

## ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU STOISKA HANDLOWEGO

Zawartej w dniu \_\_\_\_\_ w Gnieźnie, pomiędzy:  
pomiędzy:

**Miastem Gniezno**, z siedzibą przy ul. Lecha 6, 62-200 Gniezno, **NIP**:....., **REGON**:....., reprezentowanym przez ....., zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

**1. (w przypadku osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej):**

Panią/Panem ....., zamieszkałym w ....., przy ul. .... posiadającą/posiadającym numer PESEL .....,

**2. (w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą):**

Panią/Panem ..... – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ..... z siedzibą w ....., przy ul. ...., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ....., pod numerem ..... posiadającym numer NIP: ..... REGON: ....., kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy,

**3. (w przypadku przedsiębiorców - wspólników spółki cywilnej):**

Panią/Panem ..... – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ..... z siedzibą w ....., przy ul. ...., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ....., pod numerem ..... kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy,

i

Panią/Panem ..... – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ..... z siedzibą w ....., przy ul. ...., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ....., pod numerem ..... kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy, współnikami spółki cywilnej pod nazwą: ..... z siedzibą ....., posiadającej numer NIP: .....REGON: .....,

**4. (w przypadku osoby prawnej):**

.....(firma osoby prawnej) z siedzibą w ....., przy ul. ...., wpisaną/wpisanym do .....(wskazać organ rejestrowy np. Krajowy Rejestr Sądowy) prowadzonego przez Sąd Rejonowy ..... Wydział ....., pod numerem ....., posiadającą/posiadającym numer NIP: ..... REGON: ....., kopia odpisu z rejestru stanowi załącznik do umowy, reprezentowaną/reprezentowanym przez: .....

(wpisać osoby uprawnione do reprezentowania osoby prawnej ujawnione w rejestrze, zwrócić uwagę na sposób reprezentacji wskazany w rejestrze, reprezentacja jednoosobowa, reprezentacja łączna),

zwaną/zwanym dalej **Najemcą**,

zwanymi dalej łącznie **Stronami**, a każdy z osobna **Stroną**.

Na podstawie Uchwały Rady Miasta Gniezna z dnia 25.09.2019 r., NR XII/155/2019 w sprawie uchwalenia Regulaminu targowisk miejskich w Gnieźnie, Strony postanawiają co następuje:

## § 1

### Oświadczenia stron

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Gnieźnie przy ul. Plac Józefa Piłsudskiego, działka nr 178/1, ark. 29, zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie za numerem PO1G/00057356/9, na której posadowione jest targowisko miejskie. Targowisko było przedmiotem rewitalizacji realizowanej ze środków własnych Wynajmującego oraz pożyczki pozyskanej ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz budżetu państwa w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007- 2013.
2. Targowisko wyposażone jest w stoiska handlowe (kioski, stragany, stoły), budynek socjalno-sanitarny, w którym znajdują się pomieszczenia socjalne wraz z toaletami, w tym do wyłącznego użytku osób prowadzących handel na targowisku. Targowisko wraz ze zlokalizowanym pod jego płytą parkingiem objęte jest zintegrowanym systemem monitoringu wizyjnego dozorowanego w systemie statym (24-godzinnym).
3. Zasady funkcjonowania targowiska miejskiego oraz prowadzenia na nim działalności handlowej w zakresie nieuregulowanym w niniejszej umowie określone zostały w *Regulaminie targowisk miejskich w Gnieźnie*.
4. Najemca oświadcza, iż postanowienia zawarte w ust. 1-3 powyżej, są dla niego zrozumiałe, oraz że zobowiązuje się wykonywać przysługujące mu na mocy postanowień umowy prawa i obowiązki z poszanowaniem wyżej określonych zasad, dbając o zachowanie ładu i porządku przestrzeni publicznej w obrębie, której realizowana będzie umowa.

## § 2

### Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem a Najemca przyjmuje w najem stoisko handlowe - **kiosk** oznaczony numerem ....., o powierzchni 9 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną oraz instalację wodno – kanalizacyjną, zwane dalej „kioskiem” lub „przedmiotem najmu” do którego przynależy powierzchnia wystawiennicza usytuowana naprzeciw stoiska handlowego – o szerokości kiosku i głębokości 80 cm, na której znajdują się dwa stojaki ekspozycyjne (za wyjątkiem kiosku nr 4).  
lub  
Wynajmujący oddaje Najemcy w najem a Najemca przyjmuje w najem stoisko handlowe - **stragan** oznaczony numerem ....., o powierzchni 5 m<sup>2</sup>, zwane dalej „straganem” lub „przedmiotem najmu” do którego przynależy powierzchnia handlowa – 3 m<sup>2</sup> usytuowana bezpośrednio przed stoiskiem handlowym.
2. Wydanie przedmiotu najmu w posiadanie Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczego sporządzonego przez Administratora, w którym szczegółowo opisany zostanie przedmiot najmu i jego wyposażenie wraz z dokumentacją fotograficzną. Przedmiot najmu zamykany jest roletą zewnętrzną i wyposażony jest w meble handlowe. Z dniem wydania przedmiotu najmu wraz z kompletem kluczy Najemca przejmuje wyłączną odpowiedzialność za przedmiot najmu oraz mienie w nim pozostawione.
3. Protokół zdawczy stanowić będzie podstawę rozliczenia Stron przy zwrocie przedmiotu najmu, w tym w szczególności będzie podstawą ewentualnego potrącenia roszczeń przysługujących Wynajmującemu z tytułu najmu z uiszczonej kaucji zabezpieczającej.
4. Wynajmujący nie zezwala na prowadzenie w stoisku handlowym sprzedaży, produkcji rozpowszechniania i magazynowania tzw. legalnych środków odurzających (dopalaczy) lub innych substancji psychoaktywnych oraz nie wyraża zgody na magazynowanie materiałów łatwopalnych i prowadzenie działalności powodującej zakłócanie spokoju oraz zagrażającej życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu. W przypadku naruszenia powyższego zapisu, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez konieczności wzywania Najemcy do zaniechania naruszeń.
5. W przypadku wynajęcia kiosku Najemca zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości w wysokości określonej przez Radę Miasta Gniezna w drodze uchwały, a także na podstawie odpowiednich przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 900 ze zm.) oraz ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170).

### § 3

#### Czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Strony ustalają, iż Najemca opłacać będzie miesięczny czynsz za przedmiot najmu w wysokości .....zł **netto** (słownie: .....zł 00/100).
2. Do powyższej kwoty zostanie doliczony podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury. W dniu podpisywania niniejszej umowy podatek wynosi 23%. Ustawowa zmiana stawek podatku od towarów i usług, obowiązywać będzie od dnia jej wejścia w życie, powodując automatyczne przeliczenie stawek czynszu zgodnie z nowymi stawkami VAT. Powyższe nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
3. **Czynsz płatny jest miesięcznie z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, za który przypada należność, na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT.**
4. Oprócz czynszu Najemca będzie uiszczać opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z przedmiotu najmu, tj. opłatę ryczałtową za energię elektryczną, opłatę ryczałtową za dostawę wody i odprowadzanie ścieków (*ponadto w przypadku straganów wyposażonych w prąd – opłatę za energię elektryczną według wskazań podliczników, w przypadku kiosków opłatę za dostawę wody, odprowadzanie ścieków i opłatę za energię elektryczną według wskazań podliczników*) płatne na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych nie stanowi zmiany umowy i obowiązuje od dnia pisemnego poinformowania Najemcy o nowej ich wysokości, za które uważa się doręczenie faktury VAT z nowymi stawkami.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub innych opłat Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.
6. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik nie wyższy niż 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający waloryzację. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa powyżej, następować będzie z dniem powiadomienia Najemcy, za które uważa się doręczenie faktury VAT z nowymi stawkami.
7. Adres do korespondencji, wystawiania i dostarczania faktur:  
.....  
.....  
nr tel. kontaktowego: .....  
e-mail: .....@.....
8. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych, w tym na otrzymywanie wiadomości za pomocą systemu teleinformatycznego oraz przesyłanie w ten sposób informacji dotyczących w szczególności wystawionych faktur, rozliczeń oraz salda klienta. Najemca zobowiązuje się jednocześnie do poinformowania Wynajmującego w formie pisemnej o każdorazowej zmianie numeru telefonu i adresu e-mail.
9. Strony zgodnie oświadczają, iż Najemca na dzień podpisania umowy spełnił warunek wpłaty kaucji w wysokości ..... zł (słownie: ..... zł 00/100), która podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia przedmiotu najmu przez Najemcę, po potrąceniu ewentualnych nieuregulowanych należności z tytułu korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu.

### § 4

#### Zasady prowadzenia działalności przez Najemcę

1. Najemca może prowadzić działalność handlową (w tym eksponować i składować) towar wyłącznie **w kiosku** nr .....oraz na powierzchni wystawienniczej usytuowanej naprzeciw stoiska handlowego – o szerokości kiosku i głębokości 80 cm, na której znajdują się dwa stojaki ekspozycyjne (za wyjątkiem kiosku nr 4), zwanym dalej „miejscem handlu”.  
lub  
Najemca może prowadzić działalność handlową (w tym eksponować i składować) towar wyłącznie na **straganie** nr..... oraz wyznaczonej przed nim przestrzeni

- o powierzchni 3 m<sup>2</sup> (granice działalności handlowej wyznaczają płyty chodnikowe w kolorze kasztanowym) zwanym dalej „miejscem handlu”.
2. Najemca uprawniony jest do prowadzenia działalności handlowej w dniach i godzinach funkcjonowania targowiska określonych w *Regulaminie targowisk miejskich w Gnieźnie*.
  3. W przypadku zamiaru zaprzestania prowadzenia działalności handlowej przez okres dłuższy niż 14 dni, Najemca zobowiązany jest o powyższym, pisemnie poinformować Wynajmującego, wskazując przyczynę oraz planowany okres przerwy w działalności. Zaprzestanie prowadzenia działalności nie zwalnia z obowiązku uiszczania należnych opłat.
  4. Najemca zobowiązany jest do wyładunku (załadunku) towaru wyłącznie przy użyciu windy towarowo-osobowej lub w wyznaczonych strefach wyładunku (załadunku) znajdujących się w pasie drogowym. Strefa wyładunku (załadunku) jest wyłączona ze strefy płatnego parkowania i stanowi część targowiska. Najemca zobowiązany jest do sprawnego wyładunku (załadunku) towaru, w czasie nieprzekraczającym 20 minut. Przekroczenie wyznaczonego czasu wyładunku (załadunku) towaru skutkuje naliczeniem opłaty dodatkowej w wysokości 10,00 zł, za każde rozpoczęte 15 minut.
  5. Najemca niniejszym potwierdza znajomość Regulaminu targowisk miejskich w Gnieźnie i zobowiązuje się do jego przestrzegania, a nadto do stosowania się do bieżących zaleceń administratora targowiska miejskiego oraz służb porządkowych.
  6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w stoisku handlowym lub miejscu handlu.
  7. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać żadnych przeróbek, przebudów, zmian w przedmiocie najmu, w tym naruszać strukturę ścian i konstrukcji w szczególności poprzez wykonywanie przewierceń, nawierceń, naklejanie np. reklam i plakatów, czy też naruszać strukturę posadzki i sufitu poprzez nawiercanie, mocowanie elementów dodatkowego wyposażenia oraz wykonywanie jakichkolwiek prac malarskich wewnątrz i na zewnątrz stoiska handlowego.
  8. Najemca oświadcza, iż znane są mu przepisy regulujące prowadzenie działalności handlowej w branży..... oraz, że zobowiązuje się do ich przestrzegania, a nadto uzyskania na własny koszt wszelkich zezwoleń niezbędnych do jej prowadzenia na przedmiocie najmu. Najemca zobowiązuje się nadto do utrzymania właściwego stanu sanitarnego, bhp., p.poż, porządku i czystości w stoisku handlowym oraz miejscu wystawienniczym – zarówno w czasie trwania handlu, jak i po jego zakończeniu, segregacji i składowania odpadów w wyznaczonych do tego celu miejscach.
  9. Wynajmujący oświadcza, a Najemca przyjmuje do wiadomości, iż przeznaczenie przedmiotu najmu na prowadzenie działalności handlowej w branży ..... jest niezmiennie przez cały okres obowiązywania umowy.
  10. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do odpłatnego lub nieodpłatnego używania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.
  11. Najemcy zobowiązany jest w sposób czytelny, w miejscu do tego wyznaczonym, do zamieszczenia danych identyfikujących Najemcę.
  12. W przypadku stwierdzenia naruszenia przez Najemcę któregośkolwiek z postanowień niniejszego paragrafu Wynajmujący uprawniony jest, po uprzednim jednokrotnym pisemnym wezwaniu Najemcy do zaniechania naruszeń, do naliczenia kary umownej w wysokości 500,00 zł brutto za każdy stwierdzony przypadek.
  13. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o ewentualnych usterkach lub wadach przedmiotu najmu.
  14. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystywania przez Najemcę przedmiotu najmu i jego stanu w zakresie przestrzegania przepisów i postanowień umowy.

## **§ 5**

### **Okres obowiązywania umowy, wypowiedzenie**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia .....r. do dnia.....r. (od 6 miesięcy do 36 miesięcy).

**W umowie może zostać zawarta klauzula o możliwości wypowiedzenia umowy z 3 – miesięcznym okresem.**

2. Zawarcie umowy najmu następuje po złożeniu przez Najemcę oświadczenia o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w tym również, że osoba ta nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych.
3. W przypadku naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień umowy Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu Najemcy do zaniechania naruszeń i/lub ewentualnym wyznaczeniu terminu do usunięcia naruszeń.
4. Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadkach:
  - a) zalegania z zapłatą czynszu lub innych opłat na kwotę przewyższającą dwukrotność czynszu, lub
  - b) dwukrotnego naliczenia kar umownych (i to niezależnie od podstawy ich naliczenia), lub
  - c) uporczywego naruszania postanowień *Regulaminu Targowisk miejskich w Gnieźnie*, niestosowania się do zaleceń administratora targowiska lub służb porządkowych, lub
  - d) w przypadku dokonywania jakichkolwiek przeróbek, przebudów, zmian w przedmiocie najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

## **§ 6**

### **Zwrot przedmiotu najmu**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie 7 (siedem) dni opuścić, opróżnić i wydać Wynajmującemu uporządkowany przedmiot najmu, na podstawie protokołu odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu oraz termin, do upływu którego Najemca zobowiązany jest do naprawienia ewentualnych szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub wykonania obciążających go napraw lub remontów. Po upływie terminu, o którym mowa wyżej, Wynajmujący uprawniony jest do naprawienia szkód i wykonania napraw lub remontów, o których mowa wyżej na koszt Najemcy. O wysokości poniesionych z tego tytułu wydatków przez Wynajmującego Najemca zostanie poinformowany w formie pisemnej listem zwykłym, a wysokość tych wydatków zostanie udokumentowana fakturą VAT z doliczeniem podatku VAT w stawce obowiązującej na dzień wystawienia faktury VAT. Najemca jest zobowiązany do zapłaty należności z powyższego tytułu w terminie 7 (siedem) dni od daty wystawienia dokumentu rozliczeniowego przez Wynajmującego na wskazany rachunek bankowy.
2. W przypadku opuszczenia stoiska handlowego bez jego formalnego zwrotu, Wynajmującemu przysługuje będzie prawo do jednostronnego przejścia przedmiotu najmu i ruchomości w nim się znajdujących.

## **§ 7**

### **Zmiany umowy i postanowienia końcowe**

1. Najemca zobowiązuje się informować Wynajmującego niezwłocznie o wszelkich zmianach adresu wskazanego na wstępie niniejszej umowy w okresie jej obowiązywania, jak również w ciągu 3 lat od jej ustania, pod rygorem uznania za skuteczne wszelkich doręczeń na adres wskazany powyżej. Wszelkie zaniedbania w tym zakresie obciążają wyłącznie Najemcę, który nie wykonał obowiązku zawiadomienia określonego w niniejszym ustępie.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie postanowienia *Regulaminu Targowisk miejskich w Gnieźnie* oraz przepisy *Kodeksu cywilnego*.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla Wynajmującego, Najemcy i Zarządcy.

