

Projekt umowy Najmu lokalu użytkowego

Zawarta w dniu w Wyszogrodzie pomiędzy

„Fresh Market Wyszogród” Sp. z o.o. z siedzibą w Wyszogrodzie ul. Płocka 12 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000485495, REGON 146963283, NIP 774-32-17-350

Reprezentowaną przez:

Macieja Bielickiego – Prezesa Zarządu,

Zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

.....
.....
Reprezentowanym przez :

1.

2.

Zwanymi w dalszej części umowy „Najemcą”

O następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 8025/2013 jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Wyszogrodzie przy ul. Płockiej 29 oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 965/4, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00122863/3. Usytuowany na nieruchomości budynek jest dwukondygnacyjny, murowany, na parterze którego zlokalizowany jest przedmiotowy lokal o łącznej powierzchni 58,60 m².

2. Wynajmujący oświadcza, iż na mocy niniejszej umowy i na zasadach w niej opisanych oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy opisany w ust.1 oznaczony na planie nieruchomości, kolorem pomarańczowym. Załącznik nr 1 stanowiący integralną część umowy. W ramach umowy Najemca ma także prawo do korzystania z powierzchni wspólnych położonych w budynku, które zostały oznaczone na planie nieruchomości kolorem zielonym. Załącznik nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej umowy.

3. Wynajmujący oświadcza, że w/w nieruchomość stanowi wyłącznie jego własność oraz nie ma w stosunku do niej ograniczeń w rozporządzeniu, w zakresie określonym niniejszą umową oraz posiada wszelkie prawem przewidziane uprawnienie i upoważnienia do zawarcia niniejszej umowy na warunkach w niej opisanych.

4. Przedmiot najmu opisany w ust. 1 wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania(lokalna kotłownia opalana olejem grzewczym), instalację wodną i kanalizacyjną, instalację telefoniczną.

5. Zasady korzystania z instalacji i nośników mediów oraz zasady opłaty za media oraz sposób ich regulowania określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy stanowiącej jej integralną część.

§ 2

1. Najemca oświadcza, iż bierze opisany w § 1 lokal w najem wraz z wyposażeniem jakie

znajduje się w przedmiocie najmu w chwili spisania protokołu przekazania.

2. Przekazania Najemcy przedmiotu umowy nastąpi w dniu

3. Najemcy znany jest stan prawny i stan techniczny przedmiotu najmu nie wnosi on żadnych zastrzeżeń do przedmiotu najmu.

4. Najemca zobowiązuje się wykorzystać przedmiot najmu wyłącznie do prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej—.....stanowiącej zakres działalności

.....
.....

5. Najemca oświadcza, iż posiada wszelkie uprawnienia , zezwolenia i koncesję przewidziane obowiązującymi przepisami prawa na prowadzenie działalności gospodarczej opisanej w ust. 4.

6. Najemca nie ma prawa bez zgody wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go w użyczenie osobie trzeciej jak i wprowadzać prawa najmu przedmiotowego lokalu jako wkład do spółki czy wspólnego przedsięwzięcia. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także części przedmiotu najmu.

7. Najemca zobowiązuje się pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia, wykorzystać prawo najmu w sposób nie utrudniający wykorzystania prawa najmu pozostałym użytkownikom lokali wchodzących w skład nieruchomości.

8. Najemca bez dodatkowych czy specjalnych wezwań lub pouczeń ze strony Wynajmującego zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej, przepisów sanitarnych i porządkowych oraz przepisów B.H.P.

9. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się w przedmiocie najmu, ani w innych pomieszczeniach i częściach wspólnych przedmiotu najmu.

10. Najemca zobowiązuje się własnym staraniem i kosztem ubezpieczyć wynajmowany lokal od ryzyka zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej stanowiącej przedmiot przedsiębiorstwa Najemcy.

11. Najemca zobowiązany jest także do :

a) regulowania wszelkich zobowiązań z tytułu umowy najmu, w terminach w niej wskazanych,

b) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i stosownie do reguł prawidłowej gospodarki,

c) dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu,

d) w celu zapewnienia prawidłowego użytkowania budynku, zobowiązuje się do zawarcia odrębnych w zakresie wywozu śmieci i odpadów.

e) wyposażenia przedmiotu najmu we własnym zakresie i na własny koszt w podręczny sprzęt gaśniczy oraz stosowania szczegółowych zasad ochrony przeciwpożarowej określonych w obowiązujących przepisach prawa.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł netto – słownie plus obowiązujący podatek VAT.

2. Najemca zobowiązany jest regulować dodatkowo opłaty Wynajmującemu za zużyte media tj. energię elektryczną, energię cieplną(olej opałowy), wodę i ścieki na podstawie faktycznego

zużycia obliczonego wg użytkowanego metrażu w stosunku do powierzchni użytkowej przedmiotowego budynku.

3. Najemca zobowiązany jest do regulowania czynszu oraz opłat o których mowa w ust. 2 na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego w terminach na nich wskazanych.

4. Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek w ustawowej wysokości za regulowanie należności z tytułu faktur VAT z opóźnieniem po terminie określonym w fakturze VAT.

5. Strony ustalają, że możliwa jest zmiana wysokości stawki czynszu wyłącznie na mocy porozumienia stron, w drodze aneksu do niniejszej umowy lub w przypadku gdy przepisy ogólnie obowiązującego prawa zobowiążą Wynajmującego do zmiany tej stawki czynszu.

6. Czynsz będzie płacony miesięcznie, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w Vistula Banku Spółdzielczym Czerwińsk z/s w Wyszogrodzie, numer rachunku: 63 9011 0005 7062 2000 0010. Za dzień zapłaty strony ustalają dzień uznania rachunku Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca oświadcza, iż jest płatnikiem podatku VAT i jest zarejestrowany pod numerem NIP i w związku z powyższym jest uprawniony do otrzymania faktury VAT.

2. Wynajmujący oświadcza, iż jest płatnikiem podatku VAT, jest upoważniony do wystawienia faktur VAT i posiada NIP 774-32-17-350.

§ 5

1. Wszelkie ulepszenia, zmiany, adaptacje przedmiotu najmu mogą być dokonywane tylko na ryzyko i koszt Najemcy i tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

2. Nakłady na przedmiot najmu połączone ze zwykłym korzystaniem z przedmiotu najmu a w szczególności drobne naprawy podłóg, naprawy i malowanie ścian wewnętrznych, malowanie i naprawa okien i drzwi obciążają Najemcę.

3. Najemca własnym staraniem i kosztem zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu i jego otoczenia w należytym stanie technicznym i sanitarnym.

4. Najemca może zainstalować w przedmiocie najmu maszyny i urządzenia konieczne do prowadzenia działalności opisanej w § 2 na własny koszt i ryzyko, o ile nie sprzeciwia się to obowiązującym przepisom prawa, nie zagraża bezpieczeństwu osób i bezpieczeństwa budynku.

5. Po zakończeniu okresu najmu Najemca zobowiązany jest pozostawić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym ponad zwykłe zużycie będące następstwem prawidłowego używania.

6. Wszelkie ulepszenia i modyfikacje zaakceptowane przez Wynajmującego w trakcie najmu, a wykonane przez Najemcę w przedmiocie najmu Najemca zobowiązany jest pozostawić w przedmiocie Najmu bez prawa jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu kosztów ich wykonania lub zwrotu nakładów poniesionych na ich wykonanie.

7. Najemca jest uprawniony do umieszczenia tablic informacyjnych zewnątrz przedmiotu najmu.

8. Wszelkie roboty remontowe – budowlane Najemca zobowiązany jest wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń. Dotyczy to także wszelkich innych przeróbek zmieniających charakter albo wartość lub trwałość przedmiotu

najmu.

§ 6

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres
2. Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym przed upływem okresu opisanego w ust. 1 w przypadku :
 - a) naruszenia przez Najemcę postanowień umowy lub zasad korzystania lokalu, po upływie 7 dni po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do zaniechania naruszeń,
 - b) jeżeli Najemca dopuszcza się nieterminowej zapłaty czynszu i pozostałych opłat związanych z niniejszą umową za co najmniej za dwa pełne okresy płatności i w terminie 7 dni od daty wezwania do uregulowania zaległości przez Wynajmującego nie uiszczy wymaganej kwoty.
 - c) jeżeli Najemca nie prowadzi działalności opisanej w § 2 niniejszej umowy, przez okres co najmniej dwóch miesięcy.
 - d) jeżeli Najemca korzysta z przedmiotu dzierżawy w celu innym niż określony w umowie i mimo pisemnego upomnienia w terminie 1 miesiąca nie przestaje go używać w taki sposób.

§ 7

1. Wydanie przedmiotu najmu umowy nastąpi w dniu Z czynności tej sporządzony zostanie protokół zdawczo- odbiorczy.

§ 8

1. W okresie 7 (siedmiu) dni po zakończeniu okresu najmu, Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z wyjątkiem zużycia wynikającego z zasad prawidłowej gospodarki.
2. Przekazanie odbędzie się w oparciu o protokół zdawczo- odbiorczy sporządzony przy udziale Wynajmującego .

§ 9

Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Wynajmującemu przedmiotu najmu do dokonania, niezbędnych napraw lub modyfikacji, które obciążenia Wynajmującego oraz do kontroli ustalenia przestrzegania postanowień niniejszej umowy.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności w postaci pisemnych aneksów do niniejszej umowy.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 12

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy, strony umowy zobowiązują się w pierwszej kolejności rozstrzygać polubownie z zastosowaniem negocjacji, w razie braku polubownego porozumienia w przedmiocie rozstrzygnięcia sporu spory rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

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

§ 14

Wykaz załączników stanowiących integralną część umowy.

1. Plan sytuacyjny nieruchomości i lokalu użytkowego.
2. Opłaty za korzystanie z nośników mediów i pomieszczeń wspólnych.
3. Protokół zdawczo odbiorczy.

Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 2 do umowy najmu lokalu użytkowego pn. gabinet rehabilitacyjny z dnia

Opłaty

Za korzystanie z nośników energii i mediów

• Najemca zgodnie z zapisem umowy najmu zobowiązuje się regulować opłaty za korzystanie z infrastruktury technicznej nieruchomości w terminach określonych w umowie najmu;

1. opłatę za energię elektryczną – według wskazania podlicznika poboru energii dla przedmiotu najmu.

2. opłatę za energię ciepłą – liczoną wg rzeczywistych kosztów ogrzania pomieszczeń/ suma miesięczna rachunków za dostarczanie paliwa do kotłowni olejowej, koszty konserwacji i bieżących napraw – w stosunku do użytkowanej powierzchni w całym budynku.

3. opłatę za wywóz nieczystości stałych – bezpośrednio odbiorcy nieczystości stałych. Najemca podpisze odrębną umowę o odbiór nieczystości stałych.

4. opłatę za korzystanie z instalacji wodno – kanalizacyjnej / wg miesięcznego rachunku obciążeniowego wystawionego przez zakład dostarczający wodę i odbierający ścieki.

5. opłatę za korzystanie z przyłączy telefonicznych – stosownie do umów zawartych z dostawcą usług telekomunikacyjnych. Najemca podpisze odrębną umowę na dostawę usług telekomunikacyjnych.

Realizując obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 ust.1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) – dalej RODO, informuję, iż:

1. Administratorem Pana/Pani danych osobowych jest „Fresh Market Wyszogród” Sp. z o. o z siedzibą w Wyszogrodzie 09-450, ul. Płocka 12 .
2. Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych , z którym można się kontaktować pisemnie na adres: 09 – 450 Wyszogród, ul. Płocka 12 .
3. Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji przesłanki art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO, realizacji obowiązku prawnego ciążącego na administratorze oraz gdy przetwarzanie jest niezbędne do wykonania zadań realizowanych w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi, wynikających z ustawy:
4. Dane osobowe po zakończeniu realizacji celu, dla którego zostały zebrane, będą przetwarzane w celach archiwalnych dla dobra publicznego i przechowywane przez okres niezbędny do realizacji przepisów prawa.
5. Każda osoba, której dane dotyczą ma prawo dostępu do swoich danych osobowych i ich sprostowania, żądania usunięcia danych, lub ograniczenia ich przetwarzania.
6. Podanie danych osobowych w zakresie wynikającym z przepisów prawa jest obowiązkowe. W pozostałych przypadkach podanie danych ma charakter dobrowolny, ale niezbędny do realizacji przysługujących na podstawie przepisów prawa uprawnień.
7. Ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, będącym organem nadzorczym, gdy przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy RODO.
8. Udostępnione danych osobowych odbywa się wyłącznie uprawnionym podmiotom na podstawie przepisów prawa, lub zawartych umów powierzenia przetwarzania danych.