

UMOWA
NAJMU POMIESZCZENIA UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu, pomiędzy:

Gminą Zakrzewo, ul. Kujańska 5, 77-424 Zakrzewo, NIP 7671609418, Regon 570791402, działającą przez Samorządowy Zakład Komunalny w Zakrzewie, 77-424 Zakrzewo, ul. Kujańska 3, reprezentowany przez Kierownika Zakładu Tadeusza Drobczyńskiego

zwanym w dalszej treści umowy „*Wynajmującym*”,

a

.....
.....

zwanym w dalszej części umowy „*Najemcą*”,

o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący niniejszym oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy o powierzchni 46,1 m², usytuowany w budynku Domu Seniora przy ul. Szczepańskiego 1 w Zakrzewie, zlokalizowanego na działkach o nr ewidencyjnych 248/2, 272/9, 271/6, obr. ewid. 0040 Zakrzewo, wraz z ciągiem komunikacyjnym (schody) – stanowiący przedmiot najmu, który został oznaczony graficznie na załącznikach nr 1, 1a do umowy, zwany w dalszej części niniejszej umowy „przedmiotem najmu”, a Najemca zobowiązuje się do korzystania z nieruchomości na warunkach opisanych w niniejszej umowie i do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu i innych należności na warunkach określonych w niniejszej umowie.
2. Przedmiot najmu stanowi część nieruchomości wchodzącej w skład zasobu Gminy Zakrzewo, dla której Sąd Rejonowy w Złotowie prowadzi księgę wieczystą o nr PO1Z/00024075/1.
3. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną oraz c.o., przy czym Najemca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości iż Przedmiot najmu nie jest wyposażony w urządzenia do rozliczania kosztów dostawy ciepła na centralne ogrzewanie i wyraża zgodę na rozliczanie kosztów ogrzewania według powierzchni przedmiotu najmu.
4. Najemca zobowiązany jest do właściwego utrzymania ciągów komunikacyjnych prowadzących do lokalu użytkowego w stanie niezagrażającym bezpieczeństwu użytkowników.

§ 2.

1. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu opisany w § 1 nie jest obciążony prawami osób trzecich.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w dniu zawarcia niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zawarty zostanie opis stanu technicznego przedmiotu

najmu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w przedmiocie najmu. Podpisanie przez Najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego na mocy niniejszej umowy będzie interpretowane jako zapoznanie się przez niego ze stanem technicznym przedmiotu najmu, a wszelkie zastrzeżenia co do tego stanu winny być odnotowane w tym protokole pod rygorem uznania, że żadnych zastrzeżeń nie wnosił.

3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu kontroli właściwej jego eksploatacji.
4. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do przedmiotu najmu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

§ 3.

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu w celu prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie:.....
2. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i zmiany niniejszej umowy.

§ 4.

1. Najemca własnym staraniem i na własny koszt, przed rozpoczęciem działalności w przedmiocie najmu, uzyska wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska opinie o ile są wymagane.
2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego, pod rygorem nieważności, zawiadomienia Wynajmującego o uzyskaniu dokumentów, o których mowa w ust. 1.
3. Najemca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 1.
4. Dostosowanie przedmiotu najmu do potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej leży po stronie Najemcy i winno być przeprowadzone na zasadach określonych w §7 ust. 2.
5. Strony zgodnie oświadczają, że Najemcy nie przysługuje od Wynajmującego prawo zwrotu kosztów dokonania prac adaptacyjnych, o których mowa w ust. 4 , a wszelkie nakłady dokonane przez Najemcę przechodzą na własność Wynajmującego.

§ 5.

1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego niezależnie od formy cesji. W przypadku jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na zbycie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy Najemca i nowy najemca.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 6.

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
 - 2) terminowego uiszczania czynszu i innych opłat,
 - 3) używania przedmiotu najmu zgodnie z przepisami bhp,
 - 4) przestrzegania przepisów i zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego (w tym wyposażenie przedmiotu najmu w sprzęt p.poż i gaśnice),
 - 5) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu najmu, w tym utrzymywania przedmiotu najmu w porządku i czystości oraz ich okresowego odnawiania,
 - 6) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje, w szczególności wymiany drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 - 7) nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 8) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń,
 - 9) udostępniania na żądanie Wynajmującego przedmiotu najmu do kontroli przestrzegania postanowień umowy, na zasadach określonych w §2 ust. 3-4
 - 10) powiadomienia Wynajmującego o zmianach dotyczących nazwy Najemcy, jego adresu, osób uprawnionych do działania w imieniu Najemcy oraz reprezentujących Najemcę.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w przedmiocie najmu, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych. Zabezpieczenie przedmiotu najmu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 7.

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
 - 2) drzwi, zamków i zamknięć, za wyjątkiem prac opisanych w §6 ust. 1 pkt 6,
 - 3) urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które przedmiot najmu jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 4) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji przedmiotu najmu do instalacji budynku lub złącza kablowego,

- 5) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania przedmiotu najmu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
 - 6) uzupełniania i oszklenia drzwi,
 - 7) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 8) urządzeń wentylacyjnych,
 - 9) innych elementów wyposażenia przedmiotu najmu.
2. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, wymagane jest złożenie przez Najemcę szczegółowego zakresu robót celem uzyskania zgody Wynajmującego na piśmie bądź zawarcia porozumienia remontowego na zasadach opisanych w §17, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.

§ 8.

1. Najemca powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne dla realizacji robót, o których mowa w § 7, oraz powinien uzyskać, w momencie zakończenia robót, wszystkie, ewentualnie wymagane atesty i świadectwa zgodności. Najemca powinien dostarczyć Wynajmującemu kopie wszystkich tych dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.
2. Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i na warunkach przez niego określonych.
3. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Najemcę w przedmiocie najmu, które są na trwale z nim związane, stanowią część składową przedmiotu najmu. Po ustaniu stosunku najmu Najemca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych w przedmiocie najmu, jeżeli te urządzenia, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową przedmiotu najmu.
4. W przypadku gdyby w wyniku zmian obowiązującego ustawodawstwa lub przepisów wykonawczych albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, Straży Pożarnej, Sanepidu itp.) przedmiot najmu musiał zostać poddany adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to wynikiem zmian dokonanych w przedmiocie najmu przez Najemcę, prace te będą obciążać Najemcę, a w przypadku gdyby Wynajmujący dokonał tych prac wobec zaniechania Najemcy to Wynajmujący obciąży Najemcę wszelkimi kosztami jakie poniósł w związku z wykonaniem robót w przedmiocie najmu.

§ 9.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej oraz wody bieżącej i podgrzewanej, a także, ogrzewania lokalu będącego przedmiotem najmu. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, a także do wykonania pozostałych napraw przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, z wyłączeniem urządzeń i instalacji zamontowanych przez Najemcę w przedmiocie najmu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i inne powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
3. Wynajmujący będzie pobierał od Najemcy, celem wpłaty na rzecz dostawców mediów, opłaty za następujące świadczenia dodatkowe:
 - 1) dostarczanie energii elektrycznej do przedmiotu najmu (dostawca energii – ENEA S.A. w Poznaniu, ENEA Operator Sp. z o.o.), Najemca ponosił będzie te opłaty na rzecz Wynajmującego wg faktycznego zużycia mediów, na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (podlicznika), a ich wysokości ustalane będą na podstawie faktur, otrzymywanych przez Wynajmującego od dostawcy energii i jest on zobowiązany uiszczać Wynajmującemu te opłaty na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego, które to będą płatne z dołu, w terminach wskazanych w §12 ust. 4.
 - 2) dostarczanie zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej (SZK w Zakrzewie) – według wskazań podlicznika na podstawie odrębnej faktury i na zasadach określonych w odrębnej umowie o zbiorowe dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków,
 - 3) ogrzewanie przedmiotu najmu (zgodnie ze stawkami określonymi przez SZK w Zakrzewie) w formie ustalonej w § 12 ust. 3.
4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 3 nie będą pobierane.
5. Najemca obowiązany jest zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach jest podpisać indywidualną umowę na korzystanie z usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych, a na każde wezwanie Wynajmującego taką umowę okazać.

§ 10.

1. W przypadku konieczności dokonania w przedmiocie najmu lub budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez przedmiot najmu, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.

3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania stosunku najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego. Powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń przedmiotu najmu. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy, jak również może żądać naprawienia szkód jakie Wynajmujący poniósł w związku z tym zaniechaniem, obejmujący stary rzeczywiste i utracone korzyści.
4. W przypadku awarii, której usunięcie obciąży Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i urządzenia, których demontaż okaże się niezbędnym.
6. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednia (proporcjonalnie do czasu wyłączenia przedmiotu najmu z użytku) obniżka czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w §12 ust. 3.

§ 11.

Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń oraz instalować urządzeń na nieruchomości.

§ 12.

1. Z tytułu zawartej umowy Najemca będzie płacił Wynajmującego miesięczny czynsz w wysokości zł netto + podatek od towarów i usług VAT wedle obowiązującej aktualnie stawki (w chwili zawarcia niniejszej umowy - 23%), razem zł brutto (.....).
2. Czynsz płatny będzie od dnia 1.06.2025 r. Przedmiot najmu zostanie wydany niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zgodnie z zapisami §2 ust. 2., na potrzeby przeprowadzenia prac adaptacyjnych w lokalu.
3. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującego miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe, stosownie do postanowień określonych w § 9 ust. 3, według następujących stawek:
 - 1) za wodę i ścieki – wg wskazań podlicznika; na podstawie wystawianych Najemcy faktur i na zasadach określonych w umowie o zbiorowe zaopatrzenie wody i odprowadzenie ścieków do zawarcia której Najemca jest zobowiązany na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa
 - 2) za ogrzewanie c.o. w odniesieniu do kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni pomieszczeń w budynku Domu Seniora w Zakrzewie. Cena ogrzewania pomieszczeń zawiera utrzymanie instalacji ciepłej (przeeglądy, naprawy itp.) oraz koszt zakupu opałuW momencie podpisania umowy stawka ryczałtowa wynosi 12,50 zł/m² + 23% VAT.

Wynajmujący będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki ryczałtowej:

- a. w przypadku zmiany rocznego, kwartalnego lub miesięcznego wskaźnika cen towarów i usług ogłaszanego przez GUS,
- b. w przypadku zmiany cen energii lub ceny opału, o co najmniej 5% w stosunku do poprzednio obowiązującej ceny w analogicznym okresie (rocznym lub kwartalnym lub miesięcznym) oraz zmiany kosztów ponoszonych w związku z wykonywaniem przeglądu kotła grzewczego, instalacji grzewczej i kominowej, kosztów eksploatacji instalacji grzewczej,
- c. w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, gdy Wynajmujący zobowiązany będzie zobowiązany do zapłaty dodatkowych opłat, podatków lub innych kosztów, do zapłaty których nie był zobowiązany lub ich nie wliczał w dniu zawarcia Umowy,

a o każdej zmianie kosztów ogrzewania Najemca zostanie poinformowany na 1 miesiąc przed proponowaną datą wejścia w życie zmiany w formie pisemnej/elektronicznej.

4. Czynsz najmu i opłata za energię ciepłą (ogrzewanie) płatne z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, zaś świadczenia dodatkowe rozliczane z użyciem podlicznika płatne są przez Najemcę z dołu w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po danym miesiącu. Czynsz i opłaty uiszczane są na podstawie wystawianych faktur VAT przelewem na rachunek Wynajmującego nr Datą zapłaty jest data uznania rachunku Wynajmującego.
5. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
6. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującego przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.
7. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe za opóźnienie, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.
8. W przypadku, gdy przedmiot najmu jest przedmiotem najmu wspólnego kilku podmiotów, za zobowiązania finansowe, wynikające z wykonania umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy najemcy.

§ 13.

1. Strony zgodnie ustalają, iż Wynajmujący uprawniony jest do jednostronnego podwyższenia wysokości czynszu co roku, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS i to ze skutkiem od 1 stycznia, bez konieczności sporządzania odrębnego aneksu i wypowiedzenia wysokości czynszu. O podwyżce czynszu w trybie określonym w zdaniu poprzednim Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę

na piśmie w terminie najpóźniej trzech miesięcy od dnia ogłoszenia Komunikatu Prezesa GUS o wskaźniku wzrostu, wskazując jednocześnie nową wysokość czynszu od 1 stycznia danego roku i sposób jego naliczenia.

2. Zmiana wysokości stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi zmiany umowy wymagającej akceptacji Najemcy i następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.
3. Strony zgodnie oświadczają, że pierwsza waloryzacja czynszu na zasadach opisanych w niniejszym paragrafie nastąpić może od 1 stycznia 2026 w roku.

§ 14.

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas nieoznaczony.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na ostatni znany drugiej stronie adres uznaje się za skutecznie doręczone.
3. Pismo przesłane drugiej stronie, na adres określony w ust. 2, awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone w dniu zwrotu przesyłki do nadawcy.

§ 15.

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będące następstwem ich prawidłowego używania. Stan techniczny przedmiotu najmu w dniu jego przekazania określa protokół zdawczo-odbiorczy z chwili przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu. Ocena stopnia zużycia nastąpi poprzez porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 i protokołu zdawczo-odbiorczego z daty przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1 do dnia ustania stosunku najmu na skutek wypowiedzenia, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w ciągu 14 dni od daty ustania stosunku najmu.
3. W przypadku opuszczenia przedmiotu najmu przez Najemcę bez protokolarnego przekazania go Wynajmującemu, stosownie do ust. 1 i 2, Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejęcia przedmiotu najmu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami.

§ 16.

1. W przypadku opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu, tj. braku przekazania go w terminie, o którym mowa w § 15 ust. 2, Najemca obowiązany jest opłacać w miejsce czynszu, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 150% ostatnio obowiązującego czynszu brutto, niezależnie od innych świadczeń związanych z używaniem przedmiotu najmu, o których mowa w § 9 ust. 3. Przez miesiąc strony rozumieją okres 30 dni.
2. Należności wymienione w ust. 1 będą uiszczane na zasadach i w terminach określonych w § 12 ust. 4.

§ 17.

1. Najemca bez zgody Wynajmującego, z zastrzeżeniem zapisu § 4, wyrażonej na piśmie nie może dokonywać zmian ani ulepszeń przedmiotu najmu. W przypadku zamiaru dokonania zmian w przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego o rodzaju i zakresie robót celem spisania porozumienia regulującego zakres prac do wykonania i sposób ich rozliczenia. Wynajmującemu przysługuje prawo odmowy wyrażenia zgody na dokonanie zmian lub ulepszeń.
2. Dokonanie przez Najemcę zmian lub ulepszeń w przedmiocie najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego stanowi przesłankę rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym. W przypadku braku zgody Wynajmującego na dokonanie zmian lub ulepszeń Najemcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych na ten cel wydatków oraz nakładów i odpowiada on wobec Wynajmującego za wynikłą z samowolnego działania Najemcy szkodę.
3. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w tym przedmiocie pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w przedmiocie najmu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę i Wynajmujący ma prawo do ich zlikwidowania na koszt Najemcy.
4. Okres pozostawienia rzeczy w przedmiocie Najmu przez Najemcę traktowany jest jako bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu i liczony jest do dnia ich usunięcia przez Najemcę lub zlikwidowania przez Wynajmującego, zgodnie z zapisami ust. 3.

§ 18.

1. W dniu Najemca wpłacił na konto: 22 8944 0003 0000 0257 2000 0050 kaucję w kwocie zł (słownie:) tj. kwocie odpowiadającej miesięcznej wysokości czynszu brutto.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, w tym: pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym.
5. W czasie trwania umowy najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości, że wpłacona kaucja nie jest oprocentowana..

7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu lub od daty stwierdzenia protokołem braku takich roszczeń.
8. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, odszkodowania i opłat za świadczenia dodatkowe Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych przez Najemcę do przedmiotu najmu.

§ 19.

1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za wypowiedzeniem, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, kończącego się ostatniego dnia miesiąca. Powyższy zapis nie dotyczy przypadków określonych w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) gdy Najemca używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub z ich przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje ich używać w taki sposób, lub
 - 2) gdy Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 4, lub
 - 3) gdy Najemca zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 4) gdy Najemca pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pomieszczeń w budynku uciążliwym, lub
 - 5) gdy Najemca nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki określone w § 12 ust. 5, lub
 - 6) gdy Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
 - 7) gdy Najemca nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 18 ust. 4, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego 14-dniowego terminu do jej uzupełnienia, lub
 - 8) gdy Najemca samowolnie, tj. bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, dokonał zmian lub ulepszeń w przedmiocie najmu,
 - 9) nie dostarczył dokumentów, o których mowa w § 20,
3. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy ze skróconym jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, kończącym się ostatniego dnia miesiąca, w przypadku gdy:
 - 1) Najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 10 ust. 3 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
 - 2) Najemca korzysta z przedmiotu najmu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa,
 - 3) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 6 ust. 1 pkt 3-5.
4. Najemca ma prawo wypowiedzenia umowy ze skróconym jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, kończącym się ostatniego dnia miesiąca, w przypadku gdy:

- 1) Przedmiot najmu posiada wady, które ujawniły się w trakcie obowiązywania umowy najmu, uniemożliwiające wykorzystanie przedmiotu najmu na działalność, o której mowa w § 3 ust. 1,
- 2) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w przedmiocie najmu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1,
5. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
6. Umowa może zostać rozwiązana przez strony w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

§ 20.

Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do złożenia uzyskanych na własny koszt aktualnych dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności gospodarczej w terminie 14 dni od daty pisemnego wezwania pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 21.

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Załącznik, o którym mowa w §1 ust. 1 stanowi integralną część niniejszej umowy.

§ 22.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszystkie spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo ze względu na miejsce położenia przedmiotu najmu.
3. Kompleksowa informacja o przetwarzaniu danych osobowych zawarta jest w załączniku nr 2 do niniejszej umowy jako „Klauzula informacyjna – najem dzierżawa”.

§ 23.

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

- zał. 1, 1a - graficzne oznaczenie przedmiotu najmu,
- zał. 2 - klauzula informacyjna – najem dzierżawa