

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 2026 r. pomiędzy Miastem Bielsko-Biała –Miejskim Zarządem Dróg w Bielsku- Białej, zwanym dalej „Wydierżawiającym” reprezentowanym przez

Dyrektora- mgr inż. Patryka Owcarza,

a

.....

NR NIP

NR REGON

zwaną/zwanym dalej „Najemcą”.

Strony zgodnie postanawiają, co następuje:

§ 1

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego na oddanie w najem na czas nieoznaczony kiosku handlowego o powierzchni użytkowej 6,50 m², położonego w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów, usytuowanego na części nieruchomości ozn. 915/2 objętej KW BB1B/00006398/5 obręb Żywieckie Przedmieście, będącej własnością Skarbu Państwa, przeprowadzonego w dniu 2026 r.

§ 2

1. „Wynajmujący” oświadcza, że jest właścicielem wolnostojącego kiosku handlowego o powierzchni użytkowej **6,50 m²**, usytuowanego na części nieruchomości oznaczonej jako działka 915/2 obj. KW BB1B/00006398/5 obręb Żywieckie Przedmieście, będącej własnością Skarbu Państwa, stanowiącej obszar pasa drogowego ul. Partyzantów w Bielsku-Białej.
2. Przedmiot umowy posadowiony jest w pasie drogowym ul. Partyzantów, w związku z czym „Najemca” zobowiązany jest do uzyskania zgody zarządcy drogi na zajęcie pasa drogowego i uiszczania z tego tytułu stosownych opłat.
3. „Wynajmujący” oddaje a „Najemca” bierze w najem na warunkach określonych niniejszą umową – kiosk handlowy o powierzchni użytkowej **6,50 m²**, wskazany w § 2 ust. 1.
4. Przedmiot umowy wyposażony jest w wentylację grawitacyjną nawiewno-wywiewną, instalację elektryczną, ogrzewania i klimatyzacji oraz zabezpieczony aluminiowymi żaluzjami antywłamaniowymi. Kiosk nie jest wyposażony w regały i inne elementy związane z rodzajem prowadzonej działalności; wyposażenie kiosku zabezpiecza „Najemca”.
5. Szczegółowe granice usytuowania kiosku handlowego określa szkic sytuacyjny, stanowiący jej integralną część – jako załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
6. „Najemca” oświadcza, że stan przedmiotu umowy jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń.

7. „Najemca” zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. na prowadzenie działalności związanej ze sprzedażą : prasy, biletów, słodczy, art. papierniczych, itp.
8. Kiosk handlowy zostanie wydany „Najemcy” w terminie 5 dni roboczych od daty podpisania umowy, przy czym „Najemca” zobowiązuje się do uruchomienia działalności najpóźniej w terminie 14 dni od dnia wydania przedmiotu umowy.
9. Stan techniczny kiosku handlowego i jego wyposażenie w chwili przekazania go „Najemcy” określa protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy – podpisany przez obie strony umowy.

§ 3

1. Strony zawierają niniejszą umowę na czas nieoznaczony od dnia września 2026 r.
2. Stronom przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 4

1. „Najemca” zobowiązuje się płacić miesięczny czynsz najmu kiosku handlowego, ustalony w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, przeprowadzonego w dniu 2026 r., w wysokości:
..... zł

(słownie: złotych ^{00/100})

zwiększony o obowiązujący podatek VAT

2. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić raz w roku z dniem 1 stycznia każdego roku kalendarzowego. Dla jej skuteczności „Wynajmujący” ma obowiązek pisemnego zawiadomienia o zmianie czynszu najpóźniej na miesiąc przed upływem terminu płatności określonego w § 5 ust. 1 bez konieczności spisywania aneksu do umowy.

§ 5

1. Czynsz najmu płatny jest z góry – do 25 każdego miesiąca trwania umowy na rachunek: **67 1020 2313 0000 3102 1091 8896**
2. „Najemca” upoważnia „Wynajmującego” do wystawiania faktury VAT bez jego podpisu.
3. Nieterminowa zapłata czynszu powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie, które zostaną potrącone z należności głównej uiszczonej po terminie określonym w § 5 ust. 1.

4. „Najemca” zobowiązuje się zwrócić „Wynajmującemu” koszty doręczeń wezwań do zapłaty – w przypadku nieterminowego regulowania należności.

§ 6

Umowa niniejsza może być rozwiązana przez „Wynajmującego” **ze skutkiem natychmiastowym** – w przypadku:

1. użytkowania przez „Najemcę” przedmiotu umowy bez pisemnej zgody „Wynajmującego” na cele niezgodne z celem określonym w § 2 ust 7;
2. zalegania z zapłatą czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego jednomiesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu;
3. nieuiszczania świadczeń publicznych, o których mowa w § 12 ust. 1 umowy;
4. naruszania innych postanowień umowy.

§ 7

„Najemca” nie może przedmiotu umowy podnajmować, wydzierżawiać ani też oddawać w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim bez zgody „Wynajmującego” pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

§ 8

„Wynajmujący” zobowiązuje „Najemcę” do właściwego gospodarowania przedmiotem umowy, a w szczególności do:

- a) zawierania umów na dostawę energii;
- b) zabezpieczenia usług związanych z prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń technicznych, w które wyposażony jest przedmiot umowy;
- c) wykonywania bieżącej konserwacji i bieżących napraw przedmiotu umowy, a w szczególności urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania i klimatyzacji;
- d) zlecania kontroli technicznej i okresowych przeglądów przedmiotu umowy, a także urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne.

§ 9

1. „Wynajmujący” wyraża zgodę a „Najemca” zobowiązuje się do wykonania prac adaptacyjnych wewnątrz kiosku handlowego, w celu dostosowania go do potrzeb prowadzonej działalności.

2. Przed dokonaniem remontu, adaptacji, modernizacji przedmiotu umowy, którego zakres rzeczowy wykracza poza zakres ustalony § 9 ust. 1, „Najemca” zobowiązany jest uzyskać każdorazowo pisemną zgodę „Wynajmującego”.

3. „Najemca” zobowiązuje się do używania przedmiotu umowy zgodnie z wymogami technicznymi w tym zakresie, w sposób zabezpieczający jego uszkodzeniu lub dewastacji, przestrzegając zasad prawidłowej eksploatacji oraz dbałości o estetykę.

4. Poczynione nakłady podnoszące wartość przedmiotu umowy, w tym nakłady związane z wykonaniem prac adaptacyjnych, o których mowa w § 9. ust. 1 – 2 obciążają „Najemcę” bez prawa dochodzenia ich zwrotu oraz ich wartości po rozwiązaniu umowy.

§ 10

1. W okresie najmu „Najemca” ponosi wszelkie ryzyko wynikające z odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadania kiosku handlowego, jak również ryzyko przywrócenia stanu poprzedniego obiektu, w przypadku jego uszkodzenia w wyniku pożaru, klęski żywiołowej lub jakiegokolwiek innego powodu.

2. „Najemca” zobowiązuje się zawrzeć umowę ubezpieczenia przedmiotu umowy od zdarzeń losowych w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy i przedkładać corocznie „Wynajmującemu” podpisaną umowę wraz z ogólnymi warunkami ubezpieczenia – w terminie 14 dni od jej zawarcia.

3. „Wynajmujący” ma prawo przeprowadzenia kontroli przedmiotu umowy pod względem jego wykorzystania zgodnie z celem i zakresem wskazanym w umowie, zaś „Najemca” ma obowiązek udostępnić go do kontroli na żądanie „Wynajmującego”.

W przypadku stwierdzenia rażących nieprawidłowości lub naruszeń – „Wynajmujący” powiadomi o tym pisemnie „Najemcę” i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu „Wynajmujący” dokona koniecznych czynności na koszt i ryzyko „Najemcy”.

§ 11

1. „Najemca” – na przedmiocie umowy oraz wokół niego zobowiązany jest do utrzymania czystości i przestrzegania przepisów powszechnie obowiązujących, a w szczególności z zakresu:

- a) ochrony środowiska;
- b) p.poż.;
- c) bhp;
- d) ochrony mienia;
- e) prawa budowlanego;
- f) oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r.

2. W przypadku rozwiązania umowy najmu „Najemca” jest zobowiązany zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym ponad stan wynikający z normalnego użytkowania, w terminie wyznaczonym przez „Wynajmującego” do wydania przedmiotu umowy. Odbiór przedmiotu umowy przez „Wynajmującego” od „Najemcy” nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół ten będzie określał stan techniczny, wyposażenie oraz stan licznika pomiarowego energii elektrycznej.

3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, termin wyznaczony przez „Wynajmującego” nie może być krótszy niż 14 dni.

4. W przypadku nie wydania przedmiotu umowy przez „Najemcę” w terminie wyznaczonym przez „Wynajmującego”, „Najemca” jest zobowiązany do zapłaty na rzecz „Wynajmującego” kary umownej w wysokości 200 % czynszu płatnego przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy w przeliczeniu za każdy dzień opóźnienia. „Wynajmujący” jest uprawniony do żądania od „Najemcy” odszkodowania przewyższającego wartość zastrzeżonej kary umownej w przypadku, gdy szkoda przewyższa wartość kary umownej.

§ 12

1. „Najemca” ponosi wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotu umowy, a w szczególności: koszty energii elektrycznej oraz podatki i opłaty wynikające z przepisów prawa.

2. Wszelkie należności z tytułu podatków i opłat, określone w ust. 1 – „Najemca” reguluje we własnym zakresie. Ustalona wysokość czynszu najmu nie obejmuje opłat i podatków.

§ 13

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności za wyjątkiem § 4 ust. 2 niniejszej umowy.

§ 14

Rozstrzygnięcie ewentualnych sporów powstałych na tle niniejszej umowy należy do właściwego rzeczowo sądu w Bielsku-Białej.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

