

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu roku w Krakowie, pomiędzy

River Jacek Bator Spółka Jawna, ul. Władysława Żeleńskiego 52E, 31-353 Kraków, posiadająca numer NIP 6760056624, REGON 008016667, KRS 0000244896, reprezentowaną przez Krzysztofa Stojowskiego działającego jako wspólnik uprawniony do samodzielnej reprezentacji dalej zwaną, **WYNAJMUJĄCYM**

a

firmąz siedzibą w, zarejestrowaną w KRS, posiadającą nr NIP..... i REGON, reprezentowaną na potrzeby niniejszej umowy przez, zwaną dalej **NAJEMCĄ** o następującej treści:

§ 1

Przedmiot najmu

1.1. Wynajmujący jako właściciel nieruchomości położonej w Katowicach, przy al. Korfantego 125 a, mający nieograniczone prawo dysponowania tą nieruchomością, oddaje Najemcy w najem a Najemca przyjmuje do używania, lokal położony na piętrze składający się z 1 pokoju biurowego o nr, o łącznej pow. ok. mkw. Załącznik nr 1 do umowy zawiera szkic przekazanego pomieszczenia.

1.2. Najemca wykorzystywał będzie wynajmowany lokal na cele biurowe. Zmiana przez Najemcę sposobu wykorzystywania wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

1.3. Wydanie lokalu zostanie potwierdzone protokołem przekazania podpisanym przez obie strony w terminie do dnia (po wpłaceniu kaucji). Czynsz najmu, o którym mowa w par.6. naliczany będzie od dnia przekazania. Protokół przekazania stanowić będzie załącznik nr 2 do umowy.

§ 2

Zmiany w przedmiocie najmu

2.1. Najemca nie ma prawa do oddawania przedmiotu najmu w całości lub w części innym podmiotom.

2.2. Najemca może dokonywać zmian w przedmiocie najmu wyłącznie za zgodą Wynajmującego udzieloną na piśmie.

§ 3

Zwrot przedmiotu najmu

3.1. Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu, najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania niniejszej umowy, w stanie opisanym w protokole przekazania (załącznik nr 2 do umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia, będącego następstwem prawidłowego używania, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

3.2. O ile Najemca nie zwróci lokalu będącego przedmiotem najmu w terminie określonym w poprzednim punkcie, Wynajmujący może sam dokonać otwarcia lokalu i opróżnienia go ze znajdujących się w nim rzeczy na koszt Najemcy. W takim przypadku Najemca ponosi również koszty składowania tych rzeczy.

3.3. Najemca jest świadomy tego że Wynajmujący przeprowadza w budynku prace remontowe i fakt ten nie stanowi przeszkody w prowadzeniu działalności Najemcy.

§ 4

Inne postanowienia związane z przedmiotem najmu

4.1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt rozwiązuje problem zabezpieczenia wynajmowanych pomieszczeń przed włamaniem do nich oraz problem zabezpieczenia i ubezpieczenia wszelkich przedmiotów znajdujących się w tych pomieszczeniach. Najemca ubezpieczy przedmiot najmu od odpowiedzialności cywilnej. Najemca poniesie ewentualne skutki wynikłe z nie wywiązania się z powyższego zobowiązania.

4.2. Najemca może powierzyć sprzątanie przedmiotu najmu Wynajmującemu na podstawie odrębnej umowy.

4.3. Najemca na podstawie odrębnego zlecenia może powierzyć Wynajmującemu wykonywanie za dodatkowym wynagrodzeniem prac związanych z bieżącą konserwacją przedmiotu najmu lub polegających na dokonywaniu drobnych napraw przedmiotu najmu.

4.4. W przypadku jakichkolwiek opóźnień w zapłacie należności, o których mowa w § 7.1. oraz § 6.1 Wynajmujący, po skutecznym powiadomieniu Najemcy o tym fakcie i wyznaczeniu dodatkowego 7 dniowego terminu, ma prawo wyłączyć dopływ energii elektrycznej do przedmiotu najmu.

4.5. Wynajmujący zapewnia Najemcy miejsce na tablicę informacyjną o firmie o wymiarze 60 x 10 cm na tablicy na parterze przy wejściu do budynku. Ponadto strony ustalają iż tablice informacyjne przy pokojach będą umieszczane w miejscu wskazanym przez Wynajmującego, na ścianie a nie na drzwiach wejściowych. W przypadku naklejenia tabliczek na drzwiach Najemca zapłaci karę w wysokości 700 zł za każde drzwi.

4.6. Ogrzewanie i klimatyzowanie pomieszczeń działać będzie wymiennie. Nie będzie możliwości aby oba systemy pracowały jednocześnie. O wyborze systemu może decydować Najemca.

4.7. Za dodatkową opłatą Wynajmujący zapewni Najemcy miejsce postojowe przy budynku, wskazane przez administratora budynku (100 zł netto miesięcznie za stanowisko) **OPCJA**.

4.8. Jeśli prowadzenie działalności przez Najemcę będzie się wiązało z uciążliwościami (np. zapachy, hałas) Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 5

Czas obowiązywania umowy

5.1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

5.2. Strony mogą wypowiedzieć umowę w przypadkach i na zasadach przewidzianych w przepisach art. 667, 672, 682, 685 i 687 Kodeksu cywilnego a także w razie naruszenia przez drugą stronę postanowień umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z mocą natychmiastową.

5.3. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu przez dwa pełne okresy płatności Wynajmujący wyznaczy mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty wszelkich zaległych należności wynikających z umowy. W razie nie dokonania przez Najemcę zapłaty w wyznaczonym terminie ww. należności, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z dniem upływu terminu, o którym mowa wyżej, w formie pisemnej.

§ 6

Czynsz najmu

6.1. Miesięczna stawka czynszu najmu, wynosi złotych netto (słownie:) + należny podatek VAT.

W okresie od początku maja do końca września każdego roku do podstawowej kwoty czynszu, wskazanej powyżej, doliczana będzie ryczałtowa opłata za klimatyzację w kwocie 150 zł netto, a zatem w tym okresie łączny czynsz netto wyniesie zł (słownie:..... złotych) plus VAT.

6.2. Czynsz płatny będzie przez Najemcę w terminie do 10 każdego miesiąca - przelewem na konto Wynajmującego

6.3. Czynsz o którym mowa w § 6.1 ulegać będzie waloryzacji w okresach rocznych proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

Pierwsza waloryzacji nastąpi w roku 2024 po ogłoszeniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług za rok 2023.

Waloryzacja opłat nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

§ 7

Inne opłaty ponoszone przez Najemcę

7.1. Niezależnie od czynszu Najemca opłaca całkowity koszt zużytej energii elektrycznej zgodnie ze wskazaniem subliczników obejmującym również koszt dystrybucji, wraz z ewentualnym podatkiem VAT, na podstawie refaktury wystawianej przez Wynajmującego.

7.2. Opłatę wymienioną w par 7.1. Najemca płaci w terminie do 12 dni od daty wystawienia faktury. Jednomiesięczne opóźnienie zapłaty należności przez Najemcę upoważnia Wynajmującego do traktowania umowy niniejszej jako rozwiązanej.

§ 8 **Kaucje**

8.1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu (bez podatku VAT). Przeznaczona ona będzie na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Najemcy, o których mowa w § 6 i 7, a także na pokrycie ewentualnych szkód wyrządzonych przez Najemcę. Kaucja zostanie wpłacona do dnia na konto Nr 33 2490 0005 0000 4600 7777 5693. Zaksięgowanie kaucji na koncie Wynajmującego stanowi niezbędny warunek wejścia w życie niniejszej umowy. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Najemcy w dniu zakończenia obowiązywania niniejszej umowy.

8.2. W razie zalegania przez Najemcę z należnymi opłatami, Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego wykorzystania kaucji w celu uregulowania zaległości. Najemca zostanie poinformowany o tym fakcie i będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, w terminie 7 dni. W razie niewywiązania się z tego obowiązku w ustalonym terminie Wynajmujący ma prawo uważać niniejszą umowę za rozwiązaną i przejąć lokal.

8.3. Powyższe prawo nie uchybia prawu do wypowiedzenia umowy najmu w przypadkach przewidzianych w umowie.

§ 9 **Postanowienia końcowe**

9.1. Do umowy dołącza się załączniki nr 1 i 2 stanowiące jej integralną część.

9.2. Niniejsza umowa może być zmieniona pod rygorem nieważności jedynie w formie pisemnej z podpisami stron.

9.3. Wszelką korespondencję i sprawy związane z przedmiotem niniejszej umowy kierować należy:
WYNAJMUJĄCY: River Jacek Bator spółka Jawna ; ul. Władysława Żeleńskiego 52E, 31-353
Kraków , tel. 509692900; e-mail: jan.bielanski@river.com.pl

NAJEMCA: e-mail:

Strony zgodnie ustalają, że korespondencja mailowa kierowana na powyższe adresy będzie traktowana jako skutecznie doręczona, jednocześnie Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur w postaci elektronicznej przesyłane na podany powyżej adres poczty elektronicznej.

9.4. W sprawach nie unormowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego

9.5. Strony ustalają, że właściwym do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów wynikłych ze stosunku prawnego objętego niniejszą umową jest właściwy sąd w Krakowie.

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA