**UMOWA NAJMU**

zawarta w dniu .................................... w Zgierzu pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu, z siedzibą w Zgierzu przy ul. Mielczarskiego 14, NIP 732-000-06-37, REGON 470023416 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000099467 prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, reprezentowanym przez:

1. Marzenę Chudobińską - Prezesa Zarządu
2. Grażynę Owczarczyk - Członka Zarządu

zwanym dalej „***Wynajmującym***”, a

*………………………………………………………………………….……………* zamieszkałym w *……………………………………………………………………….……* przy ul. *……………………………………………………….…..………….……,* prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą *…………………………………………………………….…………………….……………*,zwanym dalej „***Najemcą***”,

zawarta została umowa o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

Przedmiotem Umowy jest najem nieruchomości stanowiącej własność Wynajmującego (Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu), położonej na działce gruntu
***nr ewidencyjnym 260 w obrębie Z-129, o pow. 0,3460 ha***, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ***LD1G/00002482/4***, zabudowanej ***4 budynkami*** o łącznej powierzchni użytkowej ***873,88 m2***, tj:

1. budynek murowany 2 kondygnacyjny, niepodpiwniczony o powierzchni użytkowej ***440,88 m2***
2. parter - powierzchnia 322,0 m2
3. I piętro - powierzchnia 118,88 m2
4. budynek murowany jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o wys. pomieszczeń ok. 2,8 m, o powierzchni użytkowej ***63,0 m2*** - (powierzchnia warsztatów i kotłowni lokalnej)
5. budynek murowany jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o wys. pomieszczeń ok. 3,5 m, o powierzchni użytkowej ***265,0 m2*** (powierzchnia gospodarcza - warsztaty i garaże)
6. budynek murowany jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o wys. pomieszczeń ok. 4,0 m, o powierzchni użytkowej ***105,0 m2*** (powierzchnia gospodarcza – magazynowa)

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Przedmiot Umowy określony w §1 niniejszej Umowy zgodnie z warunkami określonymi w Umowie Najmu oraz w załącznikach stanowiących integralną część Umowy,
a Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu określonego w §8 niniejszej Umowy.
2. Wydanie Przedmiotu Umowy Najmu nastąpi nie później niż w terminie do 30 dni od dnia podpisania Umowy.

**§ 3**

**Odbiór przedmiotu umowy**

1. Wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. W przypadku bezpodstawnego uchylania się Najemcy od odbioru Przedmiotu Umowy, w szczególności niestawiennictwa Najemcy w dniu wyznaczonym jako data odbioru bez ważnej przyczyny lub po bezskutecznym upływie kolejnego terminu wyznaczonego Najemcy, nie krótszego niż 3 dni, na przekazanie Przedmiotu Umowy (z przyczyn leżących po stronie Najemcy), Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia. Wynajmujący może również zadecydować, że w przypadku nieobecności Najemcy przy przekazaniu Przedmiotu Umowy lub odmowy odbioru Przedmiotu Umowy przez Najemcę bez podania ważnej przyczyny, Przedmiot Umowy będzie uważany za przekazany zgodnie
z niniejszą Umowa. W takim przypadku Wynajmujący jednostronnie sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy, na co Najemca wyraża zgodę.

**§ 4**

**Sposób korzystania z przedmiotu umowy**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Przedmiot Umowy określony w §1 niniejszej Umowy w celu prowadzenia przez Najemcę na terenie Przedmiotu Umowy działalności gospodarczej polegającej na ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….…………………
2. Bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Najemca nie może prowadzić w Przedmiocie Umowy działalności innej niż określona w ust. 1.

**§ 5**

**Oświadczenia Wynajmującego**

1. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Umowy jest objęty ubezpieczeniem majątkowym.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie wynajmu nieruchomości.

**§ 6**

**Oświadczenia Najemcy**

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Umowy i nie wnosi zastrzeżeń co do położenia, stanu technicznego, wyposażenia Przedmiotu Umowy, ani jego przydatności do prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę.
2. Najemca oświadcza, że Przedmiot Umowy nadaje się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w §4 ust. 1 niniejszej Umowy.
3. Najemca oświadcza, że posiada możliwości finansowe gwarantujące wykonanie Umowy.
4. Najemca oświadcza, że działalność gospodarcza określona w §4 niniejszej Umowy będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych.
5. Najemca oświadcza, że na terenie Przedmiotu Umowy nie będzie składował materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych i toksycznych.
6. Najemca oświadcza, że ocenił i rozważył na własną odpowiedzialność atrakcyjność użytkową i położenie Przedmiotu Umowy, a także ryzyko prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, w szczególności
w zakresie uzyskiwanych obrotów i tym samym, że Wynajmujący nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności z tytułu rzeczywistych obrotów uzyskiwanych w związku z użytkowaniem Przedmiotu Umowy przez Najemcę, a także, że Wynajmujący nie podejmuje żadnego zobowiązania z tego tytułu.

**§ 7**

**Oświadczenia Stron**

1. Strony zgodnie oświadczają, że do Przedmiotu Umowy będą mieli dostęp wyłącznie pracownicy Najemcy
i osoby upoważnione przez Najemcę, a pracownicy Wynajmującego mogą wejść do pomieszczenia bez obecności pracownika Najemcy wyłącznie w sytuacjach nadzwyczajnych, jeśli byłoby to konieczne ze względu na zagrożenie mienia znajdującego się w Przedmiocie Umowy lub samego Przedmiotu Umowy albo zdrowia i życia ludzi przebywających na terenie Przedmiotu Umowy, w szczególności ze względu na zagrożenie pożarem.
2. Strony zgodnie oświadczają, że Wynajmujący przekaże Najemcy komplet kluczy do Przedmiotu Umowy,
a Najemca, ze względu na bezpieczeństwo pożarowe, zobowiązuje się pozostawić jeden komplet kluczy umożliwiający dostęp do Przedmiotu Umowy pracownikom Wynajmującego. Klucze pozostawione będą
w zaklejonej kopercie, podpisanej w taki sposób, aby podpis Najemcy znajdował się w miejscu zamknięcia koperty i na kopercie.

**§ 8**

**Czynsz najmu i inne obciążenia**

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w wysokości …………………………………………….…. zł/m-c powiększonego o należny podatek VAT, według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Płatność pierwszego czynszu określonego w ust. 1 nastąpi w dniu wydania Przedmiotu Umowy Najemcy – Przedmiot Umowy ma zostać wydany nie później niż 30 dni od dnia podpisania umowy.
3. Czynsz najmu określony w ust. 1 podlegać będzie podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik cen towarów
i usług konsumpcyjnych ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej Monitor Polski przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, przy założeniu, że wskaźnik będzie wykazywał wartości dodatnie. Zmiana czynszu najmu dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany Umowy i wchodzi w życie od dnia 01 stycznia danego roku.
4. Najemca zobowiązany jest uiszczać należność, o której mowa w ust. 1, w terminie wskazanym w fakturze, przelewem na konto Wynajmującego w Banku Spółdzielczym w Zgierzu o numerze rachunku ***69 8783 0004 0009 3363 2000 0001***.
5. Za dzień zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. W przypadku zwłoki w zapłacie tych należności naliczane będą Najemcy odsetki ustawowe.
7. Oprócz czynszu najmu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur zawierających opłaty zaliczkowe z tytułu:
8. dostawy energii elektrycznej
9. dostawy paliwa gazowego
10. dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków
11. Opłaty zaliczkowe wymienione w ust. 7 rozliczane będą przez Wynajmującego w okresach kwartalnych na podstawie wystawionych przez dostawę mediów faktur.
12. Najemca we własnym zakresie pokryje koszty usług związanych z korzystaniem z Przedmiotu Umowy, w tym w szczególności usług:
13. sprzątania, odśnieżania terenu przyległego do budynku, w szczególności ciągu pieszego znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku od strony ul. 3 Maja
14. konserwacji zieleni
15. konserwacji i bieżących napraw budynku, które są konieczne do utrzymania budynku w stanie pozwalającym na jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem
16. ochrony wewnętrznej zgodnie z potrzebami Najemcy
17. wywozu śmieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa)
18. internetowych i telefonicznych, przy czym Najemca będzie korzystał z własnych numerów telefonicznych podłączonych przez dostawcę usług telekomunikacyjnych i zobowiązuje się do konserwacji tychże linii.
19. Najemcę obciążają koszty utrzymania infrastruktury nieruchomości, w skład której wchodzi Przedmiot Umowy, znajdujących się na jej terenie w zakresie dotyczącym instalacji wspólnych oraz koszty utrzymania instalacji przynależnych do Przedmiotu Umowy.
20. Przez cały czas obowiązywania niniejszej Umowy Najemca jest zobowiązany na swój koszt utrzymywać Przedmiot Umowy oraz wszelkie należące do niego instalacji w dobrym stanie technicznym i estetycznym, dokonywać wszelkich koniecznych napraw i remontów, także o zakresie wykraczającym poza bieżącą konserwację.
21. W przypadku, gdyby w wyniku polecenia towarzystwa ubezpieczeniowego, zmian obowiązujących, przepisów prawa albo na skutek polecenia uprawnionych służb (w szczególności służ sanitarnych i straży pożarnej) albo dostawców mediów, w Przedmiocie Najmu musiałyby zostać przeprowadzone dodatkowe prace, prace te zostaną wykonane przez Najemcę niezwłocznie na jego koszt i ryzyko.
22. Najemca w przypadku wystąpienia awarii sieci i sprzętu niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Wynajmującego wynikłej z przyczyn leżących po stronie Najemcy, zobowiązany jest do pokrycia w całości kosztów usunięcia awarii.

**§ 9**

**Odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej**

1. Na podstawie niniejszej umowy odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu Ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz. U z 2019 poz. 1372, 1518, 1593), przejmuje w całości Najemca.
2. Najemca zobowiązuje się do przekazania Wynajmującemu kopii instrukcji bezpieczeństwa pożarowego budynku w terminie 60 dni od dnia objęcia przez Najemcę Przedmiotu Umowy. Dodatkowo Najemca zobowiązuje się do aktualizacji instrukcji bezpieczeństwa pożarowego zgodnie z przepisami prawa.

**§ 10**

**kaucja gwarancyjna**

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu oraz naprawienie szkód wyrządzonych w Przedmiocie Umowy, jak również w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich innych zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej Umowy, Najemca wpłaci nieoprocentowaną **kaucję gwarancyjną**
w wysokości **dwumiesięcznego czynszu**, określonego w §8 ust. 1 niniejszej Umowy, powiększonego
o należny podatek VAT, wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Wpłata kaucji nastąpi przelewem, w dniu podpisania Umowy Najmu, na rachunek bankowy prowadzony na rzecz Wynajmującego przez Bank Spółdzielczy o numerze ***69 8783 0004 0009 3363 2000 0001***.
3. W sytuacji, w której Najemca nie zapłaci czynszu najmu lub innych kwot należnych z tytułu niniejszej Umowy w terminie ich wymagalności albo w inny sposób nie wykona postanowień niniejszej Umowy, Wynajmujący może zaspokoić się z kaucji gwarancyjnej i przeznaczyć ją w całości lub w części na zapłatę czynszu lub innej niezapłaconej kwoty, wraz z należnymi odsetkami ustawowymi. Kaucja pokrywa również zwrot kwot, które Wynajmujący zmuszony był pokryć z powodu odmowy uregulowania zobowiązań przez Najemcę lub na zaspokojenie innych roszczeń Wynajmującego związanych z Przedmiotem Umowy.
4. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z trybu opisanego w ust. 3, Najemca zobowiązany jest
w terminie 7 dni, od otrzymania pisemnego żądania w tej sprawie, wpłacić na konto bankowe Wynajmującego, wymienione w ust. 2, kwotę wystarczającą na odnowienie kaucji gwarancyjnej do pełnej wysokości ustalonej wyżej pod rygorem rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym z winy Najemcy.
5. W przypadku, gdy wpłacona przez Najemcę kaucja nie zostanie zaliczona przez Wynajmującego na poczet roszczeń przysługujących mu wobec Najemcy, o których mowa w ust. 1 – kwota kaucji gwarancyjnej
w kwocie nominalnej zostanie zwrócona, przy czym zwrot kaucji otrzymanej przez Wynajmującego od Najemcy, w wielkości nominalnej, nastąpi po rozwiązaniu Umowy i po uregulowaniu przez Najemcę wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy oraz po podpisaniu protokołu zdawczo–odbiorczego, w terminie 14 dni, po dokonaniu ostatniej z tych czynności.

**§ 11**

**Zwrot Przedmiotu Najmu**

1. Najemca winien zwrócić Przedmiot Umowy Najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
2. Najemca jest zobowiązany najpóźniej w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy opuścić Przedmiot Umowy, usunąć z niego należące do niego rzeczy i zwrócić go Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz dokonać wszelkich wymaganych napraw. Przedmiot Umowy zostanie zwrócony na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Strony, uwzględniającego wykaz wszelkich ewentualnych napraw, które będą obciążały Najemcę.
3. W razie opóźnienia w opuszczeniu Przedmiotu Umowy, Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu kare umowną w wysokości ***1/10 czynszu*** powiększonego o należny podatek VAT, wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury, za każdy dzień opóźnienia, aż do czasu wydania przez niego Przedmiotu Umowy i opróżnienia go z osób i rzeczy. Ponadto do dnia wydania Przedmiotu Umowy Najemca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów jego eksploatacji. W razie zwłoki w wydaniu Przedmiotu Umowy przez Najemcę Wynajmujący będzie uprawniony ponadto do jego przejęcia także bez obecności Najemcy łącznie z prawem do usunięcia zabezpieczeń, na co Najemca wyraża niniejszą zgodę. Ponadto, Najemca upoważnia Wynajmującego do przejęcia rzeczy znajdujących się w przedmiocie najmu (za wyjątkiem artykułów łatwo psujących się) i złożenia ich na ryzyko i koszt Najemcy na przechowanie **1 miesiąc**.
W tym czasie Najemca – pod warunkiem uprzedniego uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wynajmującego, w tym kosztów przechowania – na swój koszt może odebrać należące do niego rzeczy.
W przypadku nieodebrania ich w ww. terminie, Najemca upoważnia Wynajmującego do rozporządzenia
i zaspokojenia swojej wierzytelności z pozostawionych rzeczy. Strony ustalają, że powyższe działania Wynajmującego nie spowodują wygaśnięcia ustawowego prawa zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do Przedmiotu Umowy.
4. Najemca zobowiązany jest do usunięcia własnych rzeczy ruchomych z obrębu Przedmiotu Umowy i jego zwrotu w terminie **7 dni** od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy, w stanie w jakim Najemca prowadził w nim swoją normalną działalność po dokonaniu inwestycji.
5. Zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi w drodze sporządzenia i podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego oraz wydania posiadanych przez Najemcę kompletu kluczy.
6. Podstawę ustalenia stanu Przedmiotu Umowy na dzień jego zwrotu stanowi treść protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez Strony. W razie odmowy Najemcy sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego podstawą ustalenia stanu Przedmiotu Umowy na dzień jego zwrotu będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez rzeczoznawcę powołanego przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
7. Wynajmujący ma prawo do odmowy przyjęcia Przedmiotu Umowy, jeżeli nie będzie on w stanie zgodnym
z Umową. W takim przypadku Wynajmujący będzie miał prawo do naliczenia kar umownych określonych
w §12 ust. 1
8. Przyjęcie Przedmiotu Umowy w stanie niezgodnym z Umową nie zwalnia Najemcy z obowiązku doprowadzenia Przedmiotu Umowy do stanu zgodnego z Umową i naprawienia szkody powstałej z tego tytułu.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych w sytuacji gdyby wysokość szkody wyrządzonej niewykonaniem obowiązku zwrotu Przedmiotu Umowy przewyższała wysokość zastrzeżonej kary umownej.

**§ 12**

**Zasady prowadzenia prac adaptacyjnych**

1. Wszelkie planowane przez Najemcę zmiany lub adaptacje Przedmiotu Umowy, a także projekty, plany, rysunki, materiały i specyfikacje budowlane oraz projektowe, będą podlegały uprzedniemu pisemnemu zatwierdzeniu przez Wynajmującego. W związku z tym wszelkie projekty prac związanych ze zmianą lub adaptacją Przedmiotu Umowy powinny zostać przesłane do Wynajmującego najpóźniej w terminie 14 dni od planowanego dnia rozpoczęcia prac lub wystąpienia o pozwolenie/zgłoszenie na budowę. Najemca nie może podjąć jakichkolwiek prac w Przedmiocie Umowy bez powyższej zgody Wynajmującego. W przypadku braku takiej zgody lub wykonania prac niezgodnie z zatwierdzonym projektem, Wynajmujący będzie mógł zażądać od Najemcy przeprowadzenia odpowiednich zmian. Ponadto Wynajmujący ma prawo żądać przywrócenia stanu pierwotnego Przedmiotu Umowy, a także ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy. Podjęcie prac przez Najemcę bez wymaganej zgody Wynajmującego, upoważnia Wynajmującego do nałożenia na Najemcę ***kary umownej*** w wysokości ***15 000,00 zł*** (słownie: piętnaście tysięcy złotych 00/100) oraz ***500,00 zł*** (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia
w przywróceniu do stany sprzed podjęcia prac przez Najemcę.
2. Prace adaptacyjne Najemcy oraz wszelkie inne prace budowlane podejmowane przez Najemcę
w Przedmiocie Umowy lub dotyczące Przedmiotu Umowy będą przeprowadzone w sposób profesjonalny przez podmioty zajmujące się zawodowo danym rodzajem działalności i posiadające stosowne uprawnienia, o ile to jest konieczne. Najemca zapewni, że wszelkie prace wykończeniowe będą wykonywane z najwyższą starannością, w sposób fachowy i przy użyciu nowych materiałów wysokiej jakości, dopuszczonych do stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Strony ustalają, że Najemca ponosi samodzielnie odpowiedzialność cywilną związaną z wykonaniem robót koniecznych do zagospodarowania Przedmiotu Umowy, w szczególności odpowiada jak za własne, za działania i zaniechania ekip budowlanych
i wykończeniowych. Wykonawcy prac powinni posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej związanej z wykonywanymi pracami i mogą nie zostać dopuszczeni do wykonywania prac w przypadku braku stosownych polis, co Najemca niniejszym akceptuje. Najemca uzyska również wszelkie pozwolenia niezbędne Najemcy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dla celów prac wykończeniowych oraz będzie przestrzegał warunków wszelkich pozwoleń.
3. Koszty wykonania prac, o których mowa w ust. 2, w tym sporządzenia odpowiedniej dokumentacji oraz uzyskania ewentualnych pozwoleń, bądź innych dokumentów obciążać będą w całości Najemcę.
4. Strony ustalają, że nakłady poczynione przez Najemcę na Przedmiot Umowy, po rozwiązaniu umowy lub po jej wygaśnięciu, zostaną pozostawione nieodpłatnie przez Najemcę w Przedmiocie Umowy. Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Umowy w stanie niepogorszonym, w jaki Najemca prowadził w nim swoją normalną działalność po dokonaniu nakładów. Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń z tytułu ulepszeń pozostawionych w Przedmiocie Umowy. W celu uchylenia ewentualnych wątpliwości za nakłady w Przedmiot Umowy Strony zgodnie uznają, wszelkie wniesione przez Najemcę w okresie obowiązywania umowy nakłady, trwale lub funkcjonalnie związane z Przedmiotem Umowy, zwiększające jego wartość lub użyteczność, w szczególności zmiany lub ulepszenia dokonane w wyniku wykonania prac, o których mowa w ust. 1 i 2, także w sytuacji samowoli Najemcy.

**§ 13**

**Uprawnienia Wynajmującego**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do Przedmiotu Umowy w każdym czasie w przypadku wystąpienia awarii sieci, w których dostęp do Przedmiotu Umowy jest konieczny. O zaistnieniu takich sytuacji Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Najemcę.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia okresowych kontroli Przedmiotu Umowy, przy udziale przedstawiciela Najemcy. Okresowe kontrole najmu mogą być przeprowadzane w każdym czasie. Wynajmujący poinformuje Najemcę o planowanej kontroli najpóźniej trzy dni przed terminem kontroli.
3. Działania, o których mowa w ust. 1 i 2 będą prowadzone w taki sposób, aby nie utrudniać Najemcy prowadzonej działalności gospodarczej lub czynić to w sposób jak najmniej uciążliwy.
4. Najemcy nie przysługuje prawo podnajmu, ani prawo oddania Przedmiotu Umowy, ani jego części
w użytkowanie, bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

**§ 14**

**Warunek zawieszający**

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym dostarczenia przez Najemcę do siedziby Wynajmującego najpóźniej w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy:
2. oświadczenia w formie aktu notarialnego w przedmiocie dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 §1 ust. 4 Kodeksu postępowania cywilnego dotyczącego wykonania obowiązku zwrotu Przedmiotu Umowy, o którym mowa w §11, po ustaniu stosunku najmu
3. oświadczenia w formie aktu notarialnego w przedmiocie dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 §1 ust. 5 Kodeksu postępowania cywilnego obejmującego poddanie się egzekucji z wszelkich należności pieniężnych wynikających z Umowy do kwoty ……………………….. zł, po ustaniu Umowy z zakreśleniem terminu na nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w wymiarze 7 dni.
4. Niedotrzymanie obowiązku dostarczenia tychże oświadczeń we wskazanym terminie powoduje bezskuteczność niniejszej Umowy. Spełnienie się warunku powoduje, iż Umowa wiąże strony od chwili jej podpisania. Koszty sporządzenia aktów notarialnych pokrywa Najemca.

**§ 15**

**Okres obowiązywania Umowy**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony, tj. 10 lat, od dnia wydania Przedmiotu Umowy.
2. W przypadkach określonych w ust. 4, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę bez wypowiedzenia
z zastosowaniem następującej procedury. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek naruszenia Umowy upoważniającej Wynajmującego do jej rozwiązania bez wypowiedzenia, Wynajmujący, przed rozwiązaniem Umowy, powinien wysłać do Najemcy wezwanie do usunięcia naruszeń (działania lub zaniechania Najemcy) wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin. W wezwaniu tym Wynajmujący zawrze ostrzeżenie
o zamiarze rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku niezastosowania się do tego wezwania.
Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Najemcy w powyższy sposób na usunięcie naruszenia, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, bez wyznaczenia Najemcy dodatkowego terminu.
3. W przypadku kiedy Wynajmujący rozwiąże Umowę w czasie kiedy Najemca rozpoczął prace remontowo-budowlane, Najemca zobowiązuje się do przywrócenia Przedmiotu Umowy do stanu z dnia przejęcia Przedmiotu Umowy lub do stanu umożliwiającego prawidłowe użytkowanie.
4. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę bez wypowiedzenia, przed terminem na jaki została zawarta w następujących przypadkach:
5. opóźnienia Najemcy z zapłatą całości lub części czynszu, zaliczek z tytułu dostawy mediów za dwa okresy płatności
6. przekraczającego 30 dni opóźnienia w zapłacie innych świadczeń pieniężnych nie wymienionych w lit. a) powyżej, wymagalnych na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur lub innych dokumentów księgowych
7. w razie nie wniesienia lub nie uzupełnienia kaucji gwarancyjnej, w terminie wskazanym w §10 ust. 1 i 4
8. złożenia przez jakikolwiek podmiot wniosku o ogłoszenie upadłości Najemcy
9. otwarcie likwidacji Najemcy
10. nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień dotyczących warunków zagospodarowania Przedmiotu Umowy (wykonania przez Najemcę zmian lub adaptacji w sposób sprzeczny z dokumentacją techniczną zatwierdzoną przez Wynajmującego) lub prowadzenia w Przedmiocie Umowy prac bez wymaganej zgody Wynajmującego albo nieutrzymywania przez Wynajmującego Przedmiotu Umowy w należytym stanie technicznym
11. używania Przedmiotu Umowy sprzeczne z przeznaczeniem wynikającym z niniejszej Umowy albo trwałego zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności w przedmiocie najmu lub jego części, oddania Przedmiotu Umowy osobie trzeciej do używania w jakiejkolwiek formie, także nieodpłatnie,
w tym jego podnajmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, a także naruszenie zakazu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie
12. uchylania się Najemcy od odbioru Przedmiotu Umowy
13. Umowa może zostać wypowiedziana w każdym czasie z powodu zaistnienia przesłanek, o których mowa
w art. 46 ust. 3 *Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. 2018, poz. 2204, 2348, z 2019 r., poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020) i w trybie tam przewidzianym.
14. Najemca może z ważnych przyczyn rozwiązać Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Z uprawnienia tego Najemca może skorzystać nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia podpisania niniejszej Umowy.
15. Rozwiązanie Umowy przez Najemcę w sposób przewidziany w ust. 4 wiąże się ze skutkami przewidzianymi w §12 ust. 4 Umowy, a w szczególności z brakiem uprawnienia do domagania się zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych na Przedmiot Umowy.
16. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 6 miesięcznego czynszu brutto. Wynajmujący ma prawo dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych określonych
w Kodeksie cywilnym.

**§ 16**

**Osoby sprawujące nadzór nad wykonaniem umowy**

Nadzór nad wykonaniem Umowy sprawują:

1. Ze strony Najemcy: ……………………………………………………………………… tel. ……………………………………………….
2. Ze strony Wynajmującego: ……………………………………………………………………… tel. ……………………………………………….

**§ 17**

**Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca nie może dokonać cesji praw wynikających z Umowy bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem Umowy ponosi Najemca.
4. Wszelkie spory mogące wyniknąć z Umowy, rozstrzygał będzie Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy porządkowe, p.poż, bhp.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron Umowy
7. Załączniki:
	1. rzuty nieruchomości
	2. protokół zdawczo-odbiorczy
	3. formularz oferty

 Najemca Wynajmujący

………………………………………………………………………………………………………… …………………………………………………………………………………………………………