

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU STOISK HANDLOWYCH

Zawartej w dniu _____ w Gnieźnie, 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**.

Strony postanawiają co następuje:

§ 1

Oświadczenia stron

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Gnieźnie na której posadowione jest targowisko miejskie.
2. Targowisko wyposażone jest w
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 – **stragan/kiosk** oznaczony numerem, o powierzchni m², zwane dalej „straganem/kioskiem” lub „przedmiotem najmu” do którego przynależy powierzchnia handlowa –m², usytuowana bezpośrednio przed stoiskiem handlowym.
2. Wydanie przedmiotu najmu (kiosku, straganu) 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 i wyposażony jest..... Z dniem wydania przedmiotu najmu wraz z 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.

§ 3

Czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Strony ustalają, iż Najemca opłacać będzie miesięczny czynsz za przedmiot najmu w wysokościzł **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. 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, ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedzający waloryzację, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie każdorazowo od marca danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacji następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy poprzez dostarczenie faktury VAT i nie stanowi zmiany umowy. O wysokości wskaźnika innej niż 100%, o którą waloryzowana jest stawka czynszu, decyduje Prezydent Miasta Gniezna, w drodze zarządzenia.

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 o wartości 3 - miesięcznego czynszu brutto (bez względu na okres zawarcia umowy najmu), która podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia protokolarnego zdania stoiska handlowego przez Najemcę. Wynajmujący zatrzymuje kaucję w przypadku dewastacji, nieuporządkowania oraz nieopróźnienia stoiska handlowego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu lub na poczet innych niezapłaconych w terminie należności lub opłat, związanych z przedmiotem najmu.

§ 4

Zasady prowadzenia działalności przez Najemcę

1. Najemca może prowadzić działalność handlową (w tym eksponować i składować) towar wyłącznie na **stoisku handlowym nr.....** oraz wyznaczonej przed nim przestrzeni o powierzchni m², 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 uiszczenia należnych opłat.
4. W przypadku targowiska przy Placu Józefa Piłsudskiego – 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 dostosowania 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. Najemca zobowiązany jest w sposób czytelny, w miejscu do tego wyznaczonym, do zamieszczenia danych identyfikujących Najemcę.
12. W przypadku stwierdzenia naruszenia przez Najemcę któregoś 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 dniar. do dniar. (od 1 miesiąca do 36 miesięcy).
Umowy mogą zawierać klauzulę umożliwiającą ich rozwiązanie przez każdą ze stron z okresem wypowiedzenia wynoszącym:
 - 1) 2 tygodnie – w przypadku umów zawartych na okres powyżej 3 miesięcy, ale nie dłużej niż 6 miesięcy;
 - 2) miesiąc – w przypadku umów zawartych na okres powyżej 6 miesięcy, ale nie dłużej, niż 3 lata;
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. Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu bez terminu wypowiedzenia, w następujących 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) dokonywania jakichkolwiek przeróbek, przebudów, zmian w przedmiocie najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - e) naruszenia przez Najemcę któregoś z postanowień umowy Wynajmującemu, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu Najemcy do zaniechania naruszeń i/lub ewentualnym wyznaczeniu terminu do usunięcia naruszeń.

§ 6

Zwrot przedmiotu najmu

1. W przypadku najmu kiosków i straganów – po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie do 1 dnia roboczego następującego po upływie terminu obowiązywania najmu opuścić, opróżnić i wydać Wynajmującemu uporządkowane stoisko handlowe, 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 kiosku lub straganu bez jego formalnego zwrotu, Wynajmującemu przysługiwać 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 lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności. W przypadku zmiany umowy polegającej na czasowym obniżeniu stawki czynszu, Strony dopuszczają jednostronną zmianę ww. warunków umowy przez Wynajmującego, poprzez przesłanie na adres Najemcy informacji pisemnej (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) zawierającej nową stawkę czynszu oraz okres obowiązywania tej stawki.
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.

Załącznik nr 1 do Istotnych postanowień umowy najmu stoisk handlowych

Oświadczenie o braku zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych.

Gniezno, dnia _____r.

.....
Ul.
.....

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany/-a oświadczam, iż nie istnieją okoliczności mogące spowodować egzekucję z mojego majątku, w tym również nie posiadam zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, w tym wobec Miasta Gniezna.