

UMOWA NAJMU LOKALU HANDLOWEGO

redakcja Maciej Boryczko

Michał Boryczka, Maciej Boryczko, Erazm Dutkiewicz
Iwona Gielo-Benza, Agnieszka Nowacka
Dominika Ramírez-Wońkiewicz, Piotr Tracz



Wolters Kluwer

UMOWA NAJMU LOKALU HANDLOWEGO

redakcja Maciej Boryczko

Michał Boryczka, Maciej Boryczko, Erazm Dutkiewicz
Iwona Gielo-Benza, Agnieszka Nowacka
Dominika Ramírez-Wołkiewicz, Piotr Tracz



Stan prawny na 1 stycznia 2023 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Dorota Lebiedzińska

Opracowanie redakcyjne
Violet Design

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski



Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2023

ISBN 978-83-8328-349-4

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Wstęp	13
Wzór umowy najmu	15
Komparycja w umowie	43
1. Osoba fizyczna jako strona umowy	43
2. Osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą jako strona umowy	44
3. Spółka cywilna jako strona umowy	45
4. Spółka osobowa (spółka jawna, partnerska, komandytowa, komandytowo-akcyjna) jako strona umowy	45
5. Spółka kapitałowa (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna) jako strona umowy	48
Preambuła	51

Umowa najmu lokalu

§ 1. Oświadczenia Stron i informacje dotyczące Nieruchomości	53
1. Funkcja oświadczeń stron	55
2. Pojęcie lokalu	56
3. Tytuł wynajmującego do wynajęcia lokalu	58
4. Oznaczenie przedmiotu najmu – opis lokalu	59

5. Zgoda osoby trzeciej na wynajem lokalu; wynajem lokalu należącego do majątku wspólnego małżonków – wymóg zgody małżonka	62
6. Oświadczenia wynajmującego	64
7. Oświadczenia najemcy	65
8. Dozwolona działalność w lokalu	66
 § 2. Przedmiot Umowy	69
1. Przedmiot umowy	70
2. Lokal jako przedmiot najmu	71
3. Forma umowy	72
4. Umowa najmu przyszłego lokalu	74
5. Fit-out przyszłego lokalu	75
 § 3. Działalność dozwolona	77
1. Informacje wstępne	77
2. Regulacja ustawowa w zakresie przedmiotu najmu	78
3. Reklama i promocja	78
4. Prawo lokalne w zakresie reklamy	79
5. Nieruchomość sąsiednia na potrzeby reklamy najemcy	80
6. Na co zwrócić uwagę?	80
7. Dodatkowe możliwości	82
 § 4. Zakaz konkurencji	83
 § 5. Okres najmu	89
1. Okres najmu	90
2. Ograniczenia ustawowe okresu najmu	90
3. Okres najmu a forma umowy	91
4. Automatyczne przedłużenie okresu najmu	92
5. Domniemane przedłużenie najmu	94
 § 6. Czynsz najmu	95
1. Określenie wysokości czynszu	98
2. Postać czynszu	98
3. Czynsz jako świadczenie okresowe	99
4. Wypowiedzenie wysokości czynszu	100

4.1. Uwagi ogólne	100
4.2. Stosowanie art. 685 ¹ k.c. do umów najmu lokali użytkowych	100
4.3. Skutki wypowiedzenia wysokości czynszu	101
4.4. Częstotliwość wypowiedzenia, forma wypowiedzenia, długość okresu wypowiedzenia	103
4.5. Dyspozytywny charakter przepisu	103
4.6. Waloryzacja czynszu	104
5. Opodatkowanie czynszu	105
5.1. Skutki w podatku dochodowym dla wynajmującego	105
5.2. Skutki w podatku dochodowym dla najemcy	107
5.3. Opodatkowanie najmu lokali komercyjnych podatkiem VAT	108
5.4. Podatek od przychodów z budynków (od nieruchomości komercyjnych)	110
 § 7. Opłaty eksploatacyjne	 113
1. Opłata eksploatacyjna a czynsz	117
2. Rodzaje wydatków	117
3. Forma opłaty eksploatacyjnej	119
4. Współczynnik udziału w wydatkach	120
5. Faworyzowanie najemców kluczowych	121
6. Brak postanowień umownych	121
7. Opłata marketingowa	122
8. Skutki w podatkach dochodowych	122
9. Skutki w podatku VAT	123
 § 8. Opłaty za media	 125
1. Uwagi ogólne	126
2. Rozliczanie opłat	126
3. Odłączenie mediów	127
4. Opłaty za media	128
 § 9. Przekazanie Lokalu	 129
1. Uwagi wstępne	130
2. Okoliczności przekazania	130
3. Zwłoka w przekazywaniu lokalu	131

4. Protokół przekazania	132
5. Stan przekazanego lokalu	133
§ 10. Wady Lokalu	135
1. Uwagi wstępne	136
2. Uprawnienia najemcy z tytułu rękojmi	137
2.1. Pojęcie wady	138
2.2. Wady nieusuwalne	140
2.3. Wiedza o wadzie	141
2.4. Bezwzględnie obowiązujący charakter regulacji	142
3. Wady istotne	142
3.1. Wady zagrażające zdrowiu	144
3.2. Odpowiedzialność za stan zagrożenia	146
4. Procedura stwierdzenia wad	147
§ 11. Pomiar Lokalu	151
1. Uwagi wstępne	152
2. Pomiar dokonany przez geodetę	152
3. Ryzyka związane z rozbieżnością w opisie powierzchni	153
4. Reguły modyfikacji czynszu	154
§ 12. Prace wykończeniowe	157
1. Kwestie ogólne	158
2. Opcje wykończenia	159
3. Ustalenia między stronami	159
4. Sankcje	160
5. Skutki podatkowe fit-out	161
§ 13. Zabezpieczenia	165
1. Uwagi wstępne	168
2. Zastaw ustawowy	169
3. Kaucja pieniężna	171
3.1. Warunki kaucji: termin wpłaty, kwota, zabezpieczane roszczenia, termin zwrotu	172
3.2. Charakter prawny kaucji, zaliczenie do umów realnych, samodzielność umowy kaucji	174
3.3. Aspekty podatkowe kaucji	176

4. Gwarancja bankowa	176
5. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji	179
§ 14. Obowiązek ubezpieczenia	181
1. Uwagi wstępne	181
2. Swoboda postanowień umownych	182
3. Odpowiedzialność deliktowa	183
4. Odpowiedzialność za mienie	184
5. Odnawianie ubezpieczenia	185
6. Ubezpieczenie poza umową	186
§ 15. Konserwacje, naprawy i remonty	187
1. Kodeksowe zasady odpowiedzialności	187
2. Dyspozytywny charakter regulacji kodeksowych	188
3. Drobne nakłady	190
4. Naprawy obciążające wynajmującego	191
5. Wykonanie zastępcze	193
6. Stan zwracanego lokalu	193
§ 16. Prawo wypowiedzenia	195
1. Uwagi ogólne	197
2. Ustawowe przesłanki wypowiedzenia najmu	198
3. Wypowiedzenie umowy zawartej na czas oznaczony	199
4. Wypowiedzenie umowy zawartej na czas nieoznaczony	202
§ 17. Zwrot przedmiotu najmu	205
1. Uwagi ogólne	206
2. Odpowiedzialność za zużycie przedmiotu najmu	206
3. Ulepszenia	207
4. Przedawnienie roszczeń wynajmującego	209
§ 18. Podnajem, cesja	211
1. Podnajem. Regulacja kodeksowa	211
2. Umowa podnajmu	213
3. Możliwe modyfikacje umowne	213
4. Cesja	214
5. Cesja umowy najmu – aspekty podatkowe	215

§ 19. Odpowiedzialność Stron	217
1. Odpowiedzialność stron – zasady ogólne	218
2. Odpowiedzialność najemcy za działania lub zaniechania podnajemcy	221
3. Odpowiedzialność poprzedniego wynajmującego z tytułu wcześniejszego zakończenia stosunku najmu	222
4. Odpowiedzialność wynajmującego za wady przedmiotu najmu	222
§ 20. Kary umowne	225
1. Kara umowna – aspekty prawne	226
2. Opodatkowanie kar umownych w podatkach dochodowych	229
3. Kary umowne w świetle podatku VAT	231
§ 21. Wykonanie zastępcze	235
1. Wykonanie zastępcze	236
2. Wykonanie zastępcze – aspekty podatkowe	238
§ 22. Doręczenia	241
1. Kwestie ogólne	242
2. Regulacja ustawowa	242
3. Możliwość swobodnego ukształtowania reżimu doręczeń przez strony	243
4. Na co zwrócić uwagę?	244
5. Fikcja doręczenia	244
6. Poczta elektroniczna	244
§ 23. Postanowienia końcowe	247
1. Kwestie ogólne	248
2. Forma prawna	249
3. Prawo i sąd	249
Bibliografia	251
Autorzy	253

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359)
k.s.h.	– ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.)
u.o.k.k.	– ustawa z 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r. poz. 275 ze zm.)
u.o.p.l. / ustawa o ochronie praw lokatorów	– ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.)
ustawa o CIT	– ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.)
ustawa o PIT	– ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.)
ustawa o VAT	– ustawa z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.)

Inne

NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
TSUE	– Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej

WSTĘP

Jest mi niezwykle przyjemnie oddać w Państwa ręce niniejszą publikację. I, zapewniam, nie jest to tylko kurtuazja, która dla zasady powinna znaleźć się we wstępie każdej książki. Owa przyjemność jest wprost proporcjonalna do nakładu pracy włożonej przez wszystkich zaangażowanych w jej powstanie.

To kolejna pozycja, którą prawnicy Kancelarii GESSEL przygotowali we współpracy z Wydawnictwem Wolters Kluwer. Pierwsza – i, mam nadzieję, nie ostatnia! – w obszarze nieruchomości. Dziękuję Wydawnictwu za okazane zaufanie i wsparcie na kolejnych etapach.

Sam pomysł na tę książkę zrodził się na początku 2022 r. i był wypadkową wielu okoliczności. Na pewno chęcią podzielenia się naszym wieloletnim doświadczeniem w tym obszarze, przywilejem otoczenia świetnym zespołem prawników Kancelarii GESSEL otwartych na zaprezentowanie swojej wiedzy i doświadczenia, ciekawych projektów realizowanych przez nas w obszarze nieruchomości, z uwzględnieniem najmu lokali usługowych, a także, *last but not least*, pozytywnym przyjęciem przez Czytelników wcześniejszych publikacji w podobnym formacie przygotowanych przez zespół naszej kancelarii (m.in. umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, umowa spółki jawnej). Zaproponowane rozwiązanie jest odejściem od klasycznego komentowania regulacji Kodeksu cywilnego, „przechodzenia przez przepisy” i sprowadza się do zaproponowania Czytelnikowi możliwości zapoznania się z przyjętą przez autorów modelową umową najmu lokalu usługowego wraz z wariacjami w postaci alternatywnych postanowień umożliwiających elastyczniejsze podejście do wyzwania, jakim jest przygotowanie umowy wraz ze stosownym komentarzem do proponowanych klauzul.

Jak się wydaje, obecnie na rynku wydawniczym nie są dostępne podobne opracowania, co czyni naszą książkę bardziej atrakcyjną dla Czytelnika. Prezentujemy m.in. gotowe klauzule umowne, zarówno z pozycji najemcy, jak i wynajmującego, nasz komentarz, w którym staramy się praktycznie podchodzić do procesu tworzenia umowy i umieszczania w niej wymaganych klauzul, z uwzględnieniem jednak głosów przedstawicieli doktryny i judykatury. Zagadnień teoretycznych nie bagatelizowaliśmy, niemniej staraliśmy się, by były one jedynie przyczynkiem, tłem dla każdego opisywanego problemu czy zagadnienia, które pozwoli w pełni zrozumieć sens danej klauzuli umownej i konieczność jej zawarcia w redagowanej umowie.

Czytelnik będzie mógł zapoznać się z naszym stanowiskiem odnośnie do m.in. takich praktycznych problemów, jak zawarcie umowy dotyczącej lokalu w budynku, który dopiero ma zostać wybudowany, klauzul konkurencyjnych, kar umownych, waloryzacji czynszu wykończenia lokalu, wad lokalu, możliwości rozwiązania umowy.

Ciekawe dla Czytelnika, i warte osobnego akapitu niniejszego wstępu, będzie rozwinięcie komentarza o wybrane przez autorów zagadnienia *stricto* podatkowe – w szczególności w zakresie rozliczenia czynszu i opłat eksploatacyjnych, problematyki kar umownych.

Jak widać ambicją autorów było położenie nacisku na praktyczne aspekty opisywanej problematyki, zatem naturalne jest, że książkę zaadresowaliśmy do praktyków, szeroko rozumianych interesariuszy rynku – w tym do menadżerów, prawników, kadry zarządzającej. Oczywiście nie tylko, natomiast implikacją powyższego założenia była konieczność syntetycznego przedstawienia wybranych problemów, bez tak szerokiego omówienia, jakiego można oczekiwać w opracowaniach naukowych.

To, że się udało jest efektem ciężkiej, kilkumiesięcznej pracy wielu osób, nie tylko autorów. Pracy realizowanej mimo bardzo intensywnego, nawet jak na standardy branży, zaangażowania w bieżące projekty, nie tylko w zakresie umów najmu. Chciałbym również wyrazić wdzięczność osobom, które włączyły się w korektę edytorską tekstu i okazały wsparcie. Szczególnie podziękowania należą się Angeli Hołowni.

Maciej Boryczko

WZÓR UMOWY NAJMU

§ 1

Oświadczenia Stron i informacje dotyczące Nieruchomości

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem [] składającego się z [] pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej [] m² („Lokal”) usytuowanego na [] piętrze w budynku położonym w [] przy ul. [] („Budynek”) i stanowiącego odrębną nieruchomość, dla którego to Lokalu Sąd Rejonowy w [], Wydział Ksiąg Wieczystych [] prowadzi księgę wieczystą KW nr [].

Z własnością Lokalu związany jest udział w wysokości [] w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr [] położonej w [] przy ul. [] i częściach Budynku oraz urządzeń posadowionych na tej nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, dla której Sąd Rejonowy w [], Wydział Ksiąg Wieczystych [] prowadzi księgę wieczystą KW nr [] („Udział w Nieruchomości Wspólnej”).

Odpis zwykły z księgi wieczystej Lokalu stanowi Załącznik nr [] do Umowy.

alternatywnie:

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- a) na podstawie umowy leasingu z dnia [] („Umowa leasingu”) zawartej przez Wynajmującego z [] („Bank”), jako leasingobiorcy przysługuje mu tytuł do korzystania i pobierania pożytków z nieruchomości gruntowej położonej w [] przy ul. [], stanowiącej działkę gruntu nr ewidencyjny [], objętej księgą wieczystą KW

nr [], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w [], Wydział Ksiąg Wieczystych, której odpis zwykły stanowi Załącznik nr [] do Umowy („Nieruchomość”), zabudowaną budynkiem usługowym nr [] („Budynek”), w którym na piętrze [] znajdują się trzy pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej [] m², których plan sytuacyjny stanowi Załącznik [] do Umowy („Lokal”);

- b) w Budynku znajduje się część wspólna, stanowiąca powierzchnię i infrastrukturę przeznaczoną do wspólnego użytkowania przez wszystkich użytkowników budynku, a nieoddana do indywidualnego używania poszczególnym najemcom lub dzierżawcom („Część Wspólna”);
- c) właścicielem Nieruchomości i Lokalu jest Bank, a Wynajmujący uzyskał jego zgodę na zawarcie Umowy o treści jak poniżej; oświadczenie ze zgodą Banku stanowi Załącznik nr [] do Umowy.

2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest wolny od praw i roszczeń osób trzecich oraz, że nie istnieją żadne orzeczenia, akty administracyjne, umowy obowiązujące Wynajmującego, jak również wady, które miałyby wpływ na ograniczenie praw Wynajmującego do dysponowania Lokalem lub utrudniały albo uniemożliwiały należyte wykonywanie niniejszej Umowy, w szczególności w zakresie korzystania przez Najemcę z Lokalu na podstawie Umowy.

3. Najemca oświadcza, że:

- a) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie [] i zamierza przeznaczyć Lokal na prowadzenie działalności [];
- b) znany mu jest stan prawny i faktyczny, w szczególności techniczny, Lokalu i Budynku na dzień zawarcia Umowy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

4. Najemca oświadcza, że we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność oszacował opłacalność prowadzenia działalności w Lokalu. Wynajmujący w żadnym przypadku nie gwarantuje uzyskania przez Najemcę oczekiwanych obrotów, liczby klientów i ciągłości ich napływu oraz nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności z tytułu rzeczywistych obrotów osiągniętych przez Najemcę w Lokalu.

5. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał Lokal w celu prowadzenia działalności opisanej w § 1 ust. 3 lit. a) („Działalność Dozwolona”), a Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest przystosowany do prowadzenia tej działalności. Zmiana Działalności Dozwolonej prowadzonej

w Lokalu wymaga każdorazowo uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W każdym przypadku Najemca zobowiązany jest pokryć wszystkie koszty związane z jej zmianą.

§ 2

Przedmiot Umowy

Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania Lokal opisany w § 1 Umowy z przeznaczeniem na cele prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej przez wskazany w Umowie Okres Najmu oraz w zamian za przewidziany Umową Czynsz, wraz z prawem do korzystania z części wspólnych Nieruchomości.

alternatywnie:

Wynajmujący zobowiązuje się wybudować na Nieruchomości budynek usługowy o łącznej powierzchni [] m², w ramach którego będzie znajdował się Lokal o parametrach określonych w Załączniku nr [] do Umowy do dnia []. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania ww. Lokal najpóźniej na 60 dni przed datą otwarcia Parku Handlowego. Otwarcie Parku Handlowego nastąpi najpóźniej do dnia [].

alternatywnie:

Z zastrzeżeniem warunku zawieszającego, polegającego na powstaniu przedmiotu najmu zgodnie z warunkami określonymi w Załączniku nr [] do Umowy, Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem Lokal opisany w § 1 Umowy z dniem [].

§ 3

Działalność dozwolona

Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może umieszczać żadnych reklam ani informacji na terenie Nieruchomości z wyłączeniem (a) Lokalu, oraz (b) na konstrukcji stanowiącej nośnik reklamowy w miejscu wskazanym w Załączniku nr [] do Umowy, pod warunkiem uzyskania uprzedniej akceptacji Wynajmującego dla projektu nośnika

reklamowego i logotypu. Opłata za umieszczenie nośnika reklamowego i jego pozostawianie na fasadzie Budynku w okresie obowiązywania Umowy jest uwzględniona w Czynszu. Koszt i ryzyko umieszczenia logotypu Najemcy obciąża Najemcę. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia energii elektrycznej do nośnika reklamowego, a Najemca do uiszczania zryczałtowanej opłaty za korzystanie z energii elektrycznej dostarczanej przez Wynajmującego do nośnika reklamowego w kwocie [] zł netto miesięcznie.

§ 4

Zakaz konkurencji

1. Najemca jest uprawniony do prowadzenia w Lokalu Działalności Dozwolonej na zasadzie wyłączności, w związku z czym Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy nie udostępniać w jakikolwiek sposób powierzchni w Budynku [Centrum Handlowym] podmiotom prowadzącym działalność konkurencyjną w stosunku do Działalności Dozwolonej.
2. W przypadku naruszenia zobowiązania Wynajmującego określonego w ust. 1 powyżej Najemca może, według swojego uznania: (i) rozwiązać Umowę w każdym czasie, albo (ii) w przypadku nieskorzystania z prawa rozwiązania Umowy skorzystać z jednostronnego prawa obniżenia Czynszu o 50% w stosunku do aktualnej stawki Czynszu.

alternatywnie:

3. Przez cały Okres Najmu Najemca zobowiązuje się nie wykonywać bezpośrednio lub pośrednio Działalności Dozwolonej w promieniu 5000 m od zewnętrznych granic Budynku.
4. W przypadku naruszenia zobowiązania Najemcy określonego w ust. 1 Wynajmujący będzie uprawniony do kary umownej wynoszącej 1/60 Czynszu dziennie za każdy dzień naruszenia.

§ 5

Okres najmu

Umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od dnia [] („Okres Najmu”).

alternatywnie:

Umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od dnia podpisania Protokołu Przekazania, o którym mowa w § [] Umowy („Okres Najmu”).

alternatywnie:

1. Umowa została zawarta na okres [] lat począwszy od dnia []/od dnia podpisania Protokołu Przekazania, o którym mowa w § [] Umowy („Okres Najmu”).

2. Umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na okres kolejnych [] lat bez konieczności składania przez Strony dodatkowych oświadczeń, z upływem wskazanego w ust. 1 powyżej Okresu Najmu, o ile Najemca nie złoży Wynajmującemu co najmniej na 6 (słownie: sześć) miesięcy przed upływem Okresu Najmu pisemnego, pod rygorem nieważności, oświadczenia o rezygnacji z automatycznego przedłużenia Okresu Najmu.

3. Do automatycznego przedłużenia Okresu Najmu, o którym mowa w ust. 2 powyżej, może dojść 2-krotnie.

§ 6**Czynsz najmu**

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości [] zł (słownie: [] złotych) za metr kwadratowy powierzchni brutto Lokalu ustalonej zgodnie z opisanym w Umowie obmiarem („Czynsz”).

alternatywnie:

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości [] EUR (słownie: [] euro) za metr kwadratowy powierzchni brutto Lokalu ustalonej zgodnie z opisanym w Umowie obmiarem. Miesięczny czynsz wynosił będzie równowartość w złotych polskich kwoty podanej w zdaniu pierwszym („Czynsz”).

2. Pierwszy Czynsz jest należny od dnia przekazania Lokalu, niezależnie od tego, czy Najemca rozpoczął prowadzenie działalności w Lokalu. Wysokość pierwszego czynszu będzie proporcjonalna do liczby dni, jakie pozostały od dnia przekazania Lokalu do końca miesiąca kalendarzowego, w którym przekazano Lokal.

alternatywnie:

2. Pierwszy Czynsz jest należny od dnia otwarcia Lokalu dla klientów, jednakże w każdym przypadku nie później niż w terminie [60] dni od dnia przekazania Lokalu Najemcy. Wysokość pierwszego czynszu będzie proporcjonalna do liczby dni, jakie pozostały od tego z następujących terminów, który przypadł później, tj. od dnia otwarcia Lokalu dla klientów bądź w [61] dniu od dnia przekazania Lokalu Najemcy, do końca miesiąca kalendarzowego, w którym przypadł wskazany termin.

3. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry w terminie 14 dni od otrzymania przez Najemcę prawidłowo wystawionej faktury.

4. Wynajmujący będzie wystawiał Najemcy faktury miesięczne w terminie od 20. dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który należny jest Czynsz, do 5. dnia miesiąca, za który ma być płacony Czynsz. Do Czynszu Wynajmujący będzie doliczał podatek VAT według obowiązującej stawki.

w przypadku czynszu zastrzeżonego w EUR i płatnego w PLN:

5. Przeliczenie kwoty czynszu z EUR na PLN odbywać się będzie według średniego kursu wymiany ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu poprzedzającym dzień wystawienia faktury obejmującej Czynsz za dany miesiąc, a w przypadku kiedy ten dzień jest dniem ustawowo wolnym od pracy – z pierwszego dnia roboczego po tym dniu. Decydująca jest data tabeli, a w przypadku kilku tabel ostatnia opublikowana tabela.

6. Czynsz podlega w styczniu każdego roku obowiązywania niniejszej Umowy corocznej waloryzacji (podwyższeniu) począwszy od miesiąca stycznia [] roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

alternatywnie:

6. W styczniu każdego roku obowiązywania niniejszej Umowy Czynsz podlega corocznej waloryzacji (podwyższeniu) począwszy od miesiąca stycznia [] roku o wzrost wskaźnika Zharmonizowanego Europejskiego Indeksu Cen Konsumpcyjnych dla Unii Europejskiej (HICP – monthly data (annual rate of change) – prc_hicp_manr – All items, European Union, 27 countries), za poprzedni rok, publikowanego przez Eurostat [].

7. Waloryzacja czynszu nie wymaga zmiany niniejszej Umowy (sporządzenia aneksu), a jedynie pisemnej informacji przesłanej Najemcy przez Wynajmującego razem z pierwszą fakturą, która tę waloryzację uwzględnia. Jeżeli właściwy urząd statystyczny zaprzestanie publikowania powyższego indeksu, indeksacja będzie dokonywana na podstawie indeksu oficjalnie zastępującego powyższy indeks. Wynajmujący zobowiązuje się nie stosować art. 685¹ k.c.

8. Czynsz, który zgodnie z Umową podlega waloryzacji, będzie płatny w nowej wysokości począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik inflacji. Za okres od początku roku, w którym zgodnie z Umową ma być dokonana waloryzacja, do miesiąca, w którym ogłoszono wskaźnik inflacji, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu dodatkowego Czynszu w wysokości różnicy pomiędzy Czynszem w wysokości dotychczasowej a zwaloryzowanej. Wynajmujący dokona waloryzacji i wystawi Najemcy na powyższą różnicę dodatkową fakturę VAT w pierwszym miesiącu następującym po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik inflacji i będzie ona dostarczona Najemcy oraz płatna w terminach i na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

9. Jeżeli Najemca z przyczyn od niego niezależnych nie będzie mógł prowadzić działalności w Lokalu, wówczas przez okres uniemożliwienia prowadzenia działalności w Lokalu zwolniony będzie z obowiązku zapłaty Czynszu. W celu uniknięcia wątpliwości Strony oświadczają, iż brak możliwości korzystania z następujących pomieszczeń [] będzie równoznaczny z niemożnością prowadzenia działalności w Lokalu.

alternatywnie:

9. Jeżeli Najemca z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego nie będzie mógł prowadzić działalności w Lokalu, wówczas przez okres uniemożliwienia prowadzenia działalności w Lokalu Najemca zwolniony będzie z obowiązku zapłaty Czynszu. W celu uniknięcia wątpliwości Strony oświadczają, iż brak możliwości korzystania z następujących pomieszczeń [] będzie równoznaczny z niemożnością prowadzenia działalności w Lokalu.

§ 7

Oplaty eksploatacyjne

1. Najemca obowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego opłat z tytułu zwrotu Wynajmującemu kosztów utrzymania i funkcjonowania Nieruchomości, Budynku i Lokalu („Oplaty Eksploatacyjne”).

2. Oplaty Eksploatacyjne obejmują koszty, które wymienione są w Załączniku nr [] do Umowy, w szczególności koszty utrzymania czystości, napraw, remontów, konserwacji, pielęgnacji zieleni, zużycia mediów na powierzchni wspólnej, podatków, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ubezpieczeń oraz zarządzania nieruchomością.

3. Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu, co miesiąc, Oplatę Eksploatacyjną w zryczałtowanej wysokości [] zł (słownie: [] złotych) za metr kwadratowy powierzchni brutto Lokalu ustalonej zgodnie z opisanym w Umowie obmiarem.

alternatywnie:

3. Najemca jest obowiązany płacić Wynajmującemu zaliczki na poczet Opłat Eksploatacyjnych w okresach miesięcznych z góry, w terminach zapłaty Czynszu. Zaliczka na Oplatę Eksploatacyjną w pierwszym okresie rozliczeniowym wynosi [] zł za metr kwadratowy powierzchni brutto Lokalu.

W kolejnych okresach rozliczeniowych wysokość zaliczki na Oplatę Eksploatacyjne ustalana będzie na podstawie rozliczenia Oplaty Eksploatacyjnej za poprzedni okres rozliczeniowy.

4. Opłata Eksploatacyjna jest należna od dnia przekazania Lokalu, niezależnie od tego, czy Najemca rozpoczął prowadzenie działalności w Lokalu. Wysokość pierwszej Opłaty Eksploatacyjnej będzie proporcjonalna do liczby dni przypadających od dnia przekazania Lokalu do końca miesiąca kalendarzowego, w którym przekazano Lokal.

alternatywnie:

4. Opłata Eksploatacyjna jest należna od dnia otwarcia Lokalu dla klientów, jednakże w każdym przypadku nie później niż w terminie [60] dni od dnia przekazania Lokalu Najemcy. Wysokość pierwszej zaliczki na Opłatę Eksploatacyjną będzie proporcjonalna do liczby dni, jakie pozostały od tego z następujących terminów, który przypadł później, tj. od dnia otwarcia Lokalu dla klientów bądź w [61.] dniu od dnia przekazania Lokalu Najemcy, do końca miesiąca kalendarzowego, w którym przypadł wskazany termin.

5. Opłaty, które uiszcza Najemca na rzecz Wynajmującego, będą powiększone o podatek VAT w obowiązującej stawce. Faktury z tytułu Opłat Eksploatacyjnych Wynajmujący będzie wystawiał w terminach wystawienia faktur z tytułu Czynszu najmu. Najemca dokonywać będzie płatności przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.

6. Opłaty Eksploatacyjne rozliczane będą przez Wynajmującego według zasad wskazanych poniżej.

7. Okresem rozliczeniowym dla Opłat Eksploatacyjnych będzie rok kalendarzowy, z tym że pierwszym okresem rozliczeniowym będzie okres od dnia przekazania Lokalu/otwarcia Lokalu/61 dnia od przekazania Lokalu do końca danego roku kalendarzowego.

8. Opłata Eksploatacyjna rozliczana będzie na podstawie wysokości kosztów ponoszonych łącznie przez Wynajmującego dla całej Nieruchomości i Budynku w proporcji, w jakiej powierzchnia Lokalu pozostaje do powierzchni pomieszczeń przeznaczonych na wynajem w Budynku, z zastrzeżeniem, iż stosunek powierzchni Lokalu do powierzchni pomieszczeń przeznaczonych na wynajem w Budynku nie może być większy niż [] %.

w przypadku zaliczek na poczet Opłaty Eksploatacyjnej:

9. Rozliczenie Opłat Eksploatacyjnych dokonywane jest po upływie roku kalendarzowego i będzie dokonywane w sposób następujący:

- a) w terminie do 31 marca Wynajmujący dostarczy Najemcy rozliczenie za rok poprzedni;
- b) w sytuacji gdy kwota pobranych zaliczek na Opłaty Eksploatacyjne okaże się mniejsza niż kwota przypadających na Najemcę kosztów, Najemca ma obowiązek uiścić na rzecz Wynajmującego opłatę dodatkową w wysokości powyższej różnicy w terminie 14 dni od wystawienia faktury;
- c) w sytuacji gdy kwota pobranych zaliczek na poczet Opłaty Eksploatacyjnej okaże się większa niż kwota przypadających na Najemcę kosztów, wówczas Wynajmujący wystawi na rzecz Najemcy fakturę korygującą do faktury za ostatni miesiąc danego okresu rozliczeniowego, obniżając tę fakturę o kwotę różnicy.

alternatywnie:

9. Strony dokonają rozliczenia kwoty wynikającej z różnicy w ten sposób, że Wynajmujący zaliczy je na poczet bieżących płatności Najemcy z tytułu Opłat Eksploatacyjnych (o czym poinformuje Najemcę w formie dokumentowej), zaś Najemca w zakresie dokonanego zaliczenia do kwoty wynikającej z różnicy nie będzie dokonywał zapłaty na poczet kolejnych Opłat Eksploatacyjnych.

10. Najemca ma prawo do zgłoszenia, w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia Opłaty Eksploatacyjnej, pisemnych zastrzeżeń co do tego rozliczenia. Brak zgłoszenia zastrzeżeń w tym terminie oznacza akceptację rozliczenia i Najemca w takiej sytuacji nie będzie miał prawa go kwestionować w terminie późniejszym. W przypadku zgłoszenia przez Najemcę zastrzeżeń Wynajmujący w terminie 7 dni roboczych udzieli Najemcy wyjaśnień dotyczących rozliczenia. Jeżeli Najemca będzie miał zastrzeżenia do wyjaśnień otrzymanych od Wynajmującego w odpowiedzi na zgłoszone zastrzeżenia, Najemca lub księgowy/biegły rewident upoważniony przez Najemcę będą mieli prawo, po zawiadomieniu Wynajmującego z wyprzedzeniem pięciu (5) dni roboczych, w godzinach pracy Wynajmującego oraz w pomieszczeniach Wynajmującego, do

sprawdzenia ksiąg i rejestrów Wynajmującego dotyczących rozliczenia Opłat Eksploatacyjnych, w zakresie niezbędnym w celu sprawdzenia takich wyjaśnień. Weryfikacja taka będzie trwać nie dłużej niż pięć (5) dni roboczych. Jeżeli w wyniku sprawdzenia Opłat Eksploatacyjnych przez Najemcę Strony uzgodnią wysokość nadwyżki kosztów zapłaconych przez Najemcę na poczet Opłaty Eksploatacyjnej, Wynajmujący zaliczy taką nadwyżkę na poczet Opłat Eksploatacyjnych Najemcy – na kolejny okres rozliczeniowy – zgodnie z ust. 9 powyżej.

11. W przypadku rozwiązania Umowy w trakcie okresu rozliczeniowego ostateczne rozliczenie Opłat Eksploatacyjnych za okres wynajmowania Lokalu nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego z zastrzeżeniem, iż:

- a) w sytuacji gdy kwoty pobranych zaliczek na Opłaty Eksploatacyjne okażą się mniejsze niż kwota przypadających na Najemcę kosztów, Najemca ma obowiązek uiścić na rzecz Wynajmującego opłatę dodatkową w wysokości powyższej różnicy w terminie 14 dni od wystawienia faktury;
- b) w sytuacji gdy kwoty zapłaconych zaliczek na Opłaty Eksploatacyjne okażą się wyższe niż kwota przypadających na Najemcę kosztów za ostatni okres rozliczeniowy, wówczas Wynajmujący wystawi na rzecz Najemcy fakturę korygującą do faktury za ostatni miesiąc danego okresu rozliczeniowego, obniżając tę fakturę o kwotę różnicy i zwróci należną Najemcy kwotę w terminie 14 dni od otrzymania podpisanego dokumentu(-ów) faktur (faktury) korygujących do faktury za ostatni miesiąc.

12. Opłaty eksploatacyjne będą powiększone o podatek VAT w obowiązującej stawce. Faktury z tytułu Opłat Eksploatacyjnych Wynajmujący będzie wystawiał w terminach wystawienia faktur z tytułu Czynszu najmu. Najemca dokonywać będzie płatności przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.

§ 8

Opłaty za media

1. Począwszy od daty przekazania Lokalu Najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z zaopatrzeniem Lokalu w energię energetyczną, energię cieplną, wodę i odprowadzenie ścieków, wywóz odpadów komunalnych oraz inne opłaty za dostawy mediów, które zużywane będą

na potrzeby Lokalu („Opłaty za Media”). Najemca zawrze bezpośrednio umowy z dostawcami mediów do Lokalu, w tym umowę na wywóz odpadów komunalnych. W przypadku niezawarcia przez Najemcę umów bezpośrednio z dostawcami mediów Najemca będzie zobowiązany do uiszczania opłat związanych z dostawą mediów do Lokalu na rzecz Wynajmującego.

2. W przypadku niezawarcia przez Najemcę umów bezpośrednio z dostawcami mediów, wielkość zużycia mediów będzie ustalana na podstawie zainstalowanych w Lokalu (przez Wynajmującego i na jego koszt) liczników. Jeżeli nie będzie możliwe, ze względów technicznych, zainstalowanie licznika mierzącego zużycie danego medium w Lokalu, wielkość zużycia danego medium będzie ustalana w proporcji, w jakiej powierzchnia Lokalu pozostaje do powierzchni pomieszczeń przeznaczonych na wynajem w Budynku, jako podstawę rozliczenia przyjmując faktury wystawione przez podmiot dostarczający dane medium.

3. W przypadku refakturowania kosztów zużycia mediów przez Wynajmującego Wynajmujący będzie nimi obciążał Najemcę miesięcznie, w wysokości ich rzeczywistego zużycia, ustalonego na podstawie ww. liczników, bez doliczania jakichkolwiek marż i kosztów dodatkowych, tj.: opierających się na stawkach mediów po jakich są one dostarczane Wynajmującemu. Na żądanie Najemcy Wynajmujący przedstawi dokumenty źródłowe, na podstawie których wystawił refaktury obejmujące opłaty za zużycie mediów dostarczanych do Lokalu.

4. Najemca będzie uiszczał Opłaty za Media należne na rzecz Wynajmującego z dołu w terminie 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury obejmującej opłaty.

§ 9

Przekazanie Lokalu

1. Lokal przekazany zostanie Najemcy w dniu określonym w treści protokołu przekazania jako dzień przekazania („Protokół Przekazania”). Strony wskazują, że planowanym dniem przekazania Lokalu jest [], przy czym Wynajmujący uprawniony jest do jego zmiany o 6 miesięcy pod warunkiem doręczenia Najemcy odpowiedniego zawiadomienia o zmianie nie później niż na 3 miesiące przed datą planowanego dnia przekazania Lokalu.