UMOWA NAJMU NR .....

Zawarta w dniu ..... r. w Koszalinie pomiędzy:
Gminą Miasto Koszalin, ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin NIP 6692385366 - Zarządem Dróg i Transportu w Koszalinie ul. Połczyńska 24, zwanym w treści umowy **„Wynajmującym"**, reprezentowanym przez:
.....
oraz .....
zwanym dalej **„Najemcą"**
o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest kiosk o powierzchni 19,76m^{2}.
2. Kiosk z przeznaczeniem na działalność handlową rozszerzoną o sprzedaż biletów komunikacji miejskiej oraz o punkt informacji miejskiej.
3. Nieruchomość ma pełnić funkcje związane z potrzebami obsługi użytkowników ruchu.
4. Kiosk została wykonana w ramach projektu współfinansowanego z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007-2013 działanie 5.1.1 Infrastruktura turystyki pt.: „Przebudowa Rynku Staromiejskiego w Koszalinie".

§ 2

1. Działając na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy o drogach publicznych Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem kiosk.
2. W trakcie trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów, czy też zaliczenie ich w poczet czynszu.

§ 3

1. Wynajmujący odda Najemcy kiosk w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia umowy protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, określającym w szczególności stan techniczny oraz rodzaj i stan instalacji oraz urządzeń technicznych znajdujących się w kiosku.
2. W przypadku odmowy przez Najemcę przyjęcia kiosku, w terminie wskazanym w ust. 1, Wynajmujący odstąpi od umowy w trybie natychmiastowym, a kaucja gwarancyjna nie podlega zwrotowi.

§ 4

1. Stawka za 1 m^{2} powierzchni wynosi:
a) netto ..... złotych,
b) Vat ..... złotych,
c) brutto ..... złotych.

2. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu co miesiąc czynsz w wysokości
a) 19,76m^{2}x.....=.....złotych netto (słownie: .....),
b) VAT.....złotych (słownie.....),
c) brutto .....złotych (słownie.....),
3. W przypadku gdy najem będzie trwała niepełny miesiąc, czynsz będzie liczony proporcjonalnie do ilości dni najmu.
4. Czynsz należy płacić z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca, na wskazany w fakturze rachunek bankowy Wynajmującego.
5. Wynajmujący na początku miesiąca wystawi fakturę, która zostanie wysłana na adres określony w nagłówku. Najemca jest zobowiązany do powiadomienia o zmianie adresu pod rygorem uznania wysłania korespondencji na adres podany w nagłówku ze skutkiem doręczenia.
6. W przypadku zwłoki w uiszczeniu należności, Wynajmującemu przysługują ustawowe odsetki za opóźnienie oraz odszkodowanie w razie poniesienia strat spowodowanych nieterminowym płaceniem należności.

§ 5

1. Formę zabezpieczenia należytego wykonania umowy stanowi kaucja gwarancyjna.
2. Wartość zabezpieczenia (kaucji gwarancyjnej) wynosi 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych).
3. Wniesione przez Najemcę wadium zostało zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej.
4. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 30 dni po należytym wykonaniu umowy.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od ..... maja 2018 r.
2. Umowa najmu może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem formy pisemnej za uprzednim 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, skutkującym na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.
4. Wynajmujący może umowę najmu wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

§ 7

1. Czynsz najmu nie obejmuje opłat za usługi komunalne oraz opłat z tytułu korzystania z mediów, za korzystanie, z których Najemca ponosi odpowiednie opłaty na zasadach ogólnych.
2. Najemca zawrze stosowne umowy na media oraz na wywóz śmieci i nieczystości.
3. Czynsz najmu nie obejmuje podatku od nieruchomości.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania kiosku we właściwym stanie techniczno - użytkowym, zwłaszcza poprzez dokonywanie niezbędnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, wymianę uszkodzonych elementów – w uzgodnieniu z Wynajmującym.
2. Konieczność dokonania napraw w okresie w gwarancyjnym przez okres trwania umowy należy

zgłaszać Wynajmującemu i Gwarantowi (Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych i Budowlanych „INFRABUD" Spółka z o. o. w Koszalinie ul. Zwycięstwa 19, 75-003 Koszalin).

3. Przeprowadzanie zmian i modernizacji kiosku przez Najemcę możliwe jest po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzania cyklicznych kontroli obiektu budowlanego, wymaganych przepisami Prawa Budowlanego (przegląd roczny, pięcioletni itp.) we własnym zakresie i na własny koszt. Protokoły z przeglądu przekazane będą Wynajmującemu, który odpowiedzialny będzie za prowadzenie książki obiektu.

5. Najemca zobowiązany jest udostępnić każdorazowo Wynajmującemu lub osobie upoważnionej przez Wynajmującego pomieszczenie techniczne znajdujące się w wiacie przystankowej z kioskiem.

6. Najemca każdorazowo udostępni nieruchomość wskazanym przez Wynajmującego osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z obsługą, eksploatacją czy konserwacją wszelkich urządzeń, instalacji i systemów znajdujących się w kiosku.

7. Najemca zapewni ochronę elektroniczną i patrol interwencyjny instalacji, włamania i napadu oraz systemu CCTV.

8. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na eksploatację, serwis i konserwację urządzeń i systemów znajdujących się w kiosku w tym należy zawrzeć również umowy na serwis i konserwację pozostałych elementów które będą tego wymagały zgodnie z instrukcją użytkowania obiektu, którą dostarczy wykonawca obiektu.

9. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:

a) używania kiosku zgodnie z umową i jego przeznaczeniem oraz prowadzenia w nim działalności w ramach i zgodnie z posiadanymi zezwoleniami oraz obowiązującymi przepisami prawa,

b) dbałości o czystość i estetykę kiosku,

c) niedokonywania bez zgody Wynajmującego i w okresie trwałości projektu zmian naruszających w sposób stały parametry techniczne obiektu (np. przebudowa);

d) zawiadomienia Wynajmującego o zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 14-tu dni,

e) ponoszenia wszelkich ciężarów publicznoprawnych związanych z posiadaniem przedmiotu umowy, w szczególności podatku od nieruchomości,

f) zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektu oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych,

g) prac utrzymaniowych i konserwacyjnych,

h) prowadzenia punktu informacji miejskiej, poprzez:

- wydzielenie miejsca na stojak i gablotę w celu bezpłatnego udostępniania wydawnictw informacyjnych dotyczących Koszalina (mapy, informatory, ulotki, broszury CK105, Park Wodny etc. – materiały dostarczane przez Urząd Miejski i instytucji jemu podległych)
- prowadzenie sprzedaży gadżetów i pamiątek miejskich (pozyskanie po stronie najemcy),
- oznaczenie kiosku informacją „Punkt informacji miejskiej"

10. W okresie od 1 maja do 1 października każdego roku punkt powinien być otwarty 7 dni w tygodniu z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 10 stycznia 2018 r. o ograniczeniu handlu w niedziele i święta oraz w niektóre inne dni.

11. Naruszenie przez Najemcę obowiązków zawartych w § 8 może stanowić podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 9

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego (w tym

pożar). W tych przypadkach skutki i szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.
2. W przypadku konieczności przeprowadzenia przez Wynajmującego prac remontowych w przedmiocie umowy Najemca udostępni przedmiot umowy na czas trwania robót.
3. Najemcy nie będzie przysługiwać odszkodowanie z tytułu braku przychodów w czasie trwania prac remontowych.
4. Wysokość czynszu zostanie obniżona proporcjonalnie do czasu trwania prac remontowych.
5. O terminie rozpoczęcia prac remontowych i konieczności udostępnienia przedmiotu umowy Najemca zostanie poinformowany z 14 dniowym wyprzedzeniem.

§ 10

1. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może oddawać kiosku w podnajem.
2. Naruszenie obowiązku określonego w ust. 1 skutkuje rozwiązaniem umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 11

Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 3.000 złotych z tytułu wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 12

1. Z chwilą zakończenia umowy Najemca jest zobowiązany pozostawić kiosk odnowiony oraz w należytym stanie technicznym.
2. W przypadku pozostawienia kiosku wymagającego naprawy i odnowienia, Wynajmujący jest uprawniony do wykonania tych robót na koszt Najemcy, stosownie do protokołu sporządzonego niezwłocznie po zakończeniu umowy najmu.

§ 13

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Sądem właściwym do rozpoznania wszelkich sporów wynikających z niniejszej umowy będzie sąd powszechny w Koszalinie.
4. Niniejszą umową sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY : **NAJEMCA:**

RADCA PRAWNY
Marcin Machnikowski

INSPEKTOR
w Dziale Eksploatacji Dróg
Magdalena Majchrzak