

## PROJEKT

### UMOWA NAJMU

#### OBIEKT BIUROWY K9OFFICE W POZNANIU PRZY UL. KRYSIEWICZA 9

zawarta w [●], w dniu [●] 2022 roku pomiędzy:

Consdata..

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_ (kod pocztowy \_\_\_\_\_), przy \_\_\_\_\_, spółką wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS \_\_\_\_\_, prowadzonego przez Sąd Rejonowy \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_, posiadającą kapitał zakładowy w kwocie \_\_\_\_\_ -reprezentowaną przez:  
[imię, nazwisko, stanowisko]  
zwaną dalej „Najemcą”,

Wynajmujący i Najemca zwani są w dalszej części Umowy indywidualnie „Stroną”, łącznie zaś „Stronami”.

Osoby reprezentujące Strony oświadczają niniejszym, że są należycie umocowane do zawarcia niniejszej Umowy zgodnie z treścią dokumentów zawartych w **Załącznikach nr 1 i 2** do Umowy.

Strony uzgadniają, co następuje:

#### **1. Przedmiot Najmu**

- 1.1. Wynajmującemu przysługuje prawo własności lokalu o powierzchni 27,89 m<sup>2</sup> na 4 piętrze („Lokal”) wchodzącego w skład Nieruchomości budynku biurowego K9 Office przy ul. Krysiewicza 9 w Poznaniu („Obiekt”), obejmującego hol recepcyjny, pomieszczenia sanitarne i inne powierzchnie przeznaczone do wspólnego użytku przez wszystkich najemców i dozwolonych użytkowników Nieruchomości (zwane łącznie „Powierzchniami Wspólnymi”).
- 1.2. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem Lokal.
- 1.3. Lokal zaznaczono na planie stanowiącym **Załącznik nr 3** do Umowy.
- 1.4. Powierzchnia Lokalu powiększona o udział Najemcy w Powierzchniach Wspólnych Obiektu, zwana jest łącznie „Powierzchnią Najmu”.
- 1.5. Powierzchnia Najmu określona art. 17.3 Umowy stanowi podstawę do obliczenia Czynszu i Opłat Wspólnych.
- 1.6. Powierzchnie Wspólne przeznaczone do wspólnego używania przez najemców i użytkowników Obiektu obejmują w szczególności:
  - 1.6.1. główną recepcję Obiektu;
  - 1.6.2. hole windowe;
  - 1.6.3. pomieszczenia: kuchenne, łazienki i toalety, klatki schodowe, znajdujące w Obiekcie na [ ] piętrze.

1.7. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż Lokal został zmierzony zgodnie z zasadami pomiaru określonymi normą PN-ISO 9836:1997.

## **2. Wykorzystanie Lokalu**

2.1. Przez cały Okres Najmu (zgodnie z definicją Okresu Najmu z art. 4.1 Umowy), Najemca (w tym jego pracownicy i zaproszeni goście) są uprawnieni do niewyłączonego korzystania z Powierzchni Wspólnych Obiektu zgodnie z regulaminem dotyczącym Obiektu i Lokalu („Regulamin”). Regulamin stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy.

2.2. Najemca jest uprawniony do spokojnego i nienaruszonego posiadania i używania Lokalu w całym Okresie Najmu. Najemca będzie miał dostęp do Lokalu przez 365 (lub 366) dni w roku, przez całą dobę, siedem dni w tygodniu.

2.3. Lokal używany będzie przez Najemcę wyłącznie w celach biurowych. Jakakolwiek zmiana sposobu używania Lokalu wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca nie będzie używać Lokalu do celów zgromadzeń publicznych lub politycznych, ani do celów niebezpiecznego, hałaśliwego, szkodliwego lub natarczywego handlu, działalności lub zajęcia, ani też do celów nielegalnych lub niemoralnych bądź do zamieszkiwania lub nocowania.

2.4. Najemca ma obowiązek przestrzegać i stosować się do Regulaminu. W Okresie Najmu Regulamin może zostać zmieniony na mocy decyzji Wynajmującego. W razie sprzeczności pomiędzy Regulaminem i postanowieniami Umowy, obowiązują postanowienia Umowy.

2.5. Wynajmujący lub upoważniona przez niego osoba jest uprawniony do wstępu do Lokalu w każdym czasie, pod warunkiem przekazania Najemcy uprzedniego, stosownego powiadomienia:

2.5.1. z wyprzedzeniem co najmniej 12-godzinnym w przypadku potrzeby wykonania napraw lub czynności związanych z utrzymaniem Obiektu oraz

2.5.2. z wyprzedzeniem wynoszącym co najmniej 1 dzień roboczy w przypadku potrzeby wejścia Wynajmującego do Lokalu w innych celach związanych z wykonywaniem Umowy przez Wynajmującego.

W sytuacjach awaryjnych, Wynajmujący lub upoważniona przez niego osoba ma prawo wejść do Lokalu bez uprzedniego powiadomienia Najemcy.

2.6. Począwszy od 6 (szóstego) miesiąca przed upływem Okresu Najmu Wynajmujący ma prawo wstępu do Lokalu z potencjalnymi najemcami, w godzinach pracy Najemcy, za uprzednim jednodniowym powiadomieniem.

## **3. Standard wykończenia lokalu**

3.1. Lokal został wykończony w standardzie opisanym w **Załączniku nr 4** do Umowy.

## **4. Okres Najmu i Dzień Przekazania**

4.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony [ ] („Okres Najmu”). Okres Najmu rozpocznie się w dniu przekazania Lokalu Najemcy tj. w dniu [ ] („Dzień Przekazania”) z zastrzeżeniem postanowień art. 4.3 poniżej. Przekazanie Lokalu Najemcy powinno nastąpić najdalej w terminie określonym w art. 17.5 Umowy.

4.2. Dzień Przekazania potwierdzony zostanie podpisaniem protokołu przekazania Lokalu „Protokół Przekazania”, w którym opisany zostanie stan Lokalu. Wzór Protokołu Przekazania stanowi **Załącznik nr 6** do Umowy.

- 4.3. Jeśli przekazanie Lokalu opóźni się z przyczyn leżących po stronie Najemcy, wówczas za Dzień Przekazania uważa się siódmy dzień od dnia doręczenia przez Wynajmującego powiadomienia o gotowości Lokalu do przekazania. Wynajmujący zapewni Najemcy wcześniejszy dostęp tj. [ ] dni przed Dniem Przekazania do Lokalu w celu dostosowania go do swoich potrzeb, w tym dla celów meblowania. Pierwszy dzień zapewnienia wcześniejszego dostępu określa się jako „Dzień Udostępnienia”.
- 4.4. W przypadku występowania wad istotnych Lokalu, tj. wad uniemożliwiających lub istotnie ograniczających Najemcy korzystanie z Lokalu, Najemca będzie uprawniony do odmowy podpisania Protokołu Przekazania, a Strony na piśmie odnotują wszystkie stwierdzone wady, wyznaczając termin ich naprawienia przez Wynajmującego uzasadniony rodzajem danej wady i technicznymi możliwościami jej usunięcia, w żadnym razie nie dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni, po upływie którego Strony ponownie przystąpią do procedury przekazania Pomieszczeń Najemcy, zgodnie z postanowieniami niniejszego punktu.

## **5. Czynsz**

- 5.1. Najemca począwszy od Dnia Przekazania płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości określonej w art. 17.6 Umowy.
- 5.2. Miesięczny czynsz najmu Powierzchni Najmu zwany będzie dalej łącznie „Czynszem”.
- 5.3. W grudniu każdego roku (począwszy od roku 2021) obowiązywania Umowy stawki Czynszu określone w art. 17.6 i Opłaty Miesięcznej 17.7 Umowy będą podlegać indeksacji na podstawie ostatniego opublikowanego wskaźnika GUS ze skutkiem na dzień 1 stycznia roku następnego. Indeksacja będzie się odbywała automatycznie, bez konieczności zmiany Umowy.
- 5.4. W przypadku, gdyby wskaźnik GUS za dany rok był ujemny, Czynsz w następnym roku pozostanie niezmieniony. W przypadku, gdyby powyższy wskaźnik przestał być obliczany lub publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem publikowanym w jego miejsce.

## **6. Opłaty Wspólne oraz Opłaty Indywidualne**

- 6.1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kwoty, stanowiącej zryczałtowane koszty (w tym opłat i podatków) a także wydatki i obciążenia ponoszone przez Wynajmującego obejmujące opłaty na rzecz Wspólnoty ul. Krysiewicza 9, usługi i działania mające związek z wykorzystywaniem, zajmowaniem, utrzymaniem, zarządzaniem i eksploatacją Nieruchomości i Obiektu, z zastrzeżeniem art. 6.5 („Opłaty Wspólne”).
- 6.2. Najemca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznej zryczałtowanej opłaty na poczet Opłaty Wspólnej („Opłata Miesięczna”), której wysokość na dzień zawarcia Umowy jest określona w art. 17.7 Umowy. W przypadku jakichkolwiek podwyżek podatków lub innych opłat, w tym opłat na rzecz Wspólnoty składających się na Opłatę Wspólną, zryczałtowana stawka Opłaty Miesięcznej może ulec zmianie.
- 6.3. **Opłaty Indywidualne** obejmują w szczególności koszty mediów tj. energii elektrycznej oraz ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji (VRF), które są obliczane i fakturowane na podstawie wskaźników liczników dedykowanych dla danych mediów oraz innych kosztów mediów, zainstalowanych i eksploatowanych przez Najemcę podczas obowiązywania niniejszej Umowy. Rozliczenia Najemcy dotyczące dostaw mediów będą dokonywane według poniższych zasad:

- 6.3.1. bezpośrednio z dostawcami poszczególnych mediów dostarczanych do Lokalu, na podstawie umów zawartych z tymi podmiotami oraz wskazań liczników zainstalowanych w Lokalu na koszt Wynajmującego. Najemca dołoży należytej staranności by zawrzeć umowy z dostawcami mediów bez zbędnej zwłoki, albo
  - 6.3.2. za pośrednictwem Wynajmującego, po otrzymaniu faktury od danego dostawcy, na podstawie re-faktur wystawianych przez Wynajmującego, przy uwzględnieniu odczytów liczników zainstalowanych dla Lokalu na koszt Wynajmującego.
- 6.4. Do momentu podpisania stosownych umów na dostawę mediów lub w przypadku, gdyby zawarcie stosownej umowy o świadczenie usług pomiędzy Najemcą a podmiotami dostarczającymi media okazało się niemożliwe, Najemca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wynajmującego Opłaty Indywidualne według wskazań liczników w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania re-faktury wystawianej przez Wynajmującego, na rachunek w niej wskazany. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkód wynikających z zakłóceń i przerw w dostawach mediów, a zakłócenia takie i przerwy nie będą stanowiły podstawę do obniżenia Czynszu, ani innych płatności wymaganych na podstawie Umowy, jak również nie zwalniają Najemcy z obowiązku przestrzegania postanowień Umowy.

## **7. Płatności**

- 7.1. Czynsz oraz Opłata Miesięczna płatne będą począwszy od Dnia Przekazania miesięcznie, przelewem bankowym z góry do ostatniego dnia roboczego miesiąca kalendarzowego poprzedzającego miesiąc, za który Czynsz oraz Opłata Miesięczna są należne, na rachunek bankowy nr .....
- 7.2. Wysokość Czynszu oraz Opłaty Miesięcznej za pierwszy i ostatni miesiąc najmu będzie ustalona proporcjonalnie do okresu najmu w tym miesiącu.
- 7.3. Za wyjątkiem sytuacji odmiennie uregulowanych w Umowie, wszelkie inne należności przysługujące Wynajmującemu, które mogą powstać na podstawie Umowy, płatne będą w terminie 14 (czternastu) dni od daty wystawienia faktury na rachunek w niej wskazany.
- 7.4. Za datę spełnienia świadczenia Strony uważać będą datę uznania rachunku Wynajmującego.
- 7.5. Z dniem, w którym złoty polski przestanie być prawnym środkiem płatniczym na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, wszystkie płatności określone w niniejszej Umowie będą dokonywane w walucie, która zastąpi złote polskie, po kursie wymiany ustalonym w przepisach prawa wprowadzających tę walutę.
- 7.6. Wszelkie płatności należne na podstawie niniejszej Umowy są wyrażone w kwocie netto i nie zawierają podatku VAT. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu podatku VAT wynikającego z wszelkich płatności należnych na podstawie niniejszej Umowy, a także innych podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, które mogą być w przyszłości ustanowione w zastępstwie lub obok podatku VAT w wysokości, jaka obowiązywać będzie w dniu wystawienia faktury.
- 7.7. Wskazanie przez Najemcę zobowiązania, na poczet którego zaliczyć należy dokonaną przez niego wpłatę nie wiąże Wynajmującego.
- 7.8. W przypadku opóźnienia należnych na podstawie Umowy świadczeń pieniężnych, Wynajmujący ma prawo naliczyć Najemcy odsetki ustawowe, a także dochodzić pokrycia przez Najemcę kosztów windykacji zaległych kwot.

## **8. Użytkowanie Lokalu**

- 8.1. Wynajmujący będzie odpowiedzialny za wszelkie poważne naprawy, wymiany lub odbudowy elementów konstrukcyjnych Lokalu lub Obiektu, jak również za naprawy usterek instalacji technicznych (klimatyzacja, ogrzewanie, wentylacja, instalacje sanitarne i elektryczne, windy).
- 8.2. W Okresie Najmu, Najemca informować będzie Wynajmującego o wszelkich usterekach wymienionych w art. 8 .1 powyżej, które Wynajmujący usunie w odpowiednim terminie. Usterki w Lokalu powstałe z powodu nieprzestrzegania przez Najemcę Umowy, Regulaminu lub spowodowane przez Najemcę (w rozumieniu niniejszego postanowienia również personel Najemcy, jego wykonawcę, zleceniobiorcę, dostawcę, osoby zaproszone i goście), będą usuwane na koszt Najemcy.
- 8.3. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Lokal w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Lokalu będące następstwem prawidłowego używania zgodnie z przeznaczeniem.
- 8.4. Najemca jest zobowiązany utrzymywać na własny koszt Lokal oraz wszelkie wyposażenie, systemy i urządzenia zainstalowane w Lokalu, w stanie zdatnym do eksploatacji, a także do wykonywania wszelkich napraw Lokalu, wynikających z bieżącej eksploatacji Lokalu. Niezależnie od powyższego, Najemca będzie zobowiązany do przeprowadzania napraw Lokalu będących następstwem zniszczenia lub uszkodzenia Lokalu na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
- 8.5. Jeśli Najemca nie wypełni dowolnego z zobowiązań zawartych w Umowie lub Regulaminie, Wynajmujący będzie uprawniony do przeprowadzenia koniecznych napraw lub robót na koszt Najemcy bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego (art. 480 Kodeksu cywilnego). Najemca, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, nie może dokonywać w Lokalu zmian, w szczególności naruszających konstrukcję Lokalu lub Obiektu.
- 8.6. Najemca odpowiada we własnym zakresie za wszelkie rzeczy ruchome wniesione do Lokalu.
- 8.7. Najemca (w rozumieniu niniejszego postanowienia również personel Najemcy, jego wykonawcy, zleceniobiorcy, dostawcy, osoby zaproszone i goście), zobowiązuje się nie umieszczać ani zezwalać na umieszczanie, nie stosować ani zezwalać na stosowanie, nie utrzymywać ani zezwalać na utrzymywanie w Lokalu, jak również nie wnosić ani zezwalać na wnoszenie do Lokalu lub do Obiektu ani na teren Nieruchomości jakichkolwiek materiałów niebezpiecznych, których posiadanie lub przechowywanie jest zakazane przez prawo.
- 8.8. Najemcy, w ramach Czynszu, przysługiwać będzie prawo do instalacji logo Najemcy na tablicy informacyjnej znajdującej się w hallu wejściowym do Obiektu. Położenie i wymiary logo podlegają akceptacji Wynajmującego. Wynajmujący, działając na żądanie i wyłączny koszt Najemcy, zapewni konserwację znaków przy wejściu do Lokalu, jeżeli Najemca we własnym zakresie nie zapewnia takich czynności. Koszty wykonania logo i jego montażu przy wejściu do Lokalu ponosi Najemca. Logo na tablicy informacyjnej w hallu wejściowym do Części Biurowej Obiektu zostanie umieszczone przez Wynajmującego.
- 8.9. Z zastrzeżeniem art. 8.8 powyżej, Najemca nie będzie wznosić, ani uwidaczniać poza Lokalem, ani w oknach Lokalu w sposób umożliwiający zobaczenie z zewnątrz żadnej flagi, anteny, masztu, anteny satelitarnej, reklamy, ekranu telewizyjnego, reklamy ruchomej, plakatu, informacji, innego znaku lub rzeczy, bez zgody Wynajmującego.
- 8.10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu jakichkolwiek szkód, uciążliwości lub niedogodności poniesionych przez Najemcę, jego personel lub gości, wynikających z jakiegokolwiek działania, zaniechania lub naruszenia dokonanego przez innego najemcę lub użytkownika jakiegokolwiek części Obiektu, Nieruchomości lub pobliskich nieruchomości.

8.11. W związku z korzystaniem z Lokalu Najemca jest zobowiązany do stosowania się do obowiązujących przepisów prawa.

## **9. Ubezpieczenie**

9.1. Wynajmujący ubezpieczy Obiekt według jego wartości od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego lub awarii wodnej w Obiekcie w jednym lub kilku towarzystwach ubezpieczeniowych.

9.2. Wynajmujący ubezpieczy się również od odpowiedzialności cywilnej, której może podlegać z tytułu Umowy.

9.3. Wynajmujący nie ponosi zobowiązania za utratę jakichkolwiek ruchomości Najemcy znajdujących się w Lokalu. Najemca ubezpieczy ruchomości znajdujące się w Lokalu, ubezpieczenie obejmie również ewentualne prace wykończeniowe i ulepszenia Najemcy, (jeżeli będą amortyzowane przez Najemcę) od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego, awarii wodnej i kradzieży w Lokalu w jednym lub kilku towarzystwach ubezpieczeniowych o dobrej sytuacji finansowej przez cały czas trwania Umowy. Minimalne sumy ubezpieczenia Najemcy nie powinny być niższe niż odpowiednio: wartość prac wykończeniowych i adaptacji Najemcy, towaru i wyposażenia zainwestowanego przez Najemcę w Lokalu.

9.4. Najemca ubezpieczy się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej za szkody na osobie lub w mieniu wyrządzone osobom trzecim w jednym lub kilku towarzystwach ubezpieczeniowych o dobrej sytuacji finansowej i jest zobowiązany do utrzymania odpowiedniego ubezpieczenia przez Okres Najmu. Ubezpieczenie OC musi opiewać na kwotę nie niższą niż 100.000 zł.

9.5. W związku z najmem Lokalu wymaga się od Najemcy rozszerzenia zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej o klauzulę OC najemcy nieruchomości.

9.6. Na 7 (siedem) dni przed Dniem Przekazania Najemca przedstawi Wynajmującemu odpowiednie polisy ubezpieczeniowe. Nie później niż na 7 (siedem) dni przed upływem terminu ważności danej ochrony ubezpieczeniowej Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu kopie polis ubezpieczeniowych, potwierdzających odnowienie ochrony ubezpieczeniowej. Najemca na każde żądanie Wynajmującego ma obowiązek przedstawić w ciągu 7 (siedmiu) dni dokumenty potwierdzające terminową zapłatę składek ubezpieczeniowych. W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych w niniejszym artykule, Wynajmujący może nałożyć na Najemcę karę umowną w wysokości 200% dziennego Czynszu za każdy dzień opóźnienia.

## **10. Cesja i podnajem**

10.1. Najemca jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.

10.2. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może oddać Lokalu ani jego części do używania, w szczególności w podnajem lub bezpłatne używanie.

10.3. Najemca przyjmuje do wiadomości oraz wyraża zgodę na przeniesienie przez Wynajmującego całości lub części jego praw lub obowiązków wynikających z Umowy na dowolną osobę trzecią, w szczególności na rzecz podmiotów zapewniających mu finansowanie.

## **11. Zabezpieczenie**

- 11.1. W celu zabezpieczenia wykonania wszystkich zobowiązań ciążących na nim na mocy Umowy Najemca w terminie 14 (czternastu) dni przed Planowanym Dniem Wydania Lokalu wpłaci na rachunek Wynajmującego kaucję gwarancyjną („**Kaucja Gwarancyjna**” lub „**Kaucja**”). Kwota Kaucji nie podlega oprocentowaniu.
- 11.2. Wysokość Kaucji odpowiadać będzie aktualnej (zindeksowanej lub podwyższonej) wysokości Czynszu oraz Opłaty Miesięcznej za [ ] miesiące najmu, powiększonych o podatek VAT. Kwota Kaucji na dzień zawarcia Umowy została określona w art. 17.8 Umowy. Najemca zobowiązany jest uzupełnić Kaucję w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania wezwania (w przypadku jakichkolwiek podwyższeń Czynszu lub Opłaty Miesięcznej).
- 11.3. Wynajmujący może zrealizować Kaucję w całości lub w części w celu pokrycia należności, co do zapłaty których Najemca pozostaje w opóźnieniu. W takim przypadku Najemca w terminie 14 (czternastu) dni zobowiązany jest do uzupełnienia Kaucji do wysokości określonej w art. 17.8 Umowy.
- 11.4. Najemca zobowiązuje się do przekazania Wynajmującemu w terminie 7 (siedmiu) dni od Dnia Przekazania sporządzonego w formie aktu notarialnego oświadczenia Najemcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 punkt 4 KPC na rzecz Wynajmującego co do obowiązku zwrotu Lokalu Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia Umowy, na skutek upływu okresu najmu, jak również na skutek wszelkich innych okoliczności, powodujących jej przedwczesne wygaśnięcie.
- 11.5. Strony zgodnie oświadczają, iż w wypadku przeniesienia przez Wynajmującego jego praw lub przejęcia jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy przez osobę trzecią zgodnie z postanowieniami art. 10.3 Umowy, jak również w przypadku przejścia praw i obowiązków wynajmującego na osobę trzecią z mocy prawa, osoba ta będzie uprawniona do wystąpienia do Sądu o nadanie oświadczeniom, o których mowa w art. 11.14 powyżej klauzuli wykonalności na podstawie art. 788 KPC.

## **12. Zwrot Lokalu**

- 12.1. Najemca zwolni Lokal nie później niż do godziny 18:00 w dniu zakończenia Okresu Najmu („**Ostatni Dzień Najmu**”). Wszystkie klucze lub karty dostępu do Lokalu lub karty dostępu dla pojazdów zostaną zwrócone Wynajmującemu w Ostatnim Dniu Najmu. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu kluczy do Lokalu, Wynajmujący wezwie Najemcę do ich zwrotu w terminie 7 dni, a po bezskutecznym upływie ww. terminu Wynajmujący uzyska prawo do wymiany wkładek do zamków do Lokalu na koszt Najemcy. Koszty są płatne przez Najemcę na żądanie i mogą zostać potrącone z Kaucji.
- 12.2. Jeśli Najemca nie opuści Lokalu w Ostatnim Dniu Najmu, zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Wynajmującego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Lokalu oraz Miejsc Parkingowych w wysokości 200% łącznej wartości dziennego Czynszu i Opłat Wspólnych. Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu naliczona zostanie proporcjonalnie do liczby dni, przez które Najemca przebywa w Lokalu po Ostatnim Dniu Najmu lub nie dokonuje ich opróżnienia. Ponadto Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Opłat Indywidualnych do dnia zwrotu Lokalu.
- 12.3. Zwrot Lokalu zostanie stwierdzony w protokole przekazania. W wypadku nieuzasadnionego niestawiennictwa Najemcy lub nieuzasadnionej odmowy podpisania przez niego protokołu zwrotu Lokalu, Wynajmujący uprawniony jest do jednostronnego podpisania tego protokołu.
- 12.4. Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal w stanie, w jakim powinien on się znajdować w dniu zakończenia Umowy z uwzględnieniem normalnego zużycia. Najemcy nie przysługuje względem Wynajmującego roszczenie o zwrot jakichkolwiek nakładów na Lokal.

- 12.5. Wedle swojego wyboru Wynajmujący może również żądać przywrócenia Lokalu do stanu z Dnia Udostępnienia, chyba, że zmiany w Lokalu były za zgodą Wynajmującego. Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń przysługujących mu w związku z obowiązkiem przywrócenia Lokalu do opisanego wyżej stanu.
- 12.6. W przypadku, gdy Najemca do Ostatniego Dnia Najmu nie usunie z Lokalu mienia oraz rzeczy do niego należących, Wynajmujący wezwie Najemcę do usunięcia jego mienia i rzeczy w terminie 5 dni roboczych. W przypadku bezskutecznego upływu powyższego terminu, Wynajmujący wedle własnego uznania może uznać takie mienie za porzucone a w konsekwencji może zatrzymać takie mienie i rzeczy lub może usunąć takie mienie i zdeponować je w pomieszczeniach Wynajmującego lub pomieszczeniach osoby trzeciej, na koszt i ryzyko Najemcy na okres nie dłuższy niż jeden miesiąc. Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Najemcę o miejscu składowania powyżej opisanego mienia oraz o poniesionych przez Wynajmującego kosztach jego składowania (za każdy dzień). Wymienione koszty będą płatne na żądanie Wynajmującego i mogą zostać potrącone z zabezpieczenia ustanowionego zgodnie z art. 11 Umowy. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za uszkodzenia powstałe w trakcie usuwania lub składowania mienia należącego do Najemcy. W przypadku, gdy w terminie, o którym mowa powyżej, Najemca nie zwróci Wynajmującemu kosztów poniesionych przez z niego z tytułu składowania rzeczy i mienia Najemcy lub Najemca nie odbierze rzeczy i mienia, Wynajmujący ma prawo zlecić jego zniszczenie na koszt Najemcy.

### **13. Odpowiedzialność i Siła Wyższa**

- 13.1. Wynajmujący będzie ponosić odpowiedzialność wyłącznie za straty faktyczne poniesione przez Najemcę na skutek niewykonania przez Wynajmującego postanowień niniejszej Umowy z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Wynajmującego. Niezależnie od powyższego w zakresie dopuszczalnym przez prawo (tj. z wyłączeniem sytuacji, gdzie szkoda nastąpiła z winy umyślnej Wynajmującego), Strony wyłączają odpowiedzialność odszkodowawczą Wynajmującego w następujących wypadkach:
- 13.1.1. w wypadku kradzieży lub jakiegokolwiek innego czynu przestępczego, popełnionego na szkodę Najemcy,
  - 13.1.2. w wypadku przerwy w dostawie wody, gazu, energii elektrycznej, klimatyzacji lub w przypadku awarii, nawet trwającej dłuższy czas, dźwigów osobowych i schodów ruchomych, z tym, że Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu jak najszybszego usunięcia awarii;
  - 13.1.3. w wypadku zniszczeń Lokalu oraz przedmiotów i towarów w nim się znajdujących w wyniku awarii wodnych, wycieków, wilgoci, pożaru lub innych podobnych okoliczności.
- 13.2. „**Siła Wyższa**” oznacza zdarzenie nadzwyczajne, zewnętrzne w stosunku do Stron, niemożliwe do przewidzenia i zapobieżenia. Ponadto, w odniesieniu do Wynajmującego, termin „Siła Wyższa” będzie obejmować akty organów administracji publicznej lub orzeczenia sądowe, których wydanie lub niewydanie lub wydanie z opóźnieniem uniemożliwia Wynajmującemu wykonanie zobowiązania, a także zmiany przepisów lub wymogów prawnych, jak również wszelkie istotne opóźnienia spowodowane lub wywołane przez Najemcę bądź pozostałych najemców, ich pracowników, przedstawicieli lub wykonawców. Za przypadek Siły Wyższej nie uznaje się braku środków finansowych po stronie Wynajmującego lub Najemcy bez względu na jego przyczynę.
- 13.3. Każda ze Stron będzie zwolniona od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z Umowy w wypadku wystąpienia Siły Wyższej.



- 13.4. Wystąpienie Siły Wyższej powoduje zawieszenie wykonywania zobowiązań wynikających z Umowy na czas działania Siły Wyższej lub trwania jej następstw niemożliwych lub trudnych do usunięcia, co nie zwalnia Stron od realizacji postanowień Umowy, jeżeli pojawienie się Siły Wyższej nie spowodowało całkowitej niemożności wykonywania przez Strony tych postanowień.
- 13.5. Strona, na spełnienie zobowiązań której ma wpływ Siła Wyższa, powiadomi drugą Stronę o okolicznościach związanych z Siłą Wyższą oraz o przewidywanym czasie jej trwania, jak również o ustąpieniu Siły Wyższej, w terminie 3 (trzech) dni odpowiednio od wystąpienia przypadku Siły Wyższej jak również od jego ustąpienia.

#### **14. Zniszczenie Obiektu lub Lokalu**

- 14.1. W przypadku, gdy Lokal, Obiekt lub jakakolwiek jego część zostanie zniszczona w wyniku pożaru, działania sił przyrody, wypadku lub innego nieprzewidzianego zdarzenia („Zdarzenie”), przy czym nie spowoduje to niezdatności Lokalu, w całości lub w części, do używania w zamierzonym przez Strony celu, nie będzie to podstawą do obniżenia Czynszu, ani jakiegokolwiek innego świadczenia pieniężnego należnego Wynajmującemu na podstawie Umowy.
- 14.2. W przypadku, gdy wskutek zaistnienia Zdarzenia, Lokal stanie się niezdatny, w całości lub w części, do używania w zamierzonym przez Strony celu, Umowa nie ulega automatycznemu rozwiązaniu, zaś Wynajmujący wedle swojego wyboru będzie uprawniony, do:
- 14.2.1. wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym albo
  - 14.2.2. usunięcia powstałych szkód oraz do obniżenia (lub zaniechania poboru) Czynszu proporcjonalnie do powierzchni Lokalu do czasu naprawienia szkód
  - 14.2.3. Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie o decyzjach w tym przedmiocie w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od dnia wystąpienia Zdarzenia.
- 14.3. Czynsz oraz inne należności określone Umową będą należne w przypadku, gdy, szkody zostały spowodowane przez Najemcę, w tym personel Najemcy, jego wykonawców, klientów lub kontrahentów. W takim przypadku Najemca będzie w pełni odpowiedzialny za szkody poniesione przez Wynajmującego wskutek uszkodzenia Lokalu lub Obiektu.
- 14.4. W przypadku, gdy Wynajmujący zdecyduje się na usunięcie szkód powstałych w Lokalu, to naprawa przedmiotowych szkód będzie ograniczona do jego stanu z Dnia Przekazania.
- 14.5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w działalności Najemcy, jak również za uszkodzenie, zmianę lub naprawę jakichkolwiek rzeczy ruchomych należących do Najemcy (w tym produktów, zapasów, elementów wyposażenia Lokalu, pokrycia podłogi, mebli oraz innych rzeczy), urządzeń wynajętych lub wdzierżawionych przez Najemcę czy też będących przedmiotem leasingu, zainstalowanych w Lokalu przez lub dla Najemcy.
- 14.6. W zakresie dopuszczalnym przez prawo, Strony wyłączają odpowiedzialność odszkodowawczą Wynajmującego w następujących wypadkach:
- 14.6.1. w wypadku przerwy w dostawie wody, gazu, energii elektrycznej, klimatyzacji lub w przypadku awarii, nawet trwającej dłuższy czas, dźwigów osobowych, z tym, że Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu jak najszybszego usunięcia awarii;
  - 14.6.2. w wypadku uchybień i braków w organizacji i zarządzaniu Obiektu, chyba że szkoda byłaby skutkiem winy umyślnej Wynajmującego;

- 14.6.3. w wypadku zniszczeń Lokalu oraz przedmiotów i towarów w nim się znajdujących w wyniku awarii wodnych, wycieków, wilgoci, pożaru lub innych podobnych okoliczności;
- 14.6.4. w wypadku zdarzeń, za które odpowiedzialność ponoszą Pozostali Najemcy, ich personel, dostawcy lub klienci;
- 14.6.5. w wypadku szkód wywołanych Siłą Wyższą.

## **15. Naruszenie Umowy**

- 15.1. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, w sytuacjach przewidzianych w Kodeksie cywilnym oraz w Umowie, a w szczególności w następujących przypadkach (z zastrzeżeniem, że Wynajmujący najpierw wyznaczy Najemcy dodatkowy termin 14 (czternastu) dni na usunięcie naruszenia, o ile poniższe postanowienia nie przewidują innego terminu na usunięcie naruszenia):
  - 15.1.1. opóźnienia Najemcy z zapłatą Czynnosu za dwa miesiące najmu lub innych świadczeń pieniężnych wynikających z Umowy potwierdzonych fakturą lub notą księgową i nieuregulowania tych należności w dodatkowo wyznaczonym terminie, nie dłuższym niż 1 (jeden) miesiąc;
  - 15.1.2. nieprzekazania Wynajmującemu oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w art. 11.4 Umowy w terminie tam przewidzianym;
  - 15.1.3. niezupelnienia Kaucji zgodnie z postanowieniami art. 11.1 Umowy;
  - 15.1.4. nieuzasadnionego niestawiennictwa Najemcy przy wydaniu Lokalu lub nieuzasadnionej odmowy jego przyjecia (dla unikniecia wapliności, w takim przypadku Wynajmujący ma prawo odstapienia od Umowy w terminie 120 (stu dwudziestu) dni licząc od Dnia Przekazania;
  - 15.1.5. nieutrzymywania Lokalu w należytym stanie technicznym;
  - 15.1.6. w przypadku, gdy Najemca wykonał w Lokalu roboty adaptacyjne lub ulepszenia bez uprzedniej zgody Wynajmującego lub bez wymaganych przepisami prawa zgód;
  - 15.1.7. używania Lokalu przez Najemcę niezgodnie z jego przeznaczeniem, celem lub postanowieniami niniejszej Umowy;
  - 15.1.8. udostępnienia (odpłatnego lub nieodpłatnego) Lokalu lub ich części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego, jak również przeniesienia, bez takiej zgody, praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie;
  - 15.1.9. niezawarcia lub doprowadzenia do wygaśnięcia umów ubezpieczenia wskazanych w art. 9 Umowy, jak również obniżenia sumy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy poniżej minimum wynikającego z niniejszej Umowy lub naruszenia zobowiązania do przedłożenia Wynajmującemu dokumentów dotyczących ubezpieczenia Najemcy;
  - 15.1.10. w przypadku, gdy sąd nie uwzględni wniosku o ogłoszenie upadłości Najemcy ze względu na brak majątku na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego lub ze względu na to, że majątek wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów lub gdy Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji lub gdy podjęto inne czynności w celu zakończenia działalności Najemcy;
  - 15.1.11. w przypadku, gdy Najemca nie przestrzega obowiązków określonych w Regulaminie lub nie wykonuje ich terminowo i w pełni;

- 15.1.12. działając w sposób rażąco lub uporczywy, Najemca narusza zasady użytkowania odnoszące się do Lokalu, albo przez swe niewłaściwe zachowanie utrudnia użytkowanie innych powierzchni w Obiekcie.
- 15.2. W przypadku rozwiązania Umowy przed upływem okresu najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym lub odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty w wysokości sumy Czynszu i Opłaty Miesięcznej należnych za okres pozostały do końca Okresu Najmu. Dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku odstąpienia od Umowy, postanowienia Umowy dotyczące zapłaty kary umownej i odszkodowań pozostają w mocy.
- 15.3. Kary umowne będą płatne na podstawie pisemnego wezwania w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.
- 15.4. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości faktycznie poniesionej szkody.
- 15.5. Najemca jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy w przypadkach określonych w niniejszej Umowie oraz przypadkach określonych przepisami prawa jak również ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia lub uporczywego naruszania istotnych obowiązków przez Wynajmującego wynikających z Umowy, i niezaniechanie takich naruszeń oraz nieusunięcie ich skutków, pomimo otrzymania pisemnego wezwania od Najemcy, określającego termin, w jakim naruszenie takie powinno być naprawione, nie dłuższym niż 30 (trzydzieści) dni od doręczenia wezwania Wynajmującemu.

## **16. Postanowienia różne**

- 16.1. W celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji Obiektu, Wynajmujący ma prawo, w szczególności, do podjęcia następujących działań: (i) zmiana nazwy Obiektu; (ii) instalowanie oraz konserwacja wszystkich znaków graficznych na zewnątrz i/lub wewnątrz Obiektu (z wyłączeniem Lokalu); (iii) po uprzednim zawiadomieniu Najemcy, Wynajmujący może pokazywać Lokal potencjalnym kredytodawcom, nabywcom lub najemcom w sposób nie utrudniający funkcjonowania i działalności Najemcy; (iv) zmiany przestrzennej organizacji lub lokalizacji Powierzchni Wspólnych, w tym wejść, wind, schodów, toalet oraz innych publicznych części Obiektu lub Nieruchomości; (v) zamykanie Obiektu po normalnych godzinach pracy oraz w soboty, niedziele oraz inne ustawowo wolne od pracy dni, z zastrzeżeniem, że Najemca oraz jego przedstawiciele są uprawnieni do wejścia na teren Obiektu w dowolnym czasie zgodnie z zasadami wstępu na teren Obiektu opracowanymi przez Wynajmującego oraz zgodnie z postanowieniami Umowy; (vi) podejmowanie wszelkich koniecznych lub użytecznych działań, w tym inspekcji, napraw, zmian, remontów oraz ulepszeń w Lokalu, w Obiekcie oraz w Nieruchomości, które mogą okazać się konieczne lub pożądane z punktu widzenia jego eksploatacji lub z powodu bezpieczeństwa lub ochrony interesów Wynajmującego.
- 16.2. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność oraz zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia wszelkich szkód spowodowanych w Obiekcie przez Najemcę, jego personel lub kontrahentów. W przypadku niewywiązania lub nienależytego wywiązania się przez Najemcę z tego obowiązku, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania odpowiednich prac bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego (art. 480 Kodeksu cywilnego).
- 16.3. Zarządzanie Nieruchomością lub Obiektem może być powierzone osobie prawnej lub fizycznej („Zarządca”) wyznaczonej do tego przez Wynajmującego. Postanowienia umowne dotyczące Wynajmującego stosuje się odpowiednio do Zarządcy.

- 16.4. Najemca niezwłocznie poinformuje Wynajmującego na piśmie o wszelkich istotnych zmianach statusu prawnego Najemcy albo jego zdolności mających wpływ na prowadzenie działalności w związku z wykonywaniem Umowy.
- 16.5. Strony mają obowiązek kierowania zawiadomień oraz innej korespondencji wymaganej na podstawie niniejszej Umowy w formie pisemnej, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, osobiście lub kurierem na adresy wymienione w art. 17.9 Umowy lub inne, o których dana Strona poinformuje drugą Stronę. W bieżących sprawach związanych z funkcjonowaniem i zarządzaniem Obiektem Strony mogą komunikować się za pomocą poczty elektronicznej na adresy wymienione w art. 17.9 lub inne, o których dana Strona poinformuje drugą Stronę
- 16.6. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy jest lub okaże się nieważne, nieskuteczne lub niewykonalne, pozostałe postanowienia niniejszej Umowy pozostaną ważne, skuteczne i wykonalne, a Strony zastąpią nieważne lub nieskuteczne lub niewykonalne postanowienie innym postanowieniem, które najlepiej odzwierciedli pierwotne intencje Stron.
- 16.7. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia, a także rozwiązanie Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 16.8. Do Umowy dołączone zostają następujące Załączniki:
- 16.8.1. Kopia aktualnego odpisu z Rejestru Przedsiębiorców KRS dla Wynajmującego – **Załącznik nr 1**
  - 16.8.2. Kopia aktualnego odpisu z Rejestru Przedsiębiorców KRS dla Najemcy – **Załącznik nr 2**
  - 16.8.3. Plan Lokalu – **Załącznik nr 3**
  - 16.8.4. Standard techniczny Lokalu – **Załącznik nr 4**
  - 16.8.5. Regulamin – **Załącznik nr 5**
  - 16.8.6. Wzór Protokołu Przekazania – **Załącznik nr 6**

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią Umowy a załącznikami do niej, rozstrzygające znaczenie będą miały postanowienia niniejszej Umowy.

- 16.9. Najemca na wniosek Wynajmującego może według swego uznania wyrazić zgodę na używanie przez Wynajmującego nazwy i logo oraz znaków towarowych Najemcy dla celów marketingowych celów związanych z komercjalizacją, rekomercjalizacją lub zarządzaniem Obiektem.
- 16.10. Strony zachowają w tajemnicy wszelkie warunki Umowy, chyba że ujawnienie tych informacji będzie wymagane na podstawie przepisów lub na żądanie właściwych władz oraz z zastrzeżeniem możliwości ujawnienia tych informacji pracownikom, doradcom podatkowym i prawnym oraz podmiotom finansującym i potencjalnym inwestorom / nabywcom Obiektu. Strony będą uzgadniać wszelkie oświadczenia dla prasy i opinii publicznej, zawierające szczegóły dotyczące zawarcia Umowy.
- 16.11. Umowa zastępuje wszelkie porozumienia i ustalenia dokonane w trakcie negocjacji między Stronami, niezależnie od tego czy miały one charakter ustny, czy też zostały utrwalone na piśmie.
- 16.12. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia, zaś okres najmu rozpoczyna się w Dniu Przekazania.
- 16.13. Umowa podlega prawu polskiemu. Wszelkie spory związane z Umową lub z niej wynikające będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

16.14. Umowa została zawarta w 2 dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: 1 (jeden) dla Wynajmującego i 1 (jeden) dla Najemcy.

### **17. Warunki szczegółowe Umowy**

17.1. **Powierzchnia Lokalu** - \_\_\_\_\_ na \_\_\_\_\_ piętrze Obiektu

17.2. **Udział Najemcy w Powierzchniach Wspólnych Obiektu** - 12,5%

17.3. **Powierzchnia Najmu stanowiąca podstawę do obliczenia Czynszu i Opłat Wspólnych** - \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

17.3. **Okres Najmu** - czas określony [ \_\_\_\_\_ ]

17.5. **Przekazanie Lokalu Najemcy (Dzień Przekazania)** [ \_\_\_\_\_ ]

17.6. **Wysokość Czynszu: Stawka Czynszu za 1 m<sup>2</sup> Powierzchni Najmu** - \_\_\_\_\_ zł netto za jeden metr kwadratowy Powierzchni Najmu miesięcznie

*opcjonalnie*

[ \_\_\_\_\_ ] *miejsce parkingowe* [ \_\_\_\_\_ ] *zł netto miesięcznie*

*koszt mebli* \_\_\_\_\_ *zł netto miesięcznie \* ilość zestawów*

17.7. **Wysokość Opłaty Miesięcznej Zryczałtowanej** - \_\_\_\_\_ zł netto za jeden metr kwadratowy Powierzchni Najmu miesięcznie

17.8. **Zabezpieczenie (kaucja)** - [ \_\_\_\_\_ ] zł płatna do [ \_\_\_\_\_ ] 2022 roku

17.9. **Adresy do korespondencji:**

17.8.1. Wynajmujący: .....  
email:

17.8.2. Najemca: .....  
email:

PODPISY STRON

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

