

## UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta 2.10.2009 we Wrocławiu pomiędzy:

**BALTAZAR Sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 120, wpisaną do KRS pod nr 43896 NIP: 273-315-53-64, REGON: 493148905, reprezentowaną przez:

Członka Zarządu - Marka Paulusa,

Prokurenta - Jadwigę Burską,

zwaną w treści umowy „**Wynajmującym**”

a

**KROM Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu, ul. Jagodowa 12/1, wpisaną do KRS pod nr 78327, NIP: 342-23-72-960, REGON: 199941018, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - Harolda Koopera,

Członka Zarządu - Damiana Górskiego,

zwaną dalej „**Najemcą**”.

Strony niniejszej Umowy (zwane dalej „Stronami”) postanawiają:

### PRZEDMIOT NAJMU

#### § 1

1. Wynajmujący oświadcza - co potwierdza odpis z księgi wieczystej numer 56747, stanowiący Załącznik 1 do niniejszej Umowy - że jest właścicielem lokalu nr 47 położonego we Wrocławiu przy ul. Ruskiej 67 o pow. 53,70 m.kw, który to lokal może być przeznaczony na potrzeby sklepu, prowadzącego detaliczną sprzedaż głównie artykułów biurowych.
2. Lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 nie jest obciążony prawami osób trzecich i znajduje się w niezakłóconym posiadaniu Wynajmującego.
3. Wynajmujący niniejszym oddaje Najemcy powyższy lokal w najem wraz ze wszystkimi jego przynależnościami i częściami składowymi („Lokal”). Szkice sytuacyjne opisujące położenie i granice przedmiotu najmu oraz zagospodarowanie terenu wokół Lokalu stanowią Załącznik 2 do niniejszej Umowy. Wynajmujący oświadcza, że w pozostałych lokalach będących jego własnością lub do których posiada inny tytuł prawny, nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej, ani nie zezwoli osobom trzecim na prowadzenie takiej działalności.
4. Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na prowadzenie w przedmiotowym

lokalu usług głównie w zakresie handlu detalicznego przez Najemcę lub Podnajemcę i oświadcza, że w okresie trwania niniejszej umowy zgody swej nie cofnie.

5. Przedmiot najmu przekazany zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik 3 do niniejszej Umowy, najpóźniej do dnia 01.11.2009 r.

6. Wynajmujący oświadcza, że ogół właścicieli budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, tworzy wspólnotę mieszkaniową oraz że zarząd nieruchomością wspólną został powierzony „Kierownik” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

## **CZYN SZ NAJMU**

### **§ 2**

1. Z tytułu umowy Najemca płacić będzie miesięcznie na rzecz Wynajmującego czynsz najmu w kwocie netto: 5000,00zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za całą powierzchnię przekazaną Najemcy do używania, przy czym obowiązek uiszczania czynszu powstaje po przekazaniu Najemcy przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 5.

2. Podstawą waloryzacji czynszu co kwartał będzie wskaźnik wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni kwartał. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu. Waloryzacja następuje od pierwszego dnia kwartału następującego po kwartale, w którym przekazano przedmiot najmu do używania. W związku z uzgodnieniem klauzuli waloryzacyjnej, art. 685<sup>1</sup> kodeksu cywilnego nie ma zastosowania.

3. Najemca będzie wpłacał Czynsz wraz z należną kwotą podatku od towarów i usług (VAT) na rachunek Wynajmującego nr 80 1020 8473 0000 8888 2832 1198 w banku X co miesiąc z góry, w ciągu czternastu dni od doręczenia rachunku / faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Za dzień płatności uznawany będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego przez bank Najemcy.

## **OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

### **§ 3**

1. Wynajmujący zobowiąże wspólnotę mieszkaniową do świadczenia na rzecz Najemcy remontów i napraw głównych budynku i jego podstawowych urządzeń w tym naprawy dachów i elewacji i zewnętrznych przyłączy. W przypadku konieczności niezwłocznego wykonania napraw, Najemca zastrzega sobie prawo wykonania ich własnym staraniem na koszt Wynajmującego. Kwota poniesionych wydatków zostanie potrącona z bieżących należności Wynajmującego.

2. Wynajmujący oświadcza, że zapewnia Najemcy, Podnajemcy i ich klientom stały, swobodny i niezakłócony dostęp do lokalu i dojazd dla samochodów dostawczych bezpośrednio do budynku, w którym znajduje się lokal.



3. Wynajmujący niniejszym oświadcza, że udostępni Najemcy posiadaną dokumentację techniczną dotyczącą urządzeń znajdujących się w Lokalu.

## **OBOWIĄZKI NAJEMCY**

### **§ 4**

1. Wynajmujący oświadcza, że przedmiotowy Lokal posiada odrębne przyłącze energetyczne, o mocy 80 KW i o zabezpieczeniu przelicznikowym 120 A, które zostanie przekazane Najemcy, i oświadcza, że wyraża zgodę na przepisanie licznika prądu o nr RP RPT 002542 na Najemcę, a także na zwiększenie mocy prądu, wykonanie modernizacji wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) oraz na rozbudowę istniejącego przyłącza, gdyby okazało się to niezbędne do prowadzenia działalności określonej niniejszą Umową. Najemca zawrze odrębną umowę bezpośrednio z zakładem energetycznym na dostawę energii elektrycznej.

2. Najemca będzie uiszczal Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury lub rachunku wystawionego przez Wynajmującego, na konto wskazane na fakturze lub rachunku następujące opłaty:

- a) z tytułu dostawy zimnej i ciepłej wody,
- b) z tytułu wywozu nieczystości,

lub Najemca bezpośrednio zawrze umowy z dostawcami tych usług.

3. Najemca zobowiązany jest:

- a) używać Lokal w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i przestrzegać przepisów sanitarnych, przepisów dotyczących bezpieczeństwa i przepisów przeciwpożarowych,
- b) pokrywać koszty drobnych napraw i prac konserwacyjnych Lokalu, które z mocy prawa obciążają najemców,
- c) utrzymywać w Lokalu porządek.

## **PRACE ADAPTACYJNE**

### **§ 5**

1. Najemca na własny koszt może wykonywać w Lokalu wszelkie prace adaptacyjne i wprowadzać do Lokalu ulepszenia, które okażą się konieczne dla urządzenia i prowadzenia w nim sklepu.

2. Wynajmujący wyraża niniejszym zgodę na dokonywanie wspomnianych wyżej prac adaptacyjnych i wprowadzanie ulepszeń.

3. Z wyjątkiem prac adaptacyjnych i ulepszeń przewidzianych w ustępie 1 powyżej, wszelkie inne prace adaptacyjne i ulepszenia dokonywane po otwarciu sklepu, które prowadzą do istotnych zmian konstrukcyjnych Lokalu lub jego podstawowych parametrów technicznych, wymagają zgody Wynajmującego, który nie może jej bez istotnych powodów odmówić.

4. Wynajmujący wyraża zgodę na odłączenie przedmiotowego lokalu od zainstalowanej w

budynku sieci centralnego ogrzewania, a także na wykonanie otworów wentylacyjnych.

## **INNE PRAWA NAJEMCY**

### **§ 6**

1. Najemca jest uprawniony do umieszczania szyldów zawierających logo firmy i znaki towarowe Najemcy oraz urządzeń niezbędnych do funkcjonowania sklepu - na własny koszt i bez obowiązku uiszczania jakichkolwiek opłat z tego tytułu przez Najemcę - na ścianach i dachu budynku, w którym znajduje się Lokal lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Ewentualne odpłatności na rzecz osób trzecich z tytułu umieszczenia takiego logo, znaku towarowego lub klimatyzatora zostały przez strony uwzględnione w kwocie czynszu określonej w § 2 ust.1.

2. Wynajmujący oświadcza, że lokal posiada linię telefoniczną wraz z numerem (71) 806 57 45. W dniu przejścia lokalu Najemca przepisze na siebie powyższy numer i będzie regulował rachunki telefoniczne.

3. Wynajmujący wyraża zgodę na podnajem bądź oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobie trzeciej.

## **CZAS TRWANIA NAJMU**

### **WYPOWIEDZENIE. WZAJEMNE ROZLICZENIA**

### **§ 7**

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony trzech lat, liczony od dnia przekazania obiektu Najemcy do używania.

2. Po upływie czasu określonego w ustępie 1 powyżej, Umowa zostanie uznana za ponownie zawartą na kolejny okres dwuletni, na warunkach obowiązujących w pierwszym trzyletnim okresie, o ile najpóźniej na trzy miesiące kalendarzowe przed upływem pierwszego trzyletniego okresu którakolwiek ze Stron nie złoży pisemnego oświadczenia, że nie zgadza się na dojście do skutku nowej umowy najmu.

3. Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub odstąpieniu od Umowy Wynajmujący zatrzymuje bez zapłaty wykonane adaptacje i ulepszenia, z wyłączeniem instalacji alarmowej, instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych, zaś Najemca nie jest zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego.

4. Najemca może odstąpić od Umowy w terminie 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy od dnia przekazania przedmiotu najmu do używania (§ 1 ust. 5 umowy) przy czym skutek, następuje po upływie 60 dni od dnia złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu. W tym wypadku dokonane świadczenia na rzecz Wynajmującego nie podlegają zwrotowi.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 8

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie powiadomienia dla drugiej Strony wymagają formy pisemnej i będą przesyłane listem poleconym lub za pośrednictwem telefaksu z potwierdzeniem odbioru na adres Strony określony na początku niniejszej Umowy.
3. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym na adres wskazany w umowie. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub w innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach każda ze stron jest zobowiązana powiadomić drugą stronę w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie niepowiadomienia o zmianie adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji a oświadczenia woli w niej zawarte jako złożone drugiej stronie.
4. Do spraw nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
5. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej Umowy Strony będą rozstrzygać polubownie. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia właściwym dla rozpoznania będzie Sąd według siedziby Wynajmującego.
6. Niniejsza Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, a dwa Najemca.
7. Najemca jest uprawniony do opatrzenia jednego posiadanego przez siebie egzemplarza niniejszej umowy datą pewną u notariusza (na swój koszt).

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

Załączniki:

- 1/ Odpis księgi wieczystej nr 56747,
- 2/ Zagospodarowania terenu wokół przedmiotu najmu,
- 3/ Protokół zdawczo-odbiorczy,