

UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta w dniu w pomiędzy:

INTERFERIE S.A. z siedzibą w Legnicy, 59-220 Legnica, ul. Chojnowska 41, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS 0000225570, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy w wysokości 73.000.000 PLN /opłacony w całości/, NIP 692-000-08-69, REGON 390037417, posiadająca status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisu art.4 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku
reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej „Wynajmującym” lub „Stroną”

a

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „Najemcą” lub „Stroną”

§1

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. Zdrojowej 1, 78-100 Kołobrzeg, zabudowanej budynkiem OSW Chalkozyn (w skład , której wchodzi wynajmowana kawiarnia), dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr KO1L/00012651/0.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym w jakim znajduje się przedmiot najmu, określony w § 2 niniejszej umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 2

Przedmiot najmu

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal poniżej określony, znajdujący się w budynku INTERFERIE w Kołobrzegu OSW Chalkozyn, przy ul. Zdrojowej 1, 78-100 Kołobrzeg (dalej : Obiekt) wraz z wyposażeniem, szczegółowo wymienionym w Protokole zdawczo-odbiorczym.

Przedmiot najmu obejmuje pomieszczenia:

Lp.	Przeznaczenie pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1.	Sala	312,97 m ²
2.	Bar	31,96 m ²
3.	Zmywalnia	8,16 m ²
4.	Zaplecze baru	6,30 m ²
5.	Magazyn podręczny	13,31 m ²
6.	Korytarz	4,80 m ²
Razem powierzchnia:		377,50 m²

zobrazowanym czerwonym kolorem na Rzucie pomieszczeń – Budynek Kawiarni, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.

§ 3

Zawarcie umowy najmu

1. Przedmiot najmu zostanie oddany Najemcy na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego (z wykazem wyposażenia), sporządzonego do 5 dni od podpisania umowy, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Poprzez podpisanie Protokołu zdawczo – odbiorczego Najemca oświadcza, że objął w najem cały przedmiot najmu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
2. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym wyposażenia znajdującego się na stanie przedmiotu najmu, szczegółowo wymienionego w Protokole zdawczo – odbiorczym w zakresie rodzaju oraz ilości i nie wnosi do niego żadnych uwag.
3. Umowa zawarta pomiędzy Stronami jest umową najmu w związku z czym Wynajmujący nie gwarantuje rezultatów działalności Najemcy w przedmiocie najmu.

§ 4

Czynsz najmu i inne opłaty

1. Z tytułu najmu Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: zł netto (słownie: netto) plus należny podatek VAT w wysokości wynikającej z odrębnych przepisów, obowiązujących w dniu wystawienia faktury VAT.
2. Wpłacone wadium w wysokości 400,00 zł zostanie zaliczone na poczet opłaty czynszowej za pierwszy miesiąc najmu.
3. Niezależnie od czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczania Opłat indywidualnych, należnych Wynajmującemu od Najemcy od dnia przekazania przedmiotu najmu, to jest opłat pokrywających koszty utrzymania:
 - a) koszty energii elektrycznej, wody i ścieków - na podstawie spisanych, na koniec każdego miesiąca kalendarzowego (wspólnie przez Strony) stanów liczników, oraz wystawionych Wynajmującemu faktur przez kontrahentów za dany okres rozliczeniowy i płatne będą przez Najemcę w ciągu 14 dni od daty wystawienia każdej z nich, na konto Wynajmującego nr: 68 1240 3464 1111 0010 6705 2782.,
 - b) ryczałtu za media: centralne ogrzewanie i ciepła woda zł netto za miesiąc (słownie: zł netto 00/100 gr), plus należny podatek VAT w wysokości wynikającej z odrębnych przepisów, obowiązujących w dniu wystawienia faktury VAT.
4. Czynsz najmu, określony w ust. 1 oraz ryczałt za media, określony w ust. 2 lit. b) płatny będzie z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego na rachunek bankowy Wynajmującego: 68 1240 3464 1111 0010 6705 2782.
5. Za datę zapłaty czynszu najmu oraz opłat indywidualnych uznawana będzie data wpływu środków pieniężnych na numer rachunku bankowego Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat indywidualnych Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia. Wynajmujący oświadcza, że rachunek bankowy wskazany w umowie, tj.: 68 1240 3464 1111 0010 6705 2782:
 - a) jest rachunkiem umożliwiającym płatność w ramach mechanizmu podzielonej płatności, jak również
 - b) rachunkiem znajdującym się w elektronicznym wykazie podmiotów prowadzonym od 1 września 2019 przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w ustawie o podatku od towarów i usług.
6. Czynsz określony w ust. 1 będzie waloryzowany na dzień 1 marca każdego roku począwszy od 2026 r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez Prezesa GUS. Zmiana wysokości czynszu następować będzie za uprzednim pisemnym zawiadomieniem, bez potrzeby jego wypowiedzania, jak

też zawierania aneksu do umowy. Przez pisemne zawiadomienie rozumie się również doręczenie faktury VAT z nową wysokością czynszu.

7. W przypadku naruszenia przez Najemcę zobowiązania wynikającego z § 7 ust. 6 Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do naliczania za każdy dzień bezumownego posiadania przez Najemcę lokalu będącego przedmiotem najmu, kary umownej w wysokości 5% miesięcznego czynszu (netto) za każdy rozpoczęty dzień.
8. W razie opóźnienia Najemcy w wydaniu lokalu będącego przedmiotem najmu, dłuższego niż 14 (czternastu) dni w stosunku do terminów wynikających z § 7 ust. 6, Wynajmujący będzie uprawniony do:
 - a) wejścia do lokalu, nawet jeżeli wiązałoby się to z naruszeniem zastosowanych przez Najemcę zabezpieczeń z udziałem uprawnionych organów,
 - b) sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego w sposób jednostronny z udziałem co najmniej trzech osób,
 - c) zabezpieczenia lub oddania na przechowanie na ryzyko i koszt Najemcy znajdujących się w lokalu ruchomości Najemcy lub zajęcia ich na poczet należności wynikających z umowy.

§ 5

Kaucja zabezpieczająca

1. Najemca jest zobowiązany w dniu podpisania przyrzeczonej umowy najmu do wpłacenia na konto Wynajmującego kaucji, w kwocie stanowiącej równowartość czynszu brutto za 2 miesiące tj. zł (słownie: 00/100 złotych). Wpłaty należy dokonać na rachunek bankowy: z adnotacją kaucja do umowy.....
2. Kwota kaucji złożona zostanie na nieoprocentowanym rachunku bankowym.
3. Kwota kaucji przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego do Najemcy, które mogą powstać w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.
4. W szczególności kaucja zabezpiecza roszczenia Wynajmującego o zapłatę czynszu, należności za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, a także odszkodowań należnych Wynajmującemu od Najemcy oraz innych należności, które Najemca jest zobowiązany uiścić na rzecz Wynajmującego na podstawie niniejszej umowy lub przepisów prawa.
5. W każdym przypadku niezaspokojenia przez Najemcę roszczeń Wynajmującego, o których mowa w ust.2 niniejszego paragrafu, Wynajmujący będzie uprawniony do potrącenia kwoty roszczenia z kwoty kaucji. Jeżeli w trakcie obowiązywania niniejszej umowy na skutek dokonanego potrącenia kaucja zostanie uszczuplona, Najemca będzie zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego.
6. W przypadku niezaspokojenia przez Najemcę roszczeń Wynajmującego, o których mowa w ust.3 niniejszego paragrafu w wyniku potrącenia z kwotą kaucji, Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
7. Kaucję określoną w ust.1 Wynajmujący zwróci w ciągu 14 dni od dnia rozwiązania umowy na pisemny wniosek Najemcy.

§ 6

Prawa i obowiązki stron

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności o charakterze gastronomicznym, magazynowania artykułów spożywczych, organizacji czasu oraz animacji dla Gości zewnętrznych oraz Gości Wynajmującego.
2. Najemca nie będzie prowadził w przedmiocie najmu działalności o charakterze żywienia zbiorowego, która będzie konkurencyjna dla Wynajmującego pod rygorem natychmiastowego rozwiązania Umowy, chyba, że uzyska na nie pisemną zgodę Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się, że będzie prowadzić działalność pod nazwą: Kawiarnia Chalkozyn.

4. Najemca zobowiązuje się prowadzić w przedmiocie najmu działalność w godzinach: poniedziałek – sobota od do, niedziela od do
5. Najemca zobowiązuje się ponadto do:
 - a) korzystania z lokalu jedynie w celu prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1,
 - b) na własny koszt dopasowania składników wyposażenia do pomieszczeń, tak aby ich funkcjonalność była zgodna z obowiązującymi przepisami oraz podłączeń do infrastruktury obiektu.
 - c) dokonywania na własny koszt bieżących remontów i konserwacji w celu zachowania przedmiotu najmu, w tym wyposażenia w stanie nie pogorszonym,
 - d) utrzymywania najmowanych pomieszczeń oraz wyposażenia w należytym stanie technicznym i estetycznym, oraz utrzymywania porządku i czystości przed lokalem,
 - e) stosowania przepisów HACCP, ppoż. i bhp oraz należytej dbałości o wynajmowany lokal,
 - f) zabezpieczenia na własny koszt przedmiotu najmu pod względem przeciwpożarowym, zgodnie z odpowiednimi przepisami,
 - g) nie prowadzenia w przedmiocie najmu oraz na terenie Obiektu działalności polegającej na informowaniu, reklamowaniu, promowaniu, zachęcaniu osób korzystających z usług Wynajmującego lub Najemcy do korzystania z usług świadczonych przez Najemcę w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej konkurencyjnej w stosunku do działalności Wynajmującego,
 - h) Najemca, zgodnie z prawem i zawartymi umowami sam będzie ponosił koszty i opłacał wymagane ubezpieczenia, koncesje i zgody administracyjne, koszty wywozu i utylizacji odpadów, koszty ponoszone za gospodarowanie odpadami komunalnymi, opłat RTV i opłaty naliczone przez organizacje zbiorowego zarządzania prawami autorskimi oraz wszelkie inne opłaty dotyczące prowadzonej w przedmiocie najmu działalności, zgodnie z obowiązującym prawem. Najemca przedstawi niezwłocznie Wynajmującemu zawarte w tym zakresie umowy.
 - i) zawarcia stosownej umowy i ponoszenia opłat wynikających z ochrony praw twórców i kompozytorów utworów muzycznych.
6. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane przepisami prawa uprawnienia, uzgodnienia i zezwolenia niezbędne do prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1.
7. W przypadku nie wywiązania się Najemcy z obowiązków, o których mowa w ust. 2 lit. b i c Wynajmujący może, po pisemnym uprzednim wezwaniu Najemcy, a w przypadku grożącego niebezpieczeństwa bez wezwania, wykonać niezbędne prace na koszt Najemcy, a Najemca zobowiązuje się udokumentowane koszty Wynajmującemu zwrócić.
8. Najemcy przysługiwało będzie prawo do umieszczenia w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym szyldu/informacji/ zawierającego informację o prowadzonej przez niego działalności. Projekt graficzny szyldu i jego wielkość, wszelkie jego późniejsze zmiany oraz dokładne umiejscowienie na ścianie budynku wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca ma prawo do bezpłatnego umieszczenia tablicy informacyjnej na działce wynajmującego, po uprzednim zatwierdzeniu projektu i lokalizacji tablicy.
9. Dokonywanie przez Najemcę w lokalu, będącym przedmiotem najmu, trwałych nakładów, zmian lub remontów, zmiana rodzaju prowadzonej w przedmiocie najmu działalności, a także podnajem lokalu lub jego oddanie osobom trzecim do korzystania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, wymagały będą uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej.
10. Najemca będzie mógł, z zastrzeżeniem ustępu powyższego, dokonywać ulepszeń, modyfikacji przedmiotu najmu oraz wszelkich prac adaptacyjnych w nim jedynie zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i innymi obowiązującymi przepisami.
11. Zakres ulepszeń, modyfikacji i prac adaptacyjnych oraz określenie ewentualnych zobowiązań stron związanych z ich wykonaniem winny być określone w aneksie do niniejszej umowy.
12. Wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu, jak też wyposażenie go w rzeczy ruchome niezbędne do prowadzenia działalności przez Najemcę, dokonane zostaną przez Najemcę lub na jego zlecenie przez osoby trzecie. Najemcy nie przysługują w związku z tym roszczenia za poniesione nakłady.

13. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu oraz nieskrępowanego wstępu do wynajmowanego lokalu, jak również kontroli zgodności wykorzystywania przedmiotu najmu z zawartą umową.
14. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia wynajmowanego lokalu w celu przeprowadzenia zewnętrznych kontroli uprawnionych do tego organów. Najemca ponosić będzie pełną odpowiedzialność za ewentualne następstwa tych kontroli, w tym za nałożone kary finansowe, a będące następstwem działania lub zaniechań Najemcy związanym z nienależytym wykonaniem niniejszej umowy.
15. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za poniesione przez Najemcę szkody, których przyczyną jest:
 - a) pożar lub jakiegokolwiek inne zdarzenie losowe;
 - b) kradzież lub inny czyn zabroniony,
 - c) działania lub zaniechania osób trzecich korzystających z usług świadczonych przez Wynajmującego w Obiekcie.
16. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy dostępu do niezbędnych dla właściwego korzystania z przedmiotu najmu świadczeń dodatkowych, a mianowicie:
 - a) dostaw wody,
 - b) odbioru ścieków,
 - c) dostaw energii elektrycznej,
 - d) centralnego ogrzewania
 - e) ciepłej wody.
17. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, o których mowa w ust. 16 niniejszego paragrafu, nie będące następstwem jego działań lub zaniechań.

§ 7

Rozwiązanie umowy najmu i zwrot przedmiotu najmu

1. Umowę zawarto na czas na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia.
2. Każdej ze stron umowy przysługuje prawo do jej rozwiązania z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) opóźnienia Najemcy w zapłacie czynszu trwającej dłużej niż 60 dni,
 - b) wykorzystywania lokalu inaczej, niż w sposób określony w niniejszej umowie bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej,
 - c) podnajęcia lub oddania lokalu do używania osobie trzeciej na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej,
 - d) dokonania przez Najemcę trwałych nakładów w tym ulepszeń zwiększających wartość lub użyteczność przedmiotu najmu, zmian, remontów, modyfikacji, prac adaptacyjnych, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej,
 - e) nie uzupełnienia przez Najemcę kwoty kaucji do wysokości określonej w umowie, w terminie 30 dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego,
 - f) nie rozpoczęcia świadczenia usług w terminie miesiąca od przejęcia Lokalu,
 - g) nienależytego świadczenia przez Najemcę usług w przedmiocie najmu potwierdzonego przeprowadzonym badaniem satysfakcji klientów,
 - h) nie przestrzegania przez Najemcę obowiązujących przepisów prawa,
 - i) w szczególności dotyczących przepisów HACCAP, ppoż. i bhp,
 - j) upadłości, likwidacji, niewypłacalności Najemcy,
 - k) nie posiadania przez Najemcę wymaganych przepisami prawa uprawnień, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności o której mowa w § 6 ust.1.
4. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany będzie do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.

5. Po rozwiązaniu umowy Najemcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot dokonanych przez niego w będącym przedmiotem najmu lokalu nakładów lub ulepszeń.
6. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w następujących terminach:
 - a) w ostatnim dniu obowiązywania umowy w przypadku jej rozwiązania za wypowiedzeniem,
 - b) w terminie do 7 dni od rozwiązania umowy w przypadku jej wypowiedzenia przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
7. Strony mogą ustalić inne terminy przekazania przedmiotu najmu po zakończeniu obowiązywania umowy niż określone w ustępie poprzednim.
8. W momencie zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określone zostaną w szczególności prace, które Najemca jest zobowiązany wykonać w celu doprowadzenia lokalu do stanu zgodnego z zapisami ust. 4.

§8

Postanowienia końcowe

1. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego w trakcie obowiązywania umowy o ewentualnych zmianach dotyczących go danych ujawnionych we właściwym rejestrze przedsiębiorców, do którego jest wpisany.
2. Strony wskazują następujące adresy dla wzajemnych doręczeń:
 - a) Wynajmujący – ...,
 - b) Najemca ...
3. Wszelka korespondencja pisemna kierowana przez Wynajmującego do Najemcy przesyłana będzie na adres wskazany w ust. 2. Korespondencja wysyłana po rozwiązaniu umowy kierowana będzie na adres Najemcy ujawniony w rejestrze przedsiębiorców, a w przypadku braku takowego, na ostatni adres wpisany do rejestru przedsiębiorców.
4. Przesyłkę wysłaną zgodnie z ust. 3 jednokrotnie awizowaną uważać się będzie za doręczoną.
5. Spory mogące wyniknąć w związku z niniejszą umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.
6. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Uzupełnienie, zmiana, rozwiązanie za zgodą obu stron, odstąpienie, jak również wypowiedzenie niniejszej umowy wymagać będą dla swej ważności zachowania formy pisemnej.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....

.....

This architectural floor plan shows a building layout with a large room outlined in red. The red-outlined room is rectangular, measuring approximately 2059.5 units in width and 1113 units in height. It is situated in the lower right portion of the plan. Surrounding this room are various other spaces, including corridors, smaller rooms, and a staircase. The plan is annotated with numerous numerical values, likely representing dimensions or areas, and includes a scale bar at the bottom left indicating a total length of 1202 units.