**UMOWA NAJMU**

zawarta w dniu ………………… **r**. w Kielcach pomiędzy:

**Gminą Kielce** z siedzibą ul. Rynek 1, 25 – 303 Kielce, REGON 291009343,
NIP 657 – 261 – 73 – 25

reprezentowaną przez:

**Barbarę Damian –** Dyrektora Zarządu Transportu Miejskiego w Kielcach, Pełnomocnika działającego na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez Prezydenta Miasta Kielce, zwanego w dalszej części Umowy **WYNAJMUJĄCYM**,

a

…………………………………………………………………., z siedzibą w ………………………… ul. …………………………………………, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w ………………..pod nr **KRS…………………..** Wydział Gospodarczy w………………….., **NIP…………………………**

reprezentowanym przez

………………………………………………………

zwanym w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**,

o następującej treści:

**§ 1**

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest właścicielem budynku Dworca autobusowego położonego w Kielcach przy ul. Czarnowskiej 12, w którym znajduje się lokal użytkowy nr ………. o powierzchni ………..m2
2. WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY w najem lokal, o której mowa w ust 1., w którym Najemca może prowadzić tylko działalność gospodarczą polegająca
na ………………………………………………………
3. Najemca może korzystać z lokalu w godzinach otwarcia Dworca Autobusowego.
4. Wraz z przedmiotem najmu WYNAJMUJĄCY przekaże NAJEMCY wszelkie informacje niezbędne do prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu.
5. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że przedmiot najmu, o którym mowa w ust. 1, jest
w dobrym stanie technicznym i nadaje się do prowadzenia działalności gospodarczej wymienionej w umowie.
6. Wydanie przedmiotu najmu NAJEMCY nastąpi po podpisaniu niniejszej umowy
na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego zawierającego opis przedmiotu najmu, jego wyposażenie oraz stan techniczny. Protokół stanowi załącznik do niniejszej umowy.

**§ 2**

1. NAJEMCA oświadcza, że zapoznał z przedmiotem umowy i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do jego wyglądu i stanu technicznego.
2. NAJEMCA zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z umową i jego przeznaczeniem.
3. NAJEMCA nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody WYNAJMUJĄCEGO.
4. NAJEMCA zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.
5. Wszelkie szkody poczynione w przedmiocie najmu w trakcie korzystania z przedmiotu najmu NAJEMCA zobowiązuje się usunąć na własny koszt lub wypłacić odszkodowanie.

**§ 3**

1. WYNAJMUJĄCEMU służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
2. oddania przedmiotu najmu w podnajem lub użyczenia osobom trzecim bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
3. używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
4. zalegania z opłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i nieuregulowania
go pomimo udzielenia mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
5. niewniesienia w terminie wymaganej kaucji.
6. W razie rozwiązania umowy najmu, NAJEMCA jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
7. W przypadku niewydania lokalu po rozwiązaniu umowy NAJEMCA zobowiązany będzie
do uiszczenia WYANJMUJĄCEMU kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu
za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania z lokalu.
8. NAJEMCA nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
9. Podstawą ustalenia stanu technicznego rzeczy po rozwiązaniu umowy będzie protokół zdawczo - odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony po przekazaniu przedmiotu najmu.

 **§ 4**

1. NAJEMCA zobowiązuje się zapłacić WYNAJMUJĄCEMU **czynsz w wysokości ……………………. zł. brutto miesięcznie (słownie: ……………………………………….) miesięcznie.**
2. Czynsz najmu płatny będzie w okresach miesięcznych, z góry, w terminie do 21 dni
od daty wystawienia przez WYNAJMUJĄCEGO FAKTURY.
3. NAJEMCA będzie płacił czynsz na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO wskazany w fakturze.
4. Z dniem 1 stycznia każdego roku kalendarzowego czynsz podlegać będzie waloryzacji
o prognozowany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ustalony w ustawie budżetowej na dany rok. O wysokości czynszu po jego waloryzacji WYNAJMUJĄCY powiadomi na piśmie NAJEMCĘ.
5. Jeżeli lokal wyposażony jest w licznik mierzący zużycie energii elektrycznej NAJEMCA zobowiązany będzie płacić WYNAJMUJĄCEMU koszty zużycia i przesyłu energii elektrycznej na podstawie wskazań licznika i stawek, jakie WYNAJMUJĄCY płaci dostawcy energii elektrycznej i za jej przesył.
6. Jeżeli lokal wyposażony jest w wodomierz NAJEMCA zobowiązany będzie płacić WYNAJMUJĄCEMU koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków na podstawie wskazań wodomierza i stawek, jakie WYNAJMUJĄCY płaci dostawcy wody.
7. Należność za energię elektryczną i jej przesył będzie fakturowana
przez WYNAJMUJĄCEGO po otrzymaniu faktury od dostawcy energii elektrycznej
i płatna będzie przez NAJEMCĘ w terminie do 21 dni od jej otrzymania.
8. Należność za zużycie wody i odprowadzania ścieków będzie fakturowana
przez WYNAJMUJĄCEGO po otrzymaniu faktury od dostawcy wody i płatna będzie przez NAJEMCĘ w terminie do 21 dni od jej otrzymania.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu i należności za zużytą energię elektryczną, wodę i ścieki WYNAJMUJĄCEMU przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

**§ 5**

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń WYNAJMUJĄCEGO o zapłatę czynszu, innych należności oraz pogorszenia przedmiotu najmu NAJEMCA zobowiązany jest
do wniesienia w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy kaucji gwarancyjnej
w wysokości dwukrotności czynszu z tytułu najmu lokalu tj. w kwocie ……………………. zł brutto.
2. Kaucja powinna być wniesiona w formie pieniężnej na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO nr 39 1050 1461 1000 0023 5332 1074
3. Wpłacona kaucja w formie pieniężnej nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
4. Zwrot kaucji następuje w terminie 14 dni od daty oddania lokalu potwierdzonego protokołem zdawczo – odbiorczym chyba, że zostanie ona wykorzystana zgodnie z jej przeznaczaniem.

**§ 6**

1. Z wyjątkiem wad ukrytych WYNAJMUJACY odpowiada tylko za te wady Przedmiotu Najmu, które zostały ujawnione w protokole zdawczo-odbiorczym. Nieujawnienie wad
w tym protokole powoduje niemożliwość powoływania się przez NAJEMCĘ na ich istnienie, za wyjątkiem wad zagrażających zdrowiu osób przebywających w lokalu
lub zatrudnionych przez NAJEMCĘ. W takim przypadku NAJEMCA będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia zgodnie z art. 682 Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku wystąpienia wad uniemożliwiających korzystanie z Przedmiotu Najmu
w sposób ustalony w Umowie NAJEMCA może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia po bezskutecznym upływie odpowiedniego terminu,
nie krótszego niż miesiąc, wyznaczonego WYNAJMUJĄCEMU przez NAJEMCE
na piśmie, do usunięcia wad.

**§ 7**

1. NAJEMCA nie może czynić w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową
lub przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku.
2. NAJEMCA ma prawo do dokonania ulepszeń Przedmiotu Najmu, jednakże wyłącznie
za zgodą Wynajmującego udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej
i w zakresie uzgodnionym z WYNAJMUJĄCYM.
3. Jeżeli NAJEMCA za uprzednią zgodą WYNAJMUJĄCEGO ulepszył Przedmiot Najmu,
a WYNAJMUJĄCY nie postanowił inaczej przy udzielaniu zgody na ulepszenia, NAJEMCA zobowiązany jest w terminie 7 (siedmiu) dni po zakończeniu najmu
do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego. W przypadku opóźnienia
w przywróceniu Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego, NAJEMCA, niezależnie
od obowiązku zwrotu WYNAJMUJĄCEMU udokumentowanych kosztów związanych
z przywróceniem Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego, zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 2% czynszu obowiązującego w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia w przywróceniu Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego. WYNAJMUJĄCY może dochodzić od NAJEMCY odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary, na zasadach ogólnych.

 **§ 8**

1. NAJEMCA jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym
do umówionego użytku przez czas trwania najmu, a w szczególności dokonywać
na własny koszt wszelkich niezbędnych napraw i remontów bieżących związanych
ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu Najmu oraz zabezpieczać przed kradzieżą
i zniszczeniem. Przez naprawy i remonty bieżące Strony rozumieją wszelkie inne naprawy i remonty, niż remonty o charakterze generalnym, o których mowa w ust. 7 poniżej. Montaż zabezpieczeń przed kradzieżą i zniszczeniem wymaga uprzedniej zgody WYNAJMUJĄCEGO.

2. NAJEMCA jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w czystości i porządku.

1. Remonty o charakterze generalnym obciążają WYNAJMUJACEGO. Przez remonty
o charakterze generalnym Strony rozumieją remonty elementów istotnych ze względu
na żywotność budynku, w którym zlokalizowany jest Przedmiot Najmu, w szczególności remonty dachu, konstrukcji ścian nośnych, posadzek, fundamentów, instalacji doprowadzających media do Przedmiotu Najmu.

**§ 9**

* + - 1. WYNAJMUJĄCY uprawniony jest do dokonywania kontroli stanu Przedmiotu Najmu wyłącznie w obecności przedstawiciela NAJEMCY i w umówionym wcześniej terminie. W imieniu WYNAJMUJĄCEGO kontroli dokonywać będzie upoważniony pracownik Zarządu Transportu Miejskiego. W razie nieudostępnienia Przedmiotu Najmu
			w umówionym terminie WYNAJMUJĄCY ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu
			bez zgody NAJEMCY. Wszelkie szkody wynikłe z nieudostępnienia Przedmiotu Najmu
			w umówionym terminie obciążać będą NAJEMCĘ.
			2. NAJEMCA ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić WYNAJMUJĄCEGO
			o wszelkich przypadkach uszkodzeń, awarii i o podobnych zdarzeniach, które wymagają napraw obciążających WYNAJMUJĄCEGO. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia powiadomienia obciążać będą NAJEMCĘ.
			3. W przypadku konieczności usunięcia awarii lub przeprowadzenia remontów generalnych NAJEMCA umożliwi WYNAJMUJĄCEMU dostęp do najmowanych pomieszczeń
			w wyznaczonym przez WYNAJMUJĄCEMU terminie. Wszelkie szkody wynikłe
			z opóźnienia możliwości dostępu do Przedmiotu Najmu obciążać będą NAJEMCĘ.
			4. WYNAJMUJĄCY może wejść do lokalu pod nieobecność NAJEMCY w sytuacji zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCY lub osób trzecich, przy czym WYNAJMUACY zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić NAJEMCE o fakcie i okolicznościach wejścia do lokalu.

**§ 10**

 Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1.09.2020 r. do dnia 31.08.2022 r.

**§ 11**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej
i dokonywane będą w formie aneksów do niniejszej umowy, za wyjątkiem zmiany czynszu wskutek jego waloryzacji.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.
4. Protokoły zdawczo-odbiorcze stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Wszelkie uprawnienia i obowiązki WYNAJMUJACEGO wynikające z umowy będą wykonywane przez Zarząd Transportu Miejskiego w Kielcach – jednostkę budżetową Gminy Kielce.

**§ 12**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej

ze stron.

Załączniki :

1. protokół zdawczo – odbiorczy.

**WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA:**

 ………………………….. …………………………..

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY**

*załącznik do umowy nr …………….*

***Wypełnić w dniu przekazania***

W dniu …………………. **Wynajmujący reprezentowany przez ………………………………………………**przekazuje **Najemcy reprezentowanego przez …………………………………………………………………………….**w najem lokal użytkowy nr ………………….o pow………………m2 położony na terenie budynku Dworca autobusowego w Kielcach przy ul. Czarnowskiej 12

1. Stan techniczny przedmiotu najmu w dniu przekazania określa się jako:

……………………………………………………………………………………….……………………………………………

2. Wyposażenie lokalu ( rodzaj i ilość)………………………………………………………. ……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………………………………………………..

…………………………………………………………………………………………………

3.Stan licznika energii elektrycznej………………………………

Uwagi

…………………………………………………………………………………………………………………………………….

…………………………………………………………………………………………………………………………………….

…………………………………………………………………………………………………………………………………….

Podpis stron:

**Wynajmujący Najemca**

……………………….…………………… ………………………………..

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY**

*załącznik do umowy nr …………….*

***Wypełnić w dniu zwrotu***

W dniu …………………. **Najemca** reprezentowany przez **…………………………………………………** przekazuje **Wynajmującemu** reprezentowanemu przez…………………………..………………………..….. lokal użytkowy nr ………………….o pow………………m2 położony na terenie budynku Dworca autobusowego w Kielcach przy ul. Czarnowskiej 12.

1, Stan techniczny przedmiotu najmu w dniu zwrotu określa się jako:

……………………………………………………………………………………….……………………………………………

……………………………………………………………………………………….……………………………………………

2. Ilość, rodzaj i stan techniczny wyposażenia……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

 3.Stan licznika energii elektrycznej………………………………

Uwagi

…………………………………………………………………………………………………………………………………….

………………………………………………………………………………………………….

Podpis stron:

**Wynajmujący Najemca**

……………………….…………………… ……………………………………..