

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO WRAZ Z WYPOSAŻENIEM

zawarta ..... w Kleczewie

pomiędzy: ..... w ..... przy ul ....., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców pod nr KRS ..... NIP: ....., REGON: .....,

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a ....., z siedzibą w.....

przy ul....., posiadającym NIP: ....., REGON: .....

zwanym dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że prawnie włada nieruchomością oznaczona numerem geodezyjnym 1863 w Kleczewie w której znajduje się wynajmowanym lokal użytkowy- bilardownia.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal umiejscowiony w piwnicy budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 280,80 m<sup>2</sup> wraz z wyposażeniem-załącznik nr 1, w celu prowadzenia działalności rekreacyjno-rozrywkowej oraz usługowo-handlowej w dniach i godzinach .....Najemca będzie mógł korzystać z wyznaczonego przyległego obszaru komunikacyjnego.
3. Szczegółowy opis przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 2 z uwzględnieniem jego stanu technicznego zawarty jest w protokole zdawczo-odbiorczy sporządzonym na dzień przekazania przedmiotu najmu, który stanowi integralną część niniejszej umowy. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu, stwierdza jego przydatność do umówionego użytku i nie wnosi z tego tytułu żadnych roszczeń. Wszystkie inne umowy, pozwolenia, decyzje itp., nie wymienione w niniejszej umowie, a niezbędne Najemcy do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się uzyskać (zawrzeć) we własnym zakresie i na własny koszt. Wynajmujący deklaruje współdziałanie w tych sprawach za zwrotem wynikłych stąd kosztów.
4. Przekazanie przedmiotu najmu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi protokolarnie w dniu zawarcia umowy.
5. Rozpoczęcie działalności przez Najemcę nastąpi od 01.10.2023r.
6. Wynajmujący przekaze Najemcy klucze do lokalu -dwa komplety - w dniu oddania lokalu w najem.

### § 2

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i niniejszą umową.
2. Najemca zobowiązuje się dostosować przedmiot najmu do swoich potrzeb zgodnie z zaakceptowanym przez Wynajmującego projektem. Koszt projektu i dostosowanie przedmiotu najmu do potrzeb Najemcy zostanie w całości poniesiony przez Najemcę, któremu

nie przysługuje prawo do zwrotu poniesionych kosztów w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, a także po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu. Akceptacja Wynajmującego zostanie udzielona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Za zgodność z prawem czynności wynikających z zaakceptowania projektu odpowiada Najemca.

3. Najemcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu równowartości ewentualnych ulepszeń czy nakładów zwiększających wartość rzeczy, nawet w przypadku uzyskania na nie zgody wynajmującego, chyba że Strony postanowią inaczej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemcy nie przysługuje prawo przekazania jakichkolwiek praw wynikających z niniejszej umowy. Nie służy mu również prawo podnajmowania (użyczania lub oddawania osobie trzeciej na jakiegokolwiek innej podstawie), przedmiotu najmu lub jego części bez pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności. Za ewentualne szkody wyrządzone przez osoby trzecie, które używać będą wynajęty obiekt za zgodą Najemcy, odpowiedzialność ponosi Najemca.
5. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzania w przedmiocie najmu na własny koszt wszelkich napraw w trakcie trwania najmu, w tym między innymi konserwacji i utrzymywania go na własny koszt przez okres najmu w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
6. Wynajmujący po wcześniejszym poinformowaniu Najemcy zastrzega sobie lub osobie upoważnionej prawo wstępu do wynajmowanego przedmiotu najmu w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy.
7. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

### § 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od 1 października 2023 r. do 30 września 2024 r. z możliwością przedłużenia na kolejny okres do 2 lat.
2. Strony mają możliwość rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia kończącym się ostatniego dnia miesiąca.

### § 4

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu najmu w wysokości ..... zł (słownie: ..... ) + 23% VAT.
2. Czynsz będzie płatny za dany miesiąc na podstawie wystawionej do 15-go każdego miesiąca kalendarzowego faktury VAT przez Wynajmującego, na wskazany rachunek bankowy Wynajmującego o nr ....., z 14-dniowym terminem płatności.
3. Opłatę za wodę, ścieki, energię elektryczną i ogrzewanie Najemca będzie uiszczał z dołu, wyliczoną na podstawie wskazań liczników (w okrasach rozliczeniowych), a opłatę za ogrzewanie w formie ustalonej zaliczki.
4. Najemca zobowiązuje się zawrzeć umowę na odbiór odpadów z firmą, która posiada stosowne zezwolenia.

5. W razie przekroczenia terminu płatności czynszu najmu i opłat dodatkowych przez Najemcę Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek za każdy dzień opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych.
6. W przypadku braku możliwości korzystania przez Najemcę z wynajętej powierzchni z winy Wynajmującego skutkujących całkowitym wyłączeniem wynajętej powierzchni z użytkowania, Najemcy przysługuje proporcjonalne zmniejszenie wysokości czynszu za każdy dzień wyłączenia wynajętej powierzchni z użytkowania.
7. W przypadku, gdy Najemca nie będzie wykonywał niniejszej umowy zgodnie z jej treścią Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo powstrzymania się z wykonywaniem niniejszej umowy do czasu zakończenia naruszeń przez Najemcę, dotyczy to także obowiązku terminowego płacenia czynszu i odsetek za opóźnienia.

## § 5

1. W celu zabezpieczenia wynikających z niniejszej umowy roszczeń Wynajmującego, w tym czynszu najmu, świadczeń dodatkowych oraz zwrotu kosztów za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie najmu, niespowodowane zwyczajnym jego użytkowaniem, Najemca wystawia na rzecz Wynajmującego weksel In blanco (z podpisaną deklaracją wekslową) bez podania kwoty wekslowej i upoważnia Wynajmującego do wypełnienia weksla w przypadku powstania roszczeń wobec Najemcy, o ile Najemca nie spełni przysługujących Wynajmującemu roszczeń w terminie określonym w wezwaniu Wynajmującego.
2. Kwota wekslowa stanowić będzie sumę roszczeń wynikających z niniejszej umowy oraz odsetek ustawowych liczonych od dnia wymagalności roszczenia do dnia wypełnienia weksla przez Wynajmującego.
3. W przypadku jednoosobowej działalności gospodarczej weksel zostanie również podpisany przez współmałżonkę(a) Najemcy.
4. Wynajmujący ma prawo opatrzyć weksel datą wykupu według swego uznania zawiadamiając o tym każdorazowo Najemcę listem poleconym. List ten powinien być wysłany najpóźniej na 7 dni przed terminem wykupu weksla.
5. Weksel zostanie zwrócony Najemcy przez wynajmującego w ciągu 30 dni od zakończenia obowiązywania niniejszej umowy w przypadku całkowitego rozliczenia Stron wynikającego z niniejszej umowy,
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) zalegania z płatnością czynszu najmu lokalu lub płatnościami za media za okres 2 miesięcy;
  - 2) nieprzestrzeganiu zasad sanitarno-epidemiologicznych, ppoż oraz bhp w najmowanych pomieszczeniach;
  - 3) wykorzystywaniu przedmiotu umowy niezgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 4) niedostosowania oferty handlowej do wymagań rynku bądź powtarzania się skarg klientów na niską jakość usług prowadzonych przez Najemcę;
  - 5) naruszenia obowiązków Najemcy wynikających z niniejszej umowy
  - 6) w przypadku działalności naruszającej obowiązujące prawo

## § 6

1. Ponadto Najemca w czasie trwania najmu ma obowiązek:
  - a) utrzymywać przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w takim stanie, aby nie narazić go na zniszczenie;
  - b) używać przedmiotu najmu z należytą starannością;
  - c) ponosić wszystkie inne koszty związane ze zwykłym użytkowaniem, korzystaniem z przedmiotu najmu.
  - d) Utrzymanie porządku i czystości wejścia do lokalu pod kontem bezpieczeństwa użytkowników.
2. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt prowadzoną działalność w przedmiocie najmu począwszy od dnia otwarcia – polisa obejmująca odpowiedzialność cywilną winna być przedkładana wynajmującemu na każde żądanie w dniu wyrażenia takiego żądania.

## § 7

1. Najpóźniej w dniu zakończenia umowy najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić wynajmującemu przedmiot najmu wraz z wyposażeniem na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Najemca zobowiązuje się do naprawy na własny koszt wszelkich szkód powstałych w okresie najmu w przedmiocie najmu i/lub wyposażenia.

## § 8

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach , dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.