

## 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:

.....  
.....

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 przy tym wysoki poziom świadczonych usług.
2. Dokonywanie przez Najemcę prac adaptacyjnych niezbędnych dla potrzeb prowadzonej przez niego działalności wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
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 tym wyposażeniem, które stanowi własność Wynajmującego w stanie nie pogorszonym. 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. O ile strony nie postanowią inaczej Najemca zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny ( z dnia przekazania przedmiotu Najmu Najemcy)
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 na terenie i 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. Wynajmujący dopuszcza możliwość korzystania z przedmiotu najmu na imprezy nie organizowane przez Wynajmującego, 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, w tym zabezpieczenia ppoż.
  - utrzymania czystości.

### § 3

1. Koszty ubezpieczenia obiektu – budynku, w którym znajduje się powierzchnia będąca 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).  
c. Comiesięczna prowizja procentowa od obrotów wyniesie ..... + VAT  
d. Koszt pojedynczego posiłku regeneracyjnego dla pracowników Targów Kielce wyniesie ..... + VAT
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. Opłata prowizyjna od obrotu naliczana będzie do 5 dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego ma dotyczyć np. dokumentów potwierdzających obroty w wynajmowanych obiektach i płatna będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Wynajmujący będzie dokonywał w/w wpłat na rachunek bankowy Najemcy w banku:  
**Bank BNP Paribas S.A. nr konta 22 1750 1110 0000 0000 0568 3537** lub gotówką w kasie Wynajmującego.
4. W przypadku opóźniania płatności opłat 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.

**d) wywóz nieczystości stałych .....**

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. Nietrzymanie 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 półrocznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego, z tym, że termin wypowiedzenia umowy musi przypadać na koniec czerwca albo koniec listopada danego roku.
2. W przypadku, gdy Najemca nie ureguluje opłat wynikających z niniejszej umowy w terminie, a łączne opóźnienie liczone od nieuregulowanych w terminie opłat przekroczy 30 dni Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu umowy osobom trzecim ani go podnajmować, jak też wykorzystywać w innym celu niż realizacja niniejszej umowy, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca nie będzie prowadził działalności w okresie imprez organizowanych przez Wynajmującego lub innych imprez organizowanych na terenie położonym w Kielcach przy ul. Zakładowej nr 1, chyba, że strony ustalą inaczej. Kalendarz imprez na każdy rok zostanie przedstawiony Najemcy w terminie do dnia 30 listopada roku poprzedzającego, w przypadku wątpliwości Najemca jest zobowiązany dokonać stosownych wyjaśnień najpóźniej na 90 dni przed daną imprezą.
5. Przez prowadzenie działalności rozumie się zapewnienie wystawcom lub gościom Wynajmującego obsługi gastronomicznej, zgodnie z celem niniejszej umowy.
6. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca ustali ceny swoich produktów w sposób odbiegający o więcej niż 15 % od cen porównywalnych produktów na terenie Miasta Kielce
7. 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 towarów i usług konsumpcyjnych wg. obwieszczenia Prezesa GUS nie wymaga konsultacji z Najemcą i następuje na podstawie jednostronnego oświadczenia Wynajmującego.
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 pozostawania w obiekcie. Jednocześnie, w przypadku, gdy po zakończeniu umowy Najemca nie wyda przedmiotu najmu Wynajmującemu, Najemca upoważnia Wynajmującego do wejścia w każdym czasie na teren przedmiotu najmu, w tym przełamania zabezpieczeń i usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy znajdujących się na terenie przedmiotu najmu rzeczy Najemcy
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**