

Regulamin wynajmu budynku wieżowca(dalej: „Regulamin”)

Niniejszy regulamin określa warunki wynajmu pomieszczeń w 9-kondygnacyjnym budynku ("Budynek") oraz zasady korzystania z usług oferowanych przez Budynek. Przed dokonaniem płatności i wynajmem pomieszczenia, Najemca zobowiązany jest do zapoznania się z treścią i akceptacją poniższych postanowień.

1. Postanowienia ogólne:
 - a. Budynek jest wynajmowany na cele komercyjne, biurowe lub inne określone w umowie najmu.
 - b. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu, w tym Cennika, w trakcie trwania umowy.
 - c. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień Regulaminu wynajmu.
2. Proces wynajmu:
 - a. Proces wynajmu rozpoczyna się od wyboru dostępnego pomieszczenia i akceptacji Regulaminu.
3. Płatności i opłaty:
 - a. Czynsz określony w Cenniku Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu najpóźniej do 15-go dnia miesiąca. Brak zapłaty czynszu za pierwszy miesiąc najmu skutkuje niewydaniem kluczy do pomieszczenia do czasu uregulowania należności. Niewydanie kluczy do pomieszczenia z tej przyczyny nie zwalnia jednak Najemcy z obowiązku zapłaty czynszu za cały okres obowiązywania Umowy.
 - b. W przypadku opóźnień w płatnościach, Najemca zostanie poinformowany o konieczności uregulowania zaległości. Brak płatności może skutkować zablokowaniem dostępu do Budynku, co nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty czynszu za cały okres obowiązywania Umowy.
 - c. W przypadku zaległości w płatnościach za najem przez Najemcę w terminie przekraczającym 14 dni, Wynajmujący ma prawo otworzyć najmowane pomieszczenia oraz dokonać utylizacji ruchomości znajdujących się w pomieszczeniu. Koszt utylizacji pokrywa Najemca zgodnie z Cennikiem.
 - d. Do kwot określonych w Regulaminie doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązujących przepisów.
 - e. Zmiany wysokości czynszu nie wymagają zmian treści umowy w formie dwustronnego aneksu, wystarczy, że Wynajmujący zaktualizuje Cennik zamieszczony w Regulaminie z miesięcznym wyprzedzeniem.
 - f. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności określonych w Cenniku Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek maksymalnych.
 - g. Faktury będą wystawiane w formie elektronicznej i przesłane na adres e-mail Najemcy wskazany w Umowie.
 - h. W przypadku gdy szkoda poniesiona przez Wynajmującego na skutek działań Najemcy przewyższa wysokość kar umownych przewidzianych w Regulaminie, Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
4. Bezpieczeństwo:
 - a. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania zasad bezpieczeństwa obowiązujących na terenie Budynku.
 - b. Korzystanie z systemu kontroli dostępu jest regulowane przez Regulamin i może być ograniczone w przypadku zaległości finansowych.
 - c. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub innym osobom. Po rozwiązaniu (wygaśnięciu) umowy Najemca odda przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
 - d. Najemca ma obowiązek udostępnić Przedmiot Najmu Wynajmującemu celem przeprowadzenia przeglądów, kontroli, remontów.
 - e. Odpowiedzialność za mienie Najemcy wniesione do nieruchomości ponosi Najemca. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie ruchomości Najemcy, jak również za inne szkody (rzeczowe, osobowe, utracone korzyści) związane z Przedmiotem Najmu.
5. Zakończenie umowy:
 - a. Najemca ma prawo do wypowiedzenia umowy najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
 - b. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia oraz w trybie natychmiastowym w przypadku naruszenia Regulaminu lub zaległości finansowych, w szczególności w przypadku:
 - i. samowolnej ingerencji w substancję lokalu przez Najemcę,
 - ii. zmiany przez Najemcę przeznaczenia lokalu,
 - iii. prowadzenia działalności niezgodnej z Umową lub przepisami prawa,
 - iv. nieprzestrzegania czystości, wymogów sanitarnych, ppoż. lub bhp,
 - v. używania przez Najemcę lokalu w sposób powodujący jego uszkodzenie, zniszczenie lub zużycie ponad miarę wynikającą z prawidłowego używania (art. 657 § 1 k.c.),
 - vi. wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi,
 - vii. wynajęcia albo oddania do bezpłatnego używania lokalu lub jego części podmiotowi trzeciemu bez wymaganej zgody Wynajmującego,
 - viii. dokonania cesji praw lub obowiązków wynikających z Umowy bez wymaganej zgody Wynajmującego.
6. Zapoznanie się ze stanem technicznym:
 - a. Najemca przez podpisanie Umowy potwierdza, że zapoznał się ze stanem technicznym wynajmowanego pomieszczenia, nie wnosi żadnych uwag oraz nie będzie podnosił roszczeń za stan techniczny.
 - b. Najemca oświadcza, że ma świadomość, że pomieszczenia nie są ogrzewane i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
 - c. Najemca może wnieść do lokalu własne wyposażenie, które zostanie przez Najemcę usunięte niezwłocznie po zakończeniu obowiązywania Umowy.

- d. Najemca nie dokonywać bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu. Najemca dokonuje na własny koszt wszelkich ulepszeń lub zmian (w tym prac budowlanych, remontowych, instalacyjnych), po uprzednim uzgodnieniu ich zakresu z Wynajmującym. Po rozwiązaniu umowy Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na przedmiot najmu,
- e. Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich wadach i usterkach zauważonych w przedmiocie najmu,
- f. Najemca jest obowiązany utrzymywać nieruchomość we właściwym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym, właściwie korzystać z mebli i urządzeń,
- g. Najemca po wygaśnięciu umowy ma obowiązek zwrócić przedmiot najmu w stanie uporządkowanym.

7. RODO i komunikacja:

- a. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych zgodnie z przepisami RODO w celu realizacji umowy najmu.
- b. Maile wysyłane Najemcy przez Wynajmującego mają skutek taki jak korespondencja wysłana listem poleconym.
- c. Najemca wyraża zgodę na komunikację email, telefoniczną i SMS.

8. Zmiany w regulaminie:

- a. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu jednostronnie.
- b. Najemca ma możliwość niezaakceptowania zmian w regulaminie wypowiadając umowę najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. W takim wypadku Najemca składa oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w terminie 7 dni od daty ogłoszenia zmian w Regulaminie.

9. Dodatkowe postanowienia:

- 1) Najemca jest uprawniony do umieszczenia szyldu ruchomego informacyjnego na drzwiach wynajmowanego pomieszczenia.
- 2) Wynajmujący zapewnia dostęp do Przedmiotu najmu całodobowo przez 7 dni w tygodniu.
- 3) Oprócz czynszu, Najemca będzie ponosił koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu takie jak energia elektryczna oraz woda w ryczałtowej wysokości zgodnej z Cennikiem (opłata eksploatacyjna). Po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego koszty zużycia mediów w Budynku wynikające z faktur VAT wystawionych Wynajmującemu przez dostawców mediów, będą dzielone pomiędzy Najemców proporcjonalnie do zajmowanej przez nich powierzchni w stosunku do całej powierzchni wynajmowanej w danym miesiącu przez Najemcę (z wyłączeniem części wspólnych). W sytuacji, gdy z w/w obliczeń wynikać będzie, że zryczałtowana opłata eksploatacyjna nie będzie pokrywać kosztów faktycznego zużycia mediów w danym okresie rozliczeniowym przypadających na danego Najemcę, Wynajmujący na prawo do skorygowania opłaty poprzez doliczenie Najemcy różnicy pomiędzy rzeczywistymi kosztami mediów w danym okresie rozliczeniowym, a opłatą eksploatacyjną.
- 4) Najemca zobowiązuje się do nieprowadzenia w wynajmowanym lokalu żadnej działalności, która byłaby niezgodna z prawem, mogłaby naruszać prawa osób trzecich, przepisy dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy, normy ochrony środowiska, a także przepisy przeciwpożarowe.
- 5) Najemca nie może używać lokalu do prowadzenia działalności:
 - a) hazardowej, w tym zakładów bukmacherskich i gier hazardowych, kopalni krypto-walut,
 - b) działalności, która generuje nadmierne zużycie prądu, hałas, wibracje, emisje pyłów, dymów, gazów, zapachów lub cieczy, mogących być uciążliwymi dla sąsiadów lub uszkadzać strukturę budynku,
 - c) magazynowania drewna, materiałów łatwopalnych, wybuchowych lub innych niebezpiecznych substancji,
 - d) której charakter może wpłynąć negatywnie na wizerunek Budynku lub spowodować obniżenie wartości Budynku,
 - e) magazynowania/składowania śmieci i odpadów.
- 6) W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, że Najemca prowadzi działalność niezgodną z Regulaminem, Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu bez konieczności zachowania okresu wypowiedzenia oraz do żądania od Najemcy zapłaty kary umownej zgodnie z Cennikiem.
- 7) Najemca ma prawo oddawania przedmiotu najmu lub jej części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobom trzecim po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

10. Cennik:

L.p.	Rodzaj opłaty	Kwota netto
1	Czynsz najmu	12,5zł/m ² miesięcznie
2	Opłata eksploatacyjna	4 zł/m ² miesięcznie
3	Opłata za utylizację ruchomości	rzeczywisty koszt, nie mniej niż 900,00 zł
4	Kara umowna za prowadzenie zakazanej działalności w przedmiocie najmu	5.000,00 zł za każdy dzień prowadzenia zakazanej działalności
5	Kara umowna za naruszenie postanowień Regulaminu	2.000,00 zł za każdy stwierdzony przypadek naruszenia

* W przypadku dokonania płatności z góry za cały rok najmu, Najemca otrzyma **rabat na czynsz w wysokości -10%** od standardowej rocznej kwoty czynszu.