

UMOWA NAJMU
lokalu użytkowego

zawarta w Nowym Sączu w dniu roku (zwana dalej „**Umową**”) pomiędzy :

Miejskim Przedsiębiorstwem Komunikacyjnym Spółka z o.o. w Nowym Sączu, z siedzibą w Nowym Sączu, ul. Wyspiańskiego 22, 33-310 Nowy Sącz, działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000012355 - Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 734-10-11-80, reprezentowanym przez:

.....

.....

zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**,

a

.....

zwanym dalej **NAJEMCĄ**,

zwanymi także dalej wspólnie **Stronami** lub każda z osobna **Stroną**;

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości w Nowym Sączu przy ul. Batorego, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu księga wieczysta KW Nr NS1S/00043295/0.
2. Wynajmujący oświadcza, iż na nieruchomości opisanej w ust.1 zrealizował inwestycję polegającą na przebudowie dworca autobusowego MPK wraz z budową pawilonów handlowych.
3. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy w najem pawilon handlowy o łącznej powierzchni m(2), którego wizualizację przedstawia **załącznik nr 1** do umowy (dalej: przedmiot umowy). Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony lat od dnia podpisania protokołu przekazania pawilonu (który zostanie podpisany po oddaniu inwestycji opisanej w ust.2 do użytkowania), a Najemca zobowiąże się do zapłaty czynszu na zasadach określonych w § 3 niniejszej umowy.
4. Dokładne określenie powierzchni pawilonu handlowego będącego przedmiotem umowy zostanie ustalone na podstawie pomiaru powierzchni wykonanego przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia przed protokolarnym przekazaniem Najemcy przedmiotu umowy.

§ 2

PRACE ADAPTACYJNE NAJEMCY

1. Wynajmujący na podstawie zawartej umowy najmu wyda Najemcy przedmiot umowy w stanie developerskim. Stan przedmiotu umowy oraz standard jego wyposażenia w momencie jego wydania zostanie określony w protokole przekazania przedmiotu najmu.
2. Najemca będzie w przedmiecie Najmu prowadził działalność gospodarczą polegającą na, na co niniejszym Wynajmujący wyraża zgodę.



3. Wynajmujący zezwala w ciągu całego okresu obowiązywania Umowy najmu na dokonanie przez Najemcę nakładów polegających na wykonaniu prac remontowo-adaptacyjnych, mających na celu doprowadzenie przedmiotu najmu do odpowiedniego dla Najemcy standardu, w tym na umieszczenie reklam i oznakowania Najemcy wewnątrz i na elewacji budynku, zgodnie ze standardami Najemcy i po uzgodnieniu z Wynajmującym. Nakłady na przedmiot umowy będą dokonywane przez Najemcę na jego koszt po uprzednim uzgodnieniu ich zakresu, w tym zakresu prac remontowo-budowlanych z Wynajmującym. Uzgodnienie, o którym mowa, będzie dokonane w formie pisemnej.
4. Obowiązek uzyskania wymaganych zezwoleń związanych z pracami remontowo-adaptacyjnymi, a także z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności w przedmiocie najmu spoczywa na Najemcy. Wynajmujący zobowiązuje się udzielić Najemcy niezbędnej pomocy do uzyskania wymaganych zgód i zezwoleń w tym:
 - 1) decyzji o pozwoleniu na budowę, lub skutecznego zgłoszenia robót budowlanych;
 - 2) zgody innych odpowiednich urzędów i instytucji.
5. Wynajmujący po uzgodnieniu zakresu prac remontowo-budowlanych, o którym mowa w ust.3, potwierdzi prawo Najemcy do dysponowania przedmiotem najmu na cele budowlane, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane.

§ 3

CZYNSZ I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu według następujących zasad:
 - a) Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł netto (słownie: złotych), plus podatek VAT, płatny miesięcznie z góry, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w terminie do 14 dni od dnia otrzymania faktury.
2. Obowiązek zapłaty czynszu i innych opłat określonych w Umowie powstaje od dnia podpisania przez strony protokołu przekazania pawilonu.
3. Strony ustalają, iż czynsz obejmować będzie również korzystanie z części wspólnych obiektu budowlanego używanych w celu zapewnienia prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej w przedmiocie najmu, w zakresie umieszczania reklam, oznakowania, jak również miejsc postojowych na terenie nieruchomości.
4. Zmiana danych Najemcy potrzebnych do wystawienia przez Wynajmującego faktur VAT nie będzie wymagała podpisania przez Strony odrębnego aneksu do Umowy i będzie obowiązywała od dnia otrzymania przez Wynajmującego pisma od Najemcy z informacją o zmianie danych do faktury przesłanego listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub pocztą kurierską.
5. Wynajmującemu będzie przysługiwała możliwość raz w roku waloryzacji stawki czynszu najmu wymienionego w ust.1a) w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszany przez Prezesa GUS, każdorazowo z mocą od dnia 1 stycznia danego roku. Waloryzacja będzie dokonywana na podstawie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego, bez konieczności zawierania aneksów do Umowy.
6. Wynajmujący będzie miał prawo skorzystać z waloryzacji, o której mowa w ust. 5 powyżej tylko raz w roku kalendarzowym. W razie nieskorzystania przez Wynajmującego z prawa do waloryzacji w danym roku kalendarzowym, Wynajmującemu nie będzie przysługiwało uprawnienie do uwzględnienia waloryzacji za lata poprzednie, w których ze swego uprawnienia nie skorzystał.



7. W razie opóźnienia w płatności Czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek w wysokości ustawowej.
8. Najemca będzie obowiązany opłacać koszty świadczeń eksploatacyjnych wymienionych, poniżej, które będą rozliczane następująco:
 - 1) energia elektryczna - na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych dla przedmiotu najmu, według stawek i zasad określonych w obowiązującej taryfie - bezpośrednio na rachunek Wynajmującego (refaktura);
 - 2) centralne ogrzewanie – rozliczane według powierzchni użytkowanego lokalu (refaktura);
 - 3) zużycie wody i korzystanie z kanalizacji - na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych dla przedmiotu najmu, według stawek i zasad określonych w obowiązującej taryfie bezpośrednio na rachunek Wynajmującego (refaktura);
9. W chwili zawarcia umowy Najemca płaci Wynajmującemu kaucję gwarancyjną w wysokości....., tj. stanowiącą równowartość dwukrotności miesięcznej stawki czynszowej, upoważniając Wynajmującego do zaliczenia kwoty kaucji na pokrycie ewentualnych zaległości czynszowych, bieżących opłat za media oraz na pokrycie zawinionych przez Najemcę szkód w wynajmowanym lokalu. O zaliczeniu kaucji na poczet należności, o których mowa w zdaniu poprzednim, Wynajmujący zawiadomi Najemcę w formie pisemnej. Niewykorzystana kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi Najemcy, w terminie 5 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

§ 4

OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący, oprócz świadczeń określonych w innych częściach niniejszej Umowy, zobowiązuje się między innymi do następujących świadczeń w ramach czynszu:
 - a) naprawy, konserwacje, utrzymanie czystości części wspólnych nieruchomości tj. korytarzy, klatki schodowej, toalet oraz otoczenia budynku, dróg, miejsc postojowych, zieleni, a także budowlanych części wspólnych tj. ścian nośnych, fasad, fundamentów, dachu (odśnieżanie), sieci itp.,
 - b) ponoszenie kosztów, podatków i opłat nakładanych przez organy administracji publicznej,
 - c) kontrolę, utrzymanie w należytym stanie technicznym urządzeń i instalacji technicznych, takich jak instalacja centralnego ogrzewania, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja elektryczna znajdujące się w przedmiocie najmu i w budynku.
2. Najemca na swój własny koszt zapewni wywóz odpadów komunalnych wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, podpisując stosowną umowę z przedsiębiorstwem zajmującym się odbiorem odpadów.
3. Przez cały okres trwania umowy najmu, Wynajmujący będzie dokładał starań w celu zapewnienia możliwości korzystania, opłacania i świadczenia usług, do których zobowiązał się umową najmu w efektywny i ekonomiczny sposób oraz zgodnie z zasadami należytego zarządzania nieruchomościami, tj. utrzymania budynku i nieruchomości w należytym stanie technicznym i funkcjonalnym.
4. Obowiązkiem Wynajmującego będzie dokonywanie napraw, które obciążają go z mocy przepisów Kodeksu cywilnego i innych powszechnie obowiązujących.
5. Wynajmujący, po uprzednim pisemnym poinformowaniu Najemcy, będzie miał prawo dokonywania kontroli przedmiotu najmu, po uprzednim co najmniej 3 dniowym uprzedzeniu Najemcy o kontroli.

§ 5

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe u niego lub osób trzecich, które wynikają z prowadzonej przez Najemcę działalności lub z tytułu korzystania przez niego, jego pracowników, gości, klientów, dostawców lub innych osób przebywających w budynku za zgodą Wynajmującego, z przedmiotu najmu, poza szkodami wynikającymi z winy umyślnej lub nieumyślnej Wynajmującego.
2. Najemca będzie zobowiązany do dokonywania konserwacji i drobnych napraw Przedmiotu Najmu stosownie do przepisu art. 681Kc.
3. Najemca zobowiązuje się korzystać z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie, a po zakończeniu okresu najmu do przekazania go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, nie licząc zużycia wynikającego z normalnego użytkowania.
4. Najemca będzie zobowiązany do niezwłocznego, pisemnego zawiadomienia Wynajmującego o wystąpieniu w przedmiocie najmu awarii i usterek, których usunięcie obciąża Wynajmującego i wezwać go do ich usunięcia.
5. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami jak również przestrzegać innych regulaminów uzgodnionych pomiędzy Stronami i podanych na piśmie przez Wynajmującego, pod warunkiem, że regulaminy takie będą obowiązywały jednakowo wszystkich najemców budynku oraz, że będą miały na celu zapewnienie sprawnego zarządzania, utrzymania czystości i właściwego stanu technicznego budynku lub nieruchomości.
6. W przypadku, gdy będzie konieczne dokonanie napraw i konserwacji przedmiotu najmu lub budynku, za które odpowiedzialny jest Wynajmujący, Najemca, jeżeli będzie to konieczne, zapewni Wynajmującemu dostęp do przedmiotu najmu, lub pracownikom wskazanym przez Wynajmującego, pod warunkiem uprzedniego zawiadomienia na piśmie Najemcy przez Wynajmującego i uzgodnieniu terminu rozpoczęcia napraw i konserwacji z Najemcą. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, aby prace takie zostały wykonane w możliwie najkrótszym czasie i przy najmniejszych niedogodnościach dla Najemcy.
7. Najemca nie będzie miał prawa podnajmowania przedmiotu umowy lub oddawania go do używania podmiotom trzecim, bez zgody Wynajmującego.

§ 6

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU WYNAJMUJĄCEMU

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Najemca będzie zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w terminie 30 dni. Za okres, o którym mowa powyżej Najemca uiści równowartość czynszu najmu. Wynajmujący będzie miał prawo według własnego uznania domagać się przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego lub zatrzymać wszystkie wykonane przez Najemcę nakłady, ulepszenia i przeróbki w przedmiocie najmu albo domagać się zwrotu kosztów potrzebnych na przywrócenie do stanu pierwotnego. W przypadku decyzji w kwestii zatrzymania przez Wynajmującego nakładów i ulepszeń, Najemcy zostanie zwrócona wartość poczynionych nakładów, ale tylko wtedy kiedy: nakłady zostały uzgodnione z Wynajmującym na piśmie, a umowa najmu nie została rozwiązana z winy Najemcy. Wartość nakładów zostanie ustalona według stanu na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie pisemnego Protokołu Zdawczo-Odbiorczego podpisanego przez obie Strony.
3. Brak wydania przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu, w terminie ustalonym w ust.1, uprawnia Wynajmującego do domagania się od Najemcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości równej stawce czynszu.

§ 7

ROZWIĄZANIE UMOWY NAJMU

1. Wynajmujący będzie mógł rozwiązać Umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym na podstawie pisemnego oświadczenia, w przypadku:
 - 1) gdy Najemca w sposób nie uprawniony opóźnia się z zapłatą Czynszu i innych świadczeń, przez co najmniej dwa pełne okresy płatności (dwa miesiące) po uprzednim wezwaniu Najemcy drogą pisemną i udzieleniem mu dodatkowego 7 dniowego terminu na spłatę zaległych zobowiązań;
 - 2) gdy Najemca korzysta z Przedmiotu Najmu niezgodnie z Umową lub jego przeznaczeniem, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Najemcy drogą pisemną do zaprzestania naruszania Umowy;
 - 3) okoliczności uzasadniających rozwiązanie umowy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.
2. W przypadku skutecznego rozwiązania Umowy w trybie określonym w ust. 1 Najemca będzie zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nie krótszym niż 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania oświadczenia o rozwiązaniu Umowy.
3. Najemca będzie mógł rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie pisemnego oświadczenia, w przypadku:
 - 1) ciężkiego naruszenia postanowień Umowy przez Wynajmującego,
 - 2) ujawnienia w trakcie trwania Umowy takich wad Przedmiotu Najmu, które uniemożliwią przewidziane w Umowie korzystanie z rzeczy, a Wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia niezwłocznie ich nie usunął, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą,
 - 3) gdy budynek lub przedmiot najmu będzie posiadał wady, które zagrażają zdrowiu pracowników i klientów Najemcy.
4. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie za porozumieniem na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 8

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Najemca zobowiąże się, iż w okresie trwania stosunku najmu będzie prowadził działalność, o której mowa w § 2 ust. 2 niebędącą działalnością konkurencyjną w stosunku do działalności polegającej na prowadzeniu saloniku prasowego oraz prowadzeniu piekarni.
2. Naruszenie przez Najemcę obowiązku określonego w ust. 1 stanowi podstawę rozwiązania stosunku najmu z winy Najemcy oraz podstawę roszczeń odszkodowawczych skierowanych wobec Najemcy.
3. W przypadku zaistnienia sporu między Stronami na tle interpretacji lub wykonywania niniejszej umowy przedwstępnej i umowy najmu, Strony będą dążyć do polubownego rozwiązania sporu drogą dwustronnych negocjacji.
4. Jeśli polubowne rozwiązanie sporu okaże się niemożliwe każda ze Stron ma prawo przekazać spór pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
5. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane pomiędzy Stronami w związku z Umową, będą wysyłane listem poleconym lub kurierem na adresy wskazane przez Strony.
 - 1) Adres Wynajmującego do korespondencji:
 - 2) Adres Najemcy do korespondencji:
 - 3) Adres Najemcy do dostarczania faktur:

Zmiana powyższych adresów może być dokonana za skutecznym pisemnym powiadomieniem drugiej Strony, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga jej zmiany poprzez zawarcie aneksu.

6. W przypadku, gdy któreś z postanowień umowy jest lub stało się nieważne, nie przesądza to o ważności pozostałych postanowień umowy. W takim przypadku w miejsce nieważnych postanowień znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, zgodne ze zgodnym zamiarem Stron.
7. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków umowy oraz wynikające z niej uzgodnienia i oświadczenia Stron będą wymagać formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
8. W sprawach nie uregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego lub inne odpowiednie przepisy prawa polskiego.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jednym dla Wynajmującego i jednym dla Najemcy.
10. Umowa oraz jej załączniki stanowią i zawierają całość porozumienia Stron w przedmiocie niniejszej umowy i unieważniają wszelkie negocjacje, listy intencyjne, propozycje i oświadczenia nie zawarte w tej umowie lub w jej załącznikach.
11. Umowa wchodzi w życie w dniu jej podpisania przez Strony.
12. Integralną część umowy stanowią następujące załączniki:
 - a) Postępowanie ofertowe (z załącznikami)
 - b) Oferta na najem lokalu (z załącznikami).

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA