

## UMOWA NAJMU NR .../GKL/2022

zawarta w dniu ..... w Kołobrzegu pomiędzy:

**Gminą Miasto Kołobrzeg, NIP 671-16-98-541, REGON 330920736, ul. Ratuszowa 13,  
zwaną dalej w treści umowy Wynajmującą, reprezentowaną przez:  
Prezydenta Miasta – Annę Mieczkowską**

**a**

.....  
**zwanym dalej w treści umowy Najemcą,  
o treści następującej:**

### §1

Niniejsza umowa najmu zostaje zawarta w wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego, który odbył się w dniu ..... 2022 r.

### §2

1. Przedmiotem najmu są następujące szatale miejskie stanowiące własność Gminy Miasto Kołobrzeg:
  - 1) Toaleta całoroczna wolnostojąca (automatyczna) położona przy ul. Łopuskiego (Skwer Pionierów) o pow. użytkowej 4,58 m<sup>2</sup> - działka nr 135/2 obr. 12.
  - 2) Toaleta całoroczna położona w budynku mieszkalnym przy ul. Mariackiej 14/II (przy Aptece) o pow. użytkowej 66,62 m<sup>2</sup> - działka nr 357 obr. 12.
  - 3) Toaleta całoroczna dwustanowiskowa (automatyczna) położona przy ul. Armii Krajowej (przy Sądzie Rejonowym) o pow. użytkowej 5,98 m<sup>2</sup> - działka nr 240 obr. 12.
  - 4) Toaleta całoroczna położona przy ul. Skwer kmdr. Stanisława Mieszkowskiego (w skarpie Latarni Morskiej) o pow. użytkowej 98,90 m<sup>2</sup> - działka nr 4/8 obr. 4
  - 5) Toaleta murowana całoroczna położona przy ul. Obrońców Westerplatte (przy molo) o pow. użytkowej 29,90 m<sup>2</sup> - działka nr 5/10 obr. 4.
  - 6) Toaleta murowana sezonowa położona przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego (przy kortach tenisowych) o pow. użytkowej 73,00 m<sup>2</sup> - działka nr 2/6 obr. 5.
  - 7) Toaleta murowana całoroczna położona w parku im. Stefana Żeromskiego przy ul. Rodziewiczówny (przedłużenie ulicy Reymonta) o pow. użytkowej 58,77 m<sup>2</sup> - działka nr 46 obr. 4,
  - 8) Toaleta murowana sezonowa położona w parku im. Stefana Żeromskiego przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego (na wysokości Ośrodka VERANO) o pow. użytkowej 31,45 m<sup>2</sup> - działka nr 2/6 obr. 5,
  - 9) Toaleta murowana sezonowa położona w parku im. Stefana Żeromskiego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego (w sąsiedztwie Kamiennego Szańca) o pow. użytkowej 31,45 m<sup>2</sup> - działka nr 7 obr. 5,
  - 10) Toaleta murowana sezonowa położona przy ul. Aleksandra Fredry o pow. użytkowej 31,45 m<sup>2</sup> - działka nr 94/3 obr. 5,
  - 11) Toaleta murowana całoroczna położona w parku im. Jedności Narodowej przy ul. Krzysztofa Arciszewskiego o pow. użytkowej 31,24 m<sup>2</sup> - działka nr 4/5 obr. 2,
  - 12) Toaleta całoroczna trzystanowiskowa (automatyczna) położona przy ul. Sułkowskiego o pow. użytkowej 15,04 m<sup>2</sup> - działka nr 2/2 obr. 6,
  - 13) Toaleta kontenerowa sezonowa położona przy ul. Krzysztofa Arciszewskiego (za Zespołem Szkół Morskich) pow. użytkowej 8,20 m<sup>2</sup> - działka nr 11/3 obr. 2.
  - 14) Toaleta całoroczna jednostanowiskowa (automatyczna) położona przy ul. Bałtyckiej (przy centrum przesiadkowym) o pow. użytkowej 5,10 m<sup>2</sup> – działka nr 5/2 obr. 3
  - 15) Toaleta całoroczna dwustanowiskowa (automatyczna) położona przy ul. Kasprowicza (przy parkingu) o pow. użytkowej 9,33 m<sup>2</sup> - działka nr 95/5 obr. 5.

2. Szalety opisane w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 12, 14, 15 funkcjonować będą przez cały rok, w pozostałych szaletach opisanych w pkt 6, 8, 9, 10, 13 prowadzona będzie działalność sezonowa w okresie 01.05-30.09 każdego roku.

### §3

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.06.2022r. do dnia 31.12.2024r.
2. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy przed upływem terminu określonego w ust. 1 z ważnych przyczyn z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
3. Wydanie przedmiotu najmu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, który stanowi integralną część umowy.

### §4

Wynajmująca ma prawo do przeprowadzania kontroli przedmiotu najmu. Kontrolę mogą przeprowadzać upoważnieni pracownicy Urzędu Miasta w Kołobrzegu.

### §5

1. Najemca jest zobowiązany do zapłaty czynszu miesięcznego w wysokości ..... zł netto. Do powyższej kwoty doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązującej stawki. Czynsz winien być płacony na podstawie wystawionej faktury w terminie do 15 - go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, w wysokości ..... zł netto + podatek VAT wg obowiązującej stawki, na konto Urzędu Miasta w Kołobrzegu: PKO Bank Polski S.A. O/Koszalin 22 1020 2791 0000 7402 0228 1541.
2. Za nieterminową wpłatę naliczane będą odsetki za opóźnienia w transakcjach handlowych.
3. Najemca oświadcza, że jest upoważniony do otrzymywania faktur i upoważnia Wynajmującą do wystawienia faktury w zakresie należności wynikającej z niniejszej umowy bez swojego podpisu.
4. Zgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług Wynajmująca wystawi fakturę najpóźniej z upływem terminu płatności.
5. Faktura zostanie wystawiona na: .....
6. Stawka czynszu najmu na dany rok, począwszy od 2023, podlega corocznej waloryzacji w terminie do dnia 31 stycznia o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres 3 pierwszych kwartałów roku poprzedzającego na podstawie komunikatu prezesa GUS.
7. Wynajmująca zastrzega sobie prawo czasowego wyłączenia z umowy najmu, którejkolwiek z toalet w przypadku zaplanowania ich remontu, przebudowy lub wymiany na automatyczne. W takim przypadku Najemca zobowiązany będzie przekazać Wynajmującej obiekt sanitarny protokołem zdawczo - odbiorczym. Czynsz najmu zostanie pomniejszony wówczas proporcjonalnie o opłatę wynikającą z ceny najmu za każdą wyłączoną z użytkowania toaletę i pomniejszony zostanie od 1 - go dnia kolejnego miesiąca.  
**UWAGA!** Wynajmująca zastrzega zmiany okresu funkcjonowania którejkolwiek z toalet sezonowych wymienionych w §2 ust. 1 pkt 6, 8, 9, 10, 13 na całoroczne po przeprowadzonym remoncie, przebudowie lub wymianie na automatyczną.

### §6

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, w przypadku powstania jakiegokolwiek opóźnienia w płatności czynszu najmu, Wynajmującej przysługuje od Najemcy, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:

- 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
- 2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;
- 3) 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.

Równowartość kwoty rekompensaty jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.

## §7

1. Najemca zobowiązany jest do pobierania opłat za korzystanie z szaletów publicznych w wysokości określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta w sprawie ustalenia cen za usługi komunalne o charakterze użyteczności publicznej.
2. Mieszkańcy miasta Kołobrzeg posiadający kartę mieszkańca, od momentu dostarczenia Najemcy systemu odczytu karty mieszkańca, będą korzystali nieodpłatnie z wymienionych w §2 ust. 1 toalet publicznych.
3. W przypadku awarii systemu odczytującego kartę, mieszkańcy będą zobowiązani do uiszczania opłaty w wysokości wskazanej w ust.1.
4. W toaletach wymienionych w §2 ust. 1 do czasu wdrożenia systemu do identyfikacji karty mieszkańca przez Wynajmującą, mieszkańcy będą uiszczać opłaty w wysokości wskazanej w ust. 1.
5. Najemca uwzględni ulgi wynikające z karty mieszkańca, które zostaną zrekompensowane przez Wynajmującą do wysokości określonej Zarządzeniem, o którym mowa w ust.1.
6. Najemca w terminie do 15-go następnego miesiąca powinien wystawić fakturę na podstawie wydruku z systemu odczytu karty mieszkańca (ilość osób) stanowiącego załącznik do faktury, obciążając Wynajmującą kwotą udzielonej ulgi.
7. Ustala się następujące godziny otwarcia szaletów:
  - a) w przypadku szaletów całorocznych w okresie 01.01.-30.4. i 01.10.-31.12 od godz. 10<sup>00</sup> do godz. 18<sup>00</sup> zarówno w dni powszednie jak i niedziele i święta, w okresie 01.05.-30.09. od godz. 9<sup>00</sup> do godz. 22<sup>00</sup> zarówno w dni powszednie jak i niedziele i święta
  - b) w przypadku szaletów sezonowych w okresie 01.05.-30.09. od godz. 9<sup>00</sup> do godz. 22<sup>00</sup> zarówno w dni powszednie jak i niedziele i święta.
8. W przypadku organizacji imprez Najemca zobowiązany jest dostosować czas otwarcia szaletu do czasu trwania imprezy.
9. Wynajmująca zastrzega sobie możliwość zmiany:
  - a) godzin otwarcia szaletów miejskich
  - b) stawek za korzystanie z szaletów miejskich w trakcie trwania umowy najmu. W przypadku zmiany stawek za korzystanie z szaletów (zgodnie z obecnie obowiązującym Zarządzeniem Prezydenta Miasta wysokość opłaty za korzystanie z szaletów miejskich wynosi 2 zł.) Wynajmująca powiadomi Najemcę w formie pisemnej wyznaczając trzydziestodniowy termin wprowadzenia w życie nowego cennika.
10. Wynajmująca dopuszcza wydłużenie godzin funkcjonowania toalet na pisemny wniosek Najemcy.
11. Wynajmująca dopuszcza możliwość skrócenia godzin otwarcia toalet w dni świąteczne, tj. Wielkanoc (Niedziela Wielkanocna, Poniedziałek Wielkanocny) oraz Boże Narodzenie (Wigilia, Pierwszy dzień świąt, Drugi dzień świąt) na pisemny wniosek Najemcy. Najemca winien wywiesić informacje w toaletach o skróconych godzinach otwarcia toalet w w/w. dniach świątecznych.

## §8

Najemca jest zobowiązany do złożenia w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miasta w Kołobrzegu przy ul. Ratuszowej 13 w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz do zapłaty podatku od nieruchomości.

## §9

### **Inne obowiązki Najemcy:**

- 1) nieprzerwane zapewnienie dostępu, czystości i właściwych warunków sanitarno – higienicznych korzystania z toalet w okresie trwania umowy,
- 2) codzienne utrzymanie czystości wewnątrz toalet miejskich,
- 3) utrzymanie porządku w obrębie i w pobliżu przedmiotu najmu tj. m.in.: zamiatanie, usuwanie zanieczyszczeń z rynien (dotyczy całorocznych i sezonowych toalet), grabienie liści,

- odśnieżanie i usuwanie śliskości zgodnie z obowiązującymi przepisami (dotyczy toalet całorocznych),
- 4) bieżąca wymiana elementów zużywalnych np. żarówek, uszczeltek, dokonywanie bieżących napraw i konserwacji oraz wymiana uszkodzonych urządzeń sanitarnych i ich elementów np. muszli, pisuarów, umywalek, baterii, wężyków przy pisuarach, podajników papieru, dozowników mydła i na płyn do dezynfekcji rąk (w razie potrzeby),
  - 5) Przygotowanie toalet opisanych w §2 ust. 1 pkt. 6, 8, 9, 10, 13 do sezonu poprzez przeprowadzenie remontu polegającego m.in. na: wymianie uszkodzonych urządzeń sanitarnych, malowanie ścian na zewnątrz toalet, drzwi oraz ścian wewnątrz toalet, sprawdzenie drożności kanalizacji sanitarnej, rynien. Prace należy przeprowadzić do dnia 30 kwietnia każdego roku trwania umowy,
  - 6) zawarcie stosownych umów na dostawę mediów (woda, ścieki, energia elektryczna) oraz wywóz nieczystości z toalet z podmiotami posiadającymi zezwolenie na prowadzenie tego typu działalności z wyjątkiem:
    - a) toalety opisanej w §2 ust. 1 pkt. 2 – rozliczenie za eksploatację, c.w. opłata stała, wywóz nieczystości, woda, ścieki, co opłata za moc zamówioną, co opłata za usł. przesyłowe, co opłata zmienna, wymiana wodomierzy, dokonywane będzie przez Gminę Miasto Kołobrzeg,
    - b) toalety opisanej w §2 ust. 1 pkt. 3 – rozliczenie za wodę i ścieki dokonywane będzie przez Gminę Miasto Kołobrzeg,
    - c) toalety opisanej w §2 ust. 1 pkt. 14 – rozliczenie za energię elektryczną dokonywane będzie przez Gminę Miasto Kołobrzeg,
  - 7) prowadzenie ewidencji wykonanych prac konserwacyjnych i drobnych napraw, w której zawarte będą następujące informacje: daty wystąpienia zdarzenia i wykonanych prac, zakres prac oraz dokumentacja zdjęciowa przed i po wykonaniu prac,
  - 8) w godzinach otwarcia toalet Najemca zabezpieczy odpowiednią ilość personelu do ich obsługi,
  - 9) corocznie przed otwarciem szaletów sezonowych Najemca zobowiązany jest do uzyskania pozytywnej opinii Państwowego Inspektora Sanitarnego i przedłożenia ich Wynajmującej w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania,
  - 10) utrzymywanie odpowiedniej temperatury w toaletach, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
  - 11) Najemca zobowiązany będzie w terminie do 31.12.2022r. od dnia podpisania umowy do dostosowania na swój koszt toalet publicznych do płatności mobilnych (płatność kartą, blikiem) za wyjątkiem toalet objętych gwarancją producenta/ dostawcy a więc toalet wskazanych w §2 ust. 1 pkt. 3,11,12,14,15 – dostosowanie tych toalet do płatności mobilnych leży po stronie Wynajmującej,
  - 12) Zaopatrzenie pracowników obsługi w urządzenia mobilne z dostępem do aplikacji umożliwiającej odczyt karty mieszkańca. Aplikację oraz system do odczytu karty mieszkańca Wynajmująca dostarczy:
    - a) do toalet wymienionych w §2 ust. 1 pkt. 2,4,5,6,7,8,9,10 w ciągu miesiąca od podpisania umowy (aplikacja na telefonie pracownika obsługi),
    - b) do toalet wymienionych w §2 ust. 1 pkt. 1,3,11,12,13,14,15 sukcesywnie (system bezobsługowy wbudowany na stałe do toalety),
  - 13) Najemca wyposaży toalety w:
    - a) niezbędne urządzenia sanitarne, środki czystości, środki sanitarne oraz higieniczne. Szczegółowy wykaz ilościowy wyposażenia toalet miejskich będącego na stanie Wynajmującej oraz pożądana ilość wyposażenia jakie Najemca musi uzupełnić stanowi załącznik nr 1 do umowy,
    - b) sprzęt gaśniczy,
    - c) tabliczki informacyjne zawierające informacje zgodne ze wzorem przedłożonym najpóźniej w dniu podpisania umowy. Informacje te powinny być umieszczone na tablicy lub naklejce co najmniej na formacie A3 z zachowaniem kolorystyki zgodnej ze wzorem,
  - 14) Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacyjnych:
    - a) za energię elektryczną, wodę, centralne ogrzewanie,
    - b) za wywóz nieczystości i odprowadzanie ścieków,

- c) wszelkie inne koszty eksploatacyjne, bieżące naprawy i konserwacje,
- 15) w przypadku toalet automatycznych wskazanych w §2 ust. 1 pkt. 1,3,12,14,15 dodatkowo obowiązek:
- a) pełnienie pod wskazanym przez Najemcę numerem telefonu całodobowego dyżuru (również w dni wolne i święta) umożliwiającego uruchomienie toalety w przypadku jej blokady w czasie nie dłuższym niż 30 minut od chwili zgłoszenia lub powzięcia informacji o jej blokadzie,
  - b) obsługa układu sterowania automatyczną toaletą publiczną zgodnie z przekazaną w dniu podpisania umowy instrukcją producenta, który zawiera wybór: trybu pracy toalety, zestawów parametrów toalety,
  - c) mycie lub czyszczenie zabrudzeń odpowiednimi środkami czyszczącymi zgodnie z przekazaną w dniu podpisania umowy instrukcją mycia toalety,
  - d) sprawdzanie poprawności działania urządzeń, w przypadku awarii i uszkodzeń urządzeń zgłaszanie ich bezpośrednio do producenta i dostawcy toalety,
- 16) niezwłoczne usuwanie awarii urządzeń i uszkodzeń toalet wynikających z niewłaściwego korzystania z nich na koszt Najemcy. Koszty usuwania awarii urządzeń i uszkodzeń toalet powstałe na skutek aktów wandalizmu oraz ewentualnych włamań w toaletach objętych gwarancją tj. wskazanych w §2 ust. 1 pkt. 3,5,7,11,12,14,15 ponosić będzie Wynajmująca,
- 17) usuwanie ewentualnych usterek, nieprawidłowości wskazanych podczas corocznych obowiązkowych przeglądów okresowych obiektów budowlanych wynikających z art. 62 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021, poz. 2351 z późn. zm.). Koszty przeglądów będą ponoszone przez Wynajmującą,
- 18) zawiadomienie Wynajmującej o wszelkich szkodach spowodowanych kradzieżą, uszkodzeniem lub zniszczeniem toalet, niezwłocznie lecz nie później niż w ciągu 48 godzin od zaistnienia zdarzenia skutkującego szkodą oraz czuwanie nad sporządzaniem i sporządzania odpowiednich dokumentów, umożliwiających likwidację szkody przez towarzystwo ubezpieczeniowe,
- 19) zgłaszanie do straży miejskiej, policji przypadków chuligaństwa i wandalizmu mających miejsce w toaletach miejskich.

#### §10

Bez zgody Wynajmującej Najemca nie może:

- 1) oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do nieodpłatnego używania albo w podnajem,
- 2) zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu,
- 3) przeprowadzać remontów na przedmiocie najmu.

#### §11

Wynajmująca ma prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy w przypadku, gdy:

- 1) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad jeden miesiąc od umówionego terminu płatności,
- 2) Najemca dopuszcza się naruszenia warunków umowy, w szczególności §7, §9.

#### §12

- 1. Po zakończeniu umowy, a także w razie jej wcześniejszego rozwiązania:
  - 1) Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, wraz ze wszelkimi ulepszeniami poczynionymi na przedmiocie najmu w trakcie jej trwania,
  - 2) Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu wartości nakładów poniesionych na przedmiot najmu w trakcie trwania umowy.
- 2. W przypadku nie wywiązania się z obowiązku określonego w ust. 1 pkt 1) Wynajmująca będzie naliczała odszkodowanie za bezumowne korzystanie z terenu w wysokości dwukrotnego czynszu najmu z doliczeniem podatku VAT,
- 3. Najemca zobowiązuje się poddać dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku opuszczenia nieruchomości po wygaśnięciu umowy.

4. Notarialne oświadczenie, o którym mowa w ust.3 Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującej w terminie siedmiu dni od dnia podpisania umowy. Niedostarczenie oświadczenia w tym terminie uprawnia Wynajmującą do odstąpienia od umowy.

#### §13

1. Najemca zobowiązany jest przedstawić polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności z rozszerzeniem o odpowiedzialność cywilną Najemcy przy sumie gwarancyjnej nie mniejszej niż 1 000.000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
2. Najemca zobowiązany jest do pokrycia kwot nieuznanych przez zakład ubezpieczeń, udziałów własnych i fransyz, a także wyczerpanych limitów odpowiedzialności do pełnej kwoty roszczenia poszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.
3. Wymóg zawarcia umowy ubezpieczenia będzie uważany za spełniony, jeśli Najemca – najpóźniej w dniu podpisania umowy – przedłoży polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zgodnie z zakresem realizowanej umowy, obejmującą okres umowy z zastrzeżeniem ust. 4, wraz z potwierdzeniem opłaty wymagalnych rat składki ubezpieczeniowej.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, spełniającego wyżej wymienione warunki, przez cały okres realizowanej umowy. Jednocześnie w przypadku wygaśnięcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest – nie później niż 7 dni przed wygaśnięciem okresu ubezpieczenia – przedłożyć Wynajmującej, polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na kolejny okres. Na każde żądanie Wynajmującej Najemca przedłoży potwierdzenia opłaty wszystkich wymagalnych składek ubezpieczeniowych.

#### §14

W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z winy Najemcy zapłaci on karę umowną w wysokości jednomiesięcznej stawki czynszu najmu.

#### §15

Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującej.

#### §16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### §17

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującej.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCA**

#### Załączniki

1. Wykaz wyposażenia toalet miejskich
2. Protokół zdawczo-odbiorczy