**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO - wzór**

zawarta w dniu ……… 2021 r. w Słupsku pomiędzy:

**Trzy Fale spółką z o.o.** z siedzibą w Słupsku przy ul. Grunwaldzkiej 8a, 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 53 338 500,00 zł, reprezentowaną przez:

Annę Żołądek – 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 o powierzchni …. m2.

**§ 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.

**§ 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. W cenę wynajmu wliczony jest koszt poboru energii elektrycznej, energii cieplnej, klimatyzacji, usuwania odpadów.
2. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
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 2022r.

**§ 10**

1. Dla zabezpieczenia płatności czynszu oraz innych świadczeń wynikających z umowy Najemca wniesie, najpóźniej w dniu podpisania umowy, kaucję w formie gotówki w wysokości 2 000,00 złotych (słownie: dwa tysięcy złotych 00/100).
2. Kaucja zostanie zwrócona 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 § 11 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.

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

**§ 11**

1. W razie niewydania i nieopróżnienia lokalu przez Najemcę w terminie, o którym mowa w § 8 ust. 1 umowy lub § 12 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 § 12 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.

**§ 12**

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 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.

**§ 13**

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

**§ 14**

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.

**§ 15**

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

**§ 16**

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

**§ 17**

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 - protokół przekazania lokalu,
3. załącznik Nr 3 - Informacje dotyczące danych osobowych

WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA: