

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w Kamieniu Pomorskim w dniur. pomiędzy następującymi stronami:

Marina Kamień Pomorski Sp. z o. o.

Al. Mistrzów Żeglarstwa 2 72-400 Kamień Pomorski

NIP

REGON

NR KRS

reprezentowanym przez Prezesa Zarządu – Sławomira Szwaja
zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....
NR KRS

REGON

NIP

Reprezentowanym przez:

.....
zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą**

Umowa zawarta została w wyniku konkursu ofert

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest najemcą władającym nieruchomością zabudowaną o powierzchni 157,70 m² plus 100 m² tarasu położoną w Kamieniu Pomorskim, przy Alei Mistrzów Żeglarstwa 2 („Nieruchomość”), na terenie której znajduje się Przedmiot umowy najmu określony w § 2 i posiada prawo podnajmu.
2. Przedmiot umowy najmu nie jest obciążony roszczeniami osób trzecich i znajduje się w posiadaniu Wynajmującego. W stosunku do Przedmiotu najmu nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani egzekucyjne.

§ 2

1. Wynajmujący wynajmuje Najemcy, a Najemca bierze w najem pomieszczenia znajdujące się w budynku portu morskiego o powierzchni 157,70 m² (zwanymi dalej „Przedmiotem najmu”) na cele prowadzenia działalności gastronomicznej o charakterze kawiarnianym wraz z przyległym tarasem o powierzchni 100 m² (użytkowanie tarasu ujęte w cenie najmu powierzchni 157,70 m²)
2. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie stwierdzony także jego stan. Przedmiotowy protokół zdawczo-odbiorczy stanowić będzie **załącznik nr 1** do niniejszej umowy i będzie jej integralną częścią. Przekazanie Przedmiotu najmu nastąpi w dniu zawarcia umowy. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu oraz że akceptuje jego stan i z tytułu ewentualnych jego wad nie będzie występował wobec Wynajmującego z żadnymi roszczeniami, w tym z żądaniem obniżenia wysokości czynszu.
3. Najemca na własny koszt dostosuje Przedmiot najmu do potrzeb działalności, o której mowa w § 2 ust. 1 oraz wyposaży Lokal w potrzebne do prowadzenia planowanej

działalności urządzenia. Jednocześnie Najemca nie jest uprawniony do dochodzenia od Wynajmującego zwrotu dokonanych nakładów na Przedmiot najmu niezależnie od ich charakteru, czasu ich dokonania oraz sposobu rozwiązania niniejszej Umowy.

4. Wszelkie ulepszenia i zmiany Przedmiotu umowy, o których mowa w ust. 3 wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3

1. Najemca będzie używał Przedmiotu najmu wyłącznie do celów prowadzenia kawiarni
2. Najemca nie może oddać Przedmiotu najmu osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego.
3. Najemca ma obowiązek użytkowania Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niniejszej Umowie.
4. Wszelkie czynności Najemcy w trakcie realizacji umowy, w tym na etapie adaptacji Przedmiotu najmu, nie mogą w jakikolwiek sposób ograniczać wykonywania zadań przez Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do poddania się okresowym kontrolom Wynajmującego.

§ 4

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia.....do dnia.....

§ 5

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy przez Najemcę, a w szczególności gdy:
 - a) Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot najmu w celu nieprzewidzianym w umowie,
 - b) Najemca będzie narażał Przedmiot najmu na dewastację lub inne obniżenie wartości,
 - c) Najemca będzie dokonywał jakichkolwiek zmian, przeróbek lub ulepszeń w Przedmiocie najmu lub na ścianach zewnętrznych budynku bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) Najemca opóźni się z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu i uprzedzenia Najemcy o zamiarze rozwiązania umowy, nie dokona zapłaty zaległości,
 - e) Najemca będzie oddawał Przedmiot najmu w podnajem, dzierżawę, płatne lub nieodpłatne używanie na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego lub faktycznego,
 - f) Najemca będzie rażąco naruszał postanowienia wynikające z niniejszej Umowy.
2. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy w trybie przewidzianym w ust. 1 niniejszego paragrafu Najemca jest zobowiązany zapłacić Wynajmującemu w dniu rozwiązania umowy – obok bieżących i zaległych należności czynszowych i innych opłat wynikających z umowy najmu – karę umowną w wysokości 5 000 zł. (pięć tysięcy zł.).
3. W przypadku , kiedy szkoda przewyższa wartość kary umownej ,wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia od Najemcy tytułem odszkodowania kwoty przenoszącej wartość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.
4. Po ustaniu umowy najemca obowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot najmu

- w terminie 14 dni od ustania umowy, w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego zużycia.
5. W przypadku niewydania przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w ust.1, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy w wysokości stanowiącej 1/10 kwoty czynszu i opłat dodatkowych, za każdy dzień.
 6. W przypadku dokonania przez Najemcę ulepszeń przedmiotu umowy, Wynajmujący po rozwiązaniu umowy uprawniony będzie do zatrzymania ulepszeń bez obowiązku zwrotu Najemcy równowartości ulepszeń lub żądania przywrócenia przez Najemcę stanu poprzedniego.
 7. W przypadku, gdyby Przedmiot najmu stał się niezbędny dla potrzeb działalności Wynajmującego lub z podaniem innych ważnych powodów, niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
 8. Każda ze stron ma prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 6

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w kwocienetto za każdy 1 m² powierzchni Przedmiotu najmu powiększony o należny podatek od towarów i usług VAT, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Łączna miesięczna kwota czynszu wynosi zł netto tj..... zł brutto.
3. Ponadto Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie należność z tytułu:
 - a) zużycia energii elektrycznej: w oparciu o wskazanie podlicznika i obowiązujących cen dostawcy,
 - b) zużycia wody (zimna, ścieki): w oparciu o wskazania podlicznika i obowiązujących cen dostawcy,
 - c) zużycie gazu w oparciu o ryczałt odpowiadający procentowemu udziału dzierżawionej powierzchni do powierzchni całego ogrzewanego budynku i wynosi 36,62 % i obowiązujących cen dostawcy.
 - d) pokrycia kosztów eksploatacyjnych oraz zakupu środków czystości (50 % kosztów za rok poprzedni) utrzymania w czystości toalety – 500,00 (pięćset zł.) netto miesięcznie w roku 2022. Opłata zmieniana raz w roku w zależności od poniesionych kosztów w roku poprzednim.
 - e) w przypadku nie utrzymywania właściwego poziomu czystości toalety Wynajmujący zrealizuje to na koszt Najemcy.
5. Zmiana cen dostarczanych mediów będzie następować wraz ze zmianą cen ogłaszanych przez dostawcę mediów.
6. Wysokość czynszu podlega waloryzacji o roczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumenckich, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja będzie następować raz w roku z początkiem każdego roku kalendarzowego i będzie miała charakter automatyczny i nie będzie uważana za zmianę umowy. Wynajmujący nie musi składać żadnego oświadczenia woli w tym zakresie Najemcy, ani Najemca nie musi wyrażać na to zgody. W przypadku wystąpienia deflacji, wysokość czynszu nie zostanie zmniejszona i pozostanie na zeszłorocznym poziomie.
7. Najemca wpłaci w dniu zawarcia niniejszej Umowy do kasy Wynajmującego lub na jego konto nr. konta **48939300000018151020000010** kwotę odpowiadającą

jednomiesięcznego czynszu dzierżawy łącznie za dzierżawione pomieszczeń i tarasu jako zabezpieczenie należności przypadających Wynajmującemu od Najemcy.

8. Kwota zabezpieczenia, o której mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu, zostanie zwrócona Najemcy w nominalnej wysokości po zakończeniu niniejszej umowy, chyba że Wynajmujący zaliczy ją na zaspokojenie swych roszczeń wobec Najemcy.
9. Najemca zobowiązany jest do zainstalowania podlicznika zużycia energii elektrycznej oraz dostarczania wody i odprowadzania ścieków w terminie 14 dni od podpisania umowy.

§ 7

1. Czynsz najmu będzie płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT. Wszelkie pozostałe opłaty wymienione w niniejszej umowie będą płatne miesięcznie, do 20 dnia miesiąca następującego po okresie, którego dotyczą na podstawie wystawionych faktur VAT.
2. Płatności będą dokonywane na konto Wynajmującego: Banku Spółdzielczego w Wolinie nr. konta **48939300000018151020000010**
3. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego. Nieterminowe regulowanie należności spowoduje naliczanie odsetek w wysokości określonej w ustawie o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.
4. W przypadku wystąpienia zdarzeń losowych na które żadna ze stron nie ma wpływu np. pandemia, atak terrorystyczny, awaria niszcząca mienie, strony mogą negocjować wysokość czynszu za czas przerwy w prowadzeniu działalności.

§ 8

1. Najemca ma obowiązek w szczególności:
 - a) dbać o Przedmiot najmu i chronić go przed zniszczeniem, uszkodzeniem, utratą wartości,
 - b) utrzymywać ład i porządek w obrębie Przedmiotu najmu oraz na terenie zewnętrznym przylegającym do niego, umieścić na terenie zewnętrznym kosz dla klientów kawiarni.
 - c) przechowywać wszelkie swoje rzeczy wyłącznie wewnątrz Przedmiotu najmu, bez wystawiania ich na zewnątrz,
 - d) dokonywać na swój koszt i ryzyko konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych oraz ponoszenia wydatków związanych ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją Przedmiotu najmu,
 - e) używać Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i treścią niniejszej umowy,
 - f) uiszczać terminowo czynsz i inne opłaty wynikające z umowy.
 - g) utrzymywać w godzinach otwarcia kawiarni toalety w czystości.
2. W razie niedokonywania przez Najemcę konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych Wynajmujący będzie miał prawo ich wykonania na koszt Najemcy.

§ 9

1. Wynajmujący nie ma obowiązku sprawowania pieczy lub jakiegokolwiek dozoru nad Przedmiotem najmu oddanym w najem. Wynajmujący nie ponosi w szczególności odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy w związku np. z kradzieżą, zalaniem czy zniszczeniem, itp. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć Przedmiot najmu i rzeczy wniesione do niego oraz zabezpieczyć je przed zniszczeniem.
2. Ponadto Najemca zobowiązany jest posiadać od dnia rozpoczęcia prowadzenia działalności w Lokalu zawartą umowę ubezpieczenia OC prowadzonej działalności zgodnie i w zakresie wymaganym powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu, w dniu podpisania umowy,

kopię polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia.

§ 10

1. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie najmu.
2. Za działania i zaniechania swoich pracowników, zleceniobiorców, osób wykonujących dzieło, kontrahentów, członków rodziny lub osób najbliższych, a także wszystkich innych osób przebywających na terenie Wynajmującego w związku z prowadzeniem działalności Najemcy – Najemca ponosi pełną odpowiedzialność jak za własne czyny i zaniechania.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontrolowania sposobu wykorzystania z Przedmiotu najmu przez Najemcę w każdym czasie w sposób przez siebie ustalony.

§ 11

1. Po rozwiązaniu umowy Najemca w terminie 14 dni musi zwrócić wynajmującemu lokal w stanie wolnym od obciążeń.. W razie rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym Najemca opuści Lokal najpóźniej w terminie 14 dni rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Dokładną godzinę przekazania Lokalu wyznaczy Najemca Wynajmującemu.
2. Zwrot Lokalu dokonany zostanie protokolarnie. Jeżeli Najemca będzie uchylał się od sporządzenia protokołu lub formalnego przekazania Lokalu, to Wynajmujący ma prawo przejąć opuszczony Lokal w swoje władanie, sporządzając jednocześnie protokół bez udziału Najemcy.
3. Najemca zwróci Lokal w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu zawartego w protokole zdawczo-odbiorczym przy przekazaniu lokalu w dniu przejęcia przez Najemcę. Strony postanawiają, iż wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę stają się własnością Wynajmującego, niezależnie od ich rodzaju i charakteru, a Wynajmujący nie będzie zobowiązany do ich zwrotu lub zwrotu ich wartości Najemcy, niezależnie od sposobu i terminu rozwiązania niniejszej umowy.
4. W przypadku dokonania przez Najemcę ulepszeń przedmiotu umowy, Wynajmujący po ustaniu umowy uprawniony będzie do zatrzymania ulepszeń bez obowiązku zwrotu Najemcy równowartości ulepszeń lub do żądania przywrócenia przez Najemcę stanu poprzedniego.

§ 12

W przypadku, gdy Najemca opóźni się w zwrocie Lokalu po zakończeniu najmu, będzie zobowiązany zapłacić Wynajmującemu opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy w wysokości stanowiącej 1/10 kwoty czynszu za każdy dzień i opłat dodatkowych z tytułu zużycia energii elektrycznej dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków w oparciu o wskazanie podlicznika i obowiązujących cen dostawcy – z zakazem używania toalety, dodatkowo karę umowną w wysokości 1000,00 zł. za pierwszy rozpoczęty tydzień i kolejne tygodnie opóźnienia w zwrocie Lokalu. Powyższe nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 13

Najemca ma obowiązek informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby lub

adresu do doręczeń w okresie trwania umowy.

§ 14

1. Strony uzgadniają, iż wszelkie oświadczenia woli i informacje będą kierowane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, poprzez dostarczenie osobiście za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym na adres wskazany przez Najemcę.
2. W przypadku, gdy doręczenie dokonane przez Poczta na adres wskazany przez drugą stronę okażą się bezskuteczne – doręczenie takie będzie uważane za skutecznie dokonane w dniu, w którym strona, do której była kierowana przesyłka mogła się z nią zapoznać. W tym też dniu oświadczenia woli Wynajmującego wobec Najemcy uważać się będzie za złożone.

§ 15

1. Zapłata kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.
2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Właściwy do rozstrzygnięcia sporów jest sąd siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący



Załącznik do umowy najmu nr/.....

Protokół przekazania lokalu

Pomieszczenie usytuowane w przeszklonym budynku portu morskiego przy ul. Aleja Mistrzów Żeglarstwa 2 w Kamieniu Pomorskim.

Spisany dnia w siedzibie Spółki Marina Kamień Pomorski Sp. z o.o. w sprawie przekazania

dla

lokalu kawiarni o powierzchni 157,70m² oraz taras 100 m²

Podstawa przekazania: Umowa najmu nr dnia

Wynajmujący:

Najemca:

1.

1.

I. Stan techniczny lokalu (ściany, sufit, podłoga, stolarka drzwiowa i okienna, itp.):

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

II. Wyposażenie lokalu (oświetlenie, armatura, itp.):

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

III. Stwierdzone usterki:

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

IV. Uwagi stron:

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

Podpis Wynajmującego:

Podpis Najemcy:

1.

1.

Załączniki :
Zdjęcia

Protokół przekazania lokalu

Pomieszczenie usytuowane w przeszklonym budynku portu morskiego przy ul. Aleja Mistrzów Żeglarstwa 2 w Kamieniu Pomorskim.

Spisany dniaw siedzibie Spółki Marina Kamień Pomorski Sp. z o.o. w sprawie przekazania

dla

lokalu kawiarni o powierzchni 157,70m² oraz taras 100 m²

Podstawa przekazania: Umowa najmu nr dnia

Wynajmujący:

Najemca:

1.

1.

I. Stan techniczny lokalu (ściany, sufit, podłoga, stolarka drzwiowa i okienna, itp.):

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

II. Wyposażenie lokalu (oświetlenie, armatura, itp.):

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

III. Stwierdzone usterki:

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

IV. Uwagi stron:

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

Podpis Wynajmującego:

Podpis Najemcy:

1.

1.

Załączniki :
Zdjęcia