Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 5388/VI/13
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 28 listopada 2013 r.

UMOWA NAJMU Nr .....

zawarta w dniu ..... r. w Łodzi, pomiędzy Administracją Zasobów Komunalnych Łódź – ....., z siedzibą w Łodzi przy ul. ..... działającą w imieniu .....
(*Miasta Łódź , współwłaścicieli , właścicieli*),

reprezentowaną przez.

..... –

zwaną w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym", a

..... – zarejestrowaną pod nr .....
w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez .....,
(ew. KRS nr .....)
zamieszkałym (*z siedzibą*) w .....,
prowadzących działalność w ramach Spółki .....,
NIP ..... REGON .....
zwanym w treści umowy „Najemcą",

na podstawie skierowania Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi z dnia ..... r., nr .....

§ 1.

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Łodzi, przy ul. ..... nr ..... o łącznej powierzchni ..... m^2 .
Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności w zakresie: .....
.....

§ 2.

1. Począwszy od dnia ..... r. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:

- za powierzchnię - ..... m^2 wg stawki ..... zł/m^2, co stanowi ....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.

- za powierzchnię - ..... m^2 wg stawki ..... zł/m^2, co stanowi ....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.

- za powierzchnię - ..... m^2 wg stawki ..... zł/m^2, co stanowi ....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.

- za powierzchnię - ..... m^2 wg stawki ..... zł/m^2, co stanowi ....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.

- za powierzchnię - ..... m^2 wg stawki ..... zł/m^2, co stanowi ....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.

Łącznie należności wynoszą miesięcznie po zaokrągleniu ..... zł.

2. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do uiszczania następujących opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją lokalu:
   1) za energię cieplną:
   a) do ogrzewania lokalu - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/m^2 + podatek VAT ..... *), co stanowi ..... zł/m-c,
   b) do podgrzania wody - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/od osoby + podatek VAT .....%*), co stanowi .....zł/m-c;
   2) za dostawę zimnej wody - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/od osoby + podatek VAT .....% *), co stanowi ..... zł/m-c;
   3) za odbiór ścieków - zł ..... miesięcznie wg stawki .....zł/od osoby + podatek VAT .....%*), co stanowi ..... zł/m-c.

3.1. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wnosić opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych (bytowych – nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) na podstawie złożonego oświadczenia o ilości osób zatrudnionych w lokalu i rodzaju prowadzonej działalności, wg stawki:

- ..... osób x normatywne zużycie l/os x 4 tygodnie = ...l/miesięcznie, co stanowi ..... zł/miesiąc.

3.2. W przypadku stwierdzenia złożenia w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3.1, nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do ilości osób zatrudnionych lub normatywu wielkości pojemnika.

3.3. W przypadku nałożenia na Wynajmującego kary z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku z nałożoną karą.

3.4. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na wywóz odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Najemca ma obowiązek, na każde wezwanie Wynajmującego, okazać umowę, o której mowa wyżej.

*) niepotrzebne skreślić

4. Faktyczne rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków następuje nie rzadziej niż raz na kwartał po otrzymaniu przez Wynajmującego faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. i wyliczeniu kosztów zużycia przypadających na Najemcę, z uwzględnieniem dokonanych przez niego zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia wody*).

5. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Najemcę opłat za energię cieplną - następować będzie w okresach (kwartalnych /półrocznych/ rocznych*). Rozliczenie to dokonywane będzie w terminie nie później niż do końca I półrocza roku następnego i stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres rozliczeniowy.

6. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 2 i 3.1 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, w kasie Wynajmującego*) lub na rachunek Wynajmującego nr .....
.....

7. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych.

8. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły. Pierwsza zmiana czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w *...(miesiąc)*..... roku.

9. Zmiany stawek czynszu dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do umowy.
Nie podpisanie aneksu przez Najemcę w ciągu 14 dni od daty doręczenia aneksu może być podstawą do rozwiązania umowy najmu w trybie określonym w § 8 niniejszej umowy.

10. Zmiana wysokości stawki czynszu może nastąpić z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

11. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3.1 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.

12. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z podatkiem od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi.

*) niepotrzebne skreślić

§ 3.

1. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
   1) dokonywania wszelkich napraw okien i drzwi;
   2) dokonywania napraw podłóg i posadzek;
   3) dokonywania napraw i wymiany urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu;
   4) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu;
   5) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
   6) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń ogrzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. założonej przez Wynajmującego.

2. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. 1 jest obowiązany do naprawy szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.

§ 4.

1. Po zakończeniu stosunku najmu dotychczasowy Najemca jest obowiązany do:
   1) zwrotu lokalu i podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od zakończenia terminu wypowiedzenia umowy najmu. W przypadku konieczności odnowienia lokalu oraz dokonania w nim obowiązujących go napraw, zwrot lokalu powinien nastąpić w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia terminu wypowiedzenia;
   2) zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów i wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.

2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym - Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu. Czynsz za okres remontu obciąża dotychczasowego Najemcę.

§ 5.

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących, w dniu wydania lokalu, urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej i ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku.

2. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem.

§6.

Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.

§ 7.

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 8.

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:

1) zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego,
2) odda przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem - bez pisemnej zgody Wynajmującego,
3) dokona adaptacji lub modernizacji określonej w § 6 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 3.4 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności,
5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
6) nie podpisze aneksu do umowy najmu w terminie określonym w § 2 ust. 9,
7) pomimo pisemnego wezwania, nie przedłoży Wynajmującemu do wglądu umowy, o której mowa w § 2 ust. 3.4.
8) w terminie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy najmu nie złoży w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i wydaniu Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu rozwiązania umowy*).

§9.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nie oznaczony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo jej wypowiedzenia na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§10.

1. Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie w formie ..... do kwoty ..... zł (słownie: ....złotych).

2. Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą rozwiązania umowy najmu, po pomniejszeniu o ewentualne należności.

3. Najemca w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złoży oświadczenie notarialne o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w przypadku zalegania z zapłatą czynszu z tytułu najmu wyżej wymienionego lokalu użytkowego oraz o dobrowolnym wydaniu wynajmującemu przedmiotu najmu w 7 dniu po rozwiązaniu niniejszej umowy.*).

*) niepotrzebne skreślić

§11.

1. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają Najemcy od jego uiszczania w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

§12.

Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości przeliczonych na 1 m^2 powierzchni Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 2.

§13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 15.

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 i Nr 153, poz. 1271, z 2004 r. Nr 25, poz. 219 i Nr 33, poz. 285, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, z 2007 r. Nr 165, poz. 1170 i Nr 176, poz. 1238 oraz z 2010 r. Nr 41, poz. 233, Nr 182, poz. 1228 i Nr 229, poz. 1497 oraz z 2011 r. Nr 230, poz. 1371).

§ 16.

Umowa obowiązuje od dnia ..... roku.

Wynajmujący **Najemca**

Załącznik Nr 2
do zarządzenia Nr 5388/VI/13
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 28 listopada 2013 r.

UMOWA NAJMU Nr .....

zawarta w dniu ..... r. w Łodzi, pomiędzy Administracją Zasobów Komunalnych Łódź – ....., z siedzibą w Łodzi przy ul. ..... działającą w imieniu .....
(*Miasta Łódź , współwłaścicieli , właścicieli*),

reprezentowaną przez.

..... –

zwaną w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym", a

..... – zarejestrowaną pod nr .....
w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez .....,
(ew. KRS nr .....)
zamieszkałym (*z siedzibą*) w .....,
prowadzących działalność w ramach Spółki .....,
NIP ..... REGON .....
zwanym w treści umowy „Najemcą",

na podstawie skierowania Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi z dnia ..... r., nr .....

§ 1.

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Łodzi, przy ul. ..... nr ..... o łącznej powierzchni ..... m^2 .
Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności w zakresie: .....
.....

§ 2.

1. Począwszy od dnia ..... r. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:

- za powierzchnię - ..... m^2 wg stawki ..... zł/m^2, co stanowi ....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł;

- za powierzchnię - ..... m^2 wg stawki ..... zł/m^2, co stanowi ....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł;

- za powierzchnię - ..... m^2 wg stawki ..... zł/m^2, co stanowi ....zł,

- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł;

- za powierzchnię - ..... m^2 wg stawki ..... zł/m^2, co stanowi ....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł;

- za powierzchnię - ..... m^2 wg stawki ..... zł/m^2, co stanowi ....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.

Łącznie należności wynoszą miesięcznie po zaokrągleniu ..... zł.

2. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do uiszczania następujących opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją lokalu:
   1) za energię cieplną:
   a) do ogrzewania lokalu - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/m^2 + podatek VAT ..... *), co stanowi ..... zł/m-c,
   b) do podgrzania wody - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/od osoby + podatek VAT .....%*), co stanowi .....zł/m-c;
   2) za dostawę zimnej wody - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/od osoby + podatek VAT .....% *), co stanowi ..... zł/m-c;
   3) za odbiór ścieków - zł ..... miesięcznie wg stawki .....zł/od osoby + podatek VAT .....%*), co stanowi ..... zł/m-c.

3.1. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wnosić opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych (bytowych – nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) na podstawie złożonego oświadczenia o ilości osób zatrudnionych w lokalu i rodzaju prowadzonej działalności, wg stawki:

- ..... osób x normatywne zużycie l/os x 4 tygodnie = ...l/miesięcznie, co stanowi ..... zł/miesiąc.

3.2. W przypadku stwierdzenia złożenia w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3.1, nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do ilości osób zatrudnionych lub normatywu wielkości pojemnika.

3.3. W przypadku nałożenia na Wynajmującego kary z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku z nałożoną karą.

3.4. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na wywóz odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Najemca ma obowiązek, na każde wezwanie Wynajmującego, okazać umowę, o której mowa wyżej.

4. Faktyczne rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków następuje nie rzadziej niż raz na kwartał po otrzymaniu przez Wynajmującego faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. i wyliczeniu kosztów zużycia przypadających na Najemcę, z uwzględnieniem dokonanych przez niego zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia wody*).

*) niepotrzebne skreślić

5. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Najemcę opłat za energię cieplną - następować będzie w okresach (kwartalnych /półrocznych/ rocznych*). Rozliczenie to dokonywane będzie w terminie nie później niż do końca I półrocza roku następnego i stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres rozliczeniowy.

6. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 2 i 3.1 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, w kasie Wynajmującego*) lub na rachunek Wynajmującego nr .....
.....

7. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych.

8. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły. Pierwsza zmiana czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w *...(miesiąc)*..... roku.

9. Zmiany stawek czynszu dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do umowy.
Nie podpisanie aneksu przez Najemcę w ciągu 14 dni od daty doręczenia aneksu może być podstawą do rozwiązania umowy najmu w trybie określonym w § 8 niniejszej umowy.

10. Zmiana wysokości stawki czynszu może nastąpić z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

11. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3.1 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.

12. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z podatkiem od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi.

*) niepotrzebne skreślić

§ 3.

1. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
   1) dokonywania wszelkich napraw okien i drzwi;
   2) dokonywania napraw podłóg i posadzek;
   3) dokonywania napraw i wymiany urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu;
   4) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu;
   5) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
   6) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń ogrzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. założonej przez Wynajmującego.
2. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. 1 jest obowiązany do naprawy szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.

§ 4.

1. Po zakończeniu stosunku najmu dotychczasowy Najemca jest obowiązany do:
   1) zwrotu lokalu i podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od zakończenia terminu wypowiedzenia umowy najmu. W przypadku konieczności odnowienia lokalu oraz dokonania w nim obowiązujących go napraw, zwrot lokalu powinien nastąpić w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia terminu wypowiedzenia,
   2) zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów i wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym - Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu. Czynsz za okres remontu obciąża dotychczasowego Najemcę.

§ 5.

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących, w dniu wydania lokalu, urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej i ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku.

2. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem.

§ 6.

Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.

§ 7.

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 8.

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:

1) zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego;
2) odda przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem - bez pisemnej zgody Wynajmującego;
3) dokona adaptacji lub modernizacji określonej w § 6 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego;
4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 3.4 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności;
5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy;
6) nie podpisze aneksu do umowy najmu w terminie określonym w § 2 ust. 9;
7) pomimo pisemnego wezwania, nie przedłoży Wynajmującemu do wglądu umowy, o której mowa w § 2 ust. 3.4;
8) w terminie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy najmu nie złoży w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i wydaniu Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu rozwiązania umowy*).

§ 9.

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony ..... lat od dnia ..... do dnia ..... .

§ 10.

1. Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie w formie ..... do kwoty ..... zł (słownie: ....złotych).
2. Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą rozwiązania umowy najmu, po pomniejszeniu o ewentualne należności.
3. Najemca w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złoży oświadczenie notarialne o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w przypadku zalegania z zapłatą czynszu z tytułu najmu wyżej wymienionego lokalu użytkowego oraz o dobrowolnym wydaniu wynajmującemu przedmiotu najmu w 7 dniu po rozwiązaniu niniejszej umowy.*)

§ 11.

1. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.

2. Wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają Najemcy od jego uiszczania w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

*) niepotrzebne skreślić

§12.

Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości przeliczonych na 1 m^2 powierzchni Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 2.

§13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 15.

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 i Nr 153, poz. 1271, z 2004 r. Nr 25, poz. 219 i Nr 33, poz. 285, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, z 2007 r. Nr 165, poz. 1170 i Nr 176, poz. 1238 oraz z 2010 r. Nr 41, poz. 233, Nr 182, poz. 1228 i Nr 229, poz. 1497 oraz z 2011 r. Nr 230, poz. 1371).

§ 16.

Umowa obowiązuje od dnia ..... roku.

Wynajmujący **Najemca**