*Załącznik nr. 2*

**UMOWA (projekt)**

**NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu …………………….. r. w Skierniewicach pomiędzy:

Centrum Kultury i Sztuki w Skierniewicach, ul. Reymonta 33, 96-100 Skierniewice, NIP: 8361000793, REGON : 001013370 telefon: 46 833 24 12, adres e-mail: sekretariat@cekis.pl, reprezentowane przez p.o. Dyrektor: Annę Walczak

zwane dalej **Wynajmującym** lub **CKiS**,

a

1 .W przypadku osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej :

Panią/Panem - zamieszkałym w , przy ul ,

posiadającą/posiadającym numer PESEL: , NIP : ,

2. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą :

Panią/Panem - przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą

z siedzibą w , przy ul , wpisanym do Centralnej

Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, pod numerem

, posiadającym numer NIP: , REGON:

, PESEL: ,

3. w przypadku przedsiębiorców - wspólników spółki cywilnej:

Panią/Panem - przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod

firmą , z siedzibą w , przy ul , wpisanym do

Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, pod

numerem: , posiadającym numer NIP: ,

REGON: , PESEL: ,

i

Panią/Panem - przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą

, z siedzibą w , przy ul , wpisanym do

Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, pod

numerem , posiadającym numer NIP: ,

REGON: , PESEL: ,

wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą : z siedzibą ,

posiadającą numer NIP : , REGON : ,

4. w przypadku osoby prawnej :

( firma osoby prawnej ) z siedzibą w ,

przy ul , wpisaną/wpisanym do ( wskazać organ

rejestrowy np. Krajowy Rejestr Sądowy ) prowadzonego przez Sąd Rejonowy

Wydział , pod numerem , posiadającą/posiadającym numer

NIP : , REGON : , reprezentowaną/reprezentowanym przez :

( wpisać osoby uprawnione do reprezentowania osoby prawnej ujawnione w rejestrze, zwrócić uwagę na sposób reprezentacji wskazany w rejestrze, reprezentacja jednoosobowa, reprezentacja łączna ), zwaną/zwanym/ zwanymi dalej **Najemcą**,

zwanymi dalej łącznie **Stronami**

o następującej treści:

**§ 1**

**WSTĘP**

1. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z treścią uchwały Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 września 2017 roku nr XLIII/133/2017 oraz na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 2017 roku zawartej z Miastem Skierniewice posiada prawo do używania   
   i pobierania pożytków przez czas oznaczony do dnia 30 listopada 2027 roku zabudowanej nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej o numerze 21/9, położonej w przy ul. Reymonta 33, 96-100 Skierniewice, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach VII Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr LD1H/00023592/2.
2. Na nieruchomości, o której mowa w § 1 pkt 1 umiejscowiony jest budynek zwany   
   w dalszej części umowy **budynkiem Centrum Kultury i Sztuki**.
3. Właściciel nieruchomości, o której mowa w pkt 1 wyraził pisemną zgodę na używanie pomieszczeń wskazanych w § 2 pkt 1 przez Najemcę.

**§ 2**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem pomieszczenia na cele prowadzenia działalności gastronomiczno-kulturalnej. w podpiwniczeniu budynku Centrum Kultury i Sztuki, o łącznej powierzchni 521,00 m2., w tym 413,5 m2  użytkowane wyłącznie przez Najemcę, szczegółowo opisane w Załączniku nr 1 do Umowy, w dalszej części Umowy zwane **Przedmiotem Najmu**, z tym zastrzeżeniem, że z pomieszczeń o powierzchni 107,5 m2 w postaci: korytarza do Sali Strakacza, toalety damskiej, męskiej i dla niepełnosprawnych współkorzystać będzie CKiS dla celów statutowych. Załącznik nr 1 do Umowy zawiera rzuty kondygnacji z zaznaczoną powierzchnią Przedmiotu Najmu, w tym powierzchnią do wspólnego korzystania przez Strony.
2. Przedmiot najmu wydany zostanie Najemcy najpóźniej w dniu ……………….. po sporządzeniu stosownego protokołu zdawczo odbiorczego, który stanowić będzie Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy zawierać będzie opis stanu technicznego, wykaz wyposażenia Przedmiotu Najmu i dokumentację fotograficzną Przedmiotu Najmu. Protokół zostanie sporządzony i podpisany przez obie strony nie później niż w dniu udostępnienia przedmiotu najmu.
3. Przejęcie przez Wynajmującego od Najemcy Przedmiotu Najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy nastąpi również na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który zostanie sporządzony i podpisany przez obie strony nie później niż 7 (siedem) dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. W przypadku, gdy Najemca w tym terminie nie stawi się celem sporządzenia protokołu, niniejszym upoważnia on Wynajmującego do samodzielnego sporządzenia tegoż protokołu.
4. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu na cele gastronomiczne i kulturalne.
5. Najemca oświadcza, iż nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego Przedmiotu Najmu oraz jego przydatności do celu wskazanego w ust. 4.
6. W przypadku ewentualnej zmiany powierzchni przedmiotu najmu w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów, strony umowy zrzekają się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu, w tym roszczeń z tytułu zwrotu nadpłaconego czynszu/ wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, obliczonego proporcjonalnie do okresu korzystania z rzeczy.

§ 3

**ADAPTACJA POMIESZCZEŃ W PRZEDMIOCIE NAJMU**

1. Najemca nie jest uprawniony do wprowadzania jakichkolwiek zmian w przedmiocie najmu bez wyraźnej i pisemnej zgody Wynajmującego
2. Jeżeli nie zostanie to wyraźnie potwierdzone na piśmie wszelkie prace adaptacyjne jakie za zgodą Wynajmującego prowadzi Najemca prowadzone będą na koszt Najemcy i nie będzie on uprawniony do żądania zwrotu jakichkolwiek nakładów od Wynajmującego.
3. W przypadku gdyby Wynajmujący wyraził zgodę na przeprowadzenie prac adaptacyjnych to:
   1. Najemca sporządzi i przekaże Wynajmującemu dokumentację powykonawczą adaptacji w formie elektronicznej oraz papierowej po jednym egzemplarzu.
   2. Strony w zakresie swoich kompetencji wystąpią do odpowiednich organów administracji publicznej celem uzyskania pozwoleń wymaganych przez przepisy prawa. Strony zobowiązują się współpracować w sytuacji, gdy do uzyskania danego zezwolenia współpraca taka będzie niezbędna.
   3. Po wykonaniu adaptacji sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy zwany w dalszej treści umowy „Protokołem Powykonawczym” podpisany przez obie Strony, stwierdzający faktyczny stan lokalu po zakończeniu adaptacji.
   4. W przypadku adaptacji Najemca jest zobowiązany do zastosowania elementów w tej samej technologii, o tych samych lub lepszych parametrach technicznych i jakości w stosunku do istniejących oraz całkowicie kompatybilnych z istniejącymi. W odniesieniu do istniejących instalacji, Najemca zobowiązany jest w pierwszej kolejności do ich rozbudowy, a w przypadku braku technicznej możliwości uprawniony jest do budowy odrębnej instalacji po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt drobnych nakładów w myśl art. 681 K.C.

§ 4

**ZASADY ROZLICZEŃ ADAPTACJI POMIESZCZEŃ**

W przypadku gdyby Wynajmujący wyraził pisemnie zgodę na dokonywanie adaptacji pomieszczeń jakikolwiek zwrot nakładów na ten cel przysługiwać będzie Najemcy jedynie gdy Strony jednocześnie z zezwoleniem na dokonanie prac adaptacyjnych dokonają pisemnych ustaleń co do ewentualnych rozliczeń.

§ 5

**UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca oświadcza, że Przedmiot Najmu przeznacza na działalność gastronomiczna i kulturalną i ponosi pełną, nieograniczoną odpowiedzialność za działalność swoją i osób, którymi się posługuje powodującą pogorszenie Przedmiotu Najmu w sposób wykraczający poza granice normalnego zużycia w działalności gastronomicznej i kulturalnej.
2. Najemca zobowiązuje się do inspirowania, inicjowania i organizowania różnych form spędzania wolnego czasu w pomieszczeniach "Piwnica u Artystów" adresowanych do mieszkańców miasta Skierniewice o charakterze kulturalnym, rozrywkowym, wystawienniczym itp. Częstotliwość organizowania wydarzeń kulturalnych to minimum dwa wydarzenia w miesiącu w tym co najmniej jedno wydarzenie winno być o charakterze muzycznym.
3. Najemca w Przedmiocie Najmu zobowiązuje się prowadzić działalność w sposób nieutrudniający, ani nieuniemożliwiający korzystania innym osobom z pozostałej części budynku. Dopuszcza się możliwość najmu sąsiadującej Sali Strakacza, ale na zasadach określonych odrębnym pisemnym Porozumieniem.
4. Najemca ma prawo dostępu i używania Przedmiotu Najmu ……….. godziny na dobę, ………….. dni w tygodniu, przez wszystkie dni w roku z zastrzeżeniem § 5 ust. 4.
5. W przypadku korzystania z Przedmiotu Najmu po godzinach pracy CKiS (tj. poza godzinami ……………) lub potrzeby korzystania w dni ustawowo wolne od pracy, Najemca zobowiązuje się każdorazowo poinformować o tym administrację budynku Centrum Kultury i Sztuki poprzez przedstawienie Wynajmującemu listy personelu uprawnionego do korzystania z Przedmiotu Najmu poza godzinami pracy.
6. Najemca zobowiązuje się do wyznaczenia osoby do kontaktów w sprawach administracyjnych. Najemca pisemnie powiadomi Wynajmującego o wyznaczeniu osoby do kontaktu ze wskazaniem imienia, nazwiska, adresu korespondencyjnego, adresu e-mail oraz bezpośredniego telefonu kontaktowego tej osoby, a także zobowiązuje się każdorazowo powiadamiać pisemnie Wynajmującego o zmianach z tym związanych.
7. Najemca może umieszczać, utrzymywać i prezentować znaki, reklamy, urządzenia na zewnętrznych częściach budynku związane z własną działalnością, jak również wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z obowiązującym prawem oraz po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym. Pisemne uzgodnienie określi m.in.: czas prezentowania znaków, reklam i urządzeń, ich maksymalną wielkość, estetykę i dokładnie określi miejsce ich posadowienia.
8. Najemca zobowiązany jest do używania Przedmiotu Najmu z należytą starannością, zgodnie z przeznaczeniem i nie dokonywania żadnych zmian naruszających jego funkcjonalność lub konstrukcję budynku, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Po dniu wygaśnięcia lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy, Najemca usunie w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy wszelkie ruchomości Najemcy znajdujące się w Przedmiocie Najmu oraz przywróci do stanu używalności, w sposób zgodny ze standardami sztuki budowlanej wszelkie uszkodzenia pomieszczeń i elementów budynku spowodowane usunięciem ruchomości Najemcy wymienione w protokole, o którym mowa w §2 ust. 3. Jakiekolwiek rzeczy Najemcy, których usunięcie jest wymagane, a które nie zostaną usunięte w terminie opisanym w zdaniu pierwszym, będzie uważane za porzucone i według wyboru Wynajmującego, mogą zostać zatrzymane jako mienie Wynajmującego lub zostać usunięte z Przedmiotu Najmu przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Niniejszym Najemca upoważnia Wynajmującego do usunięcia jego rzeczy (po upływie w/w 14-dniowego terminu) na najbliższe wysypisko śmieci na koszt i ryzyko Najemcy. Z tytułu usunięcia rzeczy Najemcy na wysypisko śmieci - Najemca nie będzie zgłaszał względem Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń. W przypadku, gdy Najemca nie przywróci do stanu opisanego w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu Przedmiotu Najmu lub elementów budynku po wygaśnięciu lub wcześniejszym rozwiązaniu umowy, Wynajmujący ma prawo wykonania odpowiednich prac we własnym zakresie na koszt Najemcy.
10. W przypadku, gdy Najemca nie opuści Przedmiotu Najmu lub/i nie wyda go na podstawie Zwrotnego Protokołu Zdawczo - Odbiorczego po wygaśnięciu niniejszej Umowy lub wcześniejszym jej rozwiązaniu, Najemca zapłaci karę umowną w wysokości potrójnej wysokości dotychczas uiszczanego czynszu. Kara umowna liczona będzie od pierwszego dnia po upływie terminu, o którym mowa w § 5 ust. 8 i naliczana będzie za każdy dzień z osobna.
11. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw Przedmiotu Najmu na swój koszt, celem zachowania Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem naturalnego zużycia.
12. Najemca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Najmu w podnajem, poddzierżawę (lub do zawarcia podobnej umowy).
13. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za spełnienie wszelkich przewidzianych prawem warunków prowadzenia działalności dotyczących ochrony przed zagrożeniem życia i zdrowia ludzkiego, a także innych warunków określonych w przepisach sanitarnych, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia oraz ochrony środowiska).
14. W przypadku stwierdzenia awarii urządzeń lub instalacji Wynajmującego będących w użytkowaniu Najemcy, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o zaistniałej sytuacji. Wynajmujący jest zobowiązany rozpocząć naprawę niezwłocznie na własny koszt, chyba, że awaria wynika z działania lub zaniechania Najemcy. W takim przypadku koszt naprawy ponosi Najemca. Osoby do kontaktu z ramienia Wynajmującego: .............................................................................

Osoba do kontaktu z ramienia Najemcy: .....................................................................................................

1. Utrzymanie czystości Przedmiotu Najmu oraz innych pomieszczeń wydzielonych strefą Najemcy ciąży na Najemcy. Do strefy Najemcy wlicza się pomieszczenia wspólne takie jak: korytarz do Sali Strakacza, toaletę damską, męską i dla niepełnosprawnych.
2. Najemca dokona ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC) w zakresie własnej działalności i przedstawi corocznie do ................................................................ każdego roku kopię polisy OC.
3. Najemca jest zobowiązany zapewnić sobie wywóz nieczystości stałych powstałych w skutek prowadzenia działalności gastronomicznej za wyjątkiem odpadów niebezpiecznych oraz innych nieczystości, których utylizowanie regulują odrębne przepisy prawa.

§ 6

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący odpowiedzialny jest za stan techniczny budynku, remonty, naprawy i konserwacje konstrukcji budynku, wykończenia części wspólnych.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad Przedmiotu Najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają Najemcy korzystanie z Przedmiotu Najmu i nie są wynikiem działania Najemcy.
3. Na Wynajmującym spoczywa obowiązek utrzymania czystości części wspólnych budynku, z wyjątkiem: korytarza do Sali Strakacza, toalety damskiej, męskiej i dla niepełnosprawnych.
4. Wynajmujący po wcześniejszym powiadomieniu telefonicznym lub pisemnym ma prawo wejścia na teren przedmiotu najmu w celu dokonania sprawdzenia stanu urządzeń technicznych oraz przeprowadzenie kontroli prawidłowości wykorzystania Przedmiotu Najmu zgodnie z postanowieniami umowy. Najemca zobowiązany jest po otrzymaniu powiadomienia opisanego w zdaniu poprzedzającym w terminie 24 godzin od jego otrzymania udostępnić pomieszczenia celem wykonania czynności Wynajmującego. Brak odpowiedzi w terminie 24 godzin uważany jest za wyrażenie zgody na dokonanie czynności bez udziału przedstawiciela Najemcy.
5. W wypadkach nagłych, gdy zachodzi niebezpieczeństwo dla zdrowia lub życia ludzi, a także zagrożenia mienia Wynajmujący ma prawo kontroli i wstępu na przedmiot najmu w każdej chwili, także bez udziału przedstawiciela Najemcy. Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Najemcę o dokonaniu kontroli i wstępie do Przedmiotu Najmu.
6. Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić Najemcy na zasadach określonych w § 7:
   1. dostawę energii elektrycznej,
   2. zaopatrzenie w zimną i ciepłą wodę oraz energię cieplną,
   3. utrzymywanie we właściwym stanie technicznym i dokonywanie napraw wewnątrz i zewnątrz budynku w celu utrzymania jego standardu,
   4. właściwe funkcjonowanie urządzeń budynku będących własnością Wynajmującego,

Jednocześnie Wynajmujący nie odpowiada wobec Najemcy za działanie lub zaniechanie przedsiębiorstw świadczących wyżej wymienione usługi na podstawie zawartych umów.

1. Wynajmujący wyposaża Przedmiot Najmu w sprzęt i osprzęt ochrony pożarowej.

§ 7

**CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA**

1. Strony zgodnie ustalają, że z tytułu najmu pomieszczeń będących Przedmiotem Umowy Najemca będzie opłacał miesięczny czynsz najmu w wysokości ....................... zł netto (słownie: ...................................................................... złotych netto) .
2. Strony dodatkowo ustalają, że Najemca będzie wpłacał czynsz każdomiesięcznie, z tytułu Przedmiotu Najmu, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.
3. Czynsz najmu będzie naliczany od dnia wejścia umowy w życie.
4. Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego poniesione przez Wynajmującego koszty eksploatacyjne dotyczące Przedmiotu Najmu w szczególności: zużytą energię elektryczną i cieplną, doprowadzenie wody oraz odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych, zgodnie z wystawianą przez Wynajmującego na rzecz Najemcy fakturą.
5. Wysokość kosztów eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie faktur dostawców usług na podstawie stanu podliczników lub udziału procentowego powierzchni Przedmiotu Najmu do powierzchni objętej fakturą.
6. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania w cyklach miesięcznych faktur VAT za najem z zastrzeżeniem, że fakturowanie kosztów eksploatacyjnych określone w ust.6 odbywa się po otrzymaniu faktur od dostawców usług. Płatności z tytułu kosztów eksploatacyjnych następować będzie w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT przez Wynajmującego.
7. Miesięczny czynsz najmu określony w ust.1 oraz wszelkie inne należności powiększane będą o należny podatek VAT według obowiązującej stawki.
8. W przypadku opóźnienia płatności lub innych świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej umowy, należnych którejkolwiek ze Stron, druga strona uprawniona jest do naliczania odsetek ustawowych w transakcjach handlowych, bez konieczności wcześniejszego powiadamiania.
9. Strony ustalają, że, począwszy od dnia ............................................ , nie częściej niż 1 (raz) w roku kalendarzowym, ze skutkiem na początek kolejnego okresu rozliczeniowego, wysokość czynszu najmu ulegać będzie automatycznej indeksacji (waloryzacji) o całoroczny wskaźnik cen, towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości czynszu opisana w niniejszym punkcie nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy, nie jest też rozumiana jako zmiana umowy. Dla ważności dokonanej waloryzacji wymagane jest doręczenie Najemcy pisma z nową wysokością czynszu, jak również podania informacji o zastosowanym wskaźniku indeksacji i jego wysokości.
10. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu:
    1. zapłaty czynszu, który nie został przez Najemcę uiszczony zgodnie z treścią umowy,
    2. podatku od nieruchomości,
    3. kosztów eksploatacyjnych opisanych w § 7 ust. 6,
    4. wymagalnych odsetek oraz kar umownych należnych na podstawie niniejszej umowy;
    5. czynszu, w przypadkach określonych w § 8 ust. 8.

Najemca najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień podpisania umowy, wpłaci na konto Wynajmującego kaucję w kwocie ................................................... złotych (słownie: .......................................) na konto nr ……………………………………………………….. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję w kwocie nominalnej w ciągu 21 dni od dnia opuszczenia Przedmiotu Najmu i podpisania Zwrotnego Protokołu Zdawczo- Odbiorczego. Jeżeli przedmiotowa kwota (kaucja) zostanie użyta przez Wynajmującego na pokrycie ew. szkód w Przedmiocie Najmu lub braku zapłaty należności, to zwrotowi na rzecz Najemcy podlega jej pozostała część. Kaucja nie jest oprocentowana i Najemcy nie przysługują jakiekolwiek roszczenia z tytułu odsetek.

Najemca upoważnia Wynajmującego do potrącenia i pokrycia z kwoty kaucji nieuiszczonych należności i zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego oraz niepokrytych szkód wyrządzonych w mieniu Wynajmującego.

§ 8

**CZAS TRWANIA UMOWY**

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. 2. W przypadku nie przystąpienia do podpisania Protokołu Zdawczo - Odbiorczego i braku przejęcia Przedmiotu Najmu przez Najemcę, Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto.
3. Umowa najmu zostaje zawarta na okres od ........................................ **do dnia 30 września 2027 roku**. Strony mogą postanowić o jej przedłużeniu w drodze zawarcia aneksu z zastrzeżeniem, iż Wynajmujący nie ma obowiązku przedłużenia umowy. O zamiarze przedłużenia umowy Najemca powinien zawiadomić Wynajmującego w terminie co najmniej sześciu miesięcy przed okresem wygaśnięcia umowy.
4. Koszty eksploatacyjne związane z Przedmiotem Najmu naliczane są od dnia .........................................
5. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy najmu w trybie natychmiastowym bez konieczności zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku zaistnienia co najmniej jednej z niżej wymienionych okoliczności:
   1. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne miesięczne okresy płatności lub w wysokości równej czynszowi za dwa miesiące, mimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego 14 dniowego terminu zapłaty;
   2. nieregulowania zobowiązań z tytułu obciążeń publiczno-prawnych związanych z Przedmiotem Najmu Stałego oraz innych obciążeń związanych z niniejszą umową;
   3. jeżeli Najemca istotnie narusza postanowienia niniejszej Umowy Najmu i pomimo dodatkowego wezwania ze strony Wynajmującego i wyznaczenia odpowiedniego terminu na zaprzestanie naruszeń, nie zaprzestaje naruszania postanowień niniejszej Umowy Najmu;
   4. jeżeli Najemca używa Przedmiotu Umowy niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a w szczególności:
      1. niewłaściwie wykorzystuje Przedmiot Najmu w trakcie trwania umowy;
      2. pogorszeniu ulega stan Przedmiotu Najmu ze względu na niewykonywanie przez Najemcę na własny koszt niezbędnych napraw oraz konserwacji Przedmiotu Najmu,
      3. używa Przedmiotu Najmu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie,
      4. zakłóca porządek publiczny;
      5. udostępnia Przedmiot Najmu podmiotom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
      6. jeżeli Najemca zmienił przeznaczenie Przedmiotu Najmu bez zgody Wynajmującego.
      7. ogłoszenia likwidacji Najemcy.
6. W przypadku rozwiązania umowy na skutek wypowiedzenia złożonego przez Wynajmującego na podstawie § 8 ust. 5 Najemca obowiązany jest do uiszczenia czynszu wskazanego w § 7 ust. 1 umowy za okres do czasu podpisania przez strony Zwrotnego Protokołu Zdawczo-Odbiorczego.

§ 9

**CESJA UMOWY**

Przeniesienia praw i obowiązków przysługujących Najemcy z tytułu niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 10

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Nagłówki umieszczone w niniejszej Umowie Najmu mają jedynie charakter porządkujący i nie powinny mieć wpływu na interpretację jej postanowień.
2. Wszystkie załączniki stanowią integralną część umowy.
3. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia i inna korespondencja, sporządzona na podstawie niniejszej Umowy Najmu, będzie mieć formę pisemną i uznana zostanie za należycie sporządzoną, jeżeli zostanie doręczona osobiście lub przesłana Stronie na wskazany adres listem poleconym. O każdorazowej zmianie adresu dla korespondencji każda ze stron będzie zawiadamiać pisemnie drugą stronę. W przypadku zaniechania tego obowiązku korespondencja wysłana na ostatni podany adres ma skutki prawidłowo doręczonej.
4. W celu uchylenia wątpliwości Strony postanawiają, że jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy Najmu okaże się nieważne lub będzie obarczone inną wadą prawną, nie będzie to miało wpływu na pozostałe postanowienia niniejszej Umowy Najmu (klauzula salwatoryjna). W odniesieniu do postanowień dotkniętych nieważnością lub niewykonalnością Strony wynegocjują w dobrej wierze, w miarę możliwości, alternatywne postanowienia, które będą wiążące i wykonalne oraz będą odzwierciedlać pierwotne intencje Stron.
5. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy Najmu, w tym załączników do niniejszej Umowy Najmu, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Każda ze stron jest odpowiedzialna za wypełnienie swoich prawnych, handlowych i podatkowych obowiązków. Niniejsza Umowa Najmu nie jest i nie może być odczytywana, jako ustanowienie spółki, przedsiębiorstwa ani innej formy kooperacji pomiędzy Stronami.
7. Osoby reprezentujące Strony oświadczają, że są należycie upoważnione do podpisania niniejszej Umowy Najmu.
8. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
9. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny dla siedziby Wynajmującego.
10. Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.
11. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

Wynajmujący Najemca