

**UMOWA NAJMU CZĘŚCI KORYTARZA
Z PRZEZNACZENIEM NA USTAWIENIE AUTOMATU
DO SAMOBSŁUGOWEJ SPRZEDAŻY NAPOJÓW I PRZEKĄSEK
NA CZAS NIEOZNACZONY
GU.4510.1. /N/ZMK**

zawarta w dniu roku pomiędzy **Miastem Białystok – Zarządem Mienia Komunalnego**, z siedzibą w Białymstoku przy ul. gen. J. Bema 89/1, zwanym dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez:

Dyrektora mgr inż. Andrzeja Ostrowskiego w imieniu, którego na podstawie pełnomocnictwa działa

.....
.....

a

.....
.....,

zwanym dalej Najemcą, reprezentowanym przez:

.....

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest powierzchnia użytkowa **części korytarza** położonego w budynku przy **ul.** w Białymstoku z przeznaczeniem na **ustawienie automatu do samoobsługowej sprzedaży napojów i przekąsek**.
2. Wynajmujący nie wyraża zgody na zmianę sposobu wykorzystywania części korytarza, ani oddania go w podnajem osobom trzecim.
3. Najemca zobowiązany będzie do podłączenia automatu do instalacji elektrycznej na własny koszt i we własnym zakresie, po wcześniejszym uzgodnieniu możliwości i warunków z Wynajmującym, jeżeli automat nie zostanie podłączony do istniejącego gniazda wtykowego.
4. Automat zostanie zainstalowany w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego i nie może być przeniesiony w inne miejsce bez pisemnej jego zgody. Część korytarza będąca przedmiotem umowy oznaczona została kolorem czerwonym na szkicu sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian, o których mowa w ust. 2 i 4, umowa może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia.
6. Najemca zobowiązuje się do ustawienia automatu, spełniającego wymogi polskich norm bezpieczeństwa oraz przepisów sanitarnych.

§ 2

1. Wynajmujący przekaze Najemcy część korytarza określony w § 1 ust. 1 protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. W przypadku, gdy Najemca nie przejmie części korytarza w wyznaczonym terminie, Wynajmujący może odstąpić od umowy z prawem naliczenia kary w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 3 ust. 3.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości:
brutto: zł (słownie:),
netto: zł (słownie:),
podatek VAT wg obowiązującej stawki 23%.
2. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Najemcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
3. Wykaz należności za najem części korytarza w stosunku miesięczny określa poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Ilość	Stawka jedn. netto	Wartość netto	Podatek VAT		Wartość brutto
						stawka	kwota	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Czynsz					23		
2	Energia elektryczna	ryczałt				23		
	Razem				0,00		0,00	0,00

Słownie:

4. Należność z tytułu najmu – czynsz i ujęte w ust. 3 opłaty za świadczone usługi (określone jako świadczenia dodatkowe) Najemca obowiązany jest wnieść z góry do 21- go dnia każdego miesiąca, przelewem bez osobnego wezwania, na konto ZMK: **w Banku PEKAO S.A.** Należność za miesiąc, w którym umowa została zawarta Najemca zobowiązany jest wnieść do 21-go dnia kolejnego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wynajmującego.
5. Za opóźnienia w zapłacie należności, o których mowa w ust. 3 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych.
6. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w ust. 3 obowiązują od **daty protokolarnego przekazania części korytarza.**
7. Wynajmujący zastrzega, iż w przypadku wzrostu cen energii elektrycznej opłata ryczałtowa może ulec zmianie.
8. Wysokość czynszu podlega jednostronnej zmianie przez Wynajmującego na wypadek spadku siły nabywczej pieniądza, corocznie, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego określonym w odrębnych przepisach.
9. Zmiany czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w ust. 7 i 8 oraz zmiana konta bankowego, o którym mowa w ust. 4 nie stanowią zmiany umowy i obowiązują Najemcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
10. Wszelkie opłaty dokonane przez Najemcę będą zaliczane w następującej kolejności:
 - należności uboczne w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
 - najstarsza należność główna,
 - należności bieżące.

11. Wystawiane przez Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku faktury będą zawierały następujące dane:

SPRZEDAWCA: Miasto Białystok
15-950 Białystok, ul. Słonimska
NIP: 9662117220

WYSTAWCA: Zarząd Mienia Komunalnego
15-370 Białystok, ul. gen. J. Bema 89/1.

12. Strony ustalają, że faktury, noty odsetkowe, obciążenia z tytułu naliczania kosztów odzyskiwania należności, potwierdzenia sald, zawiadomienia o zmianie opłat oraz inne dokumenty o charakterze informacyjnym, będą wysyłane drogą elektroniczną na adres e-mail podany przez Najemcę w osobnym oświadczeniu.

§ 4

1. Opóźnienie w zapłacie należności, o których mowa w § 3 ust. 3 przekraczające co najmniej dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowo jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości wraz z odsetkami.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, Najemca obowiązany jest opróżnić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) zaopatrywania automatu w artykuły spożywcze z ważnym terminem przydatności do spożycia,
 - b) przestrzegania obowiązujących przepisów ppoż i bhp,
 - c) utrzymania ustawionego automatu w należytym porządku i czystości, jak również powierzchni wokół niego,
 - d) wyposażenia automatu w informację o serwisie (napis powinien być w widocznym miejscu, ma być czytelny oraz informować co robić i jak postępować w przypadku np.: nie wydania asortymentu, reszty, itp.),
 - e) pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych w wyniku awarii automatu,
 - f) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z montażem, konserwacją i utrzymaniem sprawności technicznej automatu,
 - g) zawiadomienia Wynajmującego o zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 14-tu dni,
 - h) ponoszenia wszelkich ciężarów publicznoprawnych związanych z posiadaniem przedmiotu umowy, w szczególności podatku od nieruchomości.
2. Zabrania się sprzedaży alkoholu, wyrobów tytoniowych oraz produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających w szczególności tzw. dopalaczy.
3. Naruszenie przez Najemcę postanowień zawartych w ust. 1 i 2 stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia, w tym także powstałe w wyniku awarii lub braku dostawy energii elektrycznej lub innych zdarzeń losowych, a także kradzieży lub włamań do automatu. Skutki i szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.
5. W przypadku wystąpienia awarii automatu, uniemożliwiającego jego sprawne funkcjonowanie, Najemca zobowiązany jest do usunięcia awarii w ciągu 72 godzin.

6. Najemca został poinformowany o konieczności zgłoszenia umowy do Departamentu Finansów Urzędu Miejskiego w celu naliczenia/zaniechania naliczenia podatku od nieruchomości w terminie 14 dni od jej zawarcia i rozwiązania.

§ 6

1. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się, że istnieje potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, bez których część korytarza nie jest przydatna do określonego w umowie celu, Najemca winien bezzwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego na piśmie.
2. W przypadku zaniechania wymienionego w ust. 1 obowiązku, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem się Najemcy.
3. Najemca obowiązany jest udostępnić część korytarza na zasadach i w terminie uzgodnionym wcześniej z Wynajmującym w celu jego przeglądu oraz dokonania napraw obciążających Wynajmującego, dotyczących zarówno części lokalu, jak i budynku.
4. W przypadku awarii Najemca zobowiązany jest udostępnić część korytarza niezwłocznie. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje obciążeniem Najemcy kosztami awarii, powstałych nawet z winy Wynajmującego.

§ 7

1. Podstawę do ustalenia stanu zwracanego przedmiotu najmu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu.
3. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, bez prawa żądania odszkodowania za poczynione nakłady.
4. W dniu zwrotu część korytarza powinna być uprzątnięta, opróżniona, wolna od reklam. W przypadku niespełnienia powyższych warunków Wynajmujący zastrzega sobie prawo odmowy przejęcia części korytarza i wyznaczenia innego terminu. Do czasu przejęcia przez Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia opłaty za bezumowne korzystanie.

§ 8

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta **na czas nieoznaczony**.
2. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.

§ 9

Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykonania umowy i stanu wynajmowanej części korytarza.

§ 10

1. Kaucja wpłacona przez Najemcę w kwocie **zł** nie podlega oprocentowaniu i po zakończeniu umowy podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez najemcę opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem. Na wniosek najemcy kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupełnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.

2. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem części korytarza.
3. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu lub gwarancjach bankowych.
4. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3000 zł, Najemca winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania części korytarza po zakończeniu najmu oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.
5. W przypadku nie przedłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejściem części korytarza, Wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Najemca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 3 ust. 3.

§ 11

1. Wszelka korespondencja do Najemcy, z zastrzeżeniem § 3 pkt 12, będzie kierowana na następujący adres:
.....
2. Wszelkie rozliczenia z Najemcą dokonywane będą na następujący nr rachunku bankowego:
.....
3. O każdej zmianie adresu i numeru rachunku bankowego Najemca będzie niezwłocznie informował Wynajmującego na piśmie.
4. Nie wykonanie lub nieterminowe wykonanie obowiązku określonego w ust. 3 spowoduje, iż nie podjęcie korespondencji skierowanej na aktualnie wskazany przez Najemcę adres, mimo awizowania przez pocztę, będzie odnosiło skutki prawidłowego doręczenia.

§ 12

Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy (także w zakresie bezumownego korzystania z przedmiotu niniejszej umowy), których strony nie rozstrzygną we własnym zakresie, będą rozpoznawane przez sąd powszechny w Białymstoku.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminów Zarządu Mienia Komunalnego określających zasady rozliczania opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 14

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY
