

UMOWA NA JMU nr / P / 2020
zabytkowego budynku – Willa Florianka położonego w Rudzie Śląskiej przy
ul. Piotra Niedurnego 73
zawarta w dniu2020r. w Rudzie Śląskiej

pomiędzy:

MIASTEM RUDA ŚLĄSKA, reprezentowanym przez:

1. ,
 działającego na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta Ruda Śląska pełnomocnictwa numerz dniar.

2. ,
 działającego na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta Ruda Śląska pełnomocnictwa numerz dniar.
 zwanym dalej „Wynajmującym”

a

..... zam. ul. ,
 legitymującym się dowodem osobistym seriawydanym przez Prezydenta
 w dniu, posiadający numer PESEL
 prowadzącym /prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą:

FIRMA.....siedziba

ul....., posiadający numer
 NIP, numer REGON,
 reprezentowaną przez :

.....

 oraz wpis do ewidencji działalności gospodarczej – CEIDG, / wpis do rejestru KRS pod numerem,
 zwanym / zwaną dalej "Najemcą".

§ 1

1. Na podstawie wyniku **przetargu z dnia2020r.**, ograniczonego do działalności gospodarczej gastronomiczno –hotelarskiej Wynajmujący oddaje Najemcy do używania zabytkowy budynek, zwanym dalej budynkiem - Willa Florianka z początku XX wieku, położony przy ul. **Piotra Niedurnego 73** w Rudzie Śląskiej w dzielnicy Nowy Bytom.

We wnętrzu budynku znajdują się m.in. witraże dekoracyjne, boazeria ceramiczna przedsionka, posadzka ceramiczna przedsionka, stolarka drzwiowa, drewniana boazeria ścienna, zabytkowy kredens i szafa, schody i kominek w holu głównym, żeliwna klatka schodowa, mozaika Świętego Floriana (umiejscowiona na elewacji budynku), a także kraty w oknach, ogrodzenie z furtką i brama które są wpisane do Rejestru Zabytków. Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem A/1606/95 dnia 31.05.1995r. – granice ochrony obejmują cały budynek wraz z najbliższym otoczeniem wyznaczonym przez ogrodzenie.

2. Powierzchnia ogólna budynku wynosi **1.041,00 m²** . Przedmiotem umowy najmu jest powierzchnia **988,00 m²**, która obejmuje :

Powierzchnia oczyszczowana lokalu wynosi 777, 00 m² .

Podana powierzchnia oczyszczowana nie obejmuje poddasza oraz pomieszczeń wyłączonych do użytku Właściciela nieruchomości oraz dostawcy ciepła. (w załączeniu rzut z zaznaczonymi pomieszczeniami).

 * Niepotrzebne skreślić

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej TBS Spółka z o.o.

Wzór GLU-4a Załącznik nr 4 do Uchwały Zarządu nr 64/2012 z dnia 10.10.2012r.

3. Budynek położony jest w obrębie ogrodzonej nieruchomości, na działce o oznaczeniu geodezyjnym nr 2329/87, z wejściem od ulicy Piotra Niedurnego oraz z dojazdem od ulicy gen. Józefa Hallera, przebiegającym przez działkę numer 3711/87, na której ustanowiono służebność gruntową dla ww. nieruchomości.
4. Teren zewnętrzny wokół budynku przeznaczony jest do zagospodarowania zgodnie z projektem. Przewidywany termin realizacji inwestycji przez Właściciela nieruchomości to przełom roku 2020 / 2021. Dokumentacja projektowa jest w posiadaniu Właściciela - Urząd Miasta Ruda Śląska Wydział Inwestycji.
5. Najemca oświadcza, że wynajmowany lokal przeznaczony będzie na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie gastronomiczno – hotelarskiej, zgodnie z ograniczeniem przetargu oraz z oświadczeniem Najemcy i wpisem do CEIDG / KRS.

§ 2

Najemca zobowiązany jest przez czas trwania umowy najmu do:

1. zabezpieczenia zabytkowego obiektu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
2. uzyskiwania każdorazowej zgody właściciela nieruchomości, Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie jakichkolwiek prac remontowych, instalacyjnych lub budowlanych w obrębie budynku lub na terenie działki pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym,
3. szczególnej dbałości o wymienione w ust. 1 § 1 niniejszej umowy najmu, zabytkowe wyposażenie budynku wraz z obowiązkiem każdorazowego zgłaszania Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków wszelkich uszkodzeń tych obiektów pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym ,
4. ponoszenia kosztów naprawy lub odtworzenia uszkodzonych lub brakujących elementów obiektów zabytkowych,
5. przeprowadzenia w regularnych odstępach czasu np. co 4 m-ce inspekcji obiektu w obecności Miejskiego Konserwatora Zabytków,
6. utrzymania budynku i jego otoczenia zewnętrznego we właściwym stanie sanitarno-porządkowym, w szczególności do utrzymania w czystości szyldu, okien wystawowych i dojścia, dojazdów, schodów prowadzących do lokalu, łącznie z ich odśnieżaniem*,
7. napraw i konserwacji podłóg, drzwi, okien, ścian, instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania, dopływu wody i odpływu ścieków, do wymiany zużytych urządzeń i innych elementów wyposażenia lokalu* w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków
8. usuwania szkód powstałych z jego winy,
9. zawarcia i utrzymania w okresie najmu umowy ubezpieczenia – w towarzystwie ubezpieczeniowym prowadzącym działalność ubezpieczeniową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – od odpowiedzialności cywilnej i majątkowej (w tym pożaru i innych zdarzeń losowych, kradzieży, utraty zysku oraz innych ryzyk), zgodnie z charakterem obiektu i prowadzoną działalnością gospodarczą,
10. ograniczenia czasowego w przypadku imprez okolicznościowych (dot. m.in. muzyki) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (art. 156 ustawy prawo ochrony środowiska),
11. udostępnienia wejścia osobom upoważnionym przez Właściciela / Wynajmującego na teren nieruchomości lub budynku i umożliwienie korzystania z pomieszczeń przeznaczonych dla dostawcy ciepła (poziom piwnicy i poddasza) i pracownikom Właściciela (I piętro, pokój nr 02 wraz z łazienką).

* Niepotrzebne skreślić

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej TBS Spółka z o.o.

Wzór GLU-4a Załącznik nr 4 do Uchwały Zarządu nr 64/2012 z dnia 10.10.2012r.

§ 3

Najemca nie może zmienić przeznaczenia lokalu, korzystać z niego w sposób sprzeczny z umową a także podnajmować go lub oddawać do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
2. Wszelkie prace remontowo – konserwacyjne Najemca dokonuje na własny koszt, po uzyskaniu akceptacji Miejskiego Konserwatora Zabytków i za zgodą Wynajmującego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do nadzoru i końcowego odbioru prac wymienionych w pkt 2.
4. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na prace wymienione w pkt 2.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz i inne opłaty związane z najmem:

a) Czynsz:

* <u>oczyszczona pow. lokalu</u>	777,00 m ²	x	.....00 zł/m ²	=	..... zł
23% VAT				=	..... zł
			Razem:	=	..... zł

(Płatne od dnia2020 r.)

b) Opłaty eksploatacyjne:

* woda (zaliczka)	..... m ³	x	5,21 zł/m ³	=	..... zł
23% VAT				=	..... zł
* kanalizacja (zaliczka)	..... m ³	x	8,88 zł/m ³	=	..... zł
23% VAT				=	..... zł
			Razem:	=	..... zł

* centralne ogrzewanie (zaliczka)	988,00 m ²	x	4,50 zł/m ²	=	4.446,00 zł
23% VAT				=	1.022,58 zł
					5.468,58 zł

(Płatne od dnia2020r.)

c) Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi: (poza systemem)

d) pozostałe koszty eksploatacyjne :

- a) utrzymanie systemu powiadamiania Państwowej Straży Pożarnej w Rudzie Śląskiej,
- b) serwisy i przeglądy dźwigów osobowych i towarowych:
opłaty rejestrowe i roczne ponosi Właściciel.

e) opłata - reklama / szyld

Po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obciążenie za najem powierzchni reklamowej w oparciu o Zarządzenie nr SP.0050.2.115.2015 Prezydenta Miasta Ruda Śląska z dnia 20.03.2015r. w sprawie zasad umieszczania reklam na nieruchomościach stanowiących własność lub przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Ruda Śląska.

* Niepotrzebne skreślić

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej TBS Spółka z o.o.

Wzór GLU-4a Załącznik nr 4 do Uchwały Zarządu nr 64/2012 z dnia 10.10.2012r.

d) teren zewnętrzny

Obciążenie za najem terenu zewnętrznego nastąpi w oparciu o Zarządzenie nr SP.0050.2.359.2019 Prezydenta Miasta Ruda Śląska z dnia 06.12.2019r. w sprawie wysokości stawek czynszu dzierżawy i najmu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących własność lub przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Ruda Śląska, w zależności od sposobu zagospodarowania przez Najemcę (ogródek gastronomiczny / placyk gospodarczy / parking).

Powierzchnia placyku gospodarczego wynosi: 12,30 m²

Powierzchnia terenu pod infrastrukturę wynosi: 12,00 m²

Powierzchnia dojścia, dojazdu, miejsca postojowe wynoszą: 00,00 m² (do ustalenia)

Opłaty za najmowany teren mogą ulec zmianie po wykonaniu inwestycji przez Właściciela, związanej z zagospodarowaniem terenu nieruchomości.

2. Numery kont bankowych oraz terminy płatności czynszu, opłat eksploatacyjnych i pozostałych kosztów określone są każdorazowo w fakturach.

3. Opłaty za energię elektryczną Najemca reguluje za pośrednictwem Wynajmującego wg odczytów licznika i cen dostawcy energii elektrycznej.

4. Opłaty dotyczące zimnej i ciepłej wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania * pobierane są od Najemcy w formie zaliczki. Ostateczne rozliczenie następować będzie przynajmniej jeden raz w roku na zasadach określonych w stosownych Regulaminach obowiązujących w budynkach zarządzanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej TBS Spółka z o.o. w Rudzie Śląskiej”

Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymał i zapoznał się z regulaminem dotyczącymi rozliczeń opłat, o których mowa w niniejszym ustępie.

5. Najemca zobowiązany jest do bezpośredniego rozliczania się z tytułu podatku od nieruchomości z organem podatkowym (czynsz nie pokrywa podatku od nieruchomości).

§ 6

Jeżeli w czasie trwania umowy najmu zajdą okoliczności uzasadniające wzrost stawki czynszowej (Uchwała Rady Miasta lub akt innego organu Miasta, wzrost kosztów zarządzania, wzrost wskaźnika inflacji itp.) Wynajmujący wprowadzi nowe stawki w drodze aneksu do umowy. O zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych Najemca zostanie powiadomiony przez Wynajmującego pisemnie.

§ 7

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Umowa obowiązuje od dnia**2020 r.**

§ 8

Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku, gdy:

1. Najemca dopuścił się uszkodzenia lub niszczenia obiektu i jego zabytkowego wyposażenia, wymienionego w ust. 1 § 1 niniejszej umowy najmu m.in. poprzez malowanie elewacji lub wnętrz, prowadzenia / przeprowadzenia prac remontowych / budowlanych / montażu na elewacji urządzeń reklamowych, wentylacyjnych, technicznych, instalacyjnych bez wymaganych prawem pozwoleń i bez zgody Właściciela. Stwierdzenia braku lub uszkodzenia zabytkowego wyposażenia obiektu i jego wnętrz.

* Niepotrzebne skreślić

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej TBS Spółka z o.o.

Wzór GLU-4a Załącznik nr 4 do Uchwały Zarządu nr 64/2012 z dnia 10.10.2012r.

2. Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat za co najmniej 2 pełne okresy płatności.
3. Najemca używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub oddaje w podnajem albo do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.
4. Najemca zaprzestaje prowadzenia działalności, o której mowa w § 1,
5. Strony umowy nie dojdą do porozumienia, co do wysokości stawki czynszu i opłat w czasie trwania niniejszej umowy.

§ 9

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca ma obowiązek opróżnienia nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy najmu, dokonania obowiązujących go napraw i protokolarnego przekazania nieruchomości Wynajmującemu w ustalonym terminie.
2. Jeżeli mimo upływu terminu Najemca nie wykonał czynności, o których mowa w ust. 1 Wynajmujący może to uczynić na jego koszt.
3. Najemcy nie przysługuje prawo do innej nieruchomości.

§ 10

1. Wpłacone przez Najemcę wadium w wysokości**00 zł** (dowód wpłaty **wb nr**z dnia**2020 r.**) zostaje zaliczone przez Wynajmującego na poczet należności czynszowych
2. Kaucja w wysokości trzykrotnej stawki czynszowej wraz z opłatami eksploatacyjnymi stanowiąca zabezpieczenie istniejących w dniu opróżnienia lokalu należności została wniesiona przez Najemcę w formie gotówki / weksła własnego in blanco, w wysokości**zł**, dowód wpłaty **wb nr**w dniu**2020r.** / deklaracja wekslowa z dnia

§ 11

1. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do używania obiektu i znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa w tym zakresie.
2. Sposób zabezpieczenia, ubezpieczenia oraz prawa i obowiązki Najemcy wymienione w ust. 1 § 1 oraz § 2 niniejszej umowy wymaga przestrzegania zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wskazań Miejskiego Konserwatora Zabytków w Rudzie Śląskiej.

§ 12

1. Wynajmujący jest podatnikiem i płatnikiem podatku VAT. Posiada NIP nr 641-100-57-69.
2. Najemca nie jest podatnikiem i płatnikiem podatku VAT. Posiada NIP
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

§ 13

W związku z przetwarzaniem danych osobowych zgodnie z obowiązującymi od 25 maja 2018 roku przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L z 04.05.2016 r., Nr 119, s. 1) informujemy, że Administratorem Danych Osobowych jest Prezydent Miasta Ruda Śląska, z siedzibą władz w Urzędzie Miasta Ruda Śląska, 41-709 Ruda Śląska, Plac Jana Pawła II 6. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować

* Niepotrzebne skreślić

w sprawach związanych z ochroną danych osobowych w następujący sposób: email: ido@ruda-sl.pl lub listownie na adres siedziby Administratora. Przetwarzanie danych odbywa się w związku z zawarciem oraz realizacją umowy. Mogą również wystąpić przypadki przetwarzania danych na podstawie wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych w wyznaczonym celu i zakresie. Szczegółowe informacje o przetwarzaniu danych osobowych zgodnie z art. 13 ust.1 i 2 „RODO” zawiera informacja o przetwarzaniu danych osobowych dołączona do umowy.

§ 14

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej (aneks do umowy) pod rygorem ich nieważności.

§ 15

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, inne właściwe przepisy oraz stosowne uchwały Rady Miasta.

§ 16

Ewentualne spory wynikłe z realizacji umowy rozstrzygać będzie Sąd powszechny, właściwy ze względu na położenie przedmiotu umowy.

§ 17

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden egzemplarz Najemca.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

* Niepotrzebne skreślić

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej TBS Spółka z o.o.
Wzór GLU-4a Załącznik nr 4 do Uchwały Zarządu nr 64/2012 z dnia 10.10.2012r.