

**OGŁOSZENIE O III USTNYM PRZETARGU NIEOGRANICZONYM NA ODDANIE W NAJEM NA CZAS NIEOZNACZONY LOKALU UŻYTKOWEGO POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO NA DWÓCH NIERUCHOMOŚCIACH PRZY RYNKU TRYBUNALSKIM 4 I RYNKU TRYBUNALSKIM 5.**

1. Lokal użytkowy znajdujący się na parterze frontowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piotrkowie Trybunalskim, położonego na dwóch nieruchomościach, tj. :
  - Rynku Trybunalskim 4 nieruchomości stanowiącej własność gminy Miasto Piotrków Trybunalski, oznaczonej nr działki 66 o powierzchni działki 647 m<sup>2</sup>, podstawa prawna D.UW 1338/92
  - Rynku Trybunalskim 5 nieruchomości stanowiącej własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Piotrowie Trybunalskim, Al. 3 Maja 31, oznaczonej nr działki 67 o powierzchni działki 12a26 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr PT1P/00060926/1/1.
2. Powierzchnia użytkowa lokalu : 273,23 m<sup>2</sup>,  
lokal składa się z trzech sal konsumpcyjnych, korytarzy, pomieszczeń magazynowych, kuchni, szatni, trzech pomieszczeń sanitarnych.  
Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan., instalację elektryczną, instalację gazową.
3. Stan techniczny lokalu średni – wymagany gruntowny remont wnętrza.  
Zakres prac remontowych do wykonania w przedmiotowym lokalu użytkowym obciążających przyszłego najemcę obejmuje : naprawa tynków ścian i sufitów + malowanie całego lokalu, wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej 4 szt. oraz drzwi wejściowych od strony zaplecza, wyposażenie lokalu w źródło grzewcze, przystosowanie instalacji elektrycznej do zalicznikowania i własnych potrzeb, 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 30 maja 2018 r. o godzinie 10<sup>00</sup> pokój 26 lub świetlica – Budynek B.**  
Przeprowadzone przetargi na oddanie w najem przedmiotowego lokalu użytkowego :  
pierwszy przetarg w dniu 11.01.2018 r., drugi przetarg w dniu 22.03.2018 r. zakończone zostały wynikiem negatywnym.
7. **Cena wywoławcza: 20.033,22 zł - jako suma czynszu netto ustalona dla lokalu za okres 12 miesięcy.**  
Zgodnie z Zarządzeniem Nr 50 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dn. 30.01.2015 r. stawki czynszu za pomieszczenia zapleczy socjalno magazynowych nieprzeznaczonych do bezpośredniej obsługi nabywców towarów i usług ( np. toalety, kuchnie, magazyny ) ustalone zostaną w wysokości 40% obowiązującej w danym lokalu stawki czynszowej z zastrzeżeniem n/w warunku : stawki czynszu najmu nie mogą być niższe niż koszty utrzymania lokalu.
8. **Wadium za lokal użytkowy przy Rynku Trybunalskim 4 i Rynku Trybunalskim 5 wynosi : 1.001,66 zł, ( słownie złotych : jeden tysiąc jeden złoty <sup>66</sup>/<sub>100</sub> ), 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 25 maja 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. 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 25 maja 2018 r. do godziny 12<sup>00</sup> 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 3 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 III ustnego przetargu nieograniczonego na najem lokalu użytkowego położonego w Piotrkowie Trybunalskim, przy Rynku Trybunalskim 4 i Rynku Trybunalskim 5 o pow. 273,23 m<sup>2</sup>.
  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. PPUH „DOM” Spółka z o.o., 97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Zamurowa 10 ( tel. 44/647-47-52 ).  
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. PPUH „DOM” Spółka z o.o., 97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Zamurowa 10 ( tel. 44/647-47-52 ).  
Oględzin lokalu można dokonać we wszystkie dni robocze w godzinach od 8<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>.
  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 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.
  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 wywieszono 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](http://www.piotrkow.pl) w Biuletynie Informacji Publicznej : [www.bip.piotrkow.pl](http://www.bip.piotrkow.pl), stronie internetowej TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim : [www.tbs-piotrkow.pl](http://www.tbs-piotrkow.pl), na lokalu użytkowym przeznaczonym do najmu, a wyciąg ogłoszenia o przetargu podany został do publicznej wiadomości w prasie.



Towarzystwo Budownictwa  
Społeczne 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 000039349 w Sądzie  
Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi. Wysokość kapitału  
zakładowego 15.899.960,00. Kapitał został w pełni opłacony.

**PREZES**  
**ZARZĄDU SPÓŁKI**

*Elżbieta Sapińska*

Piotrków Trybunalski , dn. .... r.

Pani / Pan

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

### OŚWIADCZENIE

Zobowiązuję się do wykonania wszelkich robót remontowych niezbędnych do przygotowania lokalu użytkowego przy Rynku Trybunalskim 4 i Rynku Trybunalskim 5 o pow. 273,23 m<sup>2</sup> 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 :

1. naprawa tynków sufitów i ścian, oraz malowanie części lokalu,
2. wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej 4 szt. oraz drzwi wejściowych od strony zaplecza,
3. wyposażenie lokalu w źródło grzewcze,
4. przystosowanie instalacji elektrycznej do własnych potrzeb,
5. 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.

Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w oświadczeniu dla potrzeb niezbędnych do sprawy przedstawionej w oświadczeniu zgodnie z Ustawą z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych. Dz. Ustaw 2016 r.,poz. 922.

.....

/ czytelny podpis /

# O Ś W I A D C Z E N I E

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 Rynku Trybunalskim 4  
i Rynku Trybunalskim 5  
- pow. 273,23 m<sup>2</sup>.

Lp.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania / siedziba / nr telefonu
1	2	3
1	..... Nr PESEL ..... Nr dowodu osobistego : ..... wydany w dniu : ..... przez : ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... tel. ....

Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych  
w oświadczeniu dla potrzeb niezbędnych do sprawy przedstawionej w oświadczeniu zgodnie  
z Ustawą z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych. Dz. Ustaw 2016 r.,poz. 922.

Piotrków Trybunalski , dn. .... r.

.....

/ czytelny podpis /

**U M O W A**  
**NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

W dniu ..... 2018 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 15.899.960,00 zł, zwanym w treści umowy "Wynajmującym", reprezentowanym przez :

**Elżbietę Sapińską** - **Prezesa Zarządu Spółki**

a .....  
prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą :

z siedzibą w : .....

zamieszkałym w : .....

Nr PESEL : ....., NIP ....., REGON : .....

zwaną w treści umowy „Najemcą”, reprezentowanym przez :

.....  
została zawarta umowa treści następującej :

**§ 1.**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Piotrkowie Trybunalskim na dwóch nieruchomościach przy :

- **Rynku Trybunalskim 4 – pow. 173,23 m<sup>2</sup>**, nieruchomości stanowiącej własność gminy  
Miasto Piotrków Trybunalski,

- **Rynku Trybunalskim 5 – pow. 100,00 m<sup>2</sup>**, nieruchomości stanowiącej własność  
Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim,

**o łącznej powierzchni użytkowej 273,23 m<sup>2</sup>**, składający się z .....

2. Stan techniczny lokalu w chwili jego objęcia przez Najemcę określa protokół sporządzony w dniu ..... 2018 r. stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.

3. Lokal wyposażony jest w następujące urządzenia techniczne :

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodociągowo-kanalizacyjna,
- instalacja gazowa.

4. Najemca będzie wykorzystywał lokal na cele : .....

## § 2.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości :

- za powierzchnię handlową lokalu użytkowego - ..... zł + 23 % VAT
- za powierzchnię zapleczy socjalno-magazynowych - ..... zł + 23 % VAT

za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanego lokalu, czyli :

### 1) Rynek Trybunalski 4 :

- **powierzchnia handlowa :**

( 94,01 m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> ) + 23 % VAT = ..... zł,

( słownie złotych : ..... złotych<sup>00/100</sup> ) .

- **powierzchnia zapleczy socjalno-magazynowych :**

( 79,22 m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> ) + 23 % VAT = ..... zł,

( słownie złotych : ..... złotych<sup>00/100</sup> ) .

### 2) Rynek Trybunalski 5 :

- **powierzchnia handlowa :**

( 72,12 m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> ) + 23 % VAT = ..... zł,

( słownie złotych : ..... złotych<sup>00/100</sup> ) .

- **powierzchnia zapleczy socjalno-magazynowych :**

( 27,88 m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> ) + 23 % VAT = ..... zł,

( słownie złotych : ..... złotych<sup>00/100</sup> ) .

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 za Rynek Trybunalskim 4 – pow. 173,23 m<sup>2</sup>,
- od stycznia każdego bieżącego roku za Rynek Trybunalskim 5 – pow. 100,00 m<sup>2</sup>.

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 dostawcami w zakresie energii elektrycznej i gazu.
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 ..... 2018 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 należyтым 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 grzewczych 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 nie pogorszonym, 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 ..... 2018 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 ..... 2018 r.

#### § 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 Rynku Trybunalskim 4 i Rynku Trybunalskim 5 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<sup>3</sup>** ,
2. odprowadzenie ścieków – zaliczka : **7,31 zł / m<sup>3</sup>** ,

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 wносить **miesięczne zaliczki w terminach opłat czynszowych** wg następujących zasad :
  - a) w lokalach opomiarowanych 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) w lokalach nieopomiarowanych 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<sup>3</sup> / 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

## ZAŁĄCZNIK NR 1

do umowy najmu lokalu użytkowego położonego na dwóch nieruchomościach przy Rynku Trybunalskim 4 i Rynku Trybunalskim 5 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<sup>3</sup>** ,
2. odprowadzenie ścieków – zaliczka : **7,31 zł / m<sup>3</sup>** ,

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 wносить **miesięczne zaliczki w terminach opłat czynszowych** wg następujących zasad :
  - a) w lokalach opomiarowanych 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) w lokalach nieopomiarowanych 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<sup>3</sup> / 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

Użytkownicy, którzy nie posiadają w lokalu użytkowym instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej obciążani są zaliczką w wysokości 1,00 m<sup>3</sup>/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”.

Oplaty 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 :**