

Zarządzenie nr 4 /2023

Prezesa Zarządu Urbitor Sp. z o.o. w Toruniu
z dnia 31.01.2023 roku

W sprawie przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na najem wolnych powierzchni komercyjnych na terenach przyległych i w budynku „A” i „D” 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 D dworca lokal użytkowy o powierzchni 167 m² wraz z zapleczem dla pracowników i WC o powierzchni 36 m² o łącznej powierzchni użytkowej **203,00 m²**. Dopuszcza się inne niż gastronomia przeznaczenie tych powierzchni (np. biura).

2. Kwotę wywoławczą czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej wskazanej w § 1 pkt 1 ustala się na **30 zł/m² netto**.

3. Oferowany lokal jest wykończony w stopniu umożliwiającym natychmiastowy rozruch i funkcjonowanie restauracji lub innej działalności. W lokalu zostały poczynione nakłady w postaci: systemu wentylacji, instalacji elektrycznej, terakota podłogowa w całym lokalu oraz glazura w pomieszczeniu kuchennymi i sanitariatami. Do lokalu jest doprowadzony gaz.

4. W lokalu znajduje się częściowe wyposażenie ruchome stanowiące własność Wynajmującego. Sposób jego ewentualnego wykorzystania będzie przedmiotem oddzielnych negocjacji. Dla zainteresowanych zestawienie rzuty pomieszczeń i wyposażenie znajduje się do wglądu w biurze administracji dworca od poniedziałku do piątku w godz. od 7 do 15.

We wszystkich pomieszczeniach zapewnione jest centralne ogrzewanie gazowe, dostęp do sieci elektrycznej oraz sieci komputerowej przez WiFi lub kabel.

5. Zapewniamy dostęp do prądu i wody, dlatego do oferowanej stawki czynszu należy dodać koszty mediów związane z eksploatacją powierzchni, które na dzień wydania niniejszego zarządzenia wynoszą: energia elektryczna **1,32 zł/kWh**, zimna woda **4,02 zł/m³**, ciepła woda **44 zł/ m³** i ścieki **5,34 zł/m³**, wywóz śmieci **200 zł**. oraz opłata ryczałtowa za ogrzewanie lokalu opłata stała 7 zł/ m². Wyżej wymienione stawki mogą ulec zmianie w trakcie trwania umowy najmu.

6. W lokalach jest zapewnione centralne ogrzewanie gazowe czyli do czynszu - na dzień wydania niniejszego zarządzenia - należy dodać koszty **10 zł/m²**,

7. Pisemne potwierdzenie warunki umowy nastąpią w terminie 7 dni od zakończenia przetargu. W umowie najmu Urbitor sp. z o. o. przewiduje termin uruchomienia działalności do dnia 01.10.2022 r. W przypadku uchylania się oferenta od potwierdzenia umowy na piśmie w/w terminie wadium nie zostaje zwrócone i przechodzi na rzecz Urbitor sp. o. o.

§2

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

1. Na parterze **budynku D** dworca: lokal użytkowy o łącznej powierzchni użytkowej 35 m² przeznaczonego na działalność komercyjną, oznaczony na planie jako **pomieszczenie nr 67**.
2. Cenę wywoławczą ustala się na **20 zł/m² netto**.
3. Oferowany lokal jest w pełni wyposażony w stopniu umożliwiającym funkcjonowanie.
4. W lokalu nr 67 jest zapewnione centralne ogrzewanie gazowe czyli do czynszu - na dzień wydania niniejszego zarządzenia - należy dodać koszty **10 zł/m²**,
5. W lokalu jest zapewniony dostęp do sieci komputerowej przez WiFi lub kabel. Koszty na dzień przetargu wynoszą: **50 zł** miesięcznie.
6. Zapewniamy dostęp do prądu i wody, dlatego do oferowanej stawki czynszu należy dodać koszty mediów związane z eksploatacją powierzchni, które na dzień wydania niniejszego zarządzenia wynoszą: energia elektryczna **1,32 zł/kWh**, zimna woda **4,02 zł/m³**, ciepła woda **44 zł/ m³** i ścieki **5,34 zł/m³**, wywóz śmieci **65 zł**. Wyżej wymienione stawki mogą ulec zmianie w trakcie trwania umowy najmu.
7. Zapewniamy dostęp do WC opłata stała w wysokości **25,00 zł netto** płatna w okresach miesięcznych.

§ 3

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

1. W piwnicy **budynku D** dworca: 2 lokali użytkowy o łącznej powierzchni **31,89 m²**, przeznaczonego na działalność gospodarczą, oznaczone na planie jako (D 0.31) nr 16 (dwa biura) przeznaczonego na działalność komercyjną, oznaczony na planie jako **pomieszczenie nr 16**.
2. Cenę wywoławczą ustala się na **14,00 zł/m² netto**.
3. Oferowany lokal jest w pełni wyposażony w stopniu umożliwiającym funkcjonowanie.
4. W lokalu nr 4 jest zapewnione centralne ogrzewanie gazowe czyli do czynszu – na dzień wydania niniejszego zarządzenia - należy dodać koszty **10 zł/m²**,
5. W lokalu nr 4 jest zapewniony dostęp do sieci komputerowej przez WiFi lub kabel. Koszty na dzień przetargu wynoszą: **50 zł** miesięcznie.
6. Zapewniamy dostęp do prądu i wody, dlatego do oferowanej stawki czynszu należy dodać koszty mediów związane z eksploatacją powierzchni, które na dzień wydania niniejszego zarządzenia wynoszą: energia elektryczna **1,32 zł/kWh**, zimna woda **4,02 zł/m³**, ciepła woda **44 zł/ m³** i ścieki **5,34 zł/m³**, wywóz śmieci **65 zł**. Wyżej wymienione stawki mogą ulec zmianie w trakcie trwania umowy najmu.

7. Zapewniamy dostęp do WC opłata stała w wysokości **25,00 zł netto** płatna w okresach miesięcznych.

§5

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

1. Na parterze **budynku B** dworca: magazynowych lokal użytkowy o łącznej powierzchni **12 m²**, przeznaczonego na działalność gospodarczą, oznaczony na planie jako **pomieszczenie nr B 08.1**
2. Cenę wywoławczą ustala się na **20 zł/m² netto**.
3. Oferowany lokal jest w pełni wyposażony w stopniu umożliwiającym funkcjonowanie.
4. W lokalu nr 8.1 jest zapewnione centralne ogrzewanie gazowe czyli do czynszu należy – na dzień wydania niniejszego zarządzenia - dodać koszty **10 zł/m²**,
5. W lokalu nr 8.1 jest zapewniony dostęp do sieci komputerowej (dla chętnych) przez WiFi. Koszty na dzień przetargu wynoszą: **50 zł** miesięcznie.
6. Zapewniamy dostęp do prądu i wody, dlatego do oferowanej stawki czynszu należy dodać koszty mediów związane z eksploatacją powierzchni, które na dzień wydania niniejszego zarządzenia wynoszą: energia elektryczna **1,32 zł/kWh**, zimna woda **4,02 zł/m³**, ciepła woda **44 zł/ m³** i ścieki **5,34 zł/m³**, wywóz śmieci **65 zł**. Wyżej wymienione stawki mogą ulec zmianie w trakcie trwania umowy najmu.
7. Zapewniamy dostęp do WC opłata stała w wysokości **25,00 zł netto** płatna w okresach miesięcznych.

§6

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

8. Na parterze **budynku B** dworca: 2 magazynowych lokali użytkowy o łącznej powierzchni **28 m²**, przeznaczonego na działalność gospodarczą, oznaczone na planie jako (D 0.31) nr 16 (dwa biura) przeznaczonego na działalność komercyjną, oznaczony na planie jako **pomieszczenie nr B 08.3**
9. Cenę wywoławczą ustala się na **20 zł/m² netto**.
10. Oferowany lokal jest w pełni wyposażony w stopniu umożliwiającym funkcjonowanie.
11. W lokalu nr 8.3 jest zapewnione centralne ogrzewanie gazowe czyli do czynszu należy – na dzień wydania niniejszego zarządzenia - dodać koszty **10 zł/m²**,
12. W lokalu nr 8.3 jest zapewniony dostęp do sieci komputerowej (dla chętnych) przez WiFi. Koszty na dzień przetargu wynoszą: **50 zł** miesięcznie.
13. Zapewniamy dostęp do prądu i wody, dlatego do oferowanej stawki czynszu należy dodać koszty mediów związane z eksploatacją powierzchni, które na dzień wydania niniejszego zarządzenia wynoszą: energia elektryczna **1,32 zł/kWh**, zimna woda **4,02**

zł/m³, ciepła woda 44 zł/ m³ i ścieki 5,34 zł/m³, wywóz śmieci 65 zł. Wyżej wymienione stawki mogą ulec zmianie w trakcie trwania umowy najmu.

14. Zapewniamy dostęp do WC opłata stała w wysokości 25,00 zł netto płatna w okresach miesięcznych.

§7

Zarządzam przeprowadzenie przetargu ustnego nieograniczonego, którego przedmiotem jest **stanowisko nr E** pod automat vendingowy (**przy kasach**) w bud D na terenie dworca kolejowego Toruń Główny przy ul. Kujawskiej 1 o powierzchni ok 1 m² jak na załączonym planie.

1. Cenę wywoławczą stanowiska ustala się na **800 zł/m² netto**
2. Zapewniamy dostęp do prądu i wody, dlatego do oferowanej stawki czynszu należy dodać koszty mediów związane z eksploatacją powierzchni, które na dzień wydania niniejszego zarządzenia wynoszą: energia elektryczna 1,53 zł/kWh, zimna woda 4,02 zł/m³, ciepła woda 44 zł/ m³ i ścieki 5,34 zł/m³, wywóz śmieci 65 zł. Wyżej wymienione stawki mogą ulec zmianie w trakcie trwania umowy najmu.
3. Zapewniamy dostęp do WC opłata stała w wysokości 25,00 zł netto płatna w okresach miesięcznych
4. Pisemne potwierdzenie warunki umowy nastąpią w terminie do 7 dni od zakończenia przetargu. W przypadku uchylania się oferenta od potwierdzenia umowy na piśmie w/w terminie wadium nie zostaje zwrócone i przechodzi na rzecz Urbitor sp. o. o.

§8

Zarządzam przeprowadzenie przetargu ustnego nieograniczonego, którego przedmiotem jest **stanowisko nr** pod automat vendingowy (**przy lokomotywie**) na terenie dworca kolejowego Toruń Główny przy ul. Kujawskiej 1 o powierzchni ok 1 m² jak na załączonym planie.

5. Cenę wywoławczą stanowiska ustala się na **400 zł/m² netto**
6. Zapewniamy dostęp do prądu i wody, dlatego do oferowanej stawki czynszu należy dodać koszty mediów związane z eksploatacją powierzchni, które na dzień wydania niniejszego zarządzenia wynoszą: energia elektryczna 1,53 zł/kWh, zimna woda 4,02 zł/m³, ciepła woda 44 zł/ m³ i ścieki 5,34 zł/m³, wywóz śmieci 65 zł. Wyżej wymienione stawki mogą ulec zmianie w trakcie trwania umowy najmu.
7. Zapewniamy dostęp do WC opłata stała w wysokości 25,00 zł netto płatna w okresach miesięcznych
8. Pisemne potwierdzenie warunki umowy nastąpią w terminie do 7 dni od zakończenia przetargu. W przypadku uchylania się oferenta od potwierdzenia umowy na piśmie w/w terminie wadium nie zostaje zwrócone i przechodzi na rzecz Urbitor sp. o. o.

§ 9

1. Zarządzam przeprowadzenie przetargu ustnego nieograniczonego, którego przedmiotem jest **stanowisko nr D** pod paczkomat (**przy wjeździe na parking abonamentowy dworca**) przy ul. Kujawskiej 1 o łącznej powierzchni ok 7 m² jak na załączonym planie.

2. Cenę wywoławczą stanowiska ustala się na **400 zł/m² netto**
3. Zapewniamy dostęp do prądu, dlatego do oferowanej stawki czynszu należy dodać koszty mediów związane z eksploatacją powierzchni, które na dzień wydania niniejszego zarządzenia wynoszą: energia elektryczna **1,53 zł/kWh**, oraz wywóz śmieci **65 zł**. Wyżej wymienione stawki mogą ulec zmianie w trakcie trwania umowy najmu.
4. Pisemne potwierdzenie warunki umowy nastąpią w terminie do 7 dni od zakończenia przetargu. W przypadku uchylania się oferenta od potwierdzenia umowy na piśmie w/w terminie wadium nie zostaje zwrócone i przechodzi na rzecz Urbitor sp. o. o.

§ 10

Dodatkowo przedmiotem postępowania przetargowego są gabloty reklamowe w tunelu dworca:

- duże (1 m² x 1m²) i
- małe (1 m² x 0,5m²)

o łącznej powierzchni 15 m² . Szczegółowa lokalizacja dostępna jest w biurze administracji dworca.

Cenę wywoławczą powierzchni reklamowej ustala się na **150,00 zł/m² netto**

§ 11

Dodatkowo przedmiotem postępowania przetargowego są abonamentowe miejsca parkingowe dworca:

Szczegółowa lokalizacja dostępna jest w biurze administracji dworca.

Cenę wywoławczą jednego stanowiska ustala się na **81,30 zł/m² netto** + jednorazowo za wyrobienie karty 12,50 zł/m² netto

§ 12

Dodatkowo przedmiotem postępowania przetargowego jest możliwość wynajmowania Sali VIP na godziny w budynku D na terenie dworca:

Szczegóły dostępnych terminów znajdują się w biurze administracji dworca.

Cenę wynajmu ustala się na :

- 50 zł/za godzinę netto
- 150 zł/za cały dzień netto
- 200 zł/za cały dzień za sale z wyposażeniem (rzutnik, flipchart) netto

§ 13

Przetarg nieograniczony zostanie przeprowadzony zgodnie z poniższymi zasadami:

1. W przetargu na pomieszczenia wymienione w §1 do 4 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 11:45 w dniu odbycia przetargu. Wpłacone wadium, po zawarciu umowy przekształca się w kaucję umowną.

2. W przetargu mogą również uczestniczyć pełnomocnicy stron posiadający pisemnie potwierdzone pełnomocnictwo.
3. Z udziału w przetargu zostaną wykluczone podmioty posiadające zaległości finansowe w stosunku do Urbitor sp. z o. o.
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. Pisemne potwierdzenie warunków umowy nastąpi w terminie 7 dni od zakończenia przetargu.

§ 14

Powołuje się komisję do przeprowadzenia przetargu w składzie:

1. Adam Olender - przewodniczący
2. Piotr Kempański - członek
3. Andrzej Grysiewicz - członek
4. Filip Suchodół - członek
5. Alicja Połczyńska-Łagoda - członek

Ustala się następujący termin przeprowadzenia przetargu na dzień **24.02.2023 r godz. 12:00**, Zebrania komisji przetargowej odbędą się w budynku D w pokoju nr 53 na I piętrze, ul. Kujawska 1 w Toruniu. Możliwe jest odbycie wizji lokalnej oraz wgląd do dokumentacji w dowolnym czasie ustalonym z przewodniczącym komisji lub Działem Technicznym spółki.

§ 15

1. Ogłoszenie wraz ze szczegółowym zestawieniem powierzchni będących przedmiotem przetargu umieszczone zostanie na witrynie internetowej www.urbitor.pl
2. Wykonanie zarządzenia zleca się przewodniczącemu komisji przetargowej. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym zarządzeniu stosuje się z odpowiednimi zmianami Zarządzenie 18/2019r. Prezesa Zarządu Urbitor sp. z o. o. z dnia 28.08.2019 roku.

Zatwierdzam

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Świąłowski

UMOWA NAJMU nr DDK .../2023
zawarta w dniu . .2023 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

..... ul., 87-100 Toruń, NIP:, reprezentowany przez:

..... – **właściciel**, zwanego w dalszej części „Najemcą”.

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 ... m², przeznaczonego na działalność komercyjną, oznaczony na planie jako **pomieszczenie nr ...**

§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
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 należytym 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 i modernizacji,
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 niepogorszonym 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 50.000,00 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 18 m² x stawka z licytacji zł/m²) 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 18 m² x stawka 10,00 zł/m² obowiązująca w dniu zawarcia umowy), 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 1m³ x cena dostawcy, cena dostawcy w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi **4,02 zł/m³ netto**,
- c) podgrzanie wody - ilość ryczałtowa 1m³ wody x cena dostawcy za podgrzanie 1 m³ - cena dostawcy za podgrzanie 1m³, w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi **44 zł/m³ netto**,
- d) odprowadzenia ścieków – ilość ryczałtowa 2 m³ x ceny odbiorcy ścieków, która w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi **5,34 zł/m³ netto**,
- e) energii elektrycznej – wg ilość ryczałtowej 50 kWh x cena dostawcy energii, która w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi **1,53 zł/kW netto**, rozliczana w oparciu o fakturę VAT za miesiąc poprzedni wg. faktycznego zużycia po wystawieniu faktury VAT przez Dostawcę energii elektrycznej. tj zł.,
- f) wywozu odpadów komunalnych - opłata stała obowiązująca na dzień zawarcia umowy w kwocie **65 zł netto** miesięcznie.
- g) za dostęp do WC opłata stała obowiązująca na dzień zawarcia umowy w wysokości **25,00 zł netto** 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.
- h) należności w § 7 ust. 2 lit. a - g) ponoszone według aktualnego Cennika opłat obowiązującego na dworcu Toruń Główny, mogą ulegać zmianie w oparciu o zmiany cen mediów dokonywane wobec Wynajmującego, w szczególności przez dostawców, bez konieczności wprowadzania zmian aneksem do Umowy, a wyłącznie jednostronnego poinformowania przez Wynajmującego Najemcy na piśmie ze wskazaniem nowych kwot.

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 opóźnienie w transakcjach handlowych.

4. W przypadku rozwiązania Umowy przed upływem pełnego okresu rozliczeniowego, Wynajmującemu przysługuje pełny czynsz za cały rozpoczęty okres rozliczeniowy.

5. Strony ustalają, iż od 01.01.2024 r. stawka czynszu wskazana w §7 ust. 1 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 przez Wynajmującego 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 1-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 **01.03.2023 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 niepogorszonym ponad 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, z zastrzeżeniem postanowień par. 5 ust. 2 pkt h) i par. 7 ust.5.
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

Wynajmujący:

Najemca:

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY LOKALU

W dniu r. w lokalach wymienionych w §1 umowy najmu DDK/2023 r. o łącznej powierzchni 18 m², położonego na dworcu kolejowym Toruń Główny w budynku D przy ul. Kujawskiej 1 w Toruniu, stawili się:

Adam Olender, Andrzej Grysiewicz, Filip Suchodół- URBITOR.....jako
Wynajmujący

oraz

.....jako Najemca

1. WYPOSAŻENIE LOKALU:

Lp.	Elementy wyposażenia	Ilość sztuk	Stan techniczny
1	Klucze		
2	Karty dostępu		
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

2. STAN LICZNIKÓW:

L.p.	Rodzaj licznika	Stan na dzień
1	Licznik elekt	
2	Woda zimna	
3	Woda ciepła	

3. Inne ustalenia i potwierdzenia stron

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

.....
.....

Wynajmujący

Najemca

UMOWA NAJMU nr DDK/2023
zawarta w dniu 01.03.2023 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 firmy ul., 87-100 Toruń

NIP:, REGON:, Tel:

reprezentowaną przez:

zwana w dalszej części umowy „Najemcą”

Strony ustalają, co następuje:

§1

Przedmiotem umowy jest najem powierzchni pod **urządzenia vendingowe** położonej w
Toruniu przy wejściu z tunelu dworca Toruń Główny od ul. Kujawskiej 1, o łącznej
powierzchni użytkowej m², przeznaczonej na działalność komercyjną, oznaczonej na
planie jako stanowisko „....”

§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 22.03.2017 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/teren do użytkowania w zakresie przedmiotu najmu.

Najemca oświadcza, że:

5. przyjmuje w najem powierzchnię opisaną w §1 tj. „powierzchnię użytkową”,
6. zamierza w przedmiocie najmu prowadzić działalność, 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. na prowadzenie ww. działalności posiada wymagane prawem dokumenty właściwych organów.

§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 ponosi wyłączną odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody na osobach i na mieniu, jakie powstały w związku z niniejszą umową, z korzystaniem z przedmiotu najmu, z korzystaniem z automatu vendingowego.

§4

Wynajmujący zobowiązuje się do:

1. umożliwienia Najemcy dostępu do energii elektrycznej, dostawy wody zimnej, ogrzewania pomieszczeń, wywozu nieczystości stałych oraz ochrony przedmiotu najmu na ogólnych zasadach,
2. zapewnienia Najemcy odpowiedniego dostępu do przedmiotu umowy,
3. zamieszczania informacji o Najemcy na swojej stronie internetowej www.dworzec.torun.pl

§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 na zainstalowanie dodatkowych odbiorników energii elektrycznej oraz na zainstalowanie i używanie urządzeń, które mogą być źródłem zakłóceń w sieciach energetycznych, telekomunikacyjnych lub radiowych,
3. przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, BHP, sanitarno - epidemiologicznych, o ochronie środowiska naturalnego oraz gospodarki odpadami,
4. przestrzegania regulaminów i zarządzeń porządkowych Wynajmującego obowiązujących w budynku i terenie, w którym znajdują się wynajmowane powierzchnie,
5. umożliwienia przedstawicielom Wynajmującego kontroli sposobu korzystania z przedmiotu umowy,
6. zwrócenia przedmiotu umowy, po zakończeniu okresu obowiązywania Umowy, w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie,
7. 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 w wysokości miesięcznej **zł netto** (powierzchnia 1 m² x stawka zł/m²) płatny będzie 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.

2. Poza czynszem Najemca będzie co miesiąc ponosił koszty zużycia mediów:

a) energii elektrycznej – opłata zgodnie z zużyciem energii elektrycznej według licznika i stawki, która na dzień podpisania umowy wynosi **1,53 zł/kWh** Typ maszyny outdoor – zewnętrzna

b) wywozu odpadów komunalnych – opłata na dzień podpisania umowy w kwocie **65 zł netto** miesięcznie

należności w § 7 ust. 2 lit. a - b) ponoszone według aktualnego Cennika opłat obowiązującego na dworcu Toruń Główny, mogą ulegać zmianie w oparciu o zmiany cen mediów dokonywane wobec Wynajmującego, w szczególności przez dostawców, bez konieczności wprowadzania zmian aneksem do Umowy, a wyłącznie jednostronnego poinformowania przez Wynajmującego Najemcy na piśmie ze wskazaniem nowych kwot.

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 za opóźnienie w transakcjach handlowych.

4. W przypadku rozwiązania Umowy przed upływem pełnego okresu rozliczeniowego, Wynajmującemu przysługuje pełny czynsz za cały rozpoczęty okres rozliczeniowy plus jeden miesiąc.

5. Strony ustalają, iż od **01.01.2024** r. stawka czynszu może podlegać waloryzacji średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok

poprzedni, ogłoszonym przez Prezesa GUS, bez konieczności wprowadzania zmian aneksem do Umowy, a wyłącznie jednostronnego poinformowania przez Wynajmującego Najemcy na piśmie.

6. Do kosztów mediów wymienionych w ust. 1 i 2 doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w ustawowej wysokości.

7. Najemca dokona wpłaty kaucji w wysokości 2-miesięcznego czynszu na rachunek wymieniony na fakturze w ciągu 7 dni od daty objęcia przedmiotu najmu z dopiskiem „kaucja automat”. 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 **od dnia** r
2. W przypadku bezpodstawnego uchylania się Najemcy od odbioru opisanej w paragrafie 1 powierzchni użytkowej, w szczególności niestawiennictwa Najemcy w dniu wyznaczonym jako dzień objęcia powierzchni, Wynajmujący po upływie kolejnych 3 dni może dodatkowo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 1-miesięcznego czynszu.
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 miesiąca.
5. W przypadku rozwiązania Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w ostatnim dniu wypowiedzenia umowy tj. w dniu rozwiązania umowy najmu. Jeżeli Najemca nie zwróci powierzchni użytkowej we wskazanym wyżej terminie, zobowiązany będzie oprócz zapłaty za bezumowne korzystanie do zapłaty kary umownej w wysokości 10 000,00 zł.

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 niepogorszonym ponad 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, z zastrzeżeniem postanowień par. 7 ust. 2 i ust.5.
2. Wszelkie zgody, zezwolenia, oświadczenia 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 i mapa /plan sytuacyjny

Wynajmujący

Najemca

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

W dniu r. w lokalach wymienionych w §1 umowy najmu DDK/2023 r. o łącznej powierzchni m², położonego na dworcu kolejowym Toruń Główny w budynku D przy ul. Kujawskiej 1 w Toruniu, stawili się:

Adam Olender, Andrzej Grysiewicz, Filip Suchodół - URBITOR jako Wynajmujący
oraz

.....jako Najemca

1. WYPOSAŻENIE LOKALUm²:

Lp.	Elementy wyposażenia	Ilość sztuk	Stan techniczny
1			
2			
3			

2. STAN LICZNIKÓW:

L.p.	Rodzaj licznika	Stan na dzień
1	Licznik energii elektrycznej	
2		

3. Inne ustalenia i potwierdzenia stron

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

Wynajmujący

Najemca