

Międzyzdroje, dnia 22 grudnia 2020 r.

**Zarząd Spółki Nowe Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w Międzyzdrojach ogłasza pierwszy przetarg ustny nieograniczony
na wynajęcie nieruchomości lokalowych w Międzyzdrojach**

ogłaszam na dzień **20 stycznia 2021 roku** na godzinę **11.00** przetarg ustny nieograniczony na wynajęcie dwóch lokali handlowych usytuowanych w budynku handlowo-usługowym usytuowanym przy ul. Bohaterów Warszawy w Międzyzdrojach, który odbędzie się w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach przy ulicy Książąt Pomorskich 5.

Informacja o nieruchomościach:

Lokale handlowe przeznaczone do najmu usytuowane są w parterowym budynku handlowo-usługowym, położonym na działce oznaczonej numerem 255/2 obręb 20 miasta Międzyzdroje, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr SZ1W/000054125/0.

Dla terenu, na którym posadowiony jest budynek handlowo-usługowy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą nr XVII/193/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w CENTRUM PROMENADY w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, w rejonie granicy lądowo-morskiej gminy Międzyzdroje oraz na odcinku pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy, Promenady Gwiazd, Romualda Traugutta, Tysiąclecia Państwa Polskiego, Ignacego Krasickiego, Krótką, Gryfa Pomorskiego, Adama Mickiewicza, Rybacką. Zgodnie z zapisami planu miejscowego teren, na którym położone są przeznaczone do wynajęcia lokale oznaczony jest symbolem U.22, dla którego określono następujące przeznaczenie: tereny usług handlu i gastronomii oraz innych usług związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem.

Oferowane do wynajęcia lokale handlowe stanowią:

- a) lokal nr 47 o powierzchni 16,70 m², składający się z jednego pomieszczenia,
- b) lokal nr 48 powierzchni 16,70 m², składający się z jednego pomieszczenia.

Oferowane do najmu lokale handlowe zostały oddane do użytkowania na podstawie decyzji nr 40/2020 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim z dnia 20 lipca 2020. Lokale aktualnie pozostają w tzw. stanie deweloperskim tj. m.in. wykonane zostały w nich: posadzki, otynkowane ściany, drzwi zewnętrzne i okna oraz doprowadzona została wewnątrz instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna. Wykonanie prac wykończeniowych oraz tzw. aranżacja wnętrza lokali handlowych dokonane będzie przez Najemcę jego staraniem i na jego koszt.

Czas trwania najmu:

Lokale handlowe nr 47 i nr 48 przeznaczone są do najmu na okres 30 lat począwszy od dnia zawarcia umowy najmu.

Czynsz i inne opłaty z tytułu najmu:

Za używanie przedmiotu najmu Najemca uiszczać będzie czynsz w wysokości stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej przedmiotu najmu oraz stawki 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) netto za 1m² w stosunku rocznym plus należny podatek VAT, aktualnie obowiązujący w stawce 23%.

Poza czynszem Najemca zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości za przedmiot najmu, a także zaliczki na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy oraz do wniesienia w terminie do dnia 31 stycznia 2021 r. jednorazowej opłaty za doprowadzenie do lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej w wysokości 5.697,37 zł (pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 37/100) brutto, w tym należny podatek VAT w stawce 23%.

Zaliczka na poczet czynszu najmu:

Kryterium wyboru w niniejszym przetargu stanowi wysokość zaliczki wnoszonej na poczet czynszu najmu lokalu handlowego, za cały okres trwania umowy najmu.

Wysokość wywoławcze zaliczki za każdy z oferowanych do najmu lokali wynosi 120.000,00 zł netto.

Warunki przystąpienia do przetargu:

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

1. Wpłacenie w terminie do dnia 19 stycznia 2021 roku włącznie, na rachunek spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach numer 52 1020 4870 0000 5502 0060 3944 wadium, w pieniądzu (w złotych polskich), w kwocie:
 - a) wadium na lokal nr 47 w wysokości 40.000,00 zł (czterdzieści tysięcy),
 - b) wadium na lokal nr 48 w wysokości 40.000,00 zł (czterdzieści tysięcy).

Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na wskazany powyżej rachunek bankowy.

2. Osobiste stawiennictwo w dniu w przetargu lub przez pełnomocnika.
3. Okazanie komisji przetargowej w dniu przetargu:
 - w przypadku osoby fizycznej - dowodu tożsamości oferenta; osoby fizyczne będące w związku małżeńskim, posiadające małżeńską wspólność majątkową zobowiązane są uczestniczyć w przetargu łącznie lub posiadać pełnomocnictwo drugiego małżonka do reprezentowania do w przetargu, udzielone w formie pisemnej z notarialnie potwierdzonym podpisem lub formie aktu notarialnego,
 - w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, a podlegającym wpisom do rejestrów – aktualnego wypisu z rejestru, właściwych pełnomocnictw oraz dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot.

W przypadku pełnomocników oferentów będących zarówno osobami fizycznymi jak i osobami prawnymi i jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej, pełnomocnictwo do ich reprezentowania powinno zostać udzielone w formie pisemnej z notarialnie potwierdzonym podpisem lub formie aktu notarialnego.
4. Złożenie komisji przetargowej w dniu przetargu pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia o przetargu, warunkami przetargu oraz o zapoznaniu się z nieruchomością w terenie oraz dostępną dokumentacją techniczną i rezygnacji z wszelkich roszczeń wynikających z jej stanu.
5. Złożenie komisji przetargowej zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z prowadzonym przetargiem na wynajęcie objętych niniejszym ogłoszeniem lokali handlowych.

Postąpienie:

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie wynosi nie mniej niż 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli chociaż jeden z nich zaoferuje zaliczkę wyższą od wywoławczej wysokości zaliczki na poczet czynszu najmu za cały okres umowy, o co najmniej jedno postąpienie.

Płatności zaliczki i sposób jej rozliczenia:

Celem przetargu jest uzyskanie jak najwyższej wysokości zaliczki wnoszonej na poczet czynszu najmu lokalu handlowego, za cały okres trwania umowy najmu.

Do wylicytowanej zaliczki zostanie doliczony podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, wynoszącej obecnie 23%.

Zaliczka na poczet czynszu najmu podlegać będzie zapłacie na rachunek spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach numer 52 1020 4870 0000 5502 0060 3944, w terminie do dnia 31 stycznia 2021 roku, przy czym wpłacone wadium zaliczone zostanie na poczet zaliczki osoby wygrywającej przetarg.

Zaliczka, która zostanie wniesiona na poczet czynszu z tytułu najmu za cały okres trwania (30 lat) umowy najmu lokalu, zostanie zaliczona w części wynoszącej 1/30 jej wysokości od czynszu wynoszącego 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) netto za 1m² w stosunku rocznym plus należny podatek VAT, zgodnie z zapisami § 3 i § 11 umowy najmu.

Zawarcie umowy najmu lokalu:

Podmiot wyłoniony w przetargu jako najemca lokalu handlowego zobowiązany będzie do zawarcia umowy najmu, zgodnej z wzorem stanowiącym załącznik do niniejszego ogłoszenia o przetargu w siedzibie spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach przy ulicy Niepodległości 10a, w terminie do dnia 31 stycznia 2021 roku.

Skutki uchylecia się od zawarcia umowy najmu:

Jeżeli podmiot ustalona jako najemca lokalu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy najmu w miejscu i terminie wskazanym w niniejszym ogłoszeniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium ulegnie przepadkowi.

Dodatkowe informacje o przetargu można uzyskać w siedzibie spółki Nowe Centrum sp. z o.o. przy ulicy Niepodległości 10 A w Międzyzdrojach lub drogą elektroniczną pod adresem e-mail: biuro@nc-miedzyzdroje.pl.

Przewodniczący Zarządu spółki Nowe Centrum sp. z o.o. zastrzega sobie prawo odwołania przetargu w przypadku zaistnienia uzasadnionych przyczyn.

Udział w postępowaniu przetargowym wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych oferentów na zasadach określonych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L 119 z 4.5.2016, str. 1—88).

Mateusz Flotyński
PREZES ZARZĄDU
"NOWE CENTRUM" Sp. z o.o.
ul. Niepodległości 10 A
72-500 Międzyzdroje
NIP 9860233197

UMOWA NAJMU NR - WZÓR

zawarta w dniu 2021 r. w Międzyzdrojach, pomiędzy

WYNAJMUJĄCYM:

'Nowe Centrum' spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Międzyzdrojach (72-500 Międzyzdroje, ul. Niepodległości 10A), zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonych przez Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000378351, NIP 9860233197, Regon 320962978, reprezentowaną przez Mateusza Flotyńskiego – Prezesa Zarządu, zwany dalej „Wynajmującym”,
a

NAJEMCĄ:

.....,
NIP....., REGON, z siedzibą w
zwany dalej „Najemcą”.

Wynajmujący i Najemca łącznie są dalej zwani Stronami.

PREAMBUŁA

1. Wynajmujący oświadcza, że spółka Nowe Centrum sp. z o. o. z siedzibą w Międzyzdrojach jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w Międzyzdrojach przy ulicy Bohaterów Warszawy tj. działki gruntu numer 255/2 o powierzchni 6.043 m², obręb ewidencyjny 0020, Międzyzdroje, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1W/00054125/0.
2. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie pozwolenie na budowę inwestycji polegającej na rozbiórce istniejącej zabudowy oraz wykonaniu inwestycji pn. „Budowa pawilonów usługowych w przestrzeni parkowej w ramach rewitalizacji przestrzeni miejskiej w ciągu promenady zachodniej oraz rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej oraz gazowej, na części działki nr ewid. 255/2 (o powierzchni 6.043 m²), zlokalizowanej w obrębie 20 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje, przy ul. Bohaterów warszawy”, wybudowane zostały budynki handlowo-usługowe, w których usytuowany jest lokal o funkcji handlowej, stanowiący przedmiot niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oświadcza ponadto, że na podstawie decyzji nr 40/2020 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim z dnia 20 lipca 2020 uzyskał zezwolenie na użytkowanie jednego lokalu gastronomicznego G3, pięćdziesięciu pięciu lokali handlowych H1 - H55, pomieszczeń sanitarnych, pomieszczeń śmietników oraz części zagospodarowania terenu, na nieruchomości położonej przy ulicy Bohaterów Warszawy w Międzyzdrojach, na działce nr 255/2 w obrębie Międzyzdroje – 20, dotyczące m. in. lokal handlowy, stanowiący przedmiot niniejszej umowy.

§ 1

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal handlowy nr ... o łącznej powierzchni m² wskazany na inwentaryzacji powykonawczej lokalu ... stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Usytuowanie przedmiotu najmu zaznaczone jest na załączniku graficznym stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

2. Przedmiot najmu może być wykorzystywany do prowadzenia działalności handlowej – pod warunkiem jej nieuciążliwości i zgodności z przepisami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla tego terenu. Obowiązek uzyskania wszelkich wymaganych prawem zezwoleń, koncesji i innych dokumentów niezbędnych do prowadzenia działalności z wykorzystaniem przedmiotu najmu - ciąży na Najemcy.
3. Działalność określona w ust. 2 powinna być prowadzona przez Najemcę w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki prowadzenia tej działalności, z warunkami bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i tzw. "prawa sąsiedzkiego", jak też w sposób niekolidujący z działalnością prowadzoną w innych obiektach handlowych i gastronomicznych stanowiących część obiektu zrealizowanego w wyniku inwestycji określonej w Preambule, tj. w sposób nieutrudniający tej działalności.
4. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zapewnienia, że w innych dzierżawionych bądź najmowanych przez niego osobom trzecim obiektach oraz na terenie działki, ani w obiektach położonych w bliskim sąsiedztwie przedmiotu najmu – nie będzie prowadzona działalność konkurencyjna wobec działalności prowadzonej przez Najemcę.
5. Zamieszczenie przez Najemcę na elewacji zewnętrznej lokalu handlowego szyldu, nośników reklamy i promocji działalności prowadzonej w lokalu wymaga przedłożenia koncepcji projektu do akceptacji oraz uzyskania zgody Wynajmującego.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości, że wszelkie ingerencje w zewnętrzną fasadę lokalu (tj. przeróbki, ulepszenia, zmiana koloru elewacji, umieszczanie dodatkowych elementów), poza uprawnieniem wskazanym w ust. 5, wymaga uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego i właściciela praw autorskich (autora projektu).

§ 2

Wydanie przedmiotu najmu

1. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy protokolarnie w dniu podpisania umowy.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w tzw. stanie deweloperskim tj. m.in. wykonane posadzki, otynkowane ściany, doprowadzona wewnątrz instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna, drzwi zewnętrzne i okna. Wykonanie prac wykończeniowych oraz tzw. aranżacja wnętrza lokalu handlowego dokonane będzie przez Najemcę jego staraniem i na własny koszt.
3. Z czynności wydania przedmiotu najmu zostanie sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy dokumentujący stan techniczny przedmiotu najmu w chwili wydania.
4. W razie jakiegokolwiek naruszenia posiadania Najemcy – po wydaniu przedmiotu najmu w jego posiadanie - w stosunku do przedmiotu najmu dokonanego przez osoby trzecie, Wynajmujący nie jest zobowiązany do podejmowania kroków prawnych, ani innych działań w celu przywrócenia naruszonego posiadania. Wszelkie tego rodzaju działania podjęte zostaną przez Najemcę – jego staraniem i na jego koszt oraz ryzyko – bez prawa do żądania obniżenia wysokości należnego czynszu najmu i do zwolnienia się z innych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

§ 3

Czynsz i koszty dodatkowe

1. Za używanie przedmiotu najmu Najemca uiszczać będzie czynsz w wysokości stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej przedmiotu najmu oraz stawki 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) netto za 1 m² w stosunku rocznym, co daje łącznie zł (....) netto rocznie plus należny podatek VAT, aktualnie obowiązujący w stawce 23%.
2. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Pierwszy okres rozliczeniowy ustala się proporcjonalnie od dnia wydania przedmiotu najmu do końca roku kalendarzowego.
3. Czynsz płatny będzie w następujących terminach:
 - a) za pierwszy okres rozliczeniowy – jednorazowo w terminie do 30 listopada 2021 roku;
 - b) za drugi i kolejny rok kalendarzowy najmu – w dwóch równych ratach: do 30 czerwca i do 30 listopada tego roku;
 - c) za ostatni okres rozliczeniowy przypadający w ostatnim roku obowiązywania umowy – na miesiąc przed upływem tego okresu.



Po wydaniu przedmiotu najmu Wynajmujący ustali harmonogram płatności oraz wskaże numer rachunku bankowego zgodny z zasadami określonymi powyżej i doręczy go Najemcy.

4. Wynajmujący poczynawszy od trzeciego okresu rozliczeniowego może dokonywać waloryzacji czynszu proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym GUS w poprzednim roku kalendarzowym.
5. Na poczet czynszu należnego w pierwszym okresie rozliczeniowym i w latach kolejnych Wynajmujący zaliczy 1/30 (jedną trzydziestą) zaliczki wpłaconej przez Najemcę zgodnie z § 11 umowy
6. Najemca nie może - bez pisemnej zgody Wynajmującego - potrącać ani zatrzymywać płatności czynszu najmu pod jakimkolwiek tytułem, z wyjątkiem należności wynikających z prawomocnych wyroków sądowych i innych tytułów egzekucyjnych.
7. Najemca nie może pomniejszać wysokości czynszu m.in. z powodu przerw w dostawie mediów, zamknięcia ulic dojazdowych do obiektu, wprowadzenia ograniczeń w ruchu drogowym w okolicach nieruchomości określonej w preambule, w tym także z powodu prowadzenia prac budowlanych na sąsiednich nieruchomościach, jak też innych tego typu okoliczności oraz wywołanych siłą wyższą, zarządzeniami władz i przyczynami niezależnymi od Wynajmującego. Z powyższych przyczyn Najemca nie będzie rościł od Wynajmującego prawa do odszkodowania. W razie konieczności Wynajmujący udzieli Najemcy pełnomocnictwa do dochodzenia roszczeń od sprawcy szkody lub innej osoby zobowiązanej do odszkodowania na rzecz Najemcy.
8. Każdorazowa, wynikająca z niniejszej umowy, zmiana wysokości czynszu spowodowana zmianą stawki podatku od towarów i usług (VAT) i/ lub podwyższenie/ obniżenie kosztów dodatkowych takich jak: podatek od nieruchomości - nie wymaga zawierania oddzielnych aneksów do niniejszej umowy najmu.
9. Każdorazowa zmiana rachunku bankowego Wynajmującego wymaga pisemnego powiadomienia o tym fakcie Najemcy.
10. W przypadku opóźnienia w płatności przekraczającej 1 (jeden) miesiąc, Wynajmującemu przysługuje prawo wezwania Najemcy do natychmiastowej zapłaty wymagalnego czynszu w terminie wyznaczonym w wezwaniu – nieprzekraczającym 1 (jednego) miesiąca. W przypadku niezastosowania się przez Najemcę do przedmiotowego wezwania, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy.
11. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości za przedmiot najmu, a także zaliczki na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy.
12. Najemca zobowiązany jest ponadto do uiszczenia jednorazowej opłaty za doprowadzenie do lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej w wysokości 5.697,37 zł (pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 37/100) brutto, w tym należny podatek VAT w stawce 23%, płatnej w terminie do dnia 31 stycznia 2021 r.

§ 4

Prawo podnajmu, cesja umowy

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddawać przedmiot najmu w całości lub części osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego używania, lub scedować swoje prawa oraz obowiązki wynikające z niniejszej umowy najmu na nowego Najemcę.
2. Zawarcie umowy wymienionej w ust. 1 wymaga przyjęcia przez podnajemcę (użytkownika) solidarnej odpowiedzialności z Najemcą za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy, w przeciwnym wypadku umowa taka jest bezskuteczna wobec Wynajmującego nawet, gdy wyraził on swą pisemną zgodę na zawarcie takiej umowy.
3. W przypadku umowy cesji nowy Najemca przyjmuje całą odpowiedzialność i zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.
4. Podnajemca (użytkownik) ma obowiązek przestrzegania postanowień niniejszej umowy dotyczących warunków używania przedmiotu najmu. Najemca jest odpowiedzialny wobec Wynajmującego za działania podnajemcy (użytkownika) jak za działania własne.



§ 5

Media, usługi związane z przedmiotem najmu

1. Na Najemcy ciążyć będą również koszty m.in.: utrzymania czystości ciągów komunikacyjnych i dróg/ wejść, przejść do obiektu handlowego, infrastruktury technicznej wspólnej części nieruchomości (energia, woda, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości), na której posadowiony jest zrealizowany obiekt, odśnieżania i odladzania, ubezpieczenia majątkowego oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, pielęgnacji terenów zielonych na zagospodarowanym terenie, pielęgnacji i konserwacji fontanny, działalności zarządcy, stróżów, ochrony obiektu, monitoringu i jego bieżącej konserwacji.
2. Koszty określone w ust. 1 będą pokrywane z funduszu eksploatacyjnego prowadzonego i obsługiwanego przez Wynajmującego. Wynajmujący określi w danym okresie rozliczeniowym wysokość należnej miesięcznej zaliczki na poczet tego funduszu - ustalając stawkę za jeden metr kwadratowy powierzchni jednolitą dla wszystkich użytkowników lokali w obiekcie. Rozliczenie środków wydatkowanych w danym okresie rozliczeniowym nastąpi do końca marca następnego roku kalendarzowego, zaś wyrównanie (zwrot bądź dopłata) dokonana zostanie w ciągu kolejnego miesiąca kalendarzowego.
3. Najemca zobowiązany jest do uiszczania miesięcznych zaliczek na poczet funduszu remontowego w wysokości ustalonej przez Wynajmującego. Wynajmujący zobowiązany jest do wykonywania niezbędnych prac remontowych części wspólnych obiektu, w tym części zewnętrznych w stosunku do lokalu, w miarę potrzeb – jeżeli środki zgromadzone na funduszu remontowym nie pokrywają w całości kosztów niezbędnych prac, Wynajmujący pokryje je tymczasowo ze środków własnych i rozliczy w okresach kolejnych z wpłat na poczet funduszu remontowego. Informacja o wysokości środków zgromadzonych na funduszu remontowym i dokonanych wydatkach w ramach tego funduszu w danym okresie rozliczeniowym zostanie przekazana Najemcy w terminie do końca marca następnego roku rozliczeniowego. Po ustaniu stosunku najmu niewykorzystane środki zgromadzone na funduszu remontowym podlegają zwrotowi.
4. Po zrealizowaniu inwestycji Wynajmujący będzie zarządzał nieruchomością, o której mowa w Preambule. W ramach tego zarządu Wynajmujący może ustalić Regulamin korzystania z części wspólnych nieruchomości obowiązujący w jednakowym stopniu wszystkich użytkowników lokali stanowiących część składową zrealizowanego obiektu.

§ 6

Czas trwania najmu

1. Umowa zawarta jest na 30 (trzydzieści) lat. Stosunek najmu rozpoczyna się w dniu zawarcia umowy i wygasa po upływie 30 (trzydziestu) lat liczonych od tego okresu.
2. Strony zgodnie ustalają, iż niniejsza umowa wygasa przed upływem terminu wskazanego w ust. 1 w razie śmierci Najemcy będącego osobą fizyczną, z zastrzeżeniem ust. 3;
3. Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsza umowa może być uznana przez Wynajmującego za obowiązującą pomimo zaistnienia okoliczności określonej w ust. 2, jeżeli w ciągu roku od dnia śmierci Najemcy zgłosi się do Wynajmującego spadkobierca Najemcy przedstawiając dowód nabycia praw do spadku w części obejmującej przedsiębiorstwo prowadzone z wykorzystaniem Przedmiotu Najmu, zaś w tym okresie obowiązki wynikające z niniejszej umowy były realizowane bądź też skutki braku realizacji umowy zostały usunięte. Jeżeli dotrzymanie terminu określonego wyżej nie jest możliwe, Wynajmujący może zawrzeć porozumienie przewidującą wznowienie obowiązywania niniejszej umowy w stosunku do spadkobiercy – z osobą (osobami), które uprawdopodobnią swe prawa do spadku i wykażą przyczyny niemożności zachowania wyżej wspomnianego terminu.

§ 7

Nakłady na przedmiot najmu, wady przedmiotu najmu objęte gwarancją

1. Wszelkie prace budowlane naruszające substancję lokalu handlowego i przynależnej mu części zewnętrznej, w tym także nakłady polegające na rozbudowie lokalu lub jego przebudowie - wymagają pisemnej zgody Wynajmującego, co do rodzaju, zakresu i terminu realizacji tych prac. W razie uzyskania zgody Wynajmującego, Najemca ma obowiązek wykonania tychże prac na własny koszt i w sposób zgodny z przepisami Prawa budowlanego.



2. Nakłady na przedmiot najmu w zakresie nieobjętym w ust. 1, w tym nakłady nie wiążące się z naruszeniem substancji przedmiotu najmu - mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie na jego koszt i ryzyko bez zgody Wynajmującego.
3. W razie dokonania przez Najemcę nakładów bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może wymagać ich usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Najemcy – w każdym czasie.
4. Wynajmujący oświadcza, że część budynkowa nieruchomości oddanej w najem objęta jest gwarancją i rękojmią należytego wykonania prac budowlanych przez jej wykonawcę tj. przez okres 36 miesięcy gwarancją i 60 miesięcy rękojmią, od dnia oddania obiektu do użytkowania. W przypadku ujawnienia przez Najemcę – po wydaniu przedmiotu najmu w jego posiadanie – jakichkolwiek wad fizycznych obiektu, objętych gwarancją i rękojmią udzieloną przez wykonawcę, Najemca obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o ich istnieniu pod rygorem niemożności skorzystania przez Najemcę z uprawnień, które wynikają z wady przedmiotu najmu. Wynajmujący zobowiązuje się podjąć wszelkie niezbędne czynności celem jak najszybszego usunięcia wady i przywrócenia przedmiotu najmu do stanu zgodnego z umową. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w razie wykonania przez siebie prac budowlanych ingerujących w przedmiot najmu, wykonawca może zostać zwolniony bądź uchylić się od odpowiedzialności z tytułu gwarancji i rękojmi oraz oświadcza, iż nie będzie dochodził względem Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu. Najemca jest świadom faktu, że realizacja obowiązków wyszczególnionych w niniejszym ustępie, a także umożliwienie przeprowadzenia prac wykonawcy celem realizacji uprawnień wynikających z gwarancji i rękojmi, leży również w interesie Najemcy. W razie powstania po stronie Najemcy szkody wynikłej z wady przedmiotu najmu objętej gwarancją i rękojmią, odszkodowanie dochodzone będzie bezpośrednio od wykonawcy; w razie konieczności Wynajmujący udzieli najemcy wymaganych pełnomocnictw.

§ 8

Naprawy, utrzymanie

1. Najemca ma obowiązek wykonywania na własny koszt wszelkich prac utrzymujących przedmiot najmu, w należytym stanie technicznym, higienicznym i estetycznym - w zakresie określonym przez właściwe przepisy Prawa budowlanego, przepisy sanitarne, techniczne i z zakresu ochrony środowiska. Dotyczy to w szczególności bieżącego i regularnego sprzątania, konserwacji lokalu i jego części składowych, przeprowadzania bieżących napraw, usuwania usterek, a także dokonywania remontów bieżących i renowacji.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo okresowej kontroli przedmiotu najmu i wydawania wiążących zaleceń w zakresie dotyczącym stanu technicznego i sanitarnego przedmiotu najmu. Wynajmujący będzie każdorazowo z wyprzedzeniem powiadamiał Najemcę o zamiarze przeprowadzenia kontroli.
3. Wynajmujący będzie prowadził książkę obiektu budowlanego i ma obowiązek przeprowadzania okresowych przeglądów technicznych obiektu budowlanego wymaganych przez Prawo budowlane i inne przepisy podobnej rangi.

§ 9

Prawo rozwiązania umowy

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia w sytuacjach określonych w umowie i ustawie, a dodatkowo, jeżeli:
 - a) Najemca zalega z opłacaniem czynszu, o czym jest mowa w § 3., ust. 10,
 - b) Najemca wykonuje prace określone w § 7 ust. 1 bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wbrew jej warunkom,
 - c) Najemca bez pisemnej zgody lub wbrew jej warunkom oddaje przedmiot najmu w całości bądź części osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania bądź zawiera umowę wywołującą podobny skutek,
 - d) Najemca - pomimo pisemnego upomnienia Wynajmującego - prowadzi działalność niezgodnie z przepisami wymienionymi w § 1 ust. 3, zasadami określonymi w § 1 ust. 4 i 5 lub Regulaminem ustalonym przez Wynajmującego zgodnie z § 5 ust. 4 albo zaniedbuje dokonania nakładów utrzymujących przedmiot najmu w należytym stanie technicznym i higienicznym, jak też korzysta z przedmiotu najmu w sposób utrudniający lub uniemożliwiający prowadzenia działalności przez innego użytkownika obiektu.



2. Umowa trwa nadal pomimo skutecznego jej wypowiedzenia, jeżeli Najemca w ciągu dwóch tygodni od otrzymania od Wynajmującego pisemnego oświadczenia o rozwiązaniu umowy, w zależności od przyczyny powodującej rozwiązanie, ureguje zaległe płatności w całości wraz z należnymi odsetkami i innymi należnościami ubocznymi, bądź też przywróci stan zgodny z umową, co Strony potwierdzą protokolarnie.
3. W razie naruszenia postanowień umowy wskazanych w ust. 1., pkt b - d Wynajmujący może żądać zapłaty kary umownej w wysokości do 10.000,00 zł (dziesięciu tysięcy złotych) za każde naruszenie, niezależnie od rozwiązania umowy. W razie przywrócenia stanu zgodnego z umową naliczona kara umowna może być anulowana bądź obniżona.

§ 10

Koszty za zwłokę, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie

1. Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu odsetki w wysokości maksymalnej za opóźnienie, jeżeli pozostawał będzie w opóźnieniu w płatności świadczeń wynikających z umowy.
2. Jeżeli Najemca będzie używał przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu, Wynajmujący może żądać zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie do wysokości podwójnego czynszu najmu za ostatni pełny rok rozliczeniowy.

§ 11

Zobowiązania szczególne, warunek zawieszający

1. Warunkiem skuteczności niniejszej umowy jest dokonanie przez Najemcę wpłaty zaliczki na poczet czynszu najmu za cały czas jej trwania w wysokości zł (....) netto plus podatek VAT w obowiązującej 23% stawce, tj. zł (....) w terminie do 31 stycznia 2021 r.
2. W przypadku braku wpłaty całości kwoty zaliczki określonej w ust. 1 zgodnie ze wskazanym terminem, wpłacone wadium na przetarg dotyczący najmu lokalu nr 48 ulega przepadkowi na rzecz Wynajmującego, a niniejsza umowa zostaje rozwiązana w trybie natychmiastowym. W takim przypadku Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu przepadku uiszczonej części zaliczki w stosunku do Wynajmującego.
3. W razie ustania stosunku najmu przed upływem okresu, o którym mowa w § 6, nierozliczona część zaliczki zostanie zwrócona w ciągu miesiąca od zawarcia umowy z nowym najemcą i wydania nowemu najemcy przedmiotu najmu w posiadanie.

§ 12

Postępowanie po ustaniu stosunku najmu

1. W razie ustania stosunku najmu Najemca opróżni przedmiot najmu z należących do niego rzeczy i zabierze te nakłady, które mogą być odłączone od przedmiotu najmu bez jego uszkodzenia, a następnie wyda Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. Z przekazania przedmiotu najmu sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy. W razie nieobecności Najemcy w wyznaczonym terminie przekazania, Wynajmujący może sporządzić jednostronny protokół dokumentujący stan przedmiotu najmu w dacie opuszczenia go przez Najemcę. W takiej sytuacji Wynajmujący uprawniony jest do opróżnienia przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Najemcy.
3. W razie dokonania nakładów, które nie dadzą się odłączyć od przedmiotu najmu bez jego uszkodzenia Najemca – według wyboru Wynajmującego – przywróci stan poprzedni na własny koszt lub pozostawi nakłady za zwrotem ich wartości ustalonej według niezamortyzowanej części tych nakładów. W razie ustania stosunku najmu wskutek rozwiązania umowy bez wypowiedzenia przez Wynajmującego, Wynajmujący może zatrzymać dokonane nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości Najemcy.

§ 13

Zmiany umowy

Wszystkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Dotyczy to także wszelkich oświadczeń Stron składanych w związku z niniejszą umową.



§ 14

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie oświadczenia i inne dokumenty doręczane będą każdej ze Stron przez drugą Stronę na adres podany w niniejszej umowie. O każdej zmianie adresu Strona ma obowiązek powiadomić drugą Stronę pisemnie, a w razie zaniedbania tego obowiązku - oświadczenie bądź inny dokument przesłany na ostatni znany Stronie adres drugiej Strony będzie uważane za skutecznie doręczone.
3. Spory mogące wynikać z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd z siedzibą w Szczecinie.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 15

Integralne części składowe umowy

Oznaczenie przedmiotu najmu, o którym mowa w treści § 1 ust. 1 umowy najmu stanowią: załącznik nr 1 do niniejszej umowy - inwentaryzacji powykonawczej lokalu oraz załącznik nr 2 do niniejszej umowy - załącznik graficzny wskazujący usytuowanie lokalu w budynku.

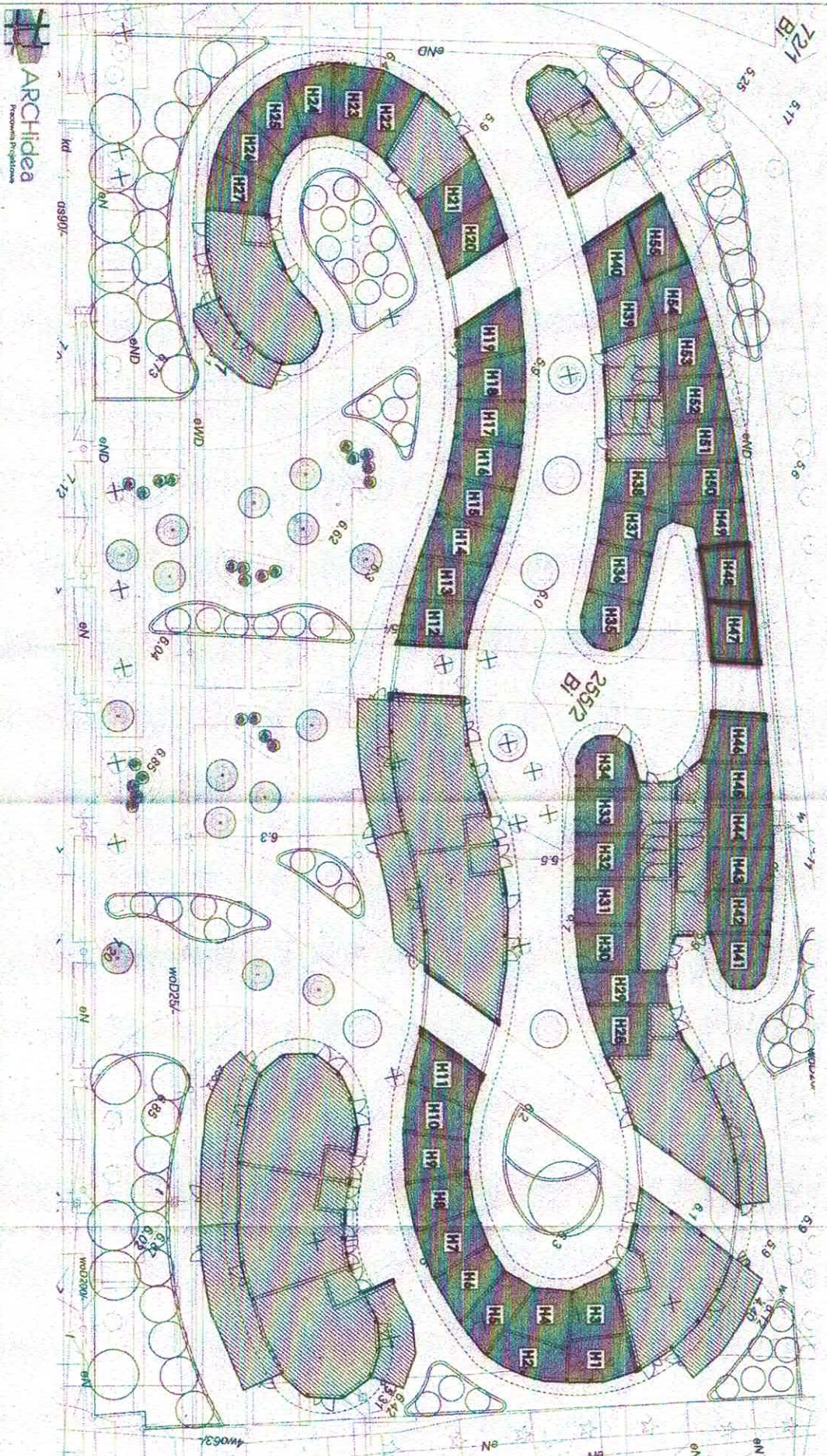
WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

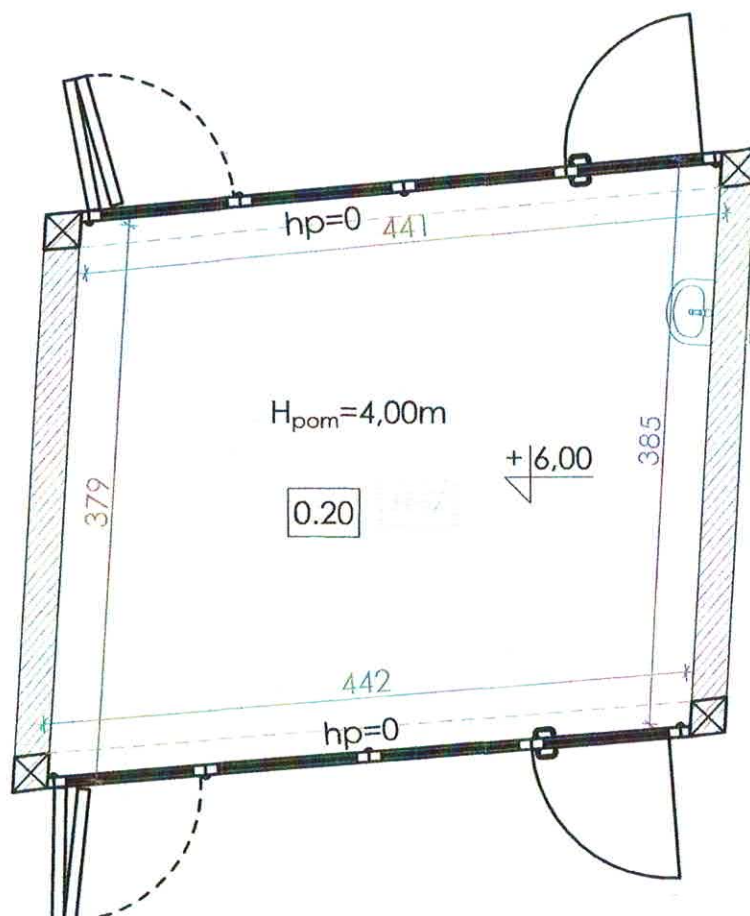




H1	16,00 m²
H2	16,00 m²
H3	16,00 m²
H4	16,00 m²
H5	16,10 m²
H6	16,10 m²
H7	16,00 m²
H8	16,00 m²
H9	16,10 m²
H10	16,00 m²
H11	16,40 m²
H12	16,80 m²
H13	16,40 m²
H14	16,40 m²
H15	16,40 m²
H16	16,50 m²
H17	16,40 m²
H18	16,50 m²
H19	16,50 m²
H20	16,20 m²
H21	16,00 m²
H22	16,40 m²
H23	16,30 m²
H24	16,20 m²
H25	16,00 m²
H26	16,00 m²
H27	16,10 m²
H28	16,00 m²
H29	16,50 m²
H30	16,50 m²
H31	16,40 m²
H32	16,20 m²
H33	16,20 m²
H34	16,40 m²
H35	16,30 m²
H36	16,20 m²
H37	16,00 m²
H38	16,20 m²
H39	16,00 m²
H40	16,30 m²
H41	16,20 m²
H42	16,10 m²
H43	16,10 m²
H44	16,20 m²
H45	16,10 m²
H46	16,50 m²
H47	16,50 m²
H48	16,50 m²
H49	16,50 m²
H50	16,40 m²
H51	16,20 m²
H52	16,20 m²
H53	16,20 m²
H54	16,20 m²
H55	16,20 m²

INWENTARYZACJA POWYKONAWCZA

H47



0.20	Pawilon handlowy	16,70 ²
------	------------------	--------------------

Wykonano według pomiarów inwestora

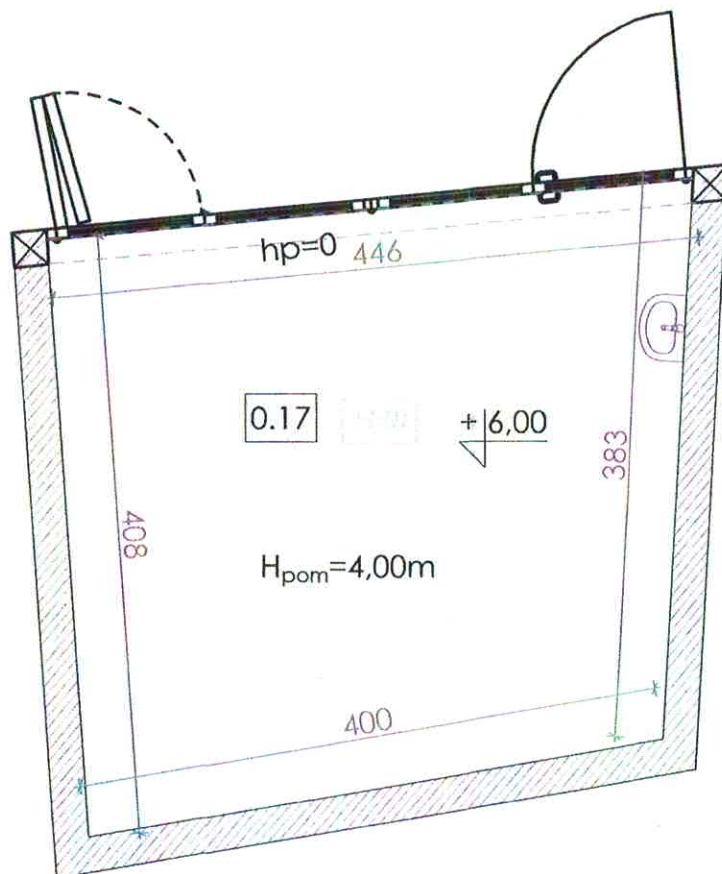
PRACOWNIA PROJEKTOWA

ARCHidea

Szczecin 70-542, Rynek Sienny 3/5
tel. (91) 812-19-68, 605-076-661

INWENTARYZACJA POWYKONAWCZA

H48



0.17	Pawilon handlowy	16,60 ²
------	------------------	--------------------

Wykonano według pomiarów inwestora

Handwritten signature

PRACOWNIA PROJEKTOWA

ARCHidea

Szczecin 70-542, Rynek Sienny 3/5
tel. (91) 812-19-68, 605-076-661