

**UMOWA NAJMU NR .....**

zawarta w dniu ..... w Kielcach pomiędzy:

**Gminą Kielce** z siedzibą ul. Rynek 1, 25-303 Kielce, REGON 291009343, NIP 6572617325 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. ...., prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do *ewidencji działalności gospodarczej z dnia* .....\* / *Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS* .....\* (\* niepotrzebne skreślić), 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 przeznaczony na prowadzenie działalności gastronomicznej o powierzchni 44,21 m<sup>2</sup>, obejmujący:
  - pomieszczenie gastronomii o pow. 17,18 m<sup>2</sup> (0.05/1) wyposażone w: zabudowę meblową wykonaną na wymiar - 1 szt. (0.48), ladę ze zlewozmywakiem wykonaną na wymiar - 1 szt. (0.49);
  - zaplecze gastronomii o pow. 14,11 m<sup>2</sup> (0.05/2) wyposażone w blat wykonany na wymiar ze zlewozmywakiem i umywalką - 1 szt. (0.45);
  - pomieszczenie socjalne o pow. 2,75 m<sup>2</sup> (0.05/3) wyposażone w: stół kwadratowy o wymiarach 60/60/H75 (0.44) i krzesło (0.20), blat wykonany na wymiar ze zlewozmywakiem i umywalką - 1 szt. (0.45);
  - szatnia dla personelu gastronomii o pow. 4,37 m<sup>2</sup> (0.06/1) wyposażona w szafy ubraniowe metalowe, dwudrzwiowe - 3 szt. (0.43);
  - toaleta dla personelu gastronomii o pow. 5,8 m<sup>2</sup> (0.06/2);zgodnie z załącznikiem graficznym pn. rozmieszczenie oraz numeracja pomieszczeń i wyposażenia lokalu użytkowego, stanowiącym Załącznik 1 do umowy.
2. WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY w najem lokal, o której mowa w ust 1., w którym Najemca może prowadzić tylko działalność gospodarczą polegającą na działalności gastronomicznej, z zachowaniem przepisów ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi oraz wymogów określonych w ogłoszeniu o pisemnym przetargu nieograniczonym.

3. Wraz z przedmiotem najmu WYNAJMUJĄCY przekaże NAJEMCY wszelkie informacje niezbędne do prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu.
4. 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 2 do niniejszej umowy.
5. Ze względu na brak określonej technologii lokalu gastronomicznego nie można określić szczegółowych wymagań dotyczących wentylacji i klimatyzacji, dlatego NAJEMCA winien na swój koszt:
  - przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej wykonać projekt technologiczny, który będzie zawierał wszelkie wymogi dotyczące instalacji wentylacji i klimatyzacji, uzgodnić go pod względem higienicznosanitarnym oraz uzyskać akceptację WYNAJMUJĄCEGO; jeżeli projekt technologiczny będzie przewidywał konieczność wykonania dodatkowych prac w zakresie instalacji klimatyzacji i wentylacji, NAJEMCA zobowiązany jest je wykonać; po wykonaniu instalacji należy dokonać pomiaru skuteczności jej działania, wydajności i prędkości w punktach nawiewnych i wywiewnych; z powyższych czynności należy sporządzić stosowny protokół; protokół skuteczności i głośności instalacji winien zostać przekazany do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
  - zapewnić w lokalu gastronomicznym oświetlenie sztuczne o barwie zbliżonej do światła dziennego o natężeniu 500 lx.
6. NAJEMCA zobowiązany jest na swój koszt doposażyć lokal w sposób umożliwiający prowadzenie oferowanej działalności gastronomicznej, dostosować instalację elektryczną do mocy niezbędnej dla użytkowanych urządzeń, zabezpieczyć lokal na czas zamknięcia oraz uzyskać stosowne zezwolenia.
7. Z uwagi na objęcie budynku Dworca Autobusowego gwarancją Wykonawcy wszelkie prace konieczne do przeprowadzenia, określone w pkt 5. i 6., muszą zostać wykonane przez Gwaranta lub w uzgodnieniu z Gwarantem, którym jest Budimex S.A., po uzyskaniu akceptacji WYNAJMUJĄCEGO.
8. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu do akceptacji projekt technologiczny, o którym mowa w ust. 5., w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, a WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się do niezwłocznej akceptacji projektu technologicznego w przypadku braku uwag.
9. NAJEMCA zobowiązany jest rozpocząć prowadzenie działalności w lokalu w ciągu 2 m-cy od dnia zawarcia umowy. Na wniosek NAJEMCY, w uzasadnionych przypadkach WYNAJMUJĄCY może wyrazić zgodę na wydłużenie terminu rozpoczęcia działalności.
10. NAJEMCA ma prawo do oznaczenia i reklamy lokalu po uprzednim uzgodnieniu z WYNAJMUJĄCYM wielkości, formy oraz usytuowania nośnika informacyjnego.
11. Lokal gastronomiczny powinien być czynny codziennie przez co najmniej 12 godzin, nie wyłączając świąt i dni ustawowo wolnych od pracy. Godziny pracy lokalu należy uzgodnić z WYNAJMUJĄCYM. Na wniosek NAJEMCY, w uzasadnionych przypadkach WYNAJMUJĄCY może wyrazić zgodę na zmianę godzin otwarcia lokalu.
12. WYNAJMUJĄCY zastrzega, iż poczekalnia nocna wraz z toaletami ogólnodostępnymi musi być czynna i dostępna dla pasażerów 24h/dobę.
13. NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za utrzymanie czystości stolików i krzesełek w poczekalni nocnej w godzinach pracy lokalu.

## § 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 nie pogorszym 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:
  - 1) oddania przedmiotu najmu w podnajem lub użyczenia osobom trzecim bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
  - 2) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
  - 3) zalegania z opłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i nieuregulowania go pomimo udzielenia mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
  - 4) niewniesienia w terminie wymaganej kaucji,
  - 5) nie rozpoczęcia prowadzenia działalności w terminie, o którym mowa w §1 ust. 9.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, NAJEMCA jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszym.
3. W przypadku niewydania lokalu po rozwiązaniu umowy NAJEMCA zobowiązany będzie do uiszczenia WYNAJMUJĄCEMU kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania z lokalu.
4. NAJEMCA nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
5. Podstawą ustalenia stanu technicznego rzeczy po rozwiązaniu umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony w chwili przekazania przedmiotu najmu.

## § 4

1. NAJEMCA zobowiązuje się zapłacić WYNAJMUJĄCEMU czynsz w wysokości ..... zł brutto miesięcznie (słownie: .....), stanowiący iloczyn powierzchni lokalu wskazanej w §1 ust. 1 oraz zaoferowanej w postępowaniu przetargowym ceny za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w wysokości ..... zł/m<sup>2</sup>.
2. Czynsz najmu płatny będzie w okresach miesięcznych, z góry, w terminie do 21 dni od daty wystawienia przez WYNAJMUJĄCEGO faktury. WYNAJMUJĄCY jest uprawniony do wystawiania faktur bez podpisu NAJEMCY.
3. Za niepełny okres najmu wysokość czynszu określonego w ust. 1 obliczana jest proporcjonalnie do liczby dni najmu, tj. 1 dzień = 1/30 miesięcznego czynszu.
4. Wynajmujący rozpocznie naliczanie czynszu po upływie 30 dni od dnia zawarcia umowy tj. od dnia .....
5. NAJEMCA będzie płacił czynsz na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO wskazany

- w fakturze.
6. 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.
  7. 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.
  8. 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.
  9. NAJEMCA zobowiązany będzie płacić WYNAJMUJĄCEMU koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków na podstawie wskazań wodomierza i stawek, jakie WYNAJMUJĄCY płaci dostawcy wody.
  10. 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.
  11. NAJEMCA zobowiązany będzie płacić WYNAJMUJĄCEMU koszty usuwania odpadów pochodzących z separatora tłuszczu w wysokości wynikającej z umowy zawartej w tym zakresie przez WYNAJMUJĄCEGO.
  12. Należność za usunięcie odpadów pochodzących z separatora tłuszczu będzie fakturowana przez WYNAJMUJĄCEGO po otrzymaniu faktury od wykonawcy usługi usunięcia ww. odpadów i płatna będzie przez NAJEMCĘ w terminie do 21 dni od jej otrzymania.
  13. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu i należności za zużytą energię elektryczną, wodę i ścieki oraz usunięcie odpadów z separatora tłuszczu 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 zawarcia 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 przeznaczeniem.

## § 6

1. Z wyjątkiem wad ukrytych WYNAJMUJĄCY 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 NAJEMCĘ 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, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy ulepszenia lokalu pozostają w lokalu bez prawa Najemcy do żądania od Wynajmującego zwrotu wartości dokonanych ulepszeń.

## § 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. 3. Montaż zabezpieczeń przed kradzieżą i zniszczeniem wymaga uprzedniej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
2. NAJEMCA jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w czystości i porządku.
3. Remonty o charakterze generalnym obciążają WYNAJMUJĄCEGO. 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 i fundamentów.

## § 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 WYNAJMUJĄCEGO 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 WYNAJMUJĄCY zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić NAJEMCĘ o fakcie i okolicznościach wejścia do lokalu.

### **§ 10**

Umowa została zawarta na czas określony od dnia zawarcia przez okres obejmujący 36 miesięcy, tj. od dnia ..... do dnia .....

### **§ 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 WYNAJMUJĄCEGO 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) Załącznik 1 – rozmieszczenie oraz numeracja pomieszczeń i wyposażenia lokalu użytkowego
- 2) Załącznik 2 – protokół zdawczo-odbiorczy spisany w dniu przekazania Przedmiotu Najmu.
- 3) Załącznik 3 – wzór protokołu zdawczo-odbiorczego, który zostanie spisany w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu

---

**WYNAJMUJĄCY**

---

**NAJEMCA**

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY**

załącznik do umowy nr .....

**Wypełnić w dniu przekazania**

W dniu ..... **Wynajmujący** reprezentowany przez .....  
przekazuje **Najemcy** reprezentowanemu przez .....  
w najem lokal użytkowy położony na terenie budynku Dworca autobusowego w Kielcach przy  
ul. Czarnowskiej 12 o łącznej powierzchni 44,21 m<sup>2</sup>, obejmujący:

- pomieszczenie gastronomii o pow. 17,18 m<sup>2</sup> (0.05/1)
- zaplecze gastronomii o pow. 14,11 m<sup>2</sup> (0.05/2)
- pomieszczenie socjalne o pow. 2,75 m<sup>2</sup> (0.05/3)
- szatnia dla personelu gastronomii o pow. 4,37 m<sup>2</sup> (0.06/1)
- toaleta dla personelu gastronomii o pow. 5,8 m<sup>2</sup> (0.06/2);

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

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

2. Ilość, rodzaj i stan techniczny wyposażenia:

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

3. Stan licznika energii elektrycznej .....

4. Stan licznika wodomierza .....

Uwagi

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

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Najemca**

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY**

załącznik do umowy nr .....

**Wypełnić w dniu zwrotu**

W dniu ..... **Najemca** reprezentowany przez .....  
zwraca **Wynajmującemu** reprezentowanemu przez .....  
wynajmowany lokal użytkowy położony na terenie budynku Dworca autobusowego  
w Kielcach przy ul. Czarnowskiej 12 o łącznej powierzchni 44,21 m<sup>2</sup>, obejmujący:

- pomieszczenie gastronomii o pow. 17,18 m<sup>2</sup> (0.05/1)
- zaplecze gastronomii o pow. 14,11 m<sup>2</sup> (0.05/2)
- pomieszczenie socjalne o pow. 2,75 m<sup>2</sup> (0.05/3)
- szatnia dla personelu gastronomii o pow. 4,37 m<sup>2</sup> (0.06/1)
- toaleta dla personelu gastronomii o pow. 5,8 m<sup>2</sup> (0.06/2);

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

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

2. Ilość, rodzaj i stan techniczny wyposażenia:

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

3. Stan licznika energii elektrycznej .....

4. Stan licznika wodomierza .....

Uwagi

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

.....  
*Najemca*

.....  
*Wynajmujący*