

## WZÓR UMOWY 2019

### UMOWA NR ..... O NAJEM OBIEKTU HANDLOWEGO NR ..... NA TARGOWISKACH MIEJSKICH W OLSZTYNIE

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

Gminą Olsztyn – Zarządem Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie, z siedzibą przy ul. ...., ..... Olsztyn, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

Pana ..... – Dyrektora Zarządu Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie, działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Olsztyna z dnia ..... r., znak .....

a

p. .... zam. ....,  
ul. .... prowadzącą / ym działalność gospodarczą  
pn. .... z siedzibą .....  
posiadającą / ym : PESEL: ..... NIP: .....  
zwaną / ym dalej "Najemcą".

#### § 1

Na podstawie aukcji z dnia ..... r. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem obiekt handlowy nr ..... położony na targowisku miejskim przy ul. .... w Olsztynie, o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, przeznaczony na sprzedaż artykułów spożywczych/przemysłowych/prowadzących działalność usługową\*.

#### § 2

1. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i:
  - 1) nie wnosi do niego uwag,
  - 2) stwierdza, że jest wolny od wad i znajduje się on w stanie zdatnym do zamierzonego użytku,
  - 3) oświadcza, że z tytułu wad nie będzie występował o obniżkę czynszu.
2. Przekazanie obiektu handlowego w najem oraz jego zwrot po zakończeniu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez każdą ze Stron. W treści Protokołu Strony potwierdzają wyposażenie obiektu handlowego oraz jego stan techniczny.

### § 3

1. Z tytułu najmu obiektu handlowego Najemca płacić będzie Wynajmującemu od dnia .....,  
czynsz najmu, w kwocie = ..... zł brutto

wyliczony następująco:

powierzchnia obiektu handlowego ..... m<sup>2</sup> x stawka za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (..... zł/m<sup>2</sup>)  
= ..... zł  
plus aktualna stawka podatku VAT (na dzień zawarcia niniejszej umowy – 23 %) = ..... zł

**Słownie:** .....,

2. Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę za najem obiektu handlowego obejmującą opłatę czynszu,  
o której mowa w ust.1, w terminie do dnia 10 - go każdego miesiąca za dany miesiąc.
3. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie opłaty eksploatacyjne składające się z:

1) opłaty związanej z gospodarowaniem odpadami:

*na dzień zawarcia umowy stawka miesięczna została wyliczona na podstawie uchwały nr IV/39/19 Rady Miasta Olsztyna z dnia 23 stycznia 2019 r. w sprawie ustalenia stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawek opłat za pojemniki o określonej pojemności*

- a) *artykułów przemysłowych , spożywczych i usług – 8,00 zł.*  
b) *owoców i warzyw – 23,00 zł.*

*plus aktualna stawka podatku VAT (na dzień zawarcia niniejszej umowy – 23 %)*

2) opłaty za dostawę energii elektrycznej, wyliczonej następująco:

zużycie wg wskazań licznika energetycznego zainstalowanego w obiekcie handlowym pomnożone przez stawkę netto za kWh plus aktualna stawka podatku VAT (na dzień zawarcia niniejszej umowy – 23 %),

3) opłaty za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków, wyliczonej następująco:  
(dotyczy obiektów handlowych posiadających przyłącze wody)

zużycie wg wskazań wodomierza zainstalowanego w obiekcie handlowym pomnożone przez stawki podane przez PWiK Spółkę z. o.o. (na rok kalendarzowy) plus aktualna stawka podatku VAT (na dzień zawarcia niniejszej umowy – 23 %).

4. Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę obejmującą opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 3, po otrzymaniu przez Wynajmującego faktur wystawionych przez podmioty wykonujące usługi wymienione w ust 3. Opłaty eksploatacyjne naliczane będą za miesiąc poprzedni.

5. Niezależnie od obowiązku zapłaty na rzecz Wynajmującego należności opisanych w niniejszej umowie, Najemca oświadcza, że jest świadomy ciężącego na nim obowiązku zapłacenia na rzecz Gminy Olsztyn podatku od nieruchomości lub części nieruchomości (od powierzchni oddanego Najemcy w najem obiektu handlowego), wynikającego z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

#### § 4

1. Czynsz Najemca będzie uiszczał w terminie do ostatniego dnia miesiąca na podstawie wystawionej w danym miesiącu faktury, bez dodatkowego wezwania do zapłaty.
2. Opłaty eksploatacyjne Najemca będzie uiszczał w terminie do 10 dnia kolejnego miesiąca na podstawie faktur wystawionych za dany miesiąc, bez dodatkowego wezwania do zapłaty.
3. Czynsz oraz opłaty eksploatacyjne będą uiszczane w kasie Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu, Olsztyn ul. .... ( pon. – pt. .... ) lub na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku ..... nr .....,  
przy czym w przypadku wpłaty na rachunek bankowy za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
4. Nieterminowe regulowanie czynszu bądź opłat eksploatacyjnych spowoduje naliczenie przez Wynajmującego odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej.
5. Wynajmujący (ZDZIT) na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 118) będzie mógł naliczyć dłużnikowi (najemcy) opłatę w wysokości 40 euro (przeliczoną na złote) w przypadku zwłoki w zapłacie należności tytułem rekompensaty za koszty odzyskiwania należności.

#### § 5

1. Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych spowodowana zmianą cen określonych przez podmioty wykonujące wymienione w § 3 ust. 3 usługi i dostawy nie wymaga wprowadzania zmian do umowy i następuje z dniem określonym przez podmiot wykonujący daną usługę jako dzień, od którego obowiązuje nowa cena.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu raz w roku o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Zmiana stawki czynszu nie wymaga wprowadzania zmian do umowy i następuje z dniem ogłoszenia przez Prezesa GUS rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni.
3. Urzędowa zmiana stawki podatku VAT nie wymaga wprowadzania zmian do umowy i następuje z dniem wejścia w życie przepisów wprowadzających zmianę stawki podatku VAT.
4. Zmiana wysokości cen, o których mowa w ust. 1 jak również wskaźnika, o którym mowa w ust. 2, stanowiące podstawę zmiany odpowiednio wysokości opłat eksploatacyjnych lub czynszu, będzie podawana do wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń na targowiskach miejskich, w siedzibie Wynajmującego oraz w Miejskiej Hali Targowej „Zatorzanka”.

#### § 6

1. Na podstawie niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i regulaminem targowisk miejskich,

- 2) utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym, w tym wykonywania napraw, konserwacji i remontów obciążających Najemcę,
  - 3) przestrzegania obowiązujących przepisów administracyjno-porządkowych i budowlanych oraz stosowania się do zarządzeń sanitarnych i zarządzeń dyrektora Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie,
  - 4) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności :
    - a) zaznajomienia zatrudnionych pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
    - b) stosowania się do sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia ustalonego przez Wynajmującego,
  - 5) uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na umieszczenie na zewnątrz obiektu handlowego reklamy,
  - 6) udostępnienia Wynajmującemu przedmiotu najmu celem przeprowadzania dezynfekcji, dezynsekcji lub deratyzacji,
  - 7) informowania Wynajmującego o zmianie wszelkich danych dotyczących prowadzonej działalności w tym w szczególności o zmianie siedziby lub zmianie adresu do korespondencji, miejsca pobytu pod rygorem uznania za doręczone pisma i oświadczenia woli kierowane do Najemcy na adres podany w umowie.
  - 8) utrzymania czystości i estetycznego wyglądu miejsca, w którym dokonuje sprzedaży,
  - 9) pozostawiania po zakończeniu sprzedaży miejsca handlu i najbliższego otoczenia w stanie czystym i uporządkowanym,
  - 10) nie wystawiania towarów i urządzeń powyżej 1m od obiektu handlowego.
2. Najemca zobowiązuje się ponadto do ubezpieczenia na własny koszt od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej w obiekcie działalności gospodarczej. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim w wyniku prowadzonej działalności.
  3. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem obiektu handlowego wyłącznie na okres choroby Najemcy lub korzystania przez niego z urlopu wypoczynkowego, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące w danym roku. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia dyrektorowi Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie umowy podnajmu określającej czas podnajmu i przyczynę podnajęcia przed zawarciem takiej umowy.

## § 7

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego gospodarczym przeznaczeniem z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki.
2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek adaptacji, zmian i modernizacji w przedmiocie najmu.
3. Koszty związane z przystosowaniem obiektu handlowego do prowadzonej przez Najemcę działalności, a w szczególności przebudowa wnętrza obiektu handlowego wraz z robotami instalacyjno – montażowymi związanymi z jego wyposażeniem, ponosi Najemca bez prawa żądania ich zwrotu w jakiegokolwiek formie. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim w związku z prowadzeniem prac związanych z adaptacją i modernizacją obiektu handlowego.
4. Najemcy nie przysługują roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.

## § 8

1. W przypadku stwierdzenia konieczności przeprowadzenia remontu obiektu handlowego obciążającego Wynajmującego, którego prowadzenie uniemożliwia Najemcy

prowadzenie działalności w przedmiocie najmu, za czas trwania tego remontu Najemcy przysługuje wyłącznie zwolnienie z opłat określonych w § 3 umowy.

2. Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia przedmiotu najmu w przypadku wystąpienia awarii mogącej spowodować szkody w obiekcie handlowym w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia przedmiotu najmu, Wynajmujący ma prawo wejść do niego w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej. Jeżeli otwarcie obiektu handlowego nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący zobowiązany jest do zabezpieczenia przedmiotu najmu i znajdujących się w nim rzeczy, do czasu przybycia Najemcy.
3. Najemca zobowiązany jest także do udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu w celu dokonania okresowego przeglądu stanu i jego wyposażenia technicznego. Postanowienia ust. 2 zdania 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

### § 9

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, z mocą obowiązującą od dnia ..... do dnia .....
2. Po upływie okresu obowiązywania umowy, na wniosek Najemcy lub Wynajmującego, może zostać zawarta kolejna umowa na okres do lat 3, pod warunkiem, że dotychczasowy Najemca nie posiada zadłużeń wobec Wynajmującego.
3. Najemca będący osobą fizyczną (także wspólnik spółek osobowych i spółek prawa handlowego) dostarcza zgodę współmałżonka na zawarcie kolejnej umowy najmu. Podpis współmałżonka na oświadczeniu winien być złożony (po okazaniu dokumentu tożsamości) w obecności pracownika Zarządu bądź też przed notariuszem.

### § 10

1. Umowa najmu może być rozwiązana przed upływem okresu, na który została zawarta na mocy porozumienia Stron ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie naruszenia przez Najemcę postanowień umownych, w szczególności w przypadku:
  - 1) opóźnienia z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
  - 2) wykorzystywania przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem lub wykonania w nim zmian bez zgody Wynajmującego,
  - 3) użyczenia, wdzierżawienia lub podnajęcia obiektu handlowego osobie trzeciej w tym z naruszeniem zasad zawartych w § 6 ust 3.
  - 4) naruszenia regulaminu targowisk miejskich.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z przyczyn określonych w ust. 3 może być złożone w terminie 30 dni od dnia powzięcia przez Wynajmującego wiadomości o przyczynie uzasadniającej złożenie tego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

### § 11

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym na podstawie protokołu zdawczo –

- odbiorczego, zdatnym do natychmiastowego używania, pomalowanego na kolor biały, w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy.
2. Najemca nie odpowiada za normalne zużycie przedmiotu najmu, będące następstwem prawidłowego jego używania.
  3. W przypadku nie przekazania Wynajmującemu obiektu handlowego w terminie wskazanym w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu:
    - 1) kary umownej za korzystanie z przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy, w wysokości podwójnej stawki czynszu najmu za każdy miesiąc korzystania z przedmiotu najmu oraz
    - 2) opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 3 ust. 3 umowy, do czasu przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu.

#### § 12

1. Dla zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych istniejących i przyszłych wynikających z niniejszej umowy, Najemca składa:
  - 1) weksel własny in blanco bez protestu poręczony przez współmałżonka lub poręczyciela wraz z podpisaną deklaracją wekslową lub
  - 2) kaucję gwarancyjną w formie pieniężnej, w wysokości odpowiadającej kwocie jednomiesięcznego czynszu brutto.
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 będzie przechowywane przez Wynajmującego na odrębnym rachunku bankowym.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4, na wniosek Najemcy zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 podlega zwrotowi wraz z odsetkami naliczonymi na rachunku bankowym, na którym zostało zdeponowane w terminie 14 dni od daty przekazania boksu Wynajmującemu po zakończeniu umowy najmu.
4. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu bądź opłat eksploatacyjnych, nie przekazania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy, jak również stwierdzenia uszkodzeń w obiekcie handlowym, kwota zabezpieczenia podlega zaliczeniu na poczet niezapłaconego czynszu, opłat eksploatacyjnych, należności za korzystanie z przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy lub ewentualnych napraw.

#### § 13

Zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia dotyczące rozwiązania umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 15

Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego według siedziby Wynajmującego.

#### § 16

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca

.....

Wynajmujący

.....

\*niepotrzebne skreślić