

Załącznik nr 1 do Regulaminu przetargu na najem lokalu użytkowego przy ul. Dąbrowskiego 4/124a, 124b w Świnoujściu – czwarty przetarg pisemny ograniczony.

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

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 na mocy Aktu Notarialnego z dnia 01.02.2021 r. sporządzonego przed notariuszem Katarzyną Kaliciuk-Runge w Kancelarii Notarialnej w Świnoujściu, Rep. A nr 188/2021, przysługuje mu ograniczone prawo rzeczowe (w postaci odpłatnego użytkowania) do lokalu użytkowego nr 124a, 124b wraz z pomieszczeniem przynależnym położonego w budynku przy ul. Dąbrowskiego 4 w Świnoujściu (działki nr 456, 457, 458, 459 o łącznej powierzchni 4 168 m², w obrębie ewidencyjnym nr 0006 miasta Świnoujście, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer SZ1W/00006045/4), o łącznej powierzchni **53,00 m²**, zwanego w dalszej części umowy „**Lokalem**”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Lokal, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz i opłatę eksploatacyjną.

§ 2

Najemca wykorzystywać będzie Lokal na działalność.....

§ 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 za 1m² pow. użytkowej, tj. zł netto miesięcznie,
- 2) zaliczkę za centralne ogrzewanie w wysokości zł netto za 1m² pow. użytkowej, tj. zł netto miesięcznie,
- 3) zaliczkę za energię elektryczną w wysokości miesięcznie wg cen dostawcy, tj. zł netto miesięcznie, przy czym rozliczenie faktycznego zużycia według wskazań podlicznika następować będzie na koniec grudnia każdego roku kalendarzowego lub okresu rozliczeniowego,

- 4) zaliczkę za podgrzanie wody zimnej za m³ miesięcznie, tj. zł netto miesięcznie, przy czym rozliczenie faktycznego zużycia według wskazań wodomierza/y następować będzie raz w roku ze stanem na koniec grudnia lub okresu rozliczeniowego,
 - 5) zaliczkę za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w postaci ryczałtu za m³ miesięcznie wg cen dostawcy, tj. netto miesięcznie, przy czym rozliczenie faktycznego zużycia według wskazań wodomierza/y następować będzie na koniec grudnia każdego roku kalendarzowego lub okresu rozliczeniowego,
 - 6) opłata za wywóz śmieci w wysokości zł
 - 7) podatek VAT w wysokości ustawowej liczony od należności wskazanych w pkt 1-4 (obecnie w wysokości 23%) i od należności wskazanych w pkt 5-6 (obecnie w wysokości 8%), 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 wskazany przez Wynajmującego.
 3. Za dzień zapłaty należności na rzecz Wynajmującego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą należności uiszczoną przez Najemcę. W razie zwłoki w zapłacie Najemcę obciążają ustawowe odsetki za opóźnienie.
 4. Poczynając od 2024 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 Kc.
 5. Należności, o których mowa w ust. 1 pkt 2-5, będą przez Wynajmującego zmieniane w przypadku zmiany cen przez dostawców lub zmiany obowiązujących norm zużycia po dokonaniu rozliczenia kosztów opomiarowanych mediów za poprzedni okres.
 6. Zmiany, o których mowa w ust. 4 i 5, 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 wysokość **5 680,00 zł, (słownie złotych: trzy tysiące pięćset 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

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania wynajętego Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i na cele określone w § 2 umowy,
2. utrzymywania Lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
3. niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian ulepszących 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. stosowania się do Regulaminu Korzystania z Budynku i Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego i złożenia stosownego oświadczenia o zapoznaniu się z ww. dokumentami,
7. wykonywania obowiązków w zakresie utrzymania czystości i porządku na zewnątrz lokalu, według zasad ustalonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r. poz. 2010 ze zm.) oraz uchwale Nr XII/109/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Świnoujście,
8. niedokonywania bez zgody Wynajmującego przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie (art. 509 i 519 kc),
9. niewykorzystywania lokalu do prowadzenia działalności hazardowej w rozumieniu ustawy z 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 888, 1301, 1751.).

§ 7

Umowę zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 8

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,
3. przez Wynajmującego w każdym czasie, bez zachowania terminów wypowiedzenia:
 - a) z przyczyn i z zachowaniem warunków określonych w art. 685 i art. 687 Kodeksu cywilnego,
 - b) w przypadku uchylenia się Najemcy od wykonania obowiązku o którym mowa w § 5 ust. 3 oraz § 6.

§ 9

Po zakończeniu najmu:

- 1) Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym,
- 2) Najemcy nie przysługuje zwrot równowartości nakładów poniesionych na Lokal – prace ulepszące 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.

§ 10

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, 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.

§ 11

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: