UMOWA NAJMU NR …….

zawarta w Pielgrzymce w dniu ....., pomiędzy:

Gminą Pielgrzymka, 59-524 Pielgrzymka 109A/1, NIP: 694-15-66-145, reprezentowaną przez:

Wójta Gminy – Pana Tomasza Sybisa

przy kontrasygnacie Skarbnika – Pani Alicji Turkiewicz

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

Panem/Panią ..... zamieszkałym/ą we ..... przy ul. ....., PESEL: ....., prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą ..... z siedzibą w ..... przy ul. ……., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez ministra właściwego ds. gospodarki, posiadającym/ą numer identyfikacji podatkowej NIP: ....., numer identyfikacji statystycznej REGON: ....., numer PKD: ....., adres do korespondencji: ul. …….……...

lub:

……. ..... spółką …….. z siedzibą we ..... przy ul. ....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru

Sądowego …….. pod numerem KRS……., posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP: ....., numer identyfikacji statystycznej REGON: ....., numer PKD: ....., reprezentowaną przez:…… adres do korespondencji: ul. ……

zwanym/ą w dalszej części umowy Najemcą,

o następującej treści:

§ 1. (PRZEDMIOT NAJMU)

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy usytuowany w Pielgrzymce nr 109B, o łącznej powierzchni użytkowej 165,80 m², wraz z ogródkiem o pow. 70 m2 stanowiący własność Wynajmującego, zwany w dalszej części umowy lokalem lub przedmiotem najmu.
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.
3. Najemca oświadcza, iż godzi się na wydanie lokalu przez Wynajmującego w stanie wymagającym przystosowania do prowadzenia działalności określonej w § 4 ust. 1 oraz w stanie wymagającym wykonania remontu, o którym mowa w § 4 ust. 2 i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tego tytułu.

§ 2. (CZAS TRWANIA UMOWY)

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 5 lat i obowiązuje od dnia ..... do dnia …….

§ 3. (CZYNSZ)

1. Miesięczny czynsz za najem lokalu przez okres 6 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu tj. od ..... do ..... wynosi netto: ..... zł (słownie: ..... złotych).
2. Miesięczny czynsz za najem ogródka przez okres 6 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu tj. od ..... do ..... wynosi netto: ..... zł (słownie: ..... złotych).
3. Podatek VAT wg stawki 23 % od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wynosi: ..... zł. (słownie: ..... złotych).
4. Podatek VAT wg stawki 23 % od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, wynosi: ..... zł. (słownie: ..... złotych).
5. Miesięczny czynsz za najem lokalu przez okres 6 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu tj. od ..... do ..... wynosi brutto: ..... zł (słownie: ..... złotych).
6. Miesięczny czynsz za najem ogródka przez okres 6 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu tj. od ..... do ..... wynosi brutto: ..... zł (słownie: ..... złotych).
7. Miesięczny czynsz za najem lokalu od ..... wynosi netto: ..... zł (słownie: ....złotych).
8. Miesięczny czynsz za ogródka od ..... wynosi netto: ..... zł (słownie: ....złotych).
9. Podatek VAT wg stawki 23 % od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu, wynosi: ..... zł. (słownie: ..... złotych).
10. Podatek VAT wg stawki 23 % od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu, wynosi: ..... zł. (słownie: ..... złotych).
11. Miesięczny czynsz za najem lokalu od ..... wynosi brutto: ..... zł (słownie: ..... złotych).
12. Miesięczny czynsz za ogródka od ..... wynosi brutto: ..... zł (słownie: ..... złotych).
13. Zmiana wysokości stawki podatku VAT skutkuje zmianą czynszu brutto. Zmiana taka nie wymaga aneksu do umowy i obowiązuje od dnia wejścia w życie przepisów regulujących stawkę tego podatku.

§ 4. (RODZAJ DZIAŁALNOŚCI)

1. Strony uzgadniają, że w lokalu będzie prowadzona następująca działalność: .....
2. Najemca zobowiązuje się do wykonania na własny koszt, we własnym zakresie oraz na własne ryzyko wszelkich prac/nakładów w zakresie wymaganego remontu lokalu i prac niezbędnych do przystosowania lokalu do prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1, a w szczególności zobowiązuje się wykonać nakłady w deklarowanym zakresie tj:
   Zakres prac/nakładów do wykonania w lokalu w terminie do dnia .....:
   - .....
   - .....
   - .....
   - .....
   - .....
3. Nakłady/prace w zakresie określonym w ust. 2 dokonywane są przez Najemcę we własnym zakresie, na własny koszt oraz na własne ryzyko, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami sztuki budowlanej, z zachowaniem obowiązków:

uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, dokonania wymaganych prawem zgłoszeń oraz dokonania innych czynności wymaganych prawem, w tym uzyskania odpowiednich opinii, decyzji, zgód i pozwoleń. Wszelkie nakłady/prace dokonywane są przez Najemcę na własne ryzyko i odpowiedzialność, także w zakresie roszczeń właścicieli oraz Najemców lokali sąsiednich i posesji, na okoliczność ewentualnych uciążliwości lub pogorszenia stanu technicznego, wynikających z przeprowadzanych robót remontowych. Najemca zobowiązany jest również do usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt, powstałego w wyniku przeprowadzanego remontu gruzu i wszelkich związanych z tym zanieczyszczeń. Najemca oświadcza, że zrzeka się roszczeń o zwrot nakładów/kosztów poniesionych w ramach wykonania obowiązków wynikających z ust. 2 i oświadcza że nie będzie dochodził od Wynajmującego ich zwrotu zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu. Z chwilą wykonania nakłady przechodzą na własność Wynajmującego. Najemca zrzeka się również wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń wynikających i/lub związanych z niemożnością wykonania prac/nakładów, o których mowa w ust. 2.

4. Najemca, przed rozpoczęciem działalności, we własnym zakresie, na własne ryzyko i koszt, dokona wszelkich czynności, w tym uzyska niezbędne dokumenty (w szczególności: zaświadczenia, zezwolenia, koncesje) konieczne do prowadzenia działalności określonej w ust. 1. Zapis zdania pierwszego stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany działalności.

§ 5. (OPŁATY EKSPLOATACYJNE)

1. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia następujących opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu:
   1) zimna woda i ścieki – Najemca ma obowiązek zawarcia indywidualnej umowy z wyspecjalizowaną jednostką dostarczającą wodę i odprowadzającą ścieki i przedłożenia jej Wynajmującemu w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy. Do czasu przedłożenia w/w umowy Wynajmującemu lub w razie braku możliwości jej zawarcia Najemca będzie obciążany za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków w ten sposób, że Wynajmujący ustali Najemcy opłaty zaliczkowe za wodę i ścieki, a następnie dokona rozliczenia kosztów po upływie okresu rozliczeniowego, na zasadach obowiązujących dla danego węzła uwzględniając wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe, urządzenia mające wpływ na wielkość zużycia wody oraz liczbę osób korzystających z lokalu i rodzaj prowadzonej działalności. W przypadku braku wodomierzy/a/ w lokalu Najemca jest zobowiązany w terminie 1 miesiąca od podpisania umowy do ich /jego/ założenia na własny koszt i we własnym zakresie i poinformowania Wynajmującego o ich /jego/ założeniu w formie pisemnej w terminie 7 dni od ich /jego/ zamontowania celem ich /jego/ zaplombowania.
   2) energia elektryczna – Najemca, po uzgodnieniu z Wynajmującym mocy zamówionej energii elektrycznej, ma obowiązek wystąpienia do wyspecjalizowanej jednostki dostarczającej energię elektryczną o warunki zasilania i zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy o dostawę energii elektrycznej oraz przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy Wynajmującemu. Zmiana mocy zamówionej wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
   3) wywóz odpadów - Najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnym stosownie co do prowadzonej działalności gospodarczej.
2. W uzasadnionych przypadkach zasady rozliczeń mediów mogą być zmienione przez Wynajmującego.

§ 6. (WALORYZACJA CZYNSZU)

1. Wysokość czynszu, o którym mowa w § 3 umowy, może być aktualizowana przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów konsumpcyjnych i usług wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS).
2. Czynsz będzie podlegać aktualizacji raz do roku ze skutkiem od pierwszego dnia miesiąca (w ten sposób, że aktualizowany będzie czynsz za pełny miesiąc) zgodnie ze wskaźnikiem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS.
3. Aktualizacja czynszu nie wymaga zawierania aneksu do umowy, jednak Wynajmujący ma obowiązek zawiadomić każdorazowo Najemcę na piśmie o zamiarze skorzystania z prawa do aktualizacji nie później, niż w dniu przedstawienia faktury za dany miesiąc.

§ 7. (PRAWA NAJEMCY)

1. W wynajętym lokalu Najemca uprawniony jest do prowadzenia działalności, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, przestrzegając zasad regulaminu porządku domowego oraz przepisów: sanitarno – porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych.
2. Najemca ma prawo do prowadzenia w lokalu innej aniżeli określona w § 4 ust. 1 działalności jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku zmiany sposobu użytkowania lokalu, w szczególności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie, na własne ryzyko i koszt dokonać wszelkich czynności niezbędnych do zmiany sposobu użytkowania. Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń wynikających i/lub związanych z niemożnością zmiany sposobu użytkowania.
3. Najemca może wykonać nakłady w lokalu oraz w budynku tj. nakłady w ramach wykonania remontu inne niż określone w § 4 ust. 2, jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Nakłady, o których mowa w ust. 3, Najemca wykona w całości we własnym imieniu, na własny koszt oraz własne ryzyko i oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu ich kosztów od Wynajmującego oraz, że nie będzie ich dochodził od Wynajmującego zarówno w czasie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu. Dające się odłączyć od lokalu części wbudowane nakładem i ze środków Najemcy, zostaną przez Najemcę odłączone i zatrzymane, zaś lokal zostanie przywrócony do stanu sprzed tych zmian w sposób zgodny z pisemnym uzgodnieniem z Wynajmującym, chyba że Wynajmujący wyrazi uprzednią pisemną zgodę na ich pozostawienie.
5. Najemca ma prawo oddać przedmiot najmu w całości lub w części do korzystania osobie trzeciej jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, bez prawa czerpania korzyści finansowych z tego tytułu. Po uzyskaniu zgody, o której mowa w zdaniu pierwszym, Najemca ma obowiązek przedłożenia Wynajmującemu zawartej umowy, na podstawie której oddał lokal (lub jego część) do korzystania osobie trzeciej, w terminie 7 dni od dnia zawarcia tej umowy.
6. W przypadku zmiany powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 1 umowy, w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów, strony umowy zrzekają się wszelkich wynikających z tego lub związanych z tym roszczeń.

§ 8. (OBOWIĄZKI NAJEMCY)

1. Czynsz najmu określony w § 3 umowy najmu oraz wszelkie opłaty eksploatacyjne określone w § 5 ust. 1 pkt. 1, 3, (jeżeli Najemca nie zawarł indywidualnych umów), płatne są przez Najemcę z góry do 21-go dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego: Gmina Pielgrzymka, konto PBS Złotoryja nr ..... Dla potrzeb realizowania umowy zostanie wygenerowane indywidualne subkonto (rachunek wirtualny), które będzie wskazywane na dokumencie sprzedaży i na które Najemca zobowiązany jest dokonywać opłat. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wynajmującego. Nieotrzymanie dokumentu sprzedaży nie stanowi zwolnienia z zapłaty w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym.
2. Zmiana rachunku bankowego Wynajmującego nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej i obowiązuje od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym powiadomiono Najemcę o zmianie.
3. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania na własny koszt napraw i zabezpieczeń (konserwacji, a także usuwania awarii) niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
   1) konserwacji i usuwania awarii wszelkich urządzeń grzewczych i etażowych wraz z instalacjami, natomiast jeśli zostały one zainstalowane na koszt Najemcy, również ich wymiany w przypadku takiej konieczności,
   2) konserwacji i usuwania awarii instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu i pomieszczeniach przynależnych do lokalu (poza częściami wspólnymi budynku) oraz usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych instalacji kanalizacyjnej,
   3) konserwacji, naprawy, wymiany i legalizacji wodomierzy(a) zainstalowanych w lokalu,
   4) konserwacji i usuwania nieszczelności muszli klozetowych, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest lub będzie wyposażony, łącznie z ich wymianą w razie takiej konieczności,
   5) konserwacji i usuwania awarii instalacji i osprzętu elektrycznego w obrębie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu wraz z wymianą osprzętu,
   6) konserwacji i usuwania awarii innych instalacji i osprzętu (np. telefonicznych, wentylacyjnych, alarmowych, komputerowych), będących na wyposażeniu lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu wraz z wymianą osprzętu,
   7) naprawy i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej poprzez czyszczenie i malowanie, zarówno od wewnątrz jak i od zewnątrz lokalu,
   8) naprawy okien i drzwi zniszczonych w wyniku włamania do lokalu lub dewastacji lokalu wraz z ich wymianą,
   9) naprawy podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
   10) naprawy i malowania lub tapetowania powierzchni ścian i sufitów lokalu,
   11) naprawy i konserwacji innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych.
4. Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w wynajętym lokalu zmian, dla których wymagana jest zgoda Wynajmującego, zobowiązany jest – niezależnie od innych obowiązków – na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu sprzed tych zmian.
5. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw w lokalu, które obciążają Wynajmującego (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania

powstaniu awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego oraz udostępnić Wynajmującemu lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.

6. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła potrzeba wykonania napraw elementów budynku lub instalacji należących do części wspólnych i znajdujących się w lokalu, (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego oraz udostępnić Wynajmującemu i/lub zarządcy budynku lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.
7. W przypadku niespełnienia świadczeń określonych w § 8 ust. 1 w terminie, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie / za opóźnienie w transakcjach handlowych.
8. Wystąpienie Najemcy z wnioskiem o udzielenie ulgi w zapłacie czynszu lub zapłacie opłat nie zwalnia Najemcy z obowiązku opłacania należności określonych w § 3 i § 5 ust.1 umowy.
9. W czasie wykonywania prac/nakładów określonych w § 4 ust. 2 lub w § 7 ust. 3 i w czasie dokonywania czynności o których mowa w § 4 lub § 7 ust. 2 lub 3 Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych i eksploatacyjnych.
10. W przypadku powstania zaległości po stronie Najemcy z tytułu niniejszej umowy, Wynajmujący wpłacone przez Najemcę należności przeznacza na ich spłatę poczynając od świadczeń najdawniej wymagalnych i zaliczając je w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych, tj. odsetek za zwłokę i innych kosztów, a w dalszej kolejności na poczet należności głównej, tj. czynszu i opłat.
11. Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu określonego w § 3 umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez prawa Najemcy do odszkodowania, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.
12. Po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w § 6 niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w zaktualizowanej wysokości. Jeżeli mimo otrzymania zawiadomienia, Najemca uiścił czynsz w wysokości dotychczasowej, stosuje się odpowiednio ust. 11 niniejszego paragrafu.
13. W razie nieopróżnienia lokalu i/lub niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 10 (dziesięć) % kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia w wydaniu i/lub opróżnieniu lokalu. W przypadku, gdy kara naliczana jest za okres dłuższy lub równy miesiącowi lub kilku miesiącom, dla celów rozliczeniowych Strony przyjmują, że miesiąc liczy się za dni trzydzieści. Ponadto, w razie poniesienia szkody przewyższającej kwotę należnej kary umownej, Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
14. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy do przedłożenia Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. co do obowiązku spłaty zadłużenia z tytułu należności wynikających z przedmiotowej umowy najmu wraz z naliczonymi odsetkami do kwoty ..... zł (słownie: ..... złotych). Najemca zobowiązany jest do zapłaty należności wynikającej z aktu notarialnego (art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.) w przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikającej z umowy najmu, jeżeli łączna kwota należności (tj. należność główna oraz odsetki) przekroczy kwotę ..... zł (słownie: ..... złotych) Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu (art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.) w terminie

do 20 lat od dnia zawarcia umowy najmu. Oświadczenie w formie aktu notarialnego, o którym mowa powyżej, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

15. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu i na własny koszt oraz utrzymywania w mocy przez cały okres trwania niniejszej umowy ubezpieczenia lokalu będącego przedmiotem Umowy, w zakresie ubezpieczenia mienia od ognia i ryzyk żywiołowych w formule ryzyk nazwanych lub wszystkich ryzyk, zakres ubezpieczenia powinien obejmować w szczególności szkody polegające na zalaniu przedmiotu najmu w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej lub awarii innych instalacji w które przedmiot najmu jest wyposażony, szkód związanych z nieszczelnością przegród budowlanych na wody opadowe, a także szkody będące następstwem: pożaru, eksplozji, powodzi, huraganu, gradu, deszczu nawalnego, naporu śniegu i/lub lodu, prowadzonej akcji gaśniczej i/lub ratowniczej w związku ze zdarzeniem ubezpieczeniowym, wandalizmu w tym ryzyko graffiti (z limitem odpowiedzialności co najmniej 10 000,00 PLN);
16. Najemca zobowiązany jest do dostarczania Wynajmującemu oryginału polisy ubezpieczenia lokalu wraz z dokonaną cesją praw oraz dowodami prawidłowego jej opłacenia przez cały okres obowiązywania umowy, każdorazowo nie później niż 14 dni przed wygaśnięciem poprzedniej polisy.
17. Najemca zobowiązany jest powiadomić niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 3 dni Wynajmującego o każdym uszkodzeniu lub zniszczeniu przedmiotu najmu lub jego części, Najemca jest również zobowiązany informować każdorazowo Wynajmującego o szkodach na przedmiocie najmu, które zgłaszane będą do likwidacji przez Ubezpieczyciela. Po wyrażeniu zgody przez Wynajmującego na naprawienie szkody w związku z zaistnieniem zdarzeń objętych ubezpieczeniem, Najemca zobowiązany jest do przeznaczenia na pokrycie powstałej szkody wpłaconego odszkodowania.
18. Najemca zobowiązany jest do terminowego uiszczania podatku od nieruchomości oraz do wykonania wszelkich obowiązków w zakresie tego podatku, w szczególności do złożenia stosownych formularzy w Urzędzie Gminy Pielgrzymka.
19. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu najmu i jego stanu technicznego, w celu sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli za 3-dniowym uprzedzeniem.
20. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności, o której mowa w § 4 ust.1 w lokalu nie później niż od dnia ..... i jej kontynuowania przez czas trwania umowy najmu.
21. Najemca zobowiązuje się wykonywać we własnym imieniu, na własne ryzyko i koszt wszystkie obowiązki właściciela i/lub zarządcy wynikające z obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej (z uwzględnieniem zmian tych przepisów), w szczególności wynikające z ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej w zakresie przedmiotu najmu z zastrzeżeniem zdania drugiego. W przypadku gdy z uwagi na działalność, o której mowa w § 4 ust. 1 lub w § 7 ust. 2 niniejszej umowy konieczne jest podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w przedmiocie najmu i/lub w budynku, w którym się przedmiot najmu znajduje, Najemca we własnym zakresie na własne ryzyko i koszt dostosuje poziom tego zabezpieczenia w przedmiocie najmu i/lub w budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej.
22. Najemca zobowiązany jest do doręczania Wynajmującemu w formie pisemnej, w terminie wskazanym przez Wynajmującego, wszelkich informacji i oświadczeń niezbędnych do wywiązania się przez Wynajmującego z obowiązków właściciela nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z przepisów prawa miejscowego wydanych na podstawie delegacji ustawowych zawartych w powyżej wskazanym akcie prawnym, w tym obowiązku złożenia deklaracji

o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Najemca zobowiązany jest do aktualizacji informacji i oświadczeń, o których mowa w zdaniu pierwszym w przypadku ich zmiany w terminie 3 dni od zajścia zmiany.

23. Wydatki poniesione na lub w związku z wykonywaniem obowiązków wynikających z niniejszej umowy nie podlegają zwrotowi, ani zaliczeniu na poczet należności wynikających z niniejszej umowy.
24. Gdy w wyniku lub w związku z działaniami lub zaniechaniami Najemcy w ramach obowiązków wynikających z przepisów prawa i/lub postanowień umowy, Wynajmujący zostanie obciążony jakimikolwiek obowiązkami, karami lub opłatami Najemca zobowiązuje się odpowiednio wykonać takie obowiązki, pokryć takie kary lub opłaty oraz pokryć szkodę powstałą po stronie Wynajmującego, zaś w przypadku poniesienia przez Wynajmującego jakichkolwiek kosztów i/lub wydatków z tego tytułu zobowiązuje się koszty/wydatki te zwrócić Wynajmującemu, w pełnej wysokości.
    /DODATKOWY USTĘP DLA SPÓŁKI CYWILNEJ:/
25. Odpowiedzialność wszystkich osób zawierających niniejszą umowę jako Najemca zawszelkie zobowiązania wynikające lub mogące wyniknąć w przyszłości z tytułu niniejszej umowy jest solidarna i strony zgodnie postanawiają, że solidarność ta nie ustanie nawet w wypadku rozwiązania spółki cywilnej czy też wystąpienia z niej jednego lub więcej wspólników.

§ 9. (CHARAKTERYSTYKA LOKALU)

1. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:
    a. .....,
    b. .....,
    c. .....,
d. inne..... określone w protokole zdawczo – odbiorczym.
2. Przekazanie Najemcy lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego szczegółowo stan techniczny lokalu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Zwrot lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 10 (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Najemca, w okresie o którym mowa w § 2 ust.1 może rozwiązać niniejszą Umowę, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego – z ważnych przyczyn, a w szczególności:

1) jeżeli w terminie do dnia ..... nie uzyska wszelkich niezbędnych zgód właściwych organów na przystosowanie przedmiotu najmu do działalności , o której mowa w § 4, lub jej prowadzenie.
2) jeżeli na skutek konieczności respektowania nowych wymagań nałożonych przez właściwe organy administracji publicznej jak również na skutek innych okoliczności prowadzenie przez Najemcę w lokalu działalności, o której mowa w § 4 będzie niemożliwe lub ograniczona zostanie jej rentowność.

2. Po upływie okresu, o którym mowa w § 2 ust.1 - Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron, w każdym czasie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Niezależnie od innych postanowień umowy, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w każdym czasie, bez prawa Najemcy do odszkodowania, w razie:

1) natychmiastowego wyłączenia lokalu użytkowego lub jego części z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego

pogorszenia się stanu technicznego lokalu lub jego części lub budynku, w którym lokal się znajduje, lub

2) niewywiązania się przez Najemcę z choćby jednego z obowiązków określonych w § 4 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4; § 5; § 7 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 5; § 8 niniejszej umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do usunięcia stwierdzonych naruszeń określonych w niniejszym punkcie z wyłączeniem przypadków gdy rozwiązanie umowy najmu następuje z powodu naruszeń przez Najemcę § 4 ust. 2 i § 7 ust. 1, ust. 5 niniejszej umowy, wówczas Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez uprzedniego wezwania Najemcy do usunięcia stwierdzonych naruszeń.

4. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 13, § 6 ust. 2, § 8 ust. 1 lub 2.
7. Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy na ostatni znany Wynajmującemu adres do korespondencji będą miały skutek doręczenia z upływem 14 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.
8. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
9. Spory wynikłe na tle wykonywania umowy lub związane z umową, rozstrzygają sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
10. Niniejsza umowa sporządzona została w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a pozostałe Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....
imię i nazwisko

.....
podpis