

**Zarządzenie nr 22/2018**  
**Prezesa Zarządu Urbitor Sp. z o.o. w Toruniu**  
**z dnia 23.10.2018 roku**

W sprawie przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na najem wolnych powierzchni komercyjnych w budynku D i A Dworca Kolejowego Toruń Główny przy ul. Kujawskiej 1 w Toruniu.

**§ 1**

Zarządzam przeprowadzenie przetargu ustnego nieograniczonego, którego przedmiotem jest najem poniższych powierzchni komercyjnych znajdujących się na terenie dworca kolejowego Toruń Główny.

1. Na parterze **budynku A** (dawna poczta) dworca kolejowego lokale o łącznej powierzchni **24,34 m<sup>2</sup>**

1) pomieszczenia komercyjne A0.18 i A0.19 o powierzchni 24,34 m<sup>2</sup>

Cenę wywoławczą powierzchni użytkowej ustala się na **12,80 zł/m<sup>2</sup> netto**  
Pomieszczenia biurowe są w pełni wyposażone.

2. Na parterze **budynku B** (dawne WC) dworca kolejowego lokale o łącznej powierzchni **70,59 m<sup>2</sup>**

1) pomieszczenia komercyjne B.0.1-07 o powierzchni 70,59 m<sup>2</sup>

Cenę wywoławczą powierzchni użytkowej ustala się na: **13 zł/m<sup>2</sup> netto**  
Pomieszczenia biurowe są w pełni wyposażone.

3. Na pierwszym piętrze **budynku D** (głównego bud.) dworca lokal o łącznej powierzchni **22 m<sup>2</sup>**

1) pomieszczenie komercyjne D2.5.1A (pom 50) o powierzchni 22 m<sup>2</sup>

Cenę wywoławczą powierzchni użytkowej ustala się na **16 zł/m<sup>2</sup> netto**  
Lokal, o którym jest mowa w §1 pkt 3.1 jest gotowy do wynajęcia.

4. Dostęp do wody możliwy jest wyłącznie w wyznaczonych toaletach. Miesięczna stawka czynszu eksploatacyjnego za toaletę wynosi 11,00 zł. od osoby. We wszystkich budynkach zapewnione jest centralne ogrzewanie gazowe, dostęp do sieci elektrycznej oraz sieci komputerowej przez WiFi lub kabel.

5. Szczegółowe rozwiązania prezentuje wzór umowy najmu stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

**§ 2**

Ustala się następujące termin przeprowadzenia przetargu, które wpłynęły do komisji :

**31.10.2018** roku godzina 10:00, Zebrania komisji przetargowej odbędą się w budynku D w sali VIP na I piętrze ul. Kujawska 1 w Toruniu.

**§ 3**

Ogłoszenie wraz ze szczegółowym zestawieniem lokali będących przedmiotem przetargu umieszczone zostanie na witrynie internetowej [www.dworzec.torun.pl](http://www.dworzec.torun.pl)

#### § 4

Przetarg nieograniczony zostanie przeprowadzony zgodnie z poniższymi zasadami:

1. W przetargu na pomieszczenia wymienione w §1 mogą wziąć udział uczestnicy posiadający dowód uiszczenia wadium (dotyczącego danego pomieszczenia) w kwocie odpowiadającej wartości dwumiesięcznego czynszu wynikającego ze stawki wywoławczej pomnożonej przez powierzchnię. Wpłaty wadium można dokonać przed rozpoczęciem przetargu w miejscu odbycia przetargu bądź w kasie w siedzibie spółki, wpłaty wadium można dokonać do godziny 09:45 w dniu odbycia przetargu. W przetargu mogą również uczestniczyć pełnomocnicy stron posiadający pisemnie potwierdzone pełnomocnictwo. Wpłacone wadium, po zawarciu umowy przekształca się w kaucję umowną.
2. Przetarg ofert przeprowadza się, jeżeli wpłynie chociażby jedna oferta spełniająca warunki.
3. Po analizie komisja zamieszcza w protokole przetargu wniosek w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty wraz z uzasadnieniem.
4. Zawarcie umowy w wyniku przetargu następuje z chwilą udzielenia przybicia, która zostanie potwierdzona na piśmie – tj. umowie pisemnej, której wzór pozostaje do wglądu w siedzibie Urbitor sp. z o. o. bądź na stronie internetowej spółki. Pisemne potwierdzenie warunków umowy może nastąpić bezpośrednio po zakończeniu przetargu pisemnego poprzez złożenie podpisów przez prawidłowo umocowane strony. Przed pisemnym potwierdzeniem warunków umowy najemca dopłaca kaucję do wysokości dwukrotności wylicytowanego czynszu.

#### § 5

Powołuje się komisję do przeprowadzenia przetargu w składzie:

1. Adam Olender - przewodniczący
2. Krzysztof Buława - członek
3. Piotr Cymerman - członek
4. Andrzej Grysiewicz - członek
5. Alicja Połczyńska-Łagoda - członek

Wykonanie zarządzenia zleca się przewodniczącemu komisji przetargowej. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

#### § 6

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym zarządzeniu stosuje się z odpowiednimi zmianami zarządzenie 3/2010r. Prezesa Zarządu Transbud sp. z o.o. z dnia 28.01.2010r.

Zatwierdzam

PREZES ZARZĄDU  
  
Wojciech Świtalski

UMOWA NAJMU nr DDK ...../2018  
zawarta w dniu 01.11.2018 roku w Toruniu

Strony:

URBITOR Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, ul. Chrobrego 105/107, NIP 879 016 89 84, wpisana do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 325890, kapitał zakładowy w kwocie 11.857,600 zł, reprezentowana przez:

Wojciech Świtalski – Prezes Zarządu

zwana w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

nazwa ul. ...., 87-100 Toruń, NIP ..... zarejestrowana w ewidencji działalności gospodarczej,, reprezentowana przez:

1. .... Strony ustalają, co następuje:

§1

Przedmiotem umowy jest najem:

1. wyodrębnionego lokalu użytkowego, położonego w Toruniu na dworcu kolejowym Toruń Główny przy ul. Kujawskiej 1, w budynku „D” o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, przeznaczonego na działalność komercyjną, oznaczony na planie jako D.....

§2

Wynajmujący oświadcza, że:

1. posiada uprawnienia do zawierania umów najmu przedmiotu opisanego w §1,
2. Gmina Miasta Toruń jako użytkownik wieczysty nieruchomości zabudowanej przy ul. Kujawskiej 1, oznaczonej jako działka geodezyjna 83/5 o pow. 0,3960 ha i jako właściciel posadowionych na niej budynków tj. praw nabytych na podstawie Umowy dzierżawy nr 4210 z dnia 22.03.2018 roku, upoważniła Spółkę Urbitor do administrowania ww. nieruchomością oraz do zawierania prawnie i skutecznie wiążących umów najmu,
3. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami, w tym nieruchomościami cudzymi,
4. zobowiązuje się do przedłożenia zaświadczeń i decyzji właściwych instytucji i organów, dopuszczających obiekt do użytkowania w zakresie przedmiotu najmu.

Najemca oświadcza, że:

5. przyjmuje w najem pomieszczenia opisane w §1 tj. „powierzchnię użytkową”,
6. zamierza prowadzić działalność gospodarczą w przedmiocie najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności,
7. znany jest mu stan prawny przedmiotu umowy, wynikający z oświadczeń strony wynajmującej oraz stan techniczny powierzchni użytkowej opisanej w §1 i nie wnosi co do nich żadnych zastrzeżeń,
8. jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT i upoważnia Wynajmującego do wystawiania z góry faktur VAT bez podpisu osób uprawnionych do ich otrzymywania,
9. posiada wymagane prawem dokumenty właściwych organów na prowadzenie ww. działalności.

### §3

1. Wynajmujący oddaje w najem powierzchnię użytkową opisaną w §1, a Najemca ją przyjmuje w najem na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać w użytkowanie, wynająć, poddzierżawić, czy udostępnić w innej formie przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej.
3. Najemca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu.
4. Najemca, z tytułu zawieranych z osobami trzecimi umów w zakresie funkcji opisanych w §1, ponosi wyłączną odpowiedzialność odszkodowawczą wobec ww. osób za wszelkie szkody jakich doznały w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu.

### §4

Wynajmujący zobowiązuje się do:

1. umożliwienia Najemcy dostępu do energii elektrycznej, dostawy wody ciepłej i zimnej, odbioru ścieków, ogrzewania pomieszczeń, wywozu nieczystości stałych oraz ochrony obiektu,
2. zapewnienia Najemcy odpowiedniego dostępu do przedmiotu umowy,
3. zamieszczania informacji o Najemcy na swojej stronie internetowej [www.dworzec.torun.pl](http://www.dworzec.torun.pl)
4. informowania o ewentualnym zamiarze wynajęcia kolejnych pomieszczeń na Dworcu Głównym na cele komercyjne.

### §5

Najemca zobowiązuje się do:

1. korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów i norm,
2. uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz innych uprawnionych organów na prowadzenie wszelkich prac w zakresie rozbudowy, przebudowy lub adaptacji pomieszczeń,
3. uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na zainstalowanie dodatkowych odbiorników energii elektrycznej oraz na zainstalowanie i używanie urządzeń, które mogą być źródłem zakłóceń w sieciach energetycznych, telekomunikacyjnych lub radiowych,
4. dokonywania na własny koszt bieżących drobnych napraw, remontów i adaptacji pomieszczeń, będących przedmiotem umowy, a także utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym,
5. powiadamiania Wynajmującego o konieczności dokonania napraw i remontów przekraczających zakres określony w pkt. 4,
6. przeprowadzenia na własny koszt wszelkich prac budowlanych, związanych z wyremontowaniem i zagospodarowaniem lokalu dla potrzeb prowadzonej działalności i nie będzie obciążać Wynajmującego kosztami żadnych napraw,
7. zdemontowania na własny koszt i przekazania Wynajmującemu urządzeń i rzeczy stanowiących jego własność, nie wchodzących w skład przedmiotu umowy i nie wynajętych Najemcy na podstawie odrębnej umowy,
8. przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, BHP, sanitarno-epidemiologicznych, o ochronie środowiska naturalnego oraz gospodarki odpadami,

9. przestrzegania regulaminów i zarządzeń porządkowych Wynajmującego obowiązujących w budynku, w którym znajdują się wynajmowane pomieszczenia,
10. umożliwienia przedstawicielom Wynajmującego kontroli sposobu korzystania z przedmiotu umowy,
11. zwrócenia przedmiotu umowy, po zakończeniu okresu obowiązywania Umowy, w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie,
12. zawarcia, w terminie 7 dni od daty objęcia lokalu, umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia, z rozszerzeniem o OC najemcy na kwotę minimum 100.000,00 zł. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia Wynajmującemu, nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia umów ubezpieczenia, kopii polis ubezpieczeniowych wraz z dokumentem potwierdzającym opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej. Umowa ubezpieczenia musi obowiązywać przez cały okres trwania umowy najmu,
13. ponoszenia odpowiedzialności materialnej za wszelkie szkody spowodowane w przedmiocie umowy przez Najemcę, jego dostawców lub klientów, a także inne osoby trzecie.

#### §6

1. Strony zobowiązują się do współpracy i wykonywania z należytą starannością zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania w trybie pilnym o wszelkich okolicznościach i zdarzeniach, mających istotny wpływ na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy.
3. Strony zobowiązują się do nie ujawniania osobom trzecim informacji, dotyczących wzajemnej działalności, pozyskanych przez Strony w związku z wykonywaniem Umowy.

#### §7

##### Płatności:

1. Czynsz najmu w wysokości ..... zł netto (powierzchnia ..... m<sup>2</sup> x stawka z licytacji .... zł/m<sup>2</sup>) płatny będzie w okresach miesięcznych z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego do dnia 15-go każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany każdorazowo na fakturze.
2. Poza czynszem Najemca będzie co miesiąc ponosił koszty zużycia mediów:
  - a) energii cieplnej w wysokości ..... zł netto (powierzchnia razem ..... m<sup>2</sup> x stawka 5,00 zł/m<sup>2</sup>), opłata ponoszona jest przez cały okres obowiązywania umowy, płatna z góry za dany miesiąc do dnia 15-go każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na rachunek bankowy wskazany każdorazowo na fakturze,
  - b) zimnej wody – ilość ryczałtowa wody 1m<sup>3</sup> x cena dostawcy, cena dostawcy w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi **3,94 zł/m<sup>3</sup> netto** (przyjmuje się, że jeden pracownik zużywa 0,33 m<sup>3</sup> miesięcznie)
  - c) podgrzanie wody - ilość ryczałtowa 1m<sup>3</sup> wody x cena dostawcy za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> - cena dostawcy za podgrzanie 1m<sup>3</sup>, w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi **19,02 zł/m<sup>3</sup> netto**, (przyjmuje się, że jeden pracownik zużywa 0,33 m<sup>3</sup> miesięcznie)

- d) odprowadzenia ścieków –ilość ryczałtowa  $2\text{m}^3$  x ceny odbiorcy ścieków, która w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi **4,88 zł/m<sup>3</sup> netto**, (przyjmuje się, że jeden pracownik generuje  $0,66\text{ m}^3$  miesięcznie)
  - e) energii elektrycznej – wg odczytu licznika ilość kWh x cena dostawcy energii, która w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi **0,9 zł/kW netto**, rozliczana w oparciu o fakturę VAT za miesiąc poprzedni wg. fatycznego zużycia po wystawieniu faktury VAT przez Dostawcę energii elektrycznej.
  - f) wywozu odpadów komunalnych - opłata stała w kwocie **30 zł netto** miesięcznie.
  - g) Internet – opłata stała w kwocie **30 zł netto** miesięcznie
  - h) za dostęp do **WC** opłata stała w wysokości **33,00 zł netto** (11 zł. za jednego pracownika najemcy) płatna w okresach miesięcznych z góry do dnia 15-go każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany każdorazowo na fakturze.
  - i) należności w § 7 ust. 3 lit. b - e) mają charakter zryczałtowany.
3. Strony ustalają, iż za dzień zapłaty czynszu przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu bądź opłat za media, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za okres opóźnienia.
  4. W przypadku rozwiązania Umowy przed upływem pełnego okresu rozliczeniowego, Wynajmującemu przysługuje pełny czynsz za cały rozpoczęty okres rozliczeniowy.
  5. Strony ustalają, iż od 01.05.2019 r. stawka czynszu oraz stawka mediów wskazana w §7 ust. 3 może podlegać podwyższeniu w oparciu o średnioroczny wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszonym przez Prezesa GUS, bez konieczności wprowadzania zmian aneksem do Umowy, a wyłącznie jednostronnego poinformowania Najemcy na piśmie ze wskazaniem nowej stawki.
  6. W przypadku uzgodnienia przez Strony zmiany wynajmowanej powierzchni, wysokość czynszu ulega odpowiedniej zmianie.
  7. Do kosztów mediów wymienionych w ust. 1-4 doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w ustawowej wysokości.
  8. Najemca dokona wpłaty kaucji w wysokości 2-miesięcznego czynszu na rachunek wymieniony na fakturze do dnia zawarcia umowy z dopiskiem „kaucja Dworzec”. Kaucja zostanie zwrócona w wysokości nominalnej w terminie do 30 dni od zakończenia umowy, jeżeli nie zostanie wykorzystana do zaspokojenia roszczeń.

## §8

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z mocą obowiązującą od dnia **01.11.2018 r.**
2. W przypadku bezpodstawnego uchylania się Najemcy od odbioru lokalu, w szczególności niestawiennictwa Najemcy w dniu wyznaczonym jako dzień objęcia lokalu, Wynajmujący po upływie kolejnych 3 dni może dodatkowo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 1-miesięcznego czynszu podstawowego – wylicytowanego.

3. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) opóźnienia Najemcy w zapłacie czynszu za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe,
  - b) rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy,
  - c) utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności,
  - d) przekazania przedmiotu najmu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
4. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania Umowy z **3-miesięcznym okresem wypowiedzenia**, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca.
5. W przypadku rozwiązania Umowy Najemca zobowiązany jest opuścić lokal w ostatnim dniu wypowiedzenia umowy tj. w dniu rozwiązania umowy najmu. Jeżeli Najemca nie opuści lokalu we wskazanym wyżej terminie, zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 2 000,00 zł za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania z przedmiotu najmu.
6. W przypadku rozwiązania Umowy z winy Najemcy, Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poczynionych na przedmiocie umowy oraz zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszym niż normalne zużycie.

#### §9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego w tym przepisy o najmie.

#### §10

Przy braku porozumienia w sprawach spornych, po wyczerpaniu możliwości negocjacji, spory rozstrzygane będą przez właściwy dla siedziby Wynajmującego Sąd Powszechny.

#### §11

1. Wszelkie zmiany warunków Umowy mogą być dokonywane za zgodą Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zgody i zezwolenia Stron, przewidziane postanowieniami Umowy, wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
4. Załączniki stanowią integralną część Umowy.

Załączniki:

Protokół zdawczo-odbiorczy

Rzut pomieszczenia

Wynajmujący:

Najemca:

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY LOKALU**

W dniu ..... r. w lokalach wymienionych w §1 umowy najmu DDK ...../2018 r. o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, położonego na dworcu kolejowym Toruń Główny w budynku D przy ul. Kujawskiej 1 w Toruniu, stawili się:

Adam Olender, Andrzej Grysiwicz - URBITOR..... jako Wynajmujący

oraz

.....jako Najemca

**1. WYPOSAŻENIE LOKALU .....m<sup>2</sup>:**

Lp.	Elementy wyposażenia	Ilość sztuk	Stan techniczny
1			
2			
3			
4			
5			

**2. STAN LICZNIKÓW:**

L.p.	Rodzaj licznika	Stan na dzień
1		
2		

**3. Inne ustalenia i potwierdzenia stron**

.....  
 .....  
 .....

Wynajmujący

Najemca