

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 13.02. 2004 r. w Gdańsku,

pomiędzy:

SUKCES spółką akcyjną z siedzibą w Sopocie, ul. Morska 3 Sopot, reprezentowaną przez:

1. Adama Michalskiego - Prezesa Zarządu,
2. Wojciecha Szwentę - Członka Zarządu,
zwaną w dalszej części umowy WYNAJMUJĄCYM

a

Meblonex spółką z o.o. z siedzibą w Gdańsku, ul. Cicha 34/2 Gdańsk, reprezentowaną przez
prokurenta Adama Malinowskiego,
zwaną w dalszej części umowy NAJEMCĄ.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej dwukondygnacyjnym budynkiem położonej w Sopocie przy ul. Morskiej 3, działka nr 123/4, dla której Sąd Rejonowy w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą numer KW 435261.
2. Odpis z księgi wieczystej KW 435261 stanowi załącznik numer 1 do umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do używania dwa lokale użytkowe o powierzchni 52 m² i 35 m² znajdujące się na pierwszym piętrze w budynku umiejscowionym na nieruchomości określonej w § 1 umowy, a najemca pomieszczenia te przyjmuje w najem.
2. Wynajmowane lokale najemca przeznaczy na cele biurowe związane z prowadzoną przez najemcę działalnością gospodarczą, z wykluczeniem funkcji mieszkaniowych.

§ 3

Stan techniczny oraz wyposażenie określonych w § 2 lokali użytkowych będących przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia 14.02.2006 r.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokali określonych w § 2 umowy zgodnie z ich przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali.

2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z wynajmującym.
4. Bez zgody wynajmującego najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
5. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego.
6. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody wynajmującego.
7. Najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z parkingu samochodowego umiejscowionego z przodu budynku.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać najemcy przedmiot najmu określony w § 2 umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.
3. Wynajmujący zapewni najemcy dostęp do urządzeń sanitarnych znajdujących się na tym samym piętrze w budynku, ponadto łączy telefoniczne oraz dostawę do najmowanych pomieszczeń energii elektrycznej.
4. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz w kwocie 1.000,00 PLN + VAT w terminie do 15-tego każdego miesiąca, przelewem na niżej podane konto wynajmującego:

PEKAO S.A. o/o Gdańsk 1244999900011113456

2. Czynsz może być waloryzowany nie częściej niż z końcem każdego roku kalendarzowego w formie aneksu do niniejszej umowy, w szczególności wobec zwiększenia wartości rynkowej przedmiotu najmu.
3. Najemcę obciążają inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu zgodnie z wystawioną na rzecz najemcy fakturą, w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, ogrzewania i opłaty telefoniczne, według faktycznego zużycia. Niezbędne urządzenia pomiarowe najemca zainstaluje na swój koszt.
4. Wysokość stawek za opłaty dodatkowe, o których mowa w pkt 3 ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawców i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających najemcę naliczane będą odsetki ustawowe.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 8

1. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
 - oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego,
 - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokali, o których mowa w § 2 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Gdańsku.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi najemca.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla najemcy i jednym dla wynajmującego.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY