**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO - wzór**

zawarta w dniu ……… 2019 r. w Słupsku pomiędzy:

**Trzy Fale spółką z o.o.** z siedzibą w Słupsku przy ul. E. Orzeszkowej 1, 76-200 Słupsk, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000644473, posiadającą numer identyfikacji podatkowej 839-318-69-73, z kapitałem zakładowym w wysokości 44 313 000,00 zł, reprezentowaną przez:

Grzegorza Juszczyńskiego – Prezesa Zarządu,

jako Wynajmującym

a

………………………………………………………………………………………………….

jako Najemcą

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej na działce Nr 52,41, obręb 1 w Słupsku oraz właścicielem, wniesionego na niej budynku Parku Wodnego, w którym znajdują się lokale użytkowe. Adres nieruchomości: 76-200 Słupsk ul. Grunwaldzka 8a.

**§ 2**

Najemca oświadcza, że prowadzi/będzie prowadzić działalność gospodarczą pod firmą ………… z siedzibą w ………., której przedmiotem jest ……………….:

**§ 3**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze przedmiot najmu do używania w celu prowadzenia działalności określonej w § 2.
2. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy spełniający poniższe warunki:
3. powierzchnia lokalu: ………… m2,
4. ilość i rodzaj pomieszczeń: ………………,
5. położenie lokalu w budynku: ………………,
6. ………………………
7. Szczegółowy opis przedmiotu najmu znajduje się w załączniku Nr 2 do niniejszej umowy, stanowiącym jej integralną część.

**§ 4**

Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 14 dni od dania podpisania umowy na podstawie protokołu przekazania zawierającego opis przedmiotu najmu w dniu wydania, sporządzonego z udziałem upoważnionych przedstawicieli stron umowy.

**§ 5**

Do obowiązków Najemcy należy:

1. wykorzystywanie przedmiotu najmu wyłącznie do prowadzenia działalności określonej w § 2 umowy,
2. uzyskanie zgody Wynajmującego na piśmie na zmianę rodzaju działalności prowadzonej w przedmiocie najmu,
3. legitymowanie się wymaganymi pozwoleniami i zgłoszeniami wynikającymi z rodzaju działalności prowadzonej w przedmiocie najmu,
4. zapewnienie przestrzegania Regulaminu obowiązującego w obiekcie stanowiącym własność Wynajmującego również przez osoby korzystające z usług Najemcy,
5. dokonywanie we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw i konserwacji w przedmiocie najmu wynikających ze zwykłego jego używania,
6. utrzymywanie porządku i czystości w wynajętym lokalu oraz jego otoczeniu,
7. informowanie Wynajmującego o potrzebie wykonania napraw obciążających Wynajmującego zgodnie z obowiązującym prawem oraz o ewentualnym wystąpieniu wad w przedmiocie najmu,
8. wyposażenie wynajętego lokalu we właściwy sprzęt p.poż., m. in. gaśnice proszkowe umieszczone w miejscu widocznym i łatwo dostępnym,
9. ubezpieczenie się od odpowiedzialności cywilnej wynikającej z prowadzenia działalności w przedmiocie najmu,
10. przestrzeganie czasu udostępniania Lokalu klientom Najemcy w godzinach:

1400 - 2100 od poniedziałku do piątku,

1000 - 2100 w soboty, niedziele i święta stanowiące dni pracy akwaparku,

1. wykonywanie prac technicznych i remontowych w części mokrej poza godzinami otwarcia akwaparku,
2. uwzględnianie przez klientów Najemcy kupujących produkty w Lokalu, żądania dokonywania zapłaty przy wykorzystaniu transpondera na zasadach określonych w § 11 ust. 1 umowy,
3. dokonywanie rejestracji sprzedaży przy użyciu własnej kasy fiskalnej, również w wypadku sprzedaży z wykorzystaniem transpondera,
4. wynajmującego obowiązuje zakaz sprzedaży alkoholu w strefie mokrej wynajmowanego lokalu.

**§ 6**

Wynajmujący oświadcza, że posiada gwarancję dobrego wykonania robót budowlanych udzieloną przez wykonawcę robót budowlanych w budynku, w tym w lokalu użytkowym będącym przedmiotem najmu, w związku z czym Strony uzgadniają, co następuje:

1. Najemca będzie zawiadamiał Wynajmującego niezwłocznie o wszelkich zauważonych wadach w wynajętym lokalu, za które odpowiedzialny może być wykonawca, tak by Wynajmujący mógł realizować swoje uprawnienia z udzielonej gwarancji,
2. Najemca będzie udostępniał przedmiot najmu Wynajmującemu w celu dokonywania okresowych, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnych przeglądów stanu technicznego budynku, jego wyposażenia i lokalu, po uprzednim ustaleniu terminu przeglądu.

**§ 7**

1. Strony ustalają, że wyposażenie lokalu w sprzęt, urządzenia i meble należy do obowiązków Najemcy oraz że wyposażenie to stanowi własność Najemcy.
2. Najemca zobowiązany jest używać przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności Najemca zobowiązany jest do dbałości o elementy trwałego wyposażenia oraz zabezpieczenia ich przed zaborem i uszkodzeniem.
3. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani oddania go w podnajem.
4. Nakłady dokonane przez Najemcę w przedmiocie najmu trwale z nim związane przechodzą po zakończeniu trwania najmu na własność Wynajmującego bez jakiegokolwiek wynagrodzenia.

**§ 8**

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w porównaniu do stanu stwierdzonego w protokole przekazania, o którym mowa w § 4 niniejszej umowy.
2. Podstawą zwrotu będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony z udziałem obu stron.
3. W przypadku braku któregokolwiek elementu przedmiotu najmu lub jego uszkodzenia Najemca zobowiązany jest do wyrównania szkody poniesionej w tym zakresie przez Wynajmującego. Rozliczenie w tym względzie powinno być dokonane w dacie rozwiązania umowy.

**§ 9**

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości …… zł netto, powiększony o podatek od towarów i usług stawce z dnia powstania obowiązku podatkowego.
2. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego na jego rachunek bankowy nr ……………
3. Wynajmujący uprawniony jest do podwyższania czynszu najmu nie częściej jednak niż raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów minionego roku publikowanych w formie komunikatów Prezesa GUS. Prawo do podwyższenia czynszu przysługuje Wynajmującemu począwszy od dnia 1 stycznia 2021r.

**§ 10**

1. Najemca zobowiązany jest oprócz czynszu najmu ponosić koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, w tym w szczególności koszty:
   1. poboru energii elektrycznej,
   2. dostarczania wody i odprowadzania ścieków,
   3. dostarczenie energii cieplnej,
   4. usuwania odpadów,
   5. klimatyzacji,
   6. inne, o ile wystąpią w związku z użyciem przedmiotu najmu.
2. Należności z tytułu opłat za pobór mediów, o których mowa w ust. 1 rozliczane będą na podstawie podliczników bądź w przypadku braku możliwości opomiarowania na zasadzie proporcjonalności w stosunku do metrażu wynajmowanego pomieszczenia.
3. Najemca zapłaci ww. należności ustalone w sposób określony powyżej na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury w terminie w niej wskazanym. Wynajmujący wystawi fakturę po otrzymaniu rachunków od dostawców w okresach rozliczeniowych.
4. Inne należności, o ile wystąpią w związku z eksploatacją przedmiotu najmu, Najemca jest obowiązany płacić we własnym zakresie.
5. Obciążenie za ostatni miesiąc najmu nastąpi po zakończeniu okresu najmu.

**§ 11**

1. Płatność za produkty sprzedawane przez Najemcę w wynajmowanym lokalu może następować przy użyciu transpondera wydawanego klientowi Najemcy przez Wynajmującego.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 mają zastosowanie poniższe uregulowania:
3. Wynajmujący ma obowiązek rozliczenia i zwrotu otrzymanych w ten sposób środków pieniężnych w terminie 3 dni roboczych po zakończeniu każdego tygodnia kalendarzowego   
   z zastrzeżeniem pkt 4,
4. zwrot następuje na podstawie raportu z systemu obsługi klienta funkcjonującego   
   u Wynajmującego - na rachunek bankowy Najemcy nr ……………………… ………………,
5. za obsługę płatności Wynajmującemu przysługuje prowizja w wysokości 0,5 % kwoty przekazanych środków. Prowizja będzie potrącana z kwoty zwrotu,
6. Wynajmującemu przysługuje prawo do potrącania z kwoty zwrotu wszelkich przeterminowanych należności od Najemcy,
7. raport z kasy fiskalnej Najemcy nie stanowi podstawy do jakichkolwiek roszczeń,
8. Wynajmujący udostępni opcję drukowania lub rejestracji potwierdzeń transakcji dokonywanych w lokalu przy użyciu transpondera jako dowód do rozliczeń dla Najemcy.
9. Najemca nie ma prawa do obciążania klienta jakimikolwiek dodatkowymi kosztami z tytułu wyboru takiego sposobu płatności.

**§ 12**

1. Dla zabezpieczenia płatności czynszu oraz innych świadczeń wynikających z umowy Najemca wniesie, najpóźniej w dniu podpisania umowy, kaucję w formie gotówki w wysokości 10 000,00 złotych (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100).
2. Kaucja zostanie zwrócona wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego w terminie 30 dni po wygaśnięciu umowy najmu w przypadku zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym oraz wywiązania się Najemcy ze wszystkich zobowiązań wynikających z umowy.
3. Kaucja zostanie zatrzymana przez Wynajmującego do rozliczenia po zakończeniu umowy w przypadku:
   1. kary umownej, o której mowa w § 13 ust. 1 umowy,
   2. zalegania przez Najemcę z płatnościami czynszu lub innych świadczeń leżących po jego stronie,
   3. konieczności przywrócenia przez Wynajmującego obiektu do stanu pierwotnego,
   4. wystąpienia szkód w obiekcie ponad normalne zużycie.

4. Wynajmujący uprawniony jest do potrącenia z kaucji zaległych zobowiązań Najemcy   
z tytułów określonych w ust. 3 powyżej.

**§ 13**

1. W razie niewydania i nieopróżnienia lokalu przez Najemcę w terminie, o którym mowa w § 8 ust. 1 umowy lub § 14 ust. 4 umowy, Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w kwocie 500,00 zł za każdy tydzień zwłoki w stosunku do terminu określonego w § 8 ust. 1 umowy lub w § 14 ust. 4.
2. Niezależnie od wskazanej w ust. 1 powyżej kary umownej Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu najmu wskazanego w § 9 ust. 1 umowy, a także wszystkich kosztów związanych z używaniem przedmiotu najmu, o których mowa w § 10 umowy.

**§ 14**

1. Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat, tj. od dnia …… r. do dnia …… r.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym na koniec miesiąca kalendarzowego, z ważnych dla stron przyczyn, o których każda ze stron obowiązana jest powiadomić na piśmie stronę przeciwną na co najmniej jeden miesiąc przed dniem dokonania wypowiedzenia.
3. Ważne przyczyny, o których mowa w ust. 2 zachodzą w szczególności, jeżeli:
4. wystąpiły okoliczności określone jako siła wyższa w przepisach Kodeksu cywilnego,
5. wobec Stron umowy wszczęte zostało postępowanie likwidacyjne bądź upadłościowe,
6. Najemca naruszył istotne postanowienia niniejszej umowy, w szczególności § 5, § 7 ust. 2 i 3, § 10 ust. 1 i 4 umowy.
7. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu za okres co najmniej dwóch miesięcy.
8. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie zgodnym z § 8 ust. 1 niniejszej umowy w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w każdym wypadku rozwiązania niniejszej umowy.
9. W wypadku, gdy Najemca nie wykona zobowiązania określonego w ust. 5 powyżej, Wynajmujący uprawniony będzie do opróżnienia przedmiotu najmu z rzeczy Najemcy i zdeponowania tych rzeczy w miejscu przez siebie wskazanym. Najemcy nie przysługują w takim wypadku jakiekolwiek roszczenia odszkodowawcze wobec Wynajmującego.
10. Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach wniesionych przez Najemcę do przedmiotu najmu na zasadach określonych w art. art. 670 i 671 Kodeksu cywilnego.

**§ 15**

Zasady dotyczące ochrony danych osobowych określone zostały w załączniku do umowy pn. „Informacje dotyczące danych osobowych”.

**§ 16**

1. Wszelkie zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zawiadomienia lub inne informacje będą dokonywane na piśmie i doręczane Stronom osobiście lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.
3. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania się o dokonanej zmianie adresu.

**§ 17**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają \ przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności art. art. 659-692 Kodeksu cywilnego.

**§ 18**

Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

**§ 19**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. załącznik Nr 1 - oferta Najemcy z dnia ……… r.,
2. załącznik Nr 2 - szczegółowy opis przedmiotu najmu,
3. załącznik Nr 3 - protokół przekazania lokalu,
4. załącznik Nr 4 - Informacje dotyczące danych osobowych

WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA: