

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu _____ 2023 r. w Krakowie pomiędzy:

Nowe Centrum Administracyjne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Ujastek 1, 31-752 Kraków, posiadającą nr NIP: 678-315-23-14, nr REGON: 123234688, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie pod nr KRS 0000532625 zwaną w treści umowy „**Wynajmującym**” reprezentowaną przez: **Przemysława Stępaka — Prezesa Zarządu**

a

XYZ

o następującej treści:

§1 Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oddaje do używania, a Najemca przyjmuje w najem przedmiot najmu obejmujący nieruchomość gruntową wraz z zabudowaniami, położoną w Krakowie, w rejonie ul. Powstania Listopadowego, składającą się z działek nr: 208/2, 208/3, 208/4, 208/5, 208/6, 208/7, 208/8, 208/10, 208/11, 208/12, 208/13, 208/14, 208/17, 208/18, 208/19, 208/20, 208/21, 208/22, 208/26, 208/27, 208/28, 208/29, 208/30, 208/31, 208/32, 208/33, 208/34, 208/35, 208/36, obręb 0053 Krowodrza, obj. KR1P/00524799/1, Gmina Miejska Kraków.
2. Stan określonego w ust. 1 przedmiotu najmu stwierdzony zostanie w protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Przedmiot najmu określony w ust. 1 Najemca będzie wykorzystywał na cele prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu parkingu.
4. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa do zmiany określonego w ust. 3 umowy sposobu wykorzystania przedmiotu najmu. W żadnym wypadku przedmiot najmu nie może być wykorzystywany na cele gromadzenia odpadów lub składowania substancji niebezpiecznych lub szkodliwych dla zdrowia lub środowiska.
5. Najemca ma prawo korzystania z nieruchomości gruntowej w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności określonej w ust. 3, bez możliwości prowadzenia jakichkolwiek prac budowlanych lub remontowych, w tym wznoszenia jakichkolwiek budynków i urządzeń, za wyjątkiem tych, na które Wynajmujący wyraził zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Umowa nie obejmuje dostawy energii elektrycznej, wody i odbiór ścieków. Najemca ma prawo do zawarcia odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej, wody i odbiór ścieków, jednakże powinien o tym fakcie każdorazowo poinformować Wynajmującego.
7. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego z trzydniowym wyprzedzeniem, i nie później niż do dniaW przypadku gdy Najemca nie stawia się na termin sporządzenia protokołu, o którym mowa w ust.2 wówczas Wynajmujący wedle swojego wyboru jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia protokołu ze skutkiem wiążącym dla Najemcy albo do odstąpienia od niniejszej Umowy składając stosowne oświadczenie do 30 dni od dnia terminu wydania.

§ 2 Oświadczenia Najemcy

1. Najemca oświadcza, że wyłącznym przedmiotem działalności Najemcy będzie świadczenie usług parkingowych z wykorzystaniem nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej Umowy.

§ 3 Czynsz

1. Strony ustalają, że z tytułu najmu Najemca będzie regulował na rzecz Wynajmującego czynsz tj.:
 - a. Czynsz Gwarantowany w wysokości **16.000,00 zł netto + 23% VAT** (słownie: szesnaście tysięcy złotych 00/100) [dalej jako Czynsz Gwarantowany] **miesięcznie** oraz
 - b. Czynsz od Obrotu rozliczany w miesięcznych okresach rozliczeniowych i wynoszący kwotę netto stanowiącą 70% netto obrotów Najemcy z danego miesiąca powiększoną o 23% VAT.
2. Strony ustalają, że Czynsz Gwarantowany podlegać będzie w roku następnym (tj. począwszy od stycznia 2023 r.) waloryzacji narastająco, według rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim („wskaźnik inflacji”). Ponadto do czynszu naliczona również zostanie różnica wynikająca ze wzrostu podatku od nieruchomości, zgodnie ze stawką ustaloną w roku następnym.
3. Nowa stawka Czynszu Gwarantowanego będzie obowiązywać począwszy od stycznia każdego roku kalendarzowego z uwzględnieniem wskaźnika inflacji obowiązującego w roku poprzednim. Wynajmujący przedłoży Najemcy pisemną informację o wprowadzeniu nowej zwaloryzowanej stawki czynszu, ustalonej w trybie określonym w ust. 2. Deflacja nie powoduje obniżenia stawki czynszu. W przypadku w którym dane dotyczące wskaźnika inflacji znane są po terminie płatności czynszu wówczas czynsz płatny jest w dotychczasowej wysokości, a następnie podlegać będzie korekcie na podstawie faktury korygującej wystawianej przez Wynajmującego. Skorygowana część czynszu płatna jest do 14 dni od dnia wystawienia korekty.
4. Zmiana stawki czynszu dokonana w przypadku określonym w ust. 1 przy zachowaniu trybu określonego w ust. 2 i 3 będzie obowiązywać automatycznie bez konieczności aneksowania umowy. Również w przypadku zmiany stawki VAT Wynajmujący ma prawo do wystawiania faktur z aktualną stawką VAT, bez konieczności aneksowania umowy.
5. Koszty eksploatacyjne, w szczególności koszty dostawy mediów, w całości obciążają Najemcę.
6. Podstawę obliczenia wysokości Czynszu od obrotu stanowić będzie łączna kwota miesięcznych przychodów netto z działalności Najemcy.
7. Czynsz od Obrotu za dany miesiąc płatny jest wyłącznie w kwocie stanowiącej nadwyżkę wartości Czynszu od Obrotu nad Czynszem Gwarantowanym należnych za dany miesiąc. W przypadku gdy Czynsz od Obrotu za dany miesiąc jest niższy niż Czynsz Gwarantowany, wówczas Czynsz od Obrotu nie jest płatny.
8. W celu obliczenia wysokości czynszu za dany miesiąc kalendarzowy najpóźniej do 10-go dnia miesiąca następującego po zakończeniu przedmiotowego miesiąca, Najemca przedstawi Wynajmującemu pisemne zestawienie przychodów z działalności w tym okresie. Powyższe zestawienie określać będzie wysokość przychodów za dany miesiąc kalendarzowy, a jego prawidłowość i autentyczność zostaną potwierdzone podpisem Najemcy oraz jego głównego księgowego lub biegłego rewidenta. Powyższe zestawienie będą sporządzane na podstawie wydruków z kas fiskalnych oraz innych dokumentów finansowych (jeśli to będzie konieczne). W przypadku nieotrzymania przez Wynajmującego, w wyżej określonym terminie zestawienia miesięcznego Obrotu, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 20.000 zł.
9. Na wniosek Wynajmującego, Najemca umożliwi Wynajmującemu bądź osobom upoważnionym przez Wynajmującego - w uzgodnionym wcześniej terminie - wgląd w dokumenty stanowiące podstawę zestawień wysokości przychodu przedstawianego Wynajmującemu przez Najemcę (w tym w szczególności we wszelkie sprawozdania finansowe wymagane przepisami prawa lub wewnętrznymi uregulowaniami, zewnętrzne sprawozdania z rewizji ksiąg, umowy, faktury, wydruki z kas fiskalnych i zeznania podatkowe). Zarówno Wynajmujący, jak i wskazana przez niego osoba będą traktować wszelkie informacje dotyczące stosunków umownych, których stroną jest Najemca, oraz jego dane finansowe jako tajemnicę handlową.

10. Jeżeli, okaże się, że pisemne zestawienie miesięcznego przychodu osiągniętego z działalności Najemcy, przekazane przez Najemcę jest nieprawdziwe, a wskazany przez niego przychód jest niższy niż przychód faktyczny, Najemca zapłaci Wynajmującemu (oprócz należnego czynszu) karę umowną w wysokości dziesięciokrotności różnicy pomiędzy czynszem obliczonym na podstawie przychodu faktycznego a czynszem obliczonym na podstawie przychodów zadeklarowanych przez Najemcę. Nieprawdziwe zestawienie miesięcznego przychodu osiągniętego z działalności Najemcy każdorazowo może stanowić podstawę do rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym.
11. Niezależnie od miesięcznego zestawienia przychodów, Najemca dostarczać będzie Wynajmującemu, do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca kalendarzowego, jeśli Wynajmujący tego zażąda, miesięczne raporty o przychodach, wyciągi z rachunku bankowych, wydruki lub raporty z kas fiskalnych określające dzień po dniu wysokość przedmiotowego przychodu.
12. W terminie do 31 stycznia każdego roku kalendarzowego, Najemca dostarczy Wynajmującemu zestawienie rocznych przychodów osiągniętych przez niego z działalności w zakończonym roku kalendarzowym, potwierdzone przez głównego księgowego lub biegłego rewidenta. W przypadku nieotrzymania przez Wynajmującego, w wyżej określonym terminie zestawienia rocznych przychodów, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia.

§ 4 Płatność czynszu

1. Należności wymienione w §2 płatne będą przelewem, miesięcznie w zakresie Czynszu Gwarantowanego i miesięcznie w zakresie Czynszu od Obrotu na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego na rachunek bankowy nr _____ w terminie 2 tygodni od daty wystawienia faktury. Przez datę płatności rozumie się datę wpływu środków na konto Wynajmującego. Zmiana numeru rachunku do dokonywania wpłat może zostać dokonana poprzez przedłożenie Najemcy pisemnej informacji ze strony Wynajmującego i nie powoduje konieczności aneksowania niniejszej umowy.

§ 5 Oświadczenia podatkowe

1. Wynajmujący jest podatnikiem podatku VAT, NIP: _____ REGON: _____.
2. Najemca jest podatnikiem podatku VAT, NIP: _____, REGON: 1_____.

§ 6 Obowiązki Najemcy

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu wyłącznie na cele określone w §1 ust. 3.
2. Najemca zobowiązuje się prowadzić parking posługując się w celach handlowych i marketingowych nazwą: „NCA Parking Balice”. Najemcy nie przysługują żadne prawa do nazwy, w szczególności Wynajmujący lub inne podmioty uprawnione przez Wynajmującego mogą po rozwiązaniu umowy z Najemcą kontynuować działalność używając nazwy „NCA Parking Balice”.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, przedmiotu najmu w całości bądź w części w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim. Zgoda Wynajmującego na oddanie przedmiotu najmu w całości bądź w części w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wynajmujący lub podmiot przez niego upoważniony jest uprawniony do dokonywania w trakcie trwania umowy najmu kontroli przedmiotu najmu, w szczególności pod kątem wywiązywania się Najemcy z należytej dbałości o powierzony majątek oraz realizowania zapisów umowy.
5. Najemca umożliwi Wynajmującemu dostęp do systemu sprzedaży miejsc postojowych.
6. Najemca umożliwi Wynajmującemu dostęp do zdalnego monitoringu przedmiotu Umowy.

7. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia sprzętu i materiałów zlokalizowanych w wynajmowanych obiektach, nieobjętych ubezpieczeniem przez Wynajmującego.
8. Najemca jest zobowiązany do wpłaty, na podany przez Wynajmującego rachunek, kaucji zabezpieczającej w wysokości 32.000,00 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące złotych 00/100) tytułem zabezpieczenia ewentualnych zniszczeń lub uszkodzeń przedmiotu najmu, określonego w §1 ust. 1, jak również na zabezpieczenie płatności czynszu najmu oraz innych należności pieniężnych Wynajmującego wynikających z Umowy.
9. Kaucja o której mowa w ust. 9 powinna zostać wniesiona najpóźniej do dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego o którym mowa w §1 ust. 2. Brak wpłaty kaucji w tym terminie może stanowić podstawę do odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego. Oświadczenie o odstąpieniu Wynajmujący składa do 90 dni od dnia upływu terminu wpłaty kaucji.
10. Zwrot kaucji przez Wynajmującego nastąpi w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu przejęcia przez Wynajmującego przedmiotu najmu w związku z rozwiązaniem niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym lub upływem terminu wypowiedzenia lub 14 dni po podpisaniu protokołu stwierdzającego usunięcie usterek.
11. W przypadku poniesienia przez wynajmującego udokumentowanych strat w związku z korzystaniem przez Najemcę z przedmiotu najmu, z kaucji gwarancyjnej, o której mowa w ust. 6 Wynajmujący potrąci równowartość tych strat. Straty przekraczające wysokość kaucji będą dochodzone na zasadach ogólnych. Wynajmujący może także potrącić z kwoty kaucji inne należności pieniężne w stosunku do Najemcy wynikające z Umowy w tym w szczególności należności o zapłatę czynszu najmu.
12. W przypadku potrącenia środków z kwoty kaucji Wynajmujący zawiadamia o tym Najemcę, zaś Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości określonej w ust.6 w terminie do 14 dni od dnia tego zawiadomienia. W przypadku nie uzupełnienia kwoty kaucji Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 7 Czas obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 36 miesięcy, począwszy od dnia 21 czerwca 2023 r.
2. Wynajmujący w sytuacjach prawem przewidzianych ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w tym w szczególności w razie używania przedmiotu najmu przez Najemcę w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, gdy łączna kwota zaległych płatności osiągnie co najmniej równowartość wynikających z umowy płatności za dwa pełne okresy. Wynajmujący jest także uprawniony do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, w którym Najemca narusza postanowienia dotyczące informowania Wynajmującego o przychodach osiągniętych przez Najemcę.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w przypadku jeżeli wysokość Czynszu od Obrotu należnego od Najemcy będzie niższa niż **25.000 zł** za dany miesiąc począwszy od **1 stycznia 2024 roku**.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na skutek zgodnych oświadczeń woli Stron.
5. Przed dniem rozpoczęcia najmu określonym w ust. 1, Najemcy po wpłacie całości kwoty kaucji oraz sporządzeniu wspólnie z Wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego, przysługiwać będzie prawo dostępu do nieruchomości i rozpoczęcia prac celem przystosowania przedmiotu najmu do korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w Umowie.

§ 8 Zwrot przedmiotu Umowy

1. W przypadku rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym przedmiot najmu winien być zwrócony Wynajmującemu w stanie niepogorszonym oraz wolnym od praw osób trzecich, w terminie wskazanym przez Wynajmującego nie krótszym niż 7 dni od rozwiązania niniejszej Umowy.
2. W przypadku rozwiązania Umowy w związku z jej wypowiedzeniem przedmiot najmu winien być zwrócony Wynajmującemu w stanie niepogorszonym oraz wolnym od prawa osób trzecich do końca terminu wypowiedzenia.
3. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do przywrócenia stanu i ogólnego wyglądu przedmiotu najmu odpowiadającemu standardowi istniejącemu w dniu wydania go Najemcy, uwzględniającego ewentualne naprawy i remonty, przywrócenia pierwotnego stanu technicznego pomieszczeń i wymienienia całości zniszczonego lub wyeksploatowanego osprzętu, szczególnie elektrycznego i sanitarnego oraz do usunięcia sprzętu, urządzeń i wyposażenia stanowiącego Własność Najemcy, chyba że Strony w wyniku odrębnego porozumienia postanowią inaczej.
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego nieruchomości po rozwiązaniu umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony w dniu wydania przedmiotu najmu.
5. W przypadku w którym Wynajmujący wypowiada niniejszą Umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy, wówczas Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości sześciokrotności miesięcznej stawki Czynszu Gwarantowanego brutto obowiązującej w miesiącu poprzedzającym wypowiedzenie umowy.
6. W przypadku nieopuszczenia przedmiotu najmu w terminie Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 10% Czynszu Gwarantowanego obowiązującego w miesiącu poprzedzającym wygaśnięcie/rozwiązanie niniejszej umowy za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.

§ 9 Nakłady

1. O ile Strony nie poczyniły odrębnych uzgodnień w porozumieniu, o którym mowa w ust.5:
 - a) Najemca zrzeka się roszczeń w stosunku do Wynajmującego o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu,
 - b) nakłady z dniem wygaśnięcia, rozwiązania lub upływu terminu wypowiedzenia umowy przechodzą na rzecz Wynajmującego.
2. Usunięcie nakładów i przywrócenie przedmiotu najmu do stanu pierwotnego następuje wyłącznie na żądanie Wynajmującego.
3. Nieopuszczenie przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie określonym w §8 daje podstawę Wynajmującemu do usunięcia obiektów stanowiących własność Najemcy, uporządkowania przedmiotu najmu oraz przywrócenia go do stanu zgodnego z wymogami prawidłowej gospodarki, a także obciążenia Najemcy uzasadnionymi kosztami poniesionymi na wykonanie wyżej wymienionych czynności.
4. W odrębnym porozumieniu zawieranym pod rygorem nieważności w formie pisemnej, Strony mogą ustalić warunki realizacji przez Najemcę nakładów użytecznych na przedmiot najmu. Porozumienie określać powinno, w szczególności:
 - 1) przedmiot nakładów i zgodę Wynajmującego na ich wykonanie przez Najemcę,
 - 2) zasady i warunki realizacji prac remontowo-budowlanych związanych z wykonaniem nakładów,
 - 3) warunki rozliczenia zwrotu wartości nakładów na rzecz Najemcy w przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego, z tym zastrzeżeniem, że nakłady objęte porozumieniem rozliczne będą w okresie wskazanym w porozumieniu, nie dłuższym niż 3 lat licząc od dnia, o którym mowa w §6 ust 1 Umowy, przy jednoczesnym uwzględnieniu spadku wartości nakładów w określonym w porozumieniu czasie, tj. spadek wartości nakładów podlegających rozliczeniu proporcjonalnie do przyjętego w porozumieniu okresie czasu amortyzacji.

§ 10 Poddanie się egzekucji

1. W terminie do 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy Najemca zobowiązuje się do
 - a) złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się w trybie egzekucji art. 777§1 pkt 5 kpc na rzecz Wynajmującego co do zapłaty na rzecz Wynajmującego wierzytelności pieniężnych Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy w tym w szczególności wierzytelności o zapłatę czynszu i kar umownych i dostarczenia oryginału wypisu tego aktu notarialnego Wynajmującemu. Maksymalna suma zabezpieczenia wynosić kwotę stanowiącą dziesięć-krotność miesięcznej stawki czynszu brutto określonej w §2 ust.1. Zdarzeniem od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty będzie skierowanie listem poleconym wezwania do zapłaty na adres Najemcy wskazany w komparycji umowy i wyznaczenie dodatkowego 7 dniowego terminu płatności. roboty będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie w/w aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dwóch lat od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy.
 - b) złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. na rzecz Wynajmującego co do obowiązku zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy.
2. W przypadku, w którym Najemca nie wykonuje lub nienależyte wykonuje zobowiązanie, o którym mowa w ust.1 Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym i bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. W przypadku w którym Najemca nie, wykonuje lub nienależyte wykonuje zobowiązanie o którym mowa w ust.1, wówczas Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 300 zł za każdy dzień niewykonania lub nienależytego wykonania tego zobowiązania.

§ 11 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, oprócz zastrzeżonych wyraźnie w treści Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy obowiązującego prawa, w tym w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory powstałe na tle stosowania niniejszej umowy, nie dające się rozstrzygnąć polubownie, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.
4. Ilekroć umowa przewiduje uprawnienie Wynajmującego do dochodzenia zapłaty kary umownej, tylekroć przyjmuje się że Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia zapłaty odszkodowania przewyższającego wartość zastrzeżonej kary.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: