

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO /wzór/

zawarta w dniu 2023 r. w Świnoujściu pomiędzy:

TBS Lokum sp. z o. o., ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście, KRS: 0000851315, REGON: 386684858, NIP: 855-160-06-39,

reprezentowaną przez **Prezesa Zarządu – Panią Jolantę Kraszewską - Jurkowską**, zwaną dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”,

a

Panią/Panem.....prowadzącą/cym działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej pod nazwą: adres stałego miejsca wykonywania działalności: (NIP:), zwaną dalej „**Najemcą**”.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że w ramach posiadanego udziału 20621/133592 w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym przy ul. Armii Krajowej 8,8A w Świnoujściu, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze SZ1W/00017815/3, przysługuje mu wyłączne prawo do korzystania z lokalu użytkowego o pow. **206,21 m²**, zwanego dalej: „**lokalem**”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy położony w Świnoujściu przy ul. **Armii Krajowej 8, 8A** o łącznej powierzchni użytkowej – **206,21 m²**, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 2

Najemca wykorzystywać będzie lokal na działalność **handlowo-usługową**.

§ 3

Przejęcie lokalu nastąpi w dniu 2023 r., na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy jako jej integralna część.

§ 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu:
 - 1) umowny czynsz najmu w wysokości po za 1m² pow. użytkowej, tj. zł netto miesięcznie, z tym zastrzeżeniem, że:
 - a) w okresie 14 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu, Wynajmujący udziela bonifikaty w wysokości 90% do ustalonego w ust.1 pkt 1 czynszu,
 - b) w okresie udzielenia bonifikaty czynsz wynosić będzie **netto miesięcznie**,
 - c) w przypadku niewykonania prac koniecznych, ujętych w § 7 ust. 2 w terminie do dnia..... Najemca zobowiązuje się do zapłaty, za okres udzielenia przez Wynajmującego bonifikaty, czynszu w pełnej wysokości.
 - 2) zaliczkę za dostawę wody i odprowadzenie ścieków za..... m³ według cen dostawcy (obecnie odpowiednio za 1 m³: 5,84 zł netto + 6,88 zł netto), tj. łącznie zł netto miesięcznie; rozliczenie faktycznego zużycia wody następować będzie raz w roku po odczycie wodomierzy i rozliczeniu budynku
 - 3) podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości ustawowej (obecnie 23%) liczony od należności wskazanych w pkt 1-2,

tj. łącznie: zł (słownie złotych:00/100) brutto miesięcznie.

2. Opłaty wymienione w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać z góry do 15-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na wystawionej fakturze.
3. Za dzień zapłaty należności na rzecz Wynajmującego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą należności uiszczoną przez Najemcę. W razie opóźnienia w zapłacie Najemcę obciążają ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Poczynając od 2023 r. należności, o których mowa w ust.1, będą przez Wynajmującego raz w roku kalendarzowym (w marcu każdego roku, ze skutkiem od dnia 1 kwietnia danego roku) waloryzowane o dodatni, średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. Przedmiotowa waloryzacja nie wyłącza prawa Wynajmującego do podwyższania czynszu na zasadzie art. 685¹ Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.)
5. Zmiany, o których mowa w ust. 4, nie wymagają aneksu do umowy. O aktualnej wysokości należności Wynajmujący powiadamiać będzie Najemcę na piśmie, np. poprzez stosowną adnotację na wystawionej Najemcy fakturze.

§ 5

1. Wadium w wysokości.....zł, (słownie.....złotych 00/100) zostało zaksięgowane jako kaucja zabezpieczająca wykonanie umowy i należyty stan techniczny lokalu będącego przedmiotem umowy.
2. Wynajmujący ma prawo, bez konieczności uzyskiwania dodatkowej akceptacji Najemcy, przeznaczyć kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności powstałych w wyniku nienależytego wykonania umowy przez Najemcę, których Najemca nie uiszcza w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia. O wysokości kwoty kaucji wykorzystanej na powyższy cel Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie.
3. Najemca zobowiązany jest do dopłacenia kwoty, o której mowa w ust. 2 w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia.
4. W przypadku rozwiązania umowy i przejęcia lokalu przez Wynajmującego w stanie niepogorszonego oraz wolnym od osób i rzeczy, kaucja zostanie wypłacona Najemcy w terminie do 7 dni lub zaliczona na poczet długów.

§ 6

Najemcę obciążają należności za wywóz odpadów komunalnych, dostawę energii elektrycznej, ochronę wynajmowanego lokalu, utrzymanie czystości oraz ubezpieczenie sprzętu i ruchomości oraz inne, na podstawie umów odrębnie zawartych przez niego z właściwymi kontrahentami.

§ 7

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i na cele określone w § 2 umowy,
2. utrzymywania lokalu w należyłym stanie technicznym i sanitarnym oraz wykonania prac remontowych co najmniej w zakresie:
 - a) malowania,
 - b) naprawy części tynków,
 - c) uzupełnienia ścian gipsowo-kartonowych,
 - d) wykonania podwieszanego sufitu,

- e) wykonania ogrzewania,
 - f) wymiany szyby w stolarni okiennej,
 - g) naprawy drzwi wejściowych oraz wymiana drzwi od strony zaplecza
- na własny koszt, z tym, że nakłady na prace konieczne zostaną rozliczone w czynszu poprzez udzielenie przez Wynajmującego bonifikaty, o której mowa w § 4 ust.1 pkt 1a,
- 3. niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian ulepszających oraz naruszających substancję lokalu lub budynku,
 - 4. nieczynienia uciążliwym korzystania z budynku i innych lokali w budynku,
 - 5. nieoddawania lokalu lub części lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 6. niedokonywania bez zgody Wynajmującego przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie (art. 509 i 519 Kodeksu cywilnego),
 - 7. niewykorzystywania lokalu do prowadzenia działalności hazardowej w rozumieniu ustawy z 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2094 z późn. zm.).

§ 8

Umowę zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 9

Umowa może być rozwiązana:

- 1. za zgodą stron w każdym czasie,
- 2. przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 10

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu:

- 1) w każdym czasie, bez zachowania terminów wypowiedzenia z przyczyn i z zachowaniem warunków określonych w art. 685 i art. 687 k.c.,
- 2) w przypadku uchylenia się Najemcy od wykonania obowiązku, o którym mowa w § 5 ust. 3.

§ 11

Po zakończeniu najmu:

- 1) Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym,
- 2) Najemcy nie przysługuje zwrot równowartości nakładów poniesionych na lokal – prace ulepszające i adaptacyjne; wszelkie poniesione nakłady obciążają Najemcę,
- 3) Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, załączony do umowy.

§ 12

- 1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
- 2. Strony niniejszej umowy wyrażają zgodę, aby korespondencja pomiędzy nimi, w tym wysyłanie wezwań do zapłaty oraz e-faktur, odbywała się w formie elektronicznej na adresy poczty elektronicznej: adres Wynajmującego – sekretariat@tbslokum.pl, adres Najemcy – Korespondencję na wskazane adresy e-mailowe uznaje się za skutecznie doręczoną, o ile strona nie poinformowała drugiej strony, w formie pisemnej, o zmianie podanego wyżej adresu.
- 3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Spory powstałe w związku z przedmiotową umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów miejscowo właściwych dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Integralną część umowy stanowi załącznik nr 1: protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 2023 r.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: