

# UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu ..... r. w Warszawie pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Radna”**, z siedzibą w Warszawie (00-341) przy ul. Radnej 15A, adres do korespondencji jak wyżej, email: [biuro@smradna.pl](mailto:biuro@smradna.pl), NIP 525-00-12-455, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000193500, którego kopia stanowi **Załącznik Nr 1** do Umowy, reprezentowaną przez:

1. Teresa Konowska – Prezes Zarządu,
2. Tomasz Szczepański – Członek Zarządu,

zwana dalej „Wynajmującym”, a

....., z siedzibą w ..... (.....-.....), przy ul. ...., adres do korespondencji: ..... (.....-.....) ul. ...., lokal nr ....., email: ..... NIP ....., wpisaną do ....., którego wydruk elektroniczny stanowi **Załącznik Nr 2** do Umowy, reprezentowaną przez:

1. ....
2. ....

zwaną dalej „Najemcą”.

## Definicje:

Dla potrzeb Umowy wszelkie wyrażenia pisane z dużych liter mają znaczenie określone poniżej, chyba że z kontekstu wynika inaczej.

### „Budynek”

Budynek, którego współwłaścicielem jest Wynajmujący, posadowiony na gruncie położonym w Warszawie przy **ul. Lipowa 7 A**, którego częścią jest Lokal.

### „Części Wspólne”

Części wspólne Budynku oraz drogi dostawcze, parkingi, drogi dojazdowe, przejścia ewakuacyjne oraz otwarte wspólne części Obiektu i inne obszary udostępnione przez Wynajmującego dla celów wspólnego używania przez innych uprawnionych.

### „Obiekt”

Grunt znajdujący się we współwłasności Wynajmującego położony w Warszawie przy **ul. Lipowa 7 A**, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka o numerze 11, z obrębem 5-04-06 oraz wszelkie posadowione na tym gruncie budynki, budowle i inne obiekty, w tym Budynek, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW-WA4M/00203903/8.

### „Lokal”

Lokal, którego właścicielem jest Wynajmujący, oznaczony na rysunku, stanowiącym **Załącznik Nr 3 a) i b)**, do Umowy, o powierzchni (parter) **67,00 m<sup>2</sup> (słownie: sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych zero centymetrów kwadratowych i o powierzchni (parter) 95,00 m<sup>2</sup> (słownie: dziewięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych zero centymetrów kwadratowych)** znajdujący się w Budynku.

Wynajmujący zachowuje prawo do korzystania ze wszystkich ścian zewnętrznych stanowiących część Lokalu dla celów przejścia do i z sąsiednich lokali, Części Wspólnych Budynku lub Obiektu oraz dla celów kontroli, przeglądu, budowy, przebudowy, remontu, konserwacji, odnowienia, eksploatacji lub umieszczania przedmiotów.

### „Wykonanie zastępcze”

Powierzenie osobie trzeciej wykonania prac w Lokalu, Budynku lub Obiekcie, które obciążają jedną ze Stron przez drugą Stronę na mocy Umowy, po średnich cenach rynkowych lub na tych samych zasadach wykonanie takich prac przez tę drugą Stronę.

## 1. PRZEDMIOT NAJMU

1.1. Wynajmujący oświadcza, że jest współwłaścicielem Obiektu i właścicielem Lokalu, położonego w Warszawie, **ul. Lipowa 7 A**.

1.2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania, a Najemca przyjmuje w najem przedmiot najmu Lokal.

1.3. Lokal został oznaczony jest na rysunku stanowiącym **Załącznik Nr 3** do Umowy.

1.4. Najemca oświadcza, że Lokal i taras przed Lokalem znajduje się w stanie zdatnym do umówionego użytku i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

1.5. Wynajmujący oświadcza, że Lokal wolny jest od obciążeń oraz innych praw osób trzecich, które mogłyby wyłączać lub ograniczać korzystanie z Lokalu przez Najemcę.

## 2. PRZEKAZANIE LOKALU

2.1. Lokal zostanie przekazany najpóźniej w dniu ..... roku na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w obecności przedstawiciela Wynajmującego i Najemcy. Protokół zdawczo – odbiorczy jako **Załącznik Nr 4** będzie stanowił integralną część Umowy.

## 3. OKRES NAJMU

3.1. Umowa niniejsza została zawarta na czas oznaczony / *nieoznaczony począwszy od dnia ..... roku.*

3.2. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę w terminie 6 (słownie: sześć-iu) miesięcy na koniec miesiąca kalendarzowego.

## 4. KAUCJA GWARANCYJNA

4.1. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu kaucję gwarancyjną odpowiadającą sumie trzymiesięcznego Czynszu najmu i Opłat eksploatacyjnych w kwocie ..... zł (słownie: .....), płatną najpóźniej do dnia ..... roku.

4.2. Kaucja gwarancyjna zabezpieczać będzie wszelkie roszczenia Wynajmującego w stosunku do Najemcy, dotyczące zapłaty czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz odsetek od nieterminowych wpłat.

4.3. Kaucja gwarancyjna będzie złożona na rachunku bankowym Wynajmującego.

4.4. W przypadku zwrotu kaucji gwarancyjnej w pełnej wysokości, tzn. bez jakichkolwiek potrąceń będzie ona wypłacona wraz z odsetkami w wysokości w jakiej oprocentowany był rachunek bankowy, na który kaucja była wpłacona. W przypadku zwrotu kaucji gwarancyjnej w niepełnej wysokości, tzn. z potrąceniem jej części na należności Najemcy wobec Wynajmującego, wypłacona zostanie kwota, w wysokości pozostałej po uregulowaniu roszczeń finansowych pomiędzy Stronami z uwzględnieniem pkt 4.5. Umowy.

4.5. Wynajmujący w trakcie trwania Umowy ma prawo potrącić z kaucji gwarancyjnej swoje należności wynikające z zaległości w płatnościach czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz odsetek od powyższych nieterminowych wpłat, a także kary umowne, koszty wynikające z rozliczenia nakładów w czynszu najmu oraz koszty wykonania zastępczego. Dokonując potrącenia Wynajmujący informuje o tym fakcie Najemcę wzywając go jednocześnie do niezwłocznego uzupełnienia kaucji gwarancyjnej w odpowiedniej wysokości. Nie uzupełnienie kaucji gwarancyjnej w terminie 14 dni od dnia potrącenia jej części może być przyczyną rozwiązania Umowy bez jej wypowiedzenia stosownie do treści pkt 15.1. pkt b) Umowy. Dokonanie potrącenia na poszczególne zobowiązania Najemcy sprawia, że zobowiązania które zostały pokryte kaucją traktuje się jako spełnione.

4.6. Potrącenie z kaucji gwarancyjnej części należności Wynajmującego pozbawia Najemcę prawa do odsetek od złożonej kaucji.

4.7. Najemca jest zobowiązany do odpowiedniego uzupełnienia kaucji gwarancyjnej bez wezwania w każdym wypadku wzrostu Czynszu. Uzupełnienie kaucji powinno nastąpić w ciągu 14 dni od otrzymania powiadomienia o tym fakcie.

4.8. Kaucja gwarancyjna w wypadku jej zwrotu jest wypłacana w złotych lub w walucie obowiązującej w dniu wypłaty wg kursu średniego NBP.

4.9. Kaucja gwarancyjna będzie zwrócona Najemcy nie później niż w terminie 30 dni od rozwiązania Umowy pod warunkiem przekazania przez Najemcę Lokalu w stanie nie pogorszonego ponad normalne zużycie w terminie określonym w pkt 15.5. Umowy.

4.10. Nie wpłacenie kaucji gwarancyjnej w terminie określonym w pkt 4.1. Umowy oraz nie uzupełnienie jej wysokości w terminie i na zasadach określonych w pkt 4.5. Umowy upoważnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

4.11. Ponadto nie wpłacenie kaucji gwarancyjnej w terminie określonym w pkt 4.1. Umowy oraz nie uzupełnienie jej wysokości w terminie i na zasadach określonych w pkt 4.5. Umowy upoważnia Wynajmującego do naliczenia kary umownej w wysokości dwukrotności Czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc używania Lokalu bez wpływu kaucji lub jej uzupełnienia na rachunek Wynajmującego.

## 5. CZYNSZ

5.1. Poczynając od dnia ..... roku Najemca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu Czynszu za powierzchnię parteru o wielkości ..... m<sup>2</sup> x ..... zł netto = ..... zł netto + VAT, oraz za powierzchnię piwnicy o wielkości ..... m<sup>2</sup> x ..... zł netto = ..... zł netto + VAT, zwany w niniejszej Umowie *Czynszem lub Czynszem Najmu*. Stawki i kwoty określone w tym punkcie nie zawierają podatku VAT, który należy doliczyć.

5.2. W przypadku rozwiązania Umowy przez Najemcę lub przez Wynajmującego z winy Najemcy, pozostała na dzień rozwiązania Umowy, a jeszcze nie skompensowana wartość w/w nakładów staje się własnością Wynajmującego, a Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tym związanych.

5.3. Wynajmujący ma prawo do podniesienia wysokości Czynszu najmu o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS. Podwyżka czynszu najmu może być dokonana wraz z rozpoczęciem każdego roku kalendarzowego, po ogłoszeniu przez GUS wysokości wskaźnika. Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę uzupełniającą na podwyższoną wartość czynszu od 1 stycznia do dnia ogłoszenia wydanego przez GUS, co nie wyłącza i jest niezależne od możliwości skorzystania przez Wynajmującego z prawa do podwyższenia czynszu w trybie 685<sup>1</sup> K.c.

5.4. Podniesienie wysokości czynszu do wysokości określonej w pkt. 5.3. nie stanowi zmiany Umowy i dokonywane jest na podstawie pisemnego oświadczenia Wynajmującego złożonego Najemcy lub wystawienia podwyższonej faktury. Otrzymanie oświadczenia lub wystawienie podwyższonej faktury, jest równoznaczne z koniecznością uzupełnienia kaucji gwarancyjnej przez Najemcę.

5.5. Na żądanie Wynajmującego, Najemca ujawni i udokumentuje obroty osiągnięte w Lokalu za okres roczny z podziałem na poszczególne miesiące na podstawie potwierdzonych za zgodność kopii wydruków z wszystkich kas fiskalnych albo innych dokumentów księgowych. Wynajmujący zachowuje prawo wglądu do udostępnianych i potwierdzonych za zgodność oryginałów w/w dokumentów.

## 6. OPŁATY EKSPLOATACYJNE

6.1. W okresie trwania Umowy, poza obowiązkiem uiszczania Czynszu najmu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu miesięcznie opłat eksploatacyjnych, zwanych w niniejszej Umowie *Opłatami Eksploatacyjnymi*.

6.2. Na Opłaty Eksploatacyjne składają się w szczególności następujące koszty:

- a) centralne ogrzewanie – zaliczka w kwocie ..... zł netto + VAT, rozliczana corocznie do 31 sierpnia każdego następnego roku na podstawie faktur od dostawcy,
- b) podgrzanie wody - zaliczka w kwocie ..... zł netto + VAT rozliczana wg wskazań podliczników corocznie do 31 sierpnia każdego następnego roku na podstawie faktur dostawcy,
- c) zimna woda - zaliczka w kwocie ..... zł netto + VAT rozliczana wg wskazań podliczników corocznie do 31 sierpnia każdego następnego roku na podstawie faktur dostawcy,
- d) energia elektryczna na podstawie odrębnej umowy zawartej przez Najemcę z dostawcą a do tego czasu - zaliczka w kwocie ..... zł netto + VAT, rozliczana wg wskazań podliczników corocznie do 31 sierpnia każdego następnego roku na podstawie faktur od dostawcy,
- e) gospodarka odpadami komunalnymi - opłata w kwocie ..... zł + VAT, wg uchwały/cennika Miasta St. Warszawy.

6.3. Podstawą do rozliczania w/w w pkt 6.2. a) do d) Opłat Eksploatacyjnych są obowiązujące Akty wewnętrzne, w tym Regulamin rozliczeń uchwalany przez władze Wynajmującego, stanowiący **Załącznik Nr 6** jako integralna część Umowy. Ponadto Wynajmujący zachowuje prawo do każdorazowego stosownego podnoszenia wysokości wyżej wymienionych zaliczek odpowiednio do zużyć Najemcy w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz do podwyżek cen przez dostawców w/w mediów. Pkt. 5.3. i 5.4. Umowy stosuje się odpowiednio.

6.4. Strony zgodnie ustalają, a celem usunięcia wątpliwości Wynajmujący w tym miejscu wyraża na to zgodę i udziela stosownego pełnomocnictwa, iż Najemca niezwłocznie i obowiązkowo zawrze z oddzielną umową na dostawę energii elektrycznej i będzie się rozliczał z dostawcą, bez pośrednictwa Wynajmującego.

6.5. Podwyższenie opłaty przez Miasto St. Warszawa w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi uprawnia Wynajmującego do wprowadzenia podwyższonej opłaty z tego tytułu z dniem obowiązywania nowej opłaty, co nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i jest dokonywane na podstawie pisemnego oświadczenia Wynajmującego złożonego Najemcy lub wystawiania podwyższonej faktury. Ponadto Wynajmujący uprawniony jest do wyboru selektywnego lub nieselektywnego sposobu gromadzenia przez Najemcę odpadów, do samodzielnej oceny ilości i rodzaju generowanych przez Najemcę odpadów

oraz należnej za to opłaty, która na podstawie pisemnego oświadczenia Wynajmującego może ulec podwyższeniu, co nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.

6.5. Wynajmujący ma prawo żądania kopii i wglądu do oryginałów wszelkich umów, deklaracji i oświadczeń zawartych z dostawcą energii elektrycznej.

## 7. PŁATNOŚCI

7.1. Czynsz i zaliczki na poczet Opłat Eksploatacyjnych będą płatne przez Najemcę miesięcznie z góry, w terminie do 10-go każdego miesiąca z góry. Wynajmujący jest uprawniony do wystawienia faktury począwszy od pierwszego dnia miesiąca, którego dana płatność dotyczy.

7.2. Do Czynszu i Opłat Eksploatacyjnych doliczany będzie należny podatek VAT lub inny tego rodzaju podatek pośredni jaki zastąpiłby VAT, jeżeli podatek, który zgodnie z obowiązującymi przepisami w danym czasie będzie obciążał Najemcę.

7.3. Płatności dokonywane będą na rachunek wskazany przez Wynajmującego na fakturze.

7.4. W przypadku opóźnień w płatnościach wynikających z niniejszej Umowy nie przekraczających dwóch miesięcy za opóźnienie naliczane będą odsetki ustawowe określone odrębnymi przepisami.

7.5. W przypadku opóźnień w płatnościach wynikających z niniejszej Umowy przekraczających dwa miesiące za opóźnienie naliczane będą odsetki w maksymalnej wysokości ustawowej określonej odrębnymi przepisami.

## 8. UŻYWANIE LOKALU

8.1. Najemca oświadcza, a Wynajmujący akceptuje, że Lokal będzie używany wyłącznie na cele ..... o nazwie ..... z wykorzystaniem logo ..... lub innego .....

8.2. Zmiana przeznaczenia Lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego i zmiany Umowy.

8.3. Najemca ma prawo dostępu do Lokalu 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, przez wszystkie dni w roku oraz używania go w godzinach od 6.00 do 22.00.

8.4. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Lokalu z należytą starannością. Przy korzystaniu z Lokalu Najemca obowiązany jest stosować się do ogólnie obowiązujących przepisów i norm, w szczególności dotyczących bezpieczeństwa przeciwpożarowego, a także do zasad prawidłowej eksploatacji Lokalu. Oznacza to, że Najemca zachowa Lokal w stanie pełnej sprawności i we właściwym stanie wraz ze wszystkimi urządzeniami i instalacjami oraz wyposażeniem należącymi do Najemcy i Wynajmującego, co oznacza również obowiązek przeprowadzania przewidzianych przepisami prawa kontroli i przeglądów technicznych Lokalu i jego urządzeń i instalacji.

8.5. Najemca ponosi na zasadach ogólnych odpowiedzialność za to, aby zużycie Lokalu nie przekroczyło zwykłego zużycia.

8.6. Najemca będzie używać Lokalu, Budynku, Obiektu i Części Wspólnych, oraz wszelkich urządzeń, instalacji i wyposażenia w taki sposób, aby nie przeszkadzać ani też nie powodować uciążliwości w szczególności poprzez wzniesienie nadmiernych hałasów, intensywnych zapachów lub wibracji itp. dla innych osób, w szczególności mieszkańców budynku Radna 2/4 ze szczególnym uwzględnieniem porannych dostaw. W tym celu Najemca zobowiązuje się również utrzymywać odpowiednie wygłuszenie, zapewnić wentylację i klimatyzację w Lokalu w odrębnych urządzeniach i instalacjach, a centralne agregaty chłodnicze umieszczać wyłącznie w piwnicy Lokalu. W przypadku nie wygłuszenia i nie zapewnienia odrębnej wentylacji i klimatyzacji czy nie umieszczenia centralnych agregatów chłodniczych w piwnicy Lokalu oraz powodowania w/w uciążliwości, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty co miesięcznej kary umownej w wysokości podwójnego dziennego Czynszu najmu za każdy dzień uciążliwości.

8.7. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie uciążliwości, szkody i konsekwencje spowodowane przez niego lub jego wykonawców, dostawców, pracowników oraz osoby z nimi związane w związku z naruszeniem Umowy.

8.8. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za szkody w Lokalu i na rzeczach lub na osobach reprezentujących prawa Najemcy, znajdujących się w Lokalu.

8.9. Najemca jest zobowiązany do utrzymania szczególnej staranności w utrzymywaniu porządku i czystości w Lokalu oraz wokół niego, tj.

- a) utrzymywania Lokalu oraz wszelkich urządzeń i instalacji oraz wyposażenia w tym w szczególności stanowiących własność Wynajmującego w stanie nie pogorszonym ponad zwykłe zużycie;

- b) zapewniania wysoko estetycznego wyglądu okien, drzwi, podłóg i innych elementów wewnątrz i na zewnątrz Lokalu, w szczególności w obszarze wejścia do Lokalu oraz do zapewniania niezwłocznej wymiany elementów szklanych Lokalu, które ulegną zniszczeniu;
- c) nieprzechowywania śmieci w Lokalu dłużej niż jest to konieczne;
- d) niewyrzucania śmieci w żadnym miejscu na terenie Budynku, Obiektu i Części Wspólnych oprócz koszy na śmieci i innych pojemników przeznaczonych w tym celu w miejscach wskazanych przez Wynajmującego. W przypadku, jeżeli działalność gospodarcza Najemcy powodować będzie potrzebę wyrzucania śmieci o znaczących rozmiarach lub w ilościach większych niż standardowe, Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia możliwości wyrzucania oraz wywożenia takich śmieci na swój koszt, po wcześniejszym uzgodnieniu miejsca umieszczenia pojemników oraz sposobu i terminów ich opróżniania z Wynajmującym. Najemca zobowiązany będzie do przekazania Wynajmującemu, na jego żądanie oryginałów do wglądu oraz kopii odpowiednich umów gwarantujących Najemcy nieprzerwany bieżący wywóz śmieci (o znaczących rozmiarach lub w ilościach większych niż standardowe) lub ich utylizację, w terminie 3 dni od dnia otrzymania takiego żądania.

8.10. Najemcę obciążają ponadto wszelkie konserwacje, kontrole i przeglądy techniczne oraz remonty w Lokalu. Ponadto Najemca zobowiązuje się do przeprowadzania jakichkolwiek remontów w tym również remontów bieżących teki jak przykładowo malowanie ścian w Lokalu wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem przywrócenia stanu poprzedniego (Wykonanie zastępcze).

8.11. Najemca jest zobowiązany do funkcjonalnego zabezpieczenia Lokalu po godzinach pracy (zamykanie okien i drzwi, wyłączanie urządzeń klimatyzacyjnych i elektrycznych, grożących spowodowaniem pożaru, etc.).

8.12. W przypadku gdy Najemca nie usunie wskazanych przez Wynajmującego naruszeń, Wynajmujący uprawniony jest do wykonania prac, które są konieczne do naprawienia takiego naruszenia we własnym zakresie na koszt Najemcy (w następstwie czego kosztami prac zostanie obciążony Najemca i będą one podlegać potrąceniom i windykacji tak jak niezapłacony Czynnysz (Wykonanie zastępcze).

8.13. Najemca nie ma prawa do dokonania obniżki Czynnyszu lub Opłat Eksploatacyjnych ani też ubiegania się o wynagrodzenie lub odszkodowanie w związku z wykonaniem prawa wstępu do Lokalu przez Wynajmującego i/lub wykonywaniem jakichkolwiek prac.

8.14. Najemca niniejszym zobowiązuje się do bezzwłocznego wyłączenia mediów w Lokalu, w sytuacji awarii, które powodują szkody w Lokalu, Obiekcie, Budynku i Częściach Wspólnych i natychmiastowego powiadomienia o tym Wynajmującego lub osoby przez niego wskazane.

8.15. Najemca zobowiązuje się do nie umieszczania, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego w Budynku i Obiekcie (z wyłączeniem Lokalu, chyba że umieszczone w Lokalu znaki, reklamy, tablice, flagi itp. byłyby widoczne z zewnątrz), żadnych znaków, reklam, tablic lub flag itp., z zastrzeżeniem pkt 8.16. Umowy. Aby uniknąć wszelkich wątpliwości uzgadnia się, że Najemca będzie całkowicie odpowiedzialny za uzyskanie wszelkich administracyjnych zezwoleń na umieszczenie wszelkich znaków reklam, tablic, flag itp.

8.16. Wynajmujący wyraża zgodę na oznakowanie Lokalu poprzez odpłatne tj. w kwocie .....**00 zł netto (słownie: ..... złotych 00/100 złotych ) +VAT miesięcznie** umieszczenie, nazwy i znaku firmowego ..... na elewacji Budynku oraz w świetle witryn w sposób zgodny z projektem, który będzie stanowił **Załącznik Nr 7** do niniejszej Umowy oraz zobowiązuje i upoważnia Najemcę do zgłoszenia bądź uzyskania zgody właściwego organu administracji publicznej na oznakowanie Lokalu zgodnie z w/w projektem, jeśli zgłoszenie bądź uzyskanie takiej zgody będzie wymagane przepisami prawa. Pkt. 5.3. i 5.4. Umowy stosuje się odpowiednio.

8.17. Wynajmujący wyraża zgodę po pisemnym zatwierdzeniu rysunku i ewentualnie wizualizacji markiz na ich umieszczenie nad witrynami znajdującymi się w Lokalu, które muszą zawierać napis z logo i nazwą ..... oraz tylko na częściowe przesłonięcie maksymalnie do wysokości 1/2 witryn okiennych w Lokalu. Pozostała część 1/2 witryn okiennych w Lokalu powinna pozostać nie przesłonięta, tak aby było widać wewnątrz Lokalu.

## 9. NAKŁADY W LOKALU

9.1. Najemca może dokonać nakładów, w tym ulepszeń w Lokalu wyłącznie na swój koszt i ryzyko.

9.2. Najemca niniejszym nieodwołalnie i bezwarunkowo zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego wynikających z wszelkich dokonywanych nakładów, jeżeli z woli Wynajmującego pozostaną one w całości lub w części w Lokalu po zakończeniu Umowy najmu.

9.3. Na żądanie Wynajmującego, Najemca usunie całość lub część nakładów, w tym ulepszeń w Lokalu oraz naprawi szkody spowodowane przez ich usunięcie.

9.4. Jeżeli Najemca nie doprowadzi niezwłocznie Lokalu do stanu poprzedniego w całości lub w części, Wynajmujący będzie mieć prawo do wykonania tego we własnym zakresie na koszt i ryzyko Najemcy oraz obciążenia Najemcy kosztami takich prac, płatnych przez Najemcę na żądanie Wynajmującego (Wykonanie zastępcze).

9.5. Niezależnie od powyższego, Najemca będzie zobowiązany do ubezpieczenia wszelkich nowych budowli w Lokalu od ryzyka budowlanego na warunkach zatwierdzonych przez Wynajmującego. Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości uzgadnia się, że Najemca będzie wyłącznie odpowiedzialny za zawarcie i utrzymanie takiego ubezpieczenia i pokrycie kosztów z tym związanych. Najemca zobowiązany będzie do przekazania Wynajmującemu, na jego żądanie oryginałów do wglądu oraz kopii odpowiednich umów ubezpieczenia w terminie 3 dni od dnia otrzymania takiego żądania.

9.6. Ponadto Najemca będzie całkowicie odpowiedzialny za uzyskanie wszelkich administracyjnych zezwoleń na wykonywanie wszelkich prac w Lokalu.

## 10. WYDANIE LOKALU PO ZAKOŃCZENIU NAJMU

10.1. Najemca zobowiązany jest przekazać protokolarnie Wynajmującemu Lokal najpóźniej w dniu zakończenia Umowy.

10.2. Po zakończeniu Najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal w stanie wynikającym z **Załącznika 4**, z zastrzeżeniem poniższych postanowień:

- a) Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania Lokalu,
- b) rzeczy, które były zamontowane w Lokalu przez Najemcę, mogą być odłączone od Lokalu, bez jego uszkodzenia lub istotnej zmiany rzeczy odłączonych, mogą być przez Najemcę zabrane, chyba że Strony uzgodnią, że Wynajmujący zatrzyma je bez prawa do wynagrodzenia, którego Najemca niniejszym bezwarunkowo i nieodwołalnie zrzeka się na rzecz Wynajmującego,
- c) wszelkie inne elementy budowlane, urządzenia i instalacyjne oraz wykończenia wewnątrz, które zostały wykonane przez Najemcę stają się własnością Wynajmującego chyba, że Wynajmujący postanowi inaczej, żądając przywrócenia stanu poprzedniego, stosownie do pkt. 9.3. Umowy.

10.3. Jeżeli Najemca nie doprowadzi Lokalu do stanu poprzedniego w całości lub w części, Wynajmujący będzie mieć prawo do wykonania tego we własnym zakresie na koszt i ryzyko Najemcy oraz obciążenia Najemcy kosztami takich prac, płatnych przez Najemcę na żądanie Wynajmującego (Wykonanie zastępcze).

10.4. Stan Lokalu zostanie określony przez Strony w protokole zdawczo- odbiorczym sporządzonym i podpisanym przez przedstawicieli Stron.

## 11. PODNAJEM i CESJA

11.1. Wynajmujący nie wyraża zgody na podnajem lub użyczenie całości lub części Lokalu.

11.2. Najemca nie ma prawa do przenoszenia praw i/lub obowiązków wynikających z Umowy Najmu ani obciążania praw wynikających z Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

## 12. PRAWO WSTĘPU WYNAJMUJĄCEGO DO LOKALU

12.1. Wynajmujący będzie miał prawo wstępu do Lokalu, w obecności Najemcy, w celu kontroli przestrzegania przepisów prawa, w tym przepisów bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz należytego używania.

12.2. Jeżeli pomimo upływu 2 dni od dnia zawiadomienia o zamiarze wstępu do Lokalu Stronom nie uda się ustalić terminu wstępu lub też pomimo dokonania ustalenia terminu Najemca nie umożliwi Wynajmującego wstępu oraz możliwości prowadzenia prac przez Wynajmującego, Wynajmujący uprawniony będzie do wstępu do Lokalu, wraz z wykonawcami, robotnikami i innymi osobami w terminie przez siebie określonym.

12.3. Wynajmujący będzie miał bezwarunkowe i natychmiastowe prawo wstępu do Lokalu bez obecności Najemcy w przypadku:

- a) zagrożenia pożarowego,
- b) zagrożenia bezpieczeństwa lub mienia,
- c) awarii,
- d) klęsk żywiołowych.

W takim przypadku Wynajmujący winien niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Najemcę.

### 13. INNE OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

13.1. Wynajmujący jest zobowiązany, w szczególności, zapewnić właściwe funkcjonowanie i utrzymanie:

- a) oświetlenia w Budynku, Częściach Wspólnych i Obiekcie,
- b) sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, grzewczej w Budynku, Częściach Wspólnych i Obiekcie,
- c) porządku w Budynku, Częściach Wspólnych i Obiekcie.

### 14. UBEZPIECZENIA

14.1. W czasie trwania niniejszej Umowy, Najemca będzie zobowiązany do utrzymania na swój koszt ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, za szkody będące następstwem czynów niedozwolonych Najemcy lub osób, za które Najemca ponosi odpowiedzialność.

14.2. Najemca zobowiązuje się przedstawić Wynajmującemu dowód zawarcia umowy ubezpieczeniowej, zgodnej z ustaleniami zawartymi w pkt. 14.1. Umowy, nie później niż 14 dni od objęcia Lokalu. Umowa ta będzie odnawialna co jeden rok, a Najemca będzie miał obowiązek przedstawić kolejne umowy w okresie 14 dni od ich zawarcia. Najemca zobowiązany będzie do przekazania Wynajmującemu, na jego żądanie oryginałów do wglądu oraz kopii odpowiednich umów ubezpieczenia w terminie 3 dni od dnia otrzymania takiego żądania.

### 15. ZAKOŃCZENIE UMOWY

15.1. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia gdy:

- a) Najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za 2 okresy płatności,
- b) Najemca w terminie 14 dni nie uzupełni odpowiednio kwoty kaucji gwarancyjnej zgodnie z pkt 4. Umowy,
- c) naruszy inne istotne postanowienia Umowy, w szczególności określone w pkt 6.4., 8.1., 8.2., 8.3, 8.4., 8.5., 8.6., 8.7., 8.9, 8.10., 8.11., 8.12., 8.15. 8.16., z zastrzeżeniem pkt. 5.3. Umowy.

15.2. Rozwiązanie Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia musi być poprzedzone pisemnym wezwaniem Najemcy do usunięcia naruszenia stanowiącego podstawę rozwiązania umowy. Termin zakreślony przez Wynajmującego do usunięcia naruszenia nie może być krótszy niż 14 dni od daty osobistego doręczenia wezwania lub przesłania go listem poleconym.

15.3. W przypadku wygaśnięcia Umowy z jakiegokolwiek powodu, Najemca jest zobowiązany do opuszczenia i opróżnienia Lokalu bez wezwania najpóźniej ostatniego dnia jej obowiązywania. Opóźnienie Najemcy w opuszczeniu i opróżnieniu Lokalu po jej rozwiązaniu powoduje w szczególności możliwość żądania przez Wynajmującego kary umownej w wysokości dwukrotności Czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu. Wynajmujący może również żądać zapłaty Opłat Eksploatacyjnych związanych z bezumownym korzystaniem z Lokalu, określonych w pkt 6 Umowy.

15.4. W przypadku rozwiązania Umowy przekazanie Lokalu powinno nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, bez wezwania najpóźniej do ostatniego dnia jej obowiązywania.

15.5. Klucze do Lokalu przekazane Najemcy na podstawie protokołu przekazania Lokalu lub później w trakcie trwania Najmu i zostaną zwrócone Wynajmującemu najpóźniej do ostatniego dnia jej obowiązywania. Jeśli klucze nie zostaną zwrócone w tym terminie, Wynajmujący będzie mieć prawo do otwarcia Lokalu i zmiany zamków w Lokalu na koszt i ryzyko Najemcy (Wykonanie zastępcze).

15.6. Jeżeli Najemca nie usunie swoich rzeczy najpóźniej do ostatniego dnia obowiązywania Umowy wówczas Wynajmujący może je usunąć i złożyć w magazynie podmiotu profesjonalnie trudniącego się przechowywaniem mienia, na koszt Najemcy (Wykonanie zastępcze). Przed ich usunięciem, Wynajmujący sporządzi na koszt Najemcy spis wszystkich rzeczy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody, jakie nastąpią w trakcie usuwania lub przechowywania rzeczy, z wyłączeniem przypadku rażącego niedbalstwa.

15.7. Jeśli Najemca nie przywróci Lokalu do stanu określonego w punkcie 10.2. Umowy, Wynajmujący będzie mieć prawo do wykonania tego we własnym zakresie i obciążenia Najemcy kosztem takich prac (Wykonanie zastępcze).

## 16. PRAWO WŁAŚCIWE I JURYSDYKCJA

16.1. Wszelkie spory mogące ewentualnie zaistnieć pomiędzy stronami Umowy będą rozstrzygane przez sąd gospodarczy właściwy dla Wynajmującego.

## 17. POUFNOŚĆ

17.1. Strony Umowy powinny dolożyć starań w celu nie ujawniania (dochowania poufności) warunków handlowych Umowy.

## 18. PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI

18.1. Umowa jest zawarta pod warunkiem złożenia przez Najemcę w terminie najpóźniej **do dnia** ..... roku dodatkowego oświadczenia w formie aktu notarialnego, w którym Najemca podda się egzekucji wprost z tego aktu tak co do zapłaty wszystkich swoich należności mogących wynikać z niniejszej Umowy do kwoty kaucji tj. .... **zł (słownie: ..... tysiące** , ..... **złotych ...../100)**, jak też co do opuszczenia Lokalu po zakończeniu Umowy, stosownie do treści art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego.

18.2. Koszty aktu notarialnego opisanego w pkt. 18.1. Umowy ponosi Najemca.

18.3. Nie złożenie w/w dodatkowego oświadczenia w formie aktu notarialnego w terminie określonym w pkt. 18.1. Umowy upoważnia Wynajmującego do naliczenia kary umownej w wysokości dwukrotności Czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc używania Lokalu bez złożenia w/w dodatkowego oświadczenia.

## 19. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

19.1. Zmiana Umowy lub jej załączników, pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej z podpisami Stron, z zastrzeżeniem pkt. 5.3 i 5.4. Umowy.

19.2. Jeżeli szkoda wyrządzona przez Najemcę w skutek nie opuszczenia we wskazanym terminie Lokalu przewyższy kwoty określone w pkt. 15.3. Umowy, Wynajmujący może dochodzić swoich roszczeń na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.

19.3. Adresy Stron podane w nagłówku Umowy są jednocześnie ich adresami do doręczeń. Strony są zobowiązane do informowania nawzajem o zmianie adresów firmy pod rygorem uznania, że list polecony wysłany na powyższy adres uważa się za doręczony pomimo jego niepodjęcia przez adresata.

19.4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach wraz z Załącznikami, dołączonymi do niej w dacie jej podpisania, po jednym dla każdej ze Stron. Postanowienia zawarte w Załącznikach stanowią integralną część Umowy.

Wynajmujący

Najemca

