

**WZÓR-
UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO (AUKCJA/ PRZETARG)**

zawarta w Krakowie w dniu roku pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków z siedzibą w Krakowie (31-004), Pl. Wszystkich Świętych 3-4, posiadającą NIP: 676 101 37 17, REGON: 351554353, reprezentowaną przez: Pawła Sularza – Zastępcę Dyrektora ds. Obsługi w Zarządzie Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie, działającego na podstawie Pełnomocnictwa Nr 11/2018 Dyrektora Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 31 stycznia 2018r.,
zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

(w przypadku spółek prawa handlowego)

.....

..

wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS, kapitał zakładowy w wysokości(dotyczy spółki z o.o. i spółki akcyjnej), opłacony w części/w całości (dotyczy spółki akcyjnej), posiadającym REGON: i NIP:, reprezentowanym przez:.....

(w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą)

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Przedsiębiorczości i Technologii, zamieszkałym..... legitymującym się dowodem osobistym (seria i numer)....., posiadającym REGON: i NIP:,

(w przypadku spółki cywilnej)

1. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą zamieszkałym legitymującym się dowodem osobistym (seria i numer).....

wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Przedsiębiorczości i Technologii,

2. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą zamieszkałym legitymującym się dowodem osobistym (seria i numer).....wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Przedsiębiorczości i Technologii

prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą posiadającym REGON..... i NIP.....

zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1.
Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy numer.....stanowiący własność.....położony w Krakowie w budynku przy ul. /na os./¹/.....składający się z pomieszczeń o pow.....m², wyposażony w instalacje:, wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny określony w protokole zdawczo-odbiorczym i godzi się zawrzeć umowę najmu w takim stanie oraz, że ww. lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt, bez dochodzenia od wynajmującego zwrotu wydatkowanych na ten cel nakładów finansowych zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej rozwiązaniu (wygaśnięciu).
3. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim:
.....
.....
.....
4. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami. Wynajmujący nie ma obowiązku zawiadamiać Najemcy o terminie przeprowadzania kontroli w lokalu.

§ 2.
Czynsz

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz wg stawki czynszowej netto, tj. nie uwzględniającej podatku od towarów i usług, w wysokości.....zł za 1m² pow. lokalu (słownie złotych za 1 m²....., tj. za pow..... m² oraz stawki czynszowej netto, tj. nie uwzględniającej podatku od towarów i usług, w wysokościzł za 1 m² pow. lokalu (słownie za 1 m²:.....)
Czynsz miesięczny brutto wynosi:.....zł (słownie złotych:.....) na co składa się czynsz netto w kwocie zł. oraz 23% podatku od towarów i usług (zwanego dalej VAT-em) w kwocie..... zł.
2. Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Czynsz najmu płatny jest za każdy miesiąc z góry do 21 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego w bank PKO BP S.A. nr
na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT. Za datę zapłaty czynszu

¹ Niepotrzebne skreślić

najmu uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty ustawowych odsetek. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur VAT bez podpisu.

4. Stawka czynszowa, określona w ust.1, będzie waloryzowana narastająco raz w roku począwszy od dnia 1 lutego danego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.
5. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust.4, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
6. Przypadek, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
7. Najemca lokalu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków jest zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.
8. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnych umów na dostarczenie mediów, z podmiotami koncesjonowanymi pod warunkiem istnienia prawnych i technicznych warunków do ich zawarcia i po uzyskaniu zgody zarządcy budynku, jeżeli jest on stroną zawartych umów z podmiotami świadczącymi usługi w tym zakresie. Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu umów, o których mowa w terminie 14 dni od daty ich zawarcia oraz do uiszczania opłat na podstawie danych wynikających z faktur VAT wystawionych przez dostawców mediów.
9. Najemca lokalu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków jest zobowiązany do uiszczania opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 250 z późn. zm.), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.
10. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego na numer rachunku bankowego podany przez Wynajmującego na fakturze VAT,
11. Wynajmujący oświadcza, że Najemca dokonał na rachunek bankowy Wynajmującego wpłaty kaucji. Wpłacona przez Najemcę kaucja wynosi.....zł. co stanowi 300% miesięcznego czynszu netto.
12. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód, zaległości z tytułu czynszu, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
13. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności tytułem roszczeń o których mowa w ust. 12, wówczas Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 11 w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na konto Wynajmującego.
14. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

15. Z chwilą zwrotu lokalu użytkowego za protokołem zdawczo - odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy na wskazany przez niego rachunek bankowy lub wypłacona w kasie Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie w terminie 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega możliwość odmowy zwrotu kaucji i zaliczenia jej na pokrycie ewentualnych strat spowodowanych przez Najemcę w związku z pogorszeniem stanu technicznego lokalu użytkowego w dniu jego wydania Wynajmującemu za protokołem zdawczo-odbiorczym w stosunku do stanu z dnia przekazania lokalu Najemcy w dniu podpisania umowy najmu, uwzględniającego poniesione, w trakcie trwania stosunku najmu, nakłady związane z użytkowaniem lokalu.
16. W przypadku zawartego między stronami, w dniu protokolarnego wydania lokalu porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia, istniejąca na koncie kaucyjnym kwota kaucji nie zostanie zwrócona Najemcy po protokolarnym wydaniu lokalu, lecz pozostanie na koncie kaucyjnym jako zabezpieczenie wierzytelności. Kaucja podlegała będzie w takiej sytuacji zwrotowi z chwilą spłaty zadłużenia.
17. Najemca podda się dobrowolnie egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777§ 1 pkt 4 k.p.c. co do wydania przedmiotu dzierżawy. Akt notarialny powinien obejmować oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 777§1 pkt 4 k.p.c. przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest wypowiedzenie lub rozwiązanie niniejszej umowy przez Strony na mocy porozumienia oraz bezskuteczny upływ co najmniej 30 dniowego terminu od otrzymania przez Najemcę pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania przedmiotu dzierżawy.
19. Koszty aktu notarialnego poddania się egzekucji o którym mowa w ust. 17 ponosi Najemca.
20. Najemca w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszego aneksu dostarczy Wynajmującemu oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji o którym mowa w ust. 17. Niewywiązanie się z tego obowiązku będzie skutkowało natychmiastowym rozwiązaniem umowy.
21. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust. 3, jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.
22. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto (tj. bez podatku VAT), w wysokości kosztów eksploatacyjnych, za okres od dnia podpisania umowy najmu do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu użytkowym, jednak nie dłużej niż przez okres do 45 dni kalendarzowych.
23. Na wniosek Najemcy, termin stosowania stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych w przypadku, o którym mowa w ust. 22, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejnych 45 dni kalendarzowych, o ile Najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu użytkowym.
24. Najemca za zgodą Wynajmującego może płacić czynsz najmu wg stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych, za okres wykonywania przez siebie remontu lub ulepszeń lokalu, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni.
25. Przez okres, o którym mowa w ust. 22, ust. 23 i ust. 24 Najemca zobowiązany jest uiszczać podatek od towarów i usług w wysokości wyliczonej z uwzględnieniem obniżonej stawki czynszowej netto.
26. Przez okres stosowania ulgi, o której mowa w ust. 22, ust. 23 oraz w ust. 24 Najemca zobowiązany jest uiszczać obowiązującą go stawkę czynszu najmu netto, natomiast

przyznane obniżenie stawki czynszowej najmu rozliczone zostanie za okres, obniżka dotyczy.

§ 3.

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w lokalu użytkowym. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania prac, o których mowa w ust. 4.
2. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym i użytkowym, to jest do:
 - 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a) malowania pomieszczeń,
 - b) naprawy tynków ścian i sufitów,
 - c) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu użytkowego oraz ich wymiany,
 - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - e) naprawy i konserwacji ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - f) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu użytkowym, jak również wymiany tych mebli,
 - g) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - h) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu użytkowym z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal użytkowy,
 - j) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów, pieców węglowych (akumulacyjnych),
 - k) naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt – także jego wymiany,
 - l) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
 - 2) utrzymania lokalu użytkowego i jego najbliższego otoczenia w należytym stanie sanitarno - porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
 - 3) ubezpieczenia lokalu użytkowego,
 - 4) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
 - 5) korzystania z lokalu użytkowego w sposób, który nie będzie naruszał przyjętych zasad współżycia społecznego.

5. Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.
6. W przypadku wykonania przez Najemcę w wynajmowanym lokalu prac remontowych, które skutkować będą koniecznością dokonania korekt w inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i/lub inwentaryzacjach branżowych danego lokalu, koszty związane z wykonaniem tych korekt obciążają Najemcę.
7. Jeżeli podjęcie przez Najemcę jakiejkolwiek działalności w Lokalu wymagać będzie uzyskania odpowiednich koncesji, zezwoleń, uzgodnień lub innych decyzji i zgód wydawanych przez właściwe władze (zwanych każde osobno lub łącznie decyzjami), to Najemca nie podejmie takiej działalności bez uprzedniego uzyskania takich decyzji i spełnienia warunków ustalonych w tych decyzjach.
8. Najemca zobowiązuje się do naprawiania wszelkich szkód, jakie mogą powstać w Lokalu z przyczyn obciążających Najemcę, w tym również na skutek zaniechania działań, do których Najemca był zobowiązany zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa lub postanowieniami Umowy.

§ 4.

Podnajem lokalu

1. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie całego lokalu.
2. Wynajmujący może wyrazić w formie pisemnej, zgodę na podnajęcie przez Najemcę osobie trzeciej, części lokalu, nie większej niż 50 % całkowitej powierzchni lokalu, na zasadach określonych przez Wynajmującego i wynikających z obowiązujących w danym czasie na terenie Gminy Miejskiej Kraków przepisów regulujących zasady najmu gminnych lokali użytkowych.
3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, działalności prowadzonej w lokalu, o której mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy. Zmiana działalności prowadzonej w lokalu, może być dokonana tylko w drodze aneksu do niniejszej umowy najmu na zasadach określonych przez Wynajmującego i wynikających z obowiązujących w danym czasie na terenie Gminy Miejskiej Kraków przepisów regulujących zasady najmu gminnych lokali użytkowych.
4. Niedopuszczalna jest zmiana funkcji lokalu w całości lub w jego części.

§ 5.

Okres obowiązywania i zmiany umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres od dnia.....do dnia.....
2. Niniejsza umowa:
 - a) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
 - b) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn o których mowa w ust. 3
 - c) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Niniejsza umowa zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia najemcy, z zastrzeżeniem pkt 2, 6, 8, 9, jeżeli Najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania: stawki czynszowej najmu netto zwaloryzowanej w sposób określony w § 2 ust. 4 i 5 umowy,

- 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienie,
- 3) zmienił przeznaczenie lokalu użytkowego lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
- 4) prowadzi w lokalu użytkowym inną działalność niż określona w umowie najmu,
- 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal użytkowy lub jego część bez zgody Wynajmującego,
- 6) wykroczył w sposób rażący przeciwko zasadom współżycia społecznego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz upomniął Najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników,
- 7) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, z wyjątkiem prac określonych w § 3 ust. 4 pkt 1 lit a - l umowy,
- 8) nie uzyskał zgody Wynajmującego, o której mowa w § 3 ust.1.,
- 9) nie wykonuje w lokalu użytkowym napraw, o których mowa w § 3 ust. 4 pkt. 1 lit. a-l umowy, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw,
- 10) nie usuwa szkód powstałych z jego winy lub gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym, albo nie przestrzega zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego,
- 11) w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 2 ust.10 umowy,
- 12) w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy nie dostarczył aktu notarialnego obejmującego oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 777§1 pkt 4 k.p.c, o którym mowa w § 2 ust. 17.
- 13) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego,
- 14) zmienił, nawet częściowo lub tymczasowo, przeznaczenie lokalu lub prowadzi w nim działalność inna niż określona w § 1 ust. 3 albo wprowadził do sprzedaży w wynajmowanym lokalu użytkowym dopalacze i inne tego typu substancje pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działające na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających lub środki zastępcze nie będące żywnością lub produkty przeznaczone do spożycia zawierające alkohol etylowy pochodzenia rolniczego w stężeniu przekraczającym 0,5% objętościowych alkoholu albo rozpoczął w wynajmowanym lokalu prowadzenie agencji towarzyskiej, sprzedaż asortymentu erotycznego typu sex-shop, prowadzenie klubu nocnego typu go-go oferującego występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu i podobnych lub rozpoczął prowadzenie wypożyczalni elektrycznych pojazdów trójkołowych napędzanych silnikiem elektrycznym lub rozpoczął prowadzenie działalności w zakresie gier hazardowych bez wymaganego zezwolenia (koncesji), o którym mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych,
- 15) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody zarządcy/administradora budynku nośnik informacji wizualnej,
- 16) nie dostarczył umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub przedłużenia tej umowy, w tym dowodów opłacania składek.

4. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 pkt 1-16, Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal użytkowy z osób i rzeczy oraz w dniu uzgodnionym z Wynajmującym przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z używaniem przedmiotu najmu. Znajdujące się w lokalu ściany, sufity, podłogi, posadzki, stolarka (ślusarka) okienna i drzwiowa, grzejniki, armatura, oraz osprzęt instalacji wodno-kanalizacyjnej, grzewczej i elektrycznej, winny być w stanie technicznym przydatnym do użytku, uwzględniającym bieżącą konserwację i naprawę, do czego najemca jest zobowiązany treścią niniejszej umowy oraz przepisami kodeksu cywilnego.
5. Nieprzekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 4 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań zmierzających do wydania Lokalu.
6. Za używanie Lokalu po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany będzie do uiszczania Wynajmującemu opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100 % czynszu netto. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w określonej wyżej wysokości płatna będzie na podstawie noty księgowej w terminie 14 dni od daty jej wystawienia (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego).
7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się do dotychczasowego najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal użytkowy i w stosunku do którego Wynajmujący odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczania w terminie do 21 dnia każdego miesiąca opłaty za korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania pisemnej umowy najmu, na podstawie faktury VAT,
9. Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwe przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może wypowiedzieć umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

§ 6.

Przekazanie lokalu

1. Przy zachowaniu postanowień § 3 ust. 1-4 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się przekazać za protokołem zdawczo-odbiorczym Wynajmującemu lokal użytkowy w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z używaniem przedmiotu najmu.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca przekaze Wynajmującemu lokal użytkowy w stanie innym niż określa to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu użytkowego do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu użytkowego będącego następstwem jego prawidłowego używania. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje prawo pokrycia poniesionych strat z kaucji wpłaconej przez byłego użytkownika lokalu.

§ 7.

Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą i do utrzymania tego ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy najmu. Suma gwarancyjna polisy wynosić będzie nie mniej niż: zł (słownie:zł 00/100). Zawarta przez Najemcę umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) winna obejmować:
 - 1) szkody w nieruchomościach oraz rzeczach ruchomych będących przedmiotem najmu,
 - 2) szkody powstałe w wyniku prac remontowo- modernizacyjnych prowadzonych w przedmiocie Najmu przez Najemcę.
2. Najemca zobowiązuje się do przedkładania Wynajmującemu kopii umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) wraz z dokumentami poświadczającymi dokonanie opłaty składek ubezpieczeniowych bez wezwania w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy lub w terminie 7 dniu po uzyskaniu nowej rocznej polisy ubezpieczeniowej.

§ 8.

Odpowiedzialność Najemcy za osoby trzecie

Od dnia protokolarnego przejęcia lokalu Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikające z niewłaściwego utrzymania lokalu, w tym w zakresie szkód w mieniu Wynajmującego, za wszelkie szkody spowodowane przez jego pracowników, wykonawców, kontrahentów i inne osoby działające na rzecz Najemcy zarówno w urządzeniach jak i w wyposażeniu lokalu. Szkody te Najemca zobowiązany jest niezwłocznie naprawić. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku naprawy powyższych szkód w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania odpowiednich napraw na koszt i ryzyko Najemcy, w ramach wykonania zastępczego, bez konieczności uzyskania sądowego upoważnienia, zgodnie z art. 480 kc.

§ 9.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego lub położenia lokalu.
4. W okresie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego miejsca zamieszkania lub siedziby. W razie zaniechania tego obowiązku, korespondencję dwukrotnie wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczoną z dniem drugiego awizowania.

5. Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze otrzymuje Wynajmujący, a jeden egzemplarz otrzymuje Najemca.
6. Wykaz załączników stanowiących integralną część umowy:

Załącznik nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy.

WYNAJMUJACY

NAJEMCA