nieopomiarowanych.

Jeżeli suma wskazań wodomierzy lokalowych i zużycia wg normy na osobę jest mniejsza od wskazań wodomierza głównego – różnica zostaje rozliczona proporcjonalnie do wskazania wodomierza lokalowego i normy zużycia na osobę.

Jeżeli suma wskazań wodomierzy lokalowych i zużycia według norm na osobę jest większa od wskazań wodomierza głównego – zużycie dla lokalu opomiarowanego jest równe wskazaniom wodomierza lokalowego, a różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy lokalowych jest dzielona na ilość osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych i zatrudnionych w lokalach użytkowych.

8. Dla budynków, gdzie **wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze lokalowe,** rozliczenie odbywa się w dwóch etapach :
   - pierwszy etap to rozliczenie naliczonych zaliczek wg wskazań wodomierzy lokalowych,
   - drugi etap to rozliczenie pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych. Różnica zostaje naliczona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych. Jeżeli różnica jest mniejsza niż 1% wskazania wodomierza głównego, to podlega ona rozliczeniu w następnym okresie rozliczeniowym.
9. Za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w pomieszczeniach **wc ogólnych opomiarowanych** – obciążani są użytkownicy tego lokalu, którzy korzystają z pomieszczenia wc ogólnego.
10. Za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w pomieszczeniach wc ogólnych, w których brak opomiarowania, obciążani są użytkownicy tych pomieszczeń.
    Użytkownicy posiadający wodomierz lokalowy obciążani są dodatkowo zaliczką w wysokości 1,50 m^3/os./m-nie., natomiast użytkownicy nie posiadający wodomierza w lokalu obciążani są łącznie (za wodę i ścieki w lokalu i wc ogólnym) zaliczką w wysokości 4,5 m^3/os./m-nie.

Użytkownicy, którzy nie posiadają w lokalu użytkowym instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej obciążani są zaliczką w wysokości 1,00 m^3/os./m-nie.

11. Szczegółowe zasady ustalania opłat i zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali oraz określenie warunków stosowania wodomierzy lokalowych zawiera „ Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla użytkowników lokali użytkowych".

Opłaty niezależne od właściciela Najemca jest obowiązany uiszczać miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność począwszy od dnia ..... 2018 r.

WYNAJMUJĄCY : **NAJEMCA :**

Piotrków Trybunalski , dn. ..... r.

Pani / Pan

.....

.....

.....

.....

OŚWIADCZENIE

Zobowiązuję się do wykonania wszelkich robót remontowych niezbędnych do przygotowania lokalu użytkowego **przy Alei 3 Maja 23 o pow. 22,77 m²** do stanu umożliwiającego prowadzenie działalności gospodarczej we własnym zakresie i na koszt własny bez żądania zwrotu poniesionych nakładów na ten cel w trakcie trwania najmu jak i po jego zakończeniu, w szczególności :

- wykonanie instalacji elektrycznej wraz pomiarami,
- wymiana podłogi w całym lokalu,
- wymiana tynków ścian wraz z malowaniem całego lokalu,
- wymiana umywalki z baterią, dolnopłuka i muszli sedesowej,
- wyposażenie lokalu w źródło grzewcze + opinia kominiarska.
- załatwienie formalności w Zakładzie Energetycznym związanych z podpisaniem umowy o dostawę energii tzn. wystąpienie do Zakładu Energetycznego o warunki zasilania lokalu i dostosowanie instalacji wewnętrznej tzn. do licznika energii elektrycznej zgodnie z otrzymanymi warunkami, uiszczenie w ZE opłaty przyłączeniowej, wykonanie pomiarów instalacji elektrycznej i wypełnienie wniosku o sprawdzenie WLZ przez osobę uprawnioną.

.....

/ czytelny podpis /

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zapoznałem /-am/ się z projektem umowy najmu lokalu użytkowego i Regulaminem Przetargu obowiązującym w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, Aleje 3 Maja 31.

Przetarg na najem lokalu użytkowego przy Alei 3 Maja 23 - pow. 22,77 m^2.

Imię i nazwisko , nazwa firmy	Adres zamieszkania, siedziba firmy, nr telefonu
Pani/Pan..... .... Nr NIP : ..... Nr PESEL ..... Nr dowodu osobistego : ..... wydany w dniu : ..... przez : .... ważny do dnia :	siedziba firmy : .... adres zam .... tel. .....

Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w ofercie i oświadczeniu dla potrzeb niezbędnych do wynajęcia lokalu użytkowego zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/697 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych, w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (rozporządzenie ogólne).
Podaje swoje dane dobrowolnie i oświadczam, że są prawdziwe.

Piotrków Trybunalski, dnia .....

.....

/ czytelny podpis / data

Na podstawie art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych, w związku zprzetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (rozporządzenia ogólne) informujemy, że :

1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., Al. 3 Maja 31 w Piotrkowie Trybunalskim;
2) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu wynajęcia lokalu użytkowego;
3) Inspektorem Ochrony danych osobowych jest Pani Beata Popiolek popiolekb@tbs.piotrkow.pl;
4) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich gromadzenia lub czasu zgłoszenia żądania ich usunięcia;
5) Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem;
6) Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Prezesa Urządu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan,iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza rozporządzenia ogólnego;
7) Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest dobrowolne aczkolwiek konieczne w celu realizacji zgłoszenia.