

**Umowa najmu lokalu użytkowego**  
**nr ARS/ ..... /A/UM/2021**

zawarta w dniu ..... 2021 roku w Płocku, pomiędzy:

**Agencją Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy Placu Stary Rynek 5 lok.6A 774-23-88-782; Regon 610993612; KRS nr 0000044769; Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy 29.594.000,00 zł., reprezentowaną przez:**

**Prezesa Zarządu - Jacka Kozińskiego**

**Wiceprezesa Zarządu - Dariusza Jakubowskiego**

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

..... zamieszkałym .....  
przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą .....  
z siedzibą zakładu głównego .....  
Regon:....., Pesel: .....

zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy nr ....., stanowiący własność **Wynajmującego**, położony w budynku przy ul. **Królewieckiej 18** w Płocku o łącznej powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup>, dla którego to budynku prowadzona jest księga wieczysta o numerze PL1P/00001792/0 przez Sąd Rejonowy w Płocku Wydział Ksiąg Wieczystych. Lokal składa się z: sali sprzedaży, w.c. i pomieszczenia socjalnego wyposażonego w następujące instalacje:
  - 1) wodno – kanalizacyjną,
  - 2) ciepłej wody,
  - 3) centralnego ogrzewania
  - 4) wentylację grawitacyjną (możliwość montażu centrali wentylacyjnej odprowadzającej powietrze zużyte na zewnątrz budynku)
  - 5) elektryczną.
  - 6) teletechniczną.
2. Pomieszczenie przynależne do lokalu – pomieszczenie gospodarcze o powierzchni .....

**§2**

**Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal opisany w § 1, a Najemca lokal ten w najem przyjmuje.**

**§ 3**

1. **Najemca** zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu na warunkach określonych niniejszą umową wyłącznie na cele .....
2. **Najemca** bez uzyskania zgody **Wynajmującego** nie ma prawa podnająć ani w inny sposób przekazać na rzecz osób trzecich przedmiotu najmu w całości lub w części.
3. Wydanie **Najemcy** przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określonego załącznikiem nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej umowy.
4. **Najemca** nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu opisanego w protokole zdawczo – odbiorczym.

#### § 4

1. Ustala się miesięczny czynsz z tytułu najmu w wysokości ..... **zł netto** plus obowiązujący podatek VAT, co wynika ze stawki ..... **zł/m<sup>2</sup>** plus należny podatek VAT.
2. Oprócz czynszu wymienionego w ust.1, **Najemca** będzie pokrywał pełne koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, w szczególności koszty: zimnej i ciepłej wody, ścieków, centralnego ogrzewania, w wysokościach określonych w załączniku nr 2, stanowiącym integralną część niniejszej umowy .
3. **Najemca** zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu umowy o dostawę energii elektrycznej.
4. Miesięczny czynsz określony w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji. Zmiana czynszu następuje nie częściej niż raz w roku i dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od dnia 01.01.2022r.
5. Strony zgodnie ustalają, że czynsz może być podwyższony również w razie istotnej zmiany ciężarów publicznoprawnych, obciążających przedmiot najmu.
6. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 4 i 5 następuje za pisemnym powiadomieniem **Najemcy** przez **Wynajmującego** bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
7. Należności wymienione w ust. 1, 2, płatne będą w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na wskazany przez **Wynajmującego** rachunek bankowy tj.: **22 1240 3174 1111 0000 2891 4152**.
8. W przypadku opóźnienia w płatnościach czynszu, **Wynajmujący** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
9. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego, naliczone będzie wynagrodzenie miesięczne za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 100% miesięcznego czynszu brutto, opłaty eksploatacyjne na zasadach opisanych w Umowie oraz kara umowna w wysokości 0,5 % miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia w oddaniu lokalu **Wynajmującemu**, za okres od dnia rozwiązania umowy najmu do dnia faktycznego przekazania **Wynajmującemu**, przedmiotu najmu nie więcej jednak niż równowartość 12- miesięcznego czynszu.
10. Wynagrodzenie oraz kara umowna naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc kalendarzowy, a w przypadku wydania przedmiotu najmu w trakcie miesiąca – proporcjonalnie w stosunku do liczby dni zajmowania przedmiotu najmu.

#### §5

1. **Najemca** wpłaci w dniu zawarcia Umowy na rachunek bankowy **Wynajmującego** kaucję w kwocie stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto tj: ..... **zł**.
2. Na zabezpieczenie roszczeń **Wynajmującego** o zapłatę zaległego czynszu, kar umownych i roszczeń z tytułu przywrócenia lokalu do należytego stanu oraz innych roszczeń **Wynajmującego**, **Najemca** przekaze **Wynajmującemu** w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. do kwoty ..... **zł.**, w którym zostanie stwierdzone, że wierzyciel może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do 30.04.2031r. zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie wysłanie przez **Wynajmującego** do **Najemcy** wezwania do zapłaty żądanej kwoty, przy czym przed doręczeniem tego aktu **Najemca** ma obowiązek uzgodnić z **Wynajmującym** treść projektu tego aktu. Za opóźnienie w doręczeniu powyższego oświadczenia **Wynajmujący** uprawniony jest naliczyć karę umowną w kwocie 200 zł. za każdy dzień opóźnienia.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń **Wynajmującego** z tytułu wyrządzonych przez **Najemcę** szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
4. Z kaucji określonej w ust. 1 **Wynajmujący** może dokonać potrącenia należności ze wskazanych tytułów, na co **Najemca** wyraża niniejszym zgodę. **Najemca** zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji w ciągu 1 miesiąca od daty potrącenia jej przez **Wynajmującego**.
5. Niewykorzystana kwota kaucji, zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu . Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości określonej umową rachunku bankowego bieżącego.



## § 6

1. **Najemca** lokalu zobowiązany jest w wynajmowanym lokalu prowadzić wyłącznie działalność, określoną w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
2. **Najemca** zobowiązany jest używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób nie zakłócający uprawnień użytkowników innych lokali w budynku, zaś po zakończeniu stosunku najmu - zwrócić lokal z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji.
3. **Najemca** zobowiązuje się do utrzymywania porządku w lokalu i jego najbliższym otoczeniu.
4. **Najemca** odpowiada na zasadach ogólnych za szkody wyrządzone z jego winy w stosunku do osób trzecich, a powstałe w wyniku wadliwego używania przedmiotu najmu.

## § 7

1. **Najemca** we własnym zakresie i na własny koszt dokona ubezpieczenia wynajmowanego lokalu oraz znajdującego się w nim wyposażenia i rzeczy ruchomych od wszelkich szkód.
2. **Wynajmujący** nie odpowiada za rzeczy i przedmioty pozostawione i przechowywane w lokalu, bez względu na to, czyją stanowią one własność, chyba że jest zobowiązany do naprawienia szkody z mocy przepisów kodeksu cywilnego o odpowiedzialności za czyny niedozwolone bądź odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań.

## § 8

**Najemca** zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt do wykonania wszelkich konserwacji i napraw bieżących w celu utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym, w szczególności: konserwacji i bieżącej naprawy podłóg, posadzek i ścian; okien i drzwi, w tym wymiany szyb okiennych i drzwiowych; urządzeń oraz instalacji sanitarnych, stanowiących wyposażenie lokalu jak również bieżącej naprawy i wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu bez wymiany przewodów.

## § 9

1. **Najemca** ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu - wyłącznie za zgodą i w zakresie uzgodnionym z **Wynajmującym**. Zakres oraz zgoda, o których mowa w zdaniu pierwszym, wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. **Wynajmujący** zezwala **Najemcy** na adaptację przedmiotu najmu na potrzeby prowadzonej działalności, przy czym nie może ona w sposób istotny i nieodwracalny zmieniać substancji ani przeznaczenia rzeczy, jak również konstrukcji budynku. W razie potrzeby, szczegółowy zakres prac adaptacyjnych określi załącznik do niniejszej umowy. Przeprowadzanie prac remontowo-budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnień pomiędzy stronami oraz uzyskania w razie konieczności – prawem wymaganych pozwoleń.
3. W przypadku konieczności uzyskania jakichkolwiek uzgodnień, opinii lub decyzji związanych z prowadzoną działalnością, **Najemca** zobligowany jest uzyskać zgodę odpowiednich organów, instytucji lub jednostek.
4. Wszelkie konsekwencje wynikające z nie posiadania pozwoleń i zezwoleń, wspomnianych w ust. 2 i ust. 3 obciążają **Najemcę**.
5. W chwili opuszczenia lokalu, zmiany wynikłe z poczynionych nakładów i adaptacji lokalu pozostają nieodpłatnie na stanie **Wynajmującego** lub na żądanie **Wynajmującego**, **Najemca** przywróci stan lokalu do stanu z dnia wydania go **Najemcy**.

## § 10

1. **Najemca** lokalu ma prawo do zamieszczenia na zewnątrz budynku szyldu, oznaczającego prowadzoną działalność, w miejscu wskazanym przez **Wynajmującego**, pod warunkiem uzyskania niezbędnych uzgodnień lub zezwoleń odpowiednich instytucji.
2. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem szyldu oraz jego demontażem obciążają **Najemcę**.
3. Po zakończeniu okresu najmu, szyld zostanie estetycznie usunięty, tak aby miejsca po montażu i reklamie były niewidoczne. W razie powstania szkód przy montażu lub demontażu szyldu albo szkód związanych z funkcjonowaniem szyldu, **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** z tego tytułu odszkodowanie, odpowiadające wysokości rzeczywiście wyrządzonej szkody.
4. **Najemca** ma prawo - jeżeli uwarunkowania techniczne temu nie sprzeciwiają się – założyć na własny koszt i na swoje imię linię telefonii stacjonarnej oraz internetu.



5. **Najemca** zobowiązany jest przed ustawieniem wszelkich reklam, banerów, stojaków, sztalug i innych ozdób zarówno na ogrodzeniu, jak i na terenie ogródka, przedstawić ich wygląd do zaopiniowania przez Zespół do spraw Estetyki Miasta i spełnić warunki wskazane przez Zespół. Nie spełnienie warunków wskazanych przez Zespół do spraw Estetyki Miasta w terminie 7 dni stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego.

#### § 11

1. Umowa niniejsza zawarta zostaje na czas określony tj do dnia 31.03.2026r.
2. Stronom przysługiwać będzie opcja przedłużenia okresu obowiązywania umowy na kolejny 5 letni okres, pod warunkiem złożenia przez **Najemcę** oświadczenia woli o przedłużeniu stosunku najmu, najpóźniej na 6 miesięcy przed końcem dotychczasowego okresu najmu, czyli najpóźniej do 30.09.2025r. oraz o ile **Wynajmujący** zaakceptuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności powyższe oświadczenie woli **Najemcy**. W tej sytuacji Umowa ulega przedłużeniu do dnia 31.03.2031r.
3. **Najemca** ma prawo pierwszeństwa najmu przedmiotowego lokalu użytkowego na kolejny okres pod warunkiem złożenia przez **Najemcę** oświadczenia o zamiarze przedłużenia stosunku najmu, najpóźniej na 6 miesięcy przed końcem okresu najmu czyli najpóźniej do dnia 30.04.2030r.

#### §12

1. Umowa niniejsza może być wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym, przez **Wynajmującego** w przypadku gdy **Najemca** :
  - 1) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza się do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać przedmiotu najmu w taki sposób, lub
  - 2) zanedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
  - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
  - 4) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu przez okres co najmniej jednego pełnego okresu płatności, po udzieleniu mu przez **Wynajmującego** dodatkowego terminu 7 dni do uregulowania zaległości, lub
  - 5) oddał przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części osobie trzeciej bez zgody **Wynajmującego**, lub
  - 6) narusza istotne postanowienia umowy, w szczególności § 3 ust.1; § 4; 6; 8; 9; § 10 ust. 1; § 14 lub
  - 7) zostanie postawiony w stan likwidacji przymusowej lub dobrowolnej, lub
  - 8) nie przedstawił wymaganych umową oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c.
  - 9) zaprzestanie płacenia swoich zobowiązań przez **Najemcę** po upływie miesiąca od przedstawienia mu przez **Wynajmującego** w trybie § 4 ust. 5 nie zaakceptowanej przez **Najemcę** podwyższonej stawki czynszu.
2. Wypowiedzenie umowy dla zachowania swojej ważności wymaga formy pisemnej, przedstawionej drugiej stronie osobiście, za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

#### § 13

1. **Najemca** opuści lokal w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy.
2. Na zabezpieczenie roszczenia o zwrot lokalu po wygaśnięciu umowy, **Najemca** przekaze **Wynajmującemu** w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej Umowy, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 §1 pkt. 4 k.p.c. co do obowiązku wydania lokalu i opróżnienia go z osób i rzeczy w terminie 7 dni od rozwiązania umowy. Przed doręczeniem tego aktu **Najemca** ma obowiązek uzgodnić z **Wynajmującym** treść projektu tego aktu. Za opóźnienie w doręczeniu powyższego oświadczenia. **Wynajmujący** uprawniony jest naliczyć karę umowną w kwocie 200 zł. za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż równowartość 12- miesięcznego czynszu.
3. **Najemca** zobowiązany jest zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot najmu w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym ponowne jego wynajęcie. Przejęcie przedmiotu najmu przez **Wynajmującego** następuje na podstawie sporządzonego i podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. **Wynajmujący** ma prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.



#### § 14

**Najemca** zobowiązany jest zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot najmu w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym ponowne jego wynajęcie. Przejęcie przedmiotu najmu przez **Wynajmującego** następuje na podstawie sporządzonego i podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### § 15

Zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020r. poz. 961 z późn. zm.) **Najemca** lokalu zobowiązany jest do przestrzegania ochrony przeciwpożarowej, tj:

- 1) przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technicznych,
- 2) wyposażenia lokalu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,
- 3) zapewnienia konserwacji oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,
- 4) zapewnienia osobom przebywającym w lokalu bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji,
- 5) przygotowania lokalu do prowadzenia akcji ratowniczej,
- 6) zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
- 7) ustalenia sposobów postępowania na wypadek powstania pożaru lub innego miejscowego zagrożenia.

#### § 16

1. Treść niniejszej umowy jest poufna i stanowić będzie tajemnicę przedsiębiorstwa, podlegającą ochronie na podstawie odpowiednich przepisów prawa.
2. Strony zobowiązują się nie udostępniać innym podmiotom treści umowy oraz informacji dotyczących umowy w formie przetworzonej, bez zgody drugiej strony. Zastrzeżenie nie dotyczy postępowań sądowych oraz obsługi prawnej strony umowy.

#### §17

1. **Najemca** oświadcza, że znane są mu skutki zalegania w opłatach czynszowych i opłatach niezależnych w postaci możliwości wypowiedzenia umowy najmu przez **Wynajmującego**, wytoczenia powództwa o zapłatę oraz skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.
2. Strony zgodnie oświadczają, że w wypadkach określonych w ust. 1 będą dążyć do polubownego załatwienia sprawy.
3. Strony zgodnie ustalają, że **Wynajmujący** uprawniony będzie do ściągania zaległych opłat czynszowych i opłat niezależnych pozasądowo, za pośrednictwem firmy windykacyjnej lub kancelarii prawnej. W takim wypadku koszty pozasądowego postępowania windykacyjnego obciążają **Najemcę**, na co **Najemca** niniejszym wyraża zgodę.

#### § 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem opisanym w § 4 ust.6

#### § 19

**Zamawiający** jest Administratorem danych osobowych (ADO) **Wykonawcy**. Szczegółowe postanowienia dotyczące zasad przetwarzania danych osobowych stanowią załącznik nr 3 do Umowy.

#### §20

Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

#### §21

W sprawach nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa.

#### § 22

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

### § 23

Wszelka korespondencja będzie doręczana na adres wskazany w komparycji Umowy. W przypadku niepowiadomienia o zmianie adresu korespondencyjnego, doręczenie korespondencji na adres dotychczasowy nastąpi ze skutkiem prawnym. Korespondencja niepodjęta z placówki pocztowej będzie uważana za doręczoną po okresie awizacji.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**