

# UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... w Kielcach pomiędzy :

**TARGI KIELCE S.A.** z siedzibą w Kielcach przy ul. Zakładowej 1 , wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach pod numerem KRS 0000352242, NIP 657-030-98-03 Zarząd której stanowią: Andrzej Mochoń – Prezes Zarządu, Bożena Staniak – Wiceprezes Zarządu, z kapitałem zakładowym 65.519.900,00 zł, którą reprezentują :

**Andrzej Mochoń - Prezes Zarządu**

**Jacek Nowak – Dyrektor Wydziału Administracyjno - Technicznego**

zwaną dalej „Wynajmującym” a:

**a**

.....  
.....

zwanym dalej "**Najemcą**"

## § 1

### Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni:

1.1. Restauracji zlokalizowanej na I piętrze hali „F” i baru zlokalizowanego na parterze hali „F” wraz z pomieszczeniami przynależnymi: zapleczem gastronomicznym, kuchnią, szatnią, toaletami i hallem o łącznej powierzchni 379 m<sup>2</sup>

1.2. Baru szybkiej obsługi zlokalizowanego na parterze hali „G” o łącznej powierzchni 130 m<sup>2</sup>

2. Wynajmujący oświadcza że przedmiot określony w § 1 ust.1. niniejszej umowy stanowi jego własność i położony jest w Kielcach przy ul. Zakładowej 1.

3. Przekazanie użytkowanego przez Najemcę przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w obecności Komisji składającej się z przedstawicieli Stron.

## § 2

### Prawa i obowiązki Stron

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystać przedmiot umowy w celu obsługi gastronomicznej imprez wystawienniczych organizowanych przez Wynajmującego, uwzględniając ich potrzeby, zapewniając wysoki poziom świadczonych usług oraz na cele wynikające z wpisu do ewidencji działalności gospodarczej ..... jak również do informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach w tych dokumentach.
2. Dokonywanie przez Najemcę prac adaptacyjnych niezbędnych dla potrzeb prowadzonej przez niego działalności wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
3. Koszty prac adaptacyjnych o których mowa w ust. 2 oraz bieżąca naprawa i konserwacja przedmiotu umowy obciążają Najemcę.
4. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym z dokonanymi adaptacjami lub bez w zależności od uzgodnień stron. Koszty naprawy ewentualnych uszkodzeń wynikających z nieprawidłowej eksploatacji ponosi Najemca. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez przedstawiciela Najemcy i Wynajmującego.
5. Najemca prowadzi działalność gospodarczą własnym kosztem i staraniem na własne ryzyko oraz zobowiązuje się przestrzegać przepisów BHP, p.poż. zabezpieczenie mienia, stanu sanitarnego zgodnie z zaleceniami Inspekcji Pracy, Inspekcji Sanitarnej oraz Rejonowej Komendy Straży Pożarnej uwzględniając branżę i rodzaj prowadzonej działalności.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zarządzeń dotyczących ochrony mienia i porządku wewnętrznego nieruchomości. Wynajmujący umożliwi dostęp do przedmiotu najmu o każdej porze.
7. Utrzymanie należytego stanu sanitarnego i porządku wokół wynajmowanych pomieszczeń poza drogami dojazdowymi, w tym również wywóz nieczystości stałych jest obowiązkiem Najemcy i ponosi on z tym związane koszty.
8. Najemca zobowiązany jest do wykorzystania przedmiotu najmu wyłącznie dla potrzeb imprez organizowanych przez Wynajmującego.
9. W przypadku wykorzystania przez Najemcę przedmiotu najmu na imprezy nie organizowane przez Wynajmującego, Wynajmujący dopuszcza możliwość korzystania z przedmiotu najmu pod warunkiem uzyskania każdorazowej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie określającej również odpłatność i warunki korzystania.
10. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli co do poziomu jakości świadczonych usług, a w szczególności do sprawdzenia:
  - standardu obsługi,
  - menu,
  - wyposażenia lokalu,
  - utrzymania czystości.
11. Najemca zobowiązuje się do stosowania minimum 10% upustu na świadczone usługi dla Wynajmującego.

### § 3

1. Koszty ubezpieczenia obiektu – budynku będącego przedmiotem najmu ponosi Wynajmujący.
2. Koszt ubezpieczenia majątku Najemcy i majątku osobistego pracowników Najemcy, ponosi Najemca.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek Najemcy i majątek osobisty pracowników Najemcy, znajdujących się na terenie Wynajmującego; jak też za inny majątek, który jest w posiadaniu Najemcy lub jego pracowników, a nie stanowi własności Wynajmującego.

### § 4

#### Płatność

1. a. Miesięczna opłata czynszowa za przedmiot umowy określony w §1 ust. 1, pkt. 1.1. wynosi ..... +VAT  
b. Opłata czynszowa za przedmiot umowy określony w §1 ust. 1, pkt. 1.2. wynosi ..... +VAT za każdorazowe wykorzystanie przez Wynajmującego (za jeden dzień imprezy).
2. Stawka i opłaty wymienione w ust. 1 obejmują koszty:
  - wynajęcia powierzchni oraz dzierżawy sprzętu i urządzeń stanowiących własność Wynajmującego,
  - centralnego ogrzewania,
  - 2 kart parkingowych dla samochodów dostawczych i kart wstępu dla personelu,
  - ochrony.
3. Opłata czynszowa winna być płacona do dnia dziesiątego każdego miesiąca za miesiąc bieżący lecz nie później niż 5 dni po otrzymaniu faktury przelewem na konto Wynajmującego:  
**Bank BGŻ Paribas S.A. nr konta 22 1750 1110 0000 0000 0568 3537** lub gotówką w kasie Wynajmującego.
4. W przypadku opóźnienia płatności opłaty czynszowej Wynajmującemu przysługują od Najemcy odsetki wg. stopy ustawowej.
5. Niezależnie od opłaty czynszowej Najemca ponosił będzie za każdy miesiąc kalendarzowy koszty związane z opłatami za dostarczone media :
  - a) **dostawa wody zimnej i odprowadzenie ścieków sanitarnych** wg.
    - wskazań wodomierzy x stawka dostawcy +VAT
  - b) **dostawa energii elektrycznej** :
    - według wskazań zainstalowanych podliczników x stawka taryfowa dostawcy + VAT
    - stała opłata 20,00 zł + VAT miesięcznie z tytułu konserwacji stacji trafo
  - c) **opłaty telekomunikacyjne** :
    - usługi telekomunikacyjne wg. zawartego odrębnego porozumienia obowiązującego w całym okresie trwania najmu, a obejmującego zakres świadczonych usług telekomunikacyjnych oraz warunki płatności.

6. Koszty o których mowa w § 4 ust.5 uiszczane będą przez Najemcę po otrzymaniu faktury w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania na konto Wynajmującego.
7. Niedotrzymanie terminów płatności o których mowa wyżej powoduje naliczenie odsetek ustawowych od należnych kwot.
8. Najemca oświadcza że jest podatnikiem podatku VAT NIP .....uprawnionym do otrzymania faktur VAT. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy lub jego przedstawiciela.

## **§ 5.**

### **Czas obowiązywania umowy i tryb jej rozwiązania**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Dwukrotne niedotrzymanie terminów płatności opłaty czynszowej i opłat a także zwłoka w zapłacie przekraczająca 30 dni daje wynajmującemu prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu umowy osobom trzecim ani go podnajmować.
4. W przypadku naruszenia zapisów niniejszej umowy przez Najemcę Wynajmujący może rozwiązać ją bez wypowiedzenia.

## **§ 6.**

### **Postanowienia końcowe**

1. Jeżeli w czasie trwania umowy nastąpi zmiana stawek będących podstawą opłat lub zmiana okoliczności mających wpływ na wielkość opłat, Wynajmujący określa wysokość nowych opłat bez zmiany warunków umowy - dotyczy to odpłatności Najemcy za korzystanie z mediów i usług § 4 ust 5.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany stawek opłat czynszowych lecz nie częściej niż co sześć miesięcy. Podwyżka opłaty czynszowej o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych wg. obwieszczenia Prezesa GUS nie wymaga konsultacji z Najemcą.
3. Najemca zobowiązany jest przedłożyć przy zawarciu umowy następujące dokumenty:
  - zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
  - decyzję o przyznaniu numeru NIP
  - decyzję o przyznaniu numeru REGON
4. W przypadku, gdy po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca nie opuści obiektu w terminie wypowiedzenia, a w przypadku rozwiązania bez wypowiedzenia w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy zapłaci karę umowną w wysokości 300% czynszu za ostatni miesiąc obowiązywania umowy za każdy rozpoczęty miesiąc pozostawiania w obiekcie.
5. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle wykonywania niniejszej umowy strony będą rozstrzygać polubownie. W przeciwnym razie organem rozstrzygającym będzie właściwy sąd w Kielcach.

6. Wszelkie zmiany umowy za wyjątkiem § 6 ust. 1 i 2 wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. Umowa wchodzi w życie z dniem .....
9. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**