

WARUNKI NAJMU

1. W związku z tym, że realizacja Centrum Handlowego „Pasternik” jest na wczesnym etapie procesu inwestycyjnego, KRAKBUD Sp. z o.o. proponuje zawarcie dwóch umów:
 - a) Umowy przyrzeczenia najmu lokalu użytkowego,
 - b) Umowy najmu lokalu użytkowego (umowa przyrzeczona).
2. Załącznik do Umowy przyrzeczenia najmu lokalu użytkowego stanowić będą postanowienia Umowy najmu lokalu użytkowego.
3. Zawierając Umowę przyrzeczenia najmu lokalu użytkowego, Najemca wniesie kaucję pieniężną w kwocie równej sumie 3-miesięcznego czynszu podstawowego wraz z podatkiem VAT.
4. Kaucja podlega zwrotowi, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, z przyczyn leżących po stronie KRAKBUD Sp. z o.o.
5. Kaucja przepada na rzecz KRAKBUD Sp. z o.o. jeśli nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
6. Jednym z kluczowych warunków zawarcia przez KRAKBUD Sp. z o.o. Umowy najmu lokalu użytkowego jest zawarcie umów przyrzeczenia najmu lokali użytkowych w ilości uzasadniającej ekonomiczną opłacalność budowy całości lub części Centrum Handlowego „Pasternik”.
7. Zobowiązania Najemcy z tytułu najmu składać się będą z:
 - a) czynszu podstawowego,
 - b) czynszu od obrotu – zależnego od wysokości czynszu podstawowego i wielkości rocznego obrotu Najemcy,
 - c) czynszu eksploatacyjnego, obejmującego:
 - koszty eksploatacyjne lokalu użytkowego,
 - udział Najemcy w kosztach eksploatacyjnych Centrum Handlowego,
 - opłatę marketingową na reklamę i promocję Centrum Handlowego.
8. Stawka czynszu podstawowego podlegać będzie waloryzacji w okresach półrocznych.
9. W Umowie najmu lokalu użytkowego określony zostanie rodzaj prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej. Ewentualna zmiana w tym zakresie wymagać będzie uzyskania zgody KRAKBUD Sp. z o.o.
10. Najemca zobowiązany będzie do uzyskania we własnym zakresie zezwoleń lub uzgodnień wymaganych ewentualnie do prowadzenia zamierzonej przez niego działalności.
11. Zakres wykończenia w jakim lokal użytkowy wydany zostanie Najemcy określony będzie w załączniku do Umowy najmu lokalu użytkowego.
12. Najemca zobowiązany będzie do dostosowania na swój koszt lokalu użytkowego do stanu wymaganego dla prowadzenia przez niego zamierzonej działalności (tzw. prace

Najemcy).

13. Podnajem, zamiana lub oddanie lokalu użytkowego do używania osobom trzecim, w całości lub w części (w tym również bezpłatnie), wymagają uprzedniego uzyskania przez Najemcę zgody KRAKBUD Sp. z o.o. w formie pisemnej.
14. Umowa najmu lokalu użytkowego zawarta zostanie na czas oznaczony. Preferowany będzie czasokres od 7 do 10 lat obowiązywania umowy.
15. Tytułem zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych Najemcy względem KRAKBUD Sp. z o.o. z tytułu Umowy Najmu, Najemca wpłaci kaucję pieniężną w kwocie równej sumie 9-miesięcznego czynszu podstawowego brutto (tj. czynsz podstawowy netto powiększony o VAT). Kwota kaucji wpłaconej przy zawieraniu umowy przyrzeczenia najmu lokalu użytkowego podlega zaliczeniu na poczet ustanowienia tej kaucji.
16. Istnieje możliwość uzyskania przez Najemcę tekstu projektu umowy przyrzeczenia najmu lokalu użytkowego i umowy najmu lokalu użytkowego.