**UMOWA**

**NAJMU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ**

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

……………………………………….. - ,

zwaną/zwanym/ zwanymi dalej **Najemcą**,

zwanymi dalej łącznie **Stronami**

o następującej treści:

**§ 1**

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 ust. 1 umiejscowiony jest budynek stanowiący siedzibę Centrum Kultury i Sztuki w Skierniewicach zwany w dalszej części umowy **Budynkiem**.
3. Właściciel nieruchomości, o której mowa w ust 1 wyraził pisemną zgodę stanowiącą **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy na najem/dzierżawę lokalu użytkowego opisanego w § 2 ust. 1 przez Najemcę oraz przeniósł na Wynajmującego prawo do rozliczania nakładów na środki trwałe w Budynku.

**§ 2**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania, w zamian za zapłatę umówionego czynszu powierzchnię użytkową na II piętrze budynku CKiS „FOUER” o powierzchni 74 m2  zgodnie z Planem Pomieszczeń stanowiącym **Załącznik nr 2** składającą się z części barowej, zaplecza, Sali dla gości zwaną w dalszej części Umowy **Przedmiotem Najmu** lub **Lokalem**, w ten sposób, że w Lokalu prowadzona będzie działalność gastronomiczna oraz kulturalna.
2. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:
   1. wodno-kanalizacyjną;
   2. elektryczną;
   3. grzewczą CO.
3. Strony ustalają, że w ramach łączącej ich umowy najmu jak w § 2 ust. 1, Najemca uzyskuje również prawo do współkorzystania z toalet znajdujących się na II piętrze, na zasadach określonych w niniejszej umowie.
4. Przedmiot Najmu oraz powierzchnia określona w § 2 ust 3 umowy zwana będzie dalej **Strefą Najemcy**.
5. Przedmiot Najmu wydany zostanie Najemcy najpóźniej w dniu …………… roku po podpisaniu przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, który po jego sporządzeniu stanowić będzie **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy zawierać będzie opis stanu technicznego Przedmiotu Najmu oraz pomieszczeń o powierzchni ……….. m2 opisanych w par. 2 ust 3 wykaz wyposażenia Przedmiotu Najmu i dokumentację fotograficzną Przedmiotu Najmu. Protokół zostanie sporządzony i podpisany przez obie Strony nie później niż w dniu zawarcia umowy.
6. Najemca podpisując protokół zdawczo – odbiorczy oświadcza, iż nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego Przedmiotu Najmu.
7. 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.
8. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Najmu tylko w umówiony sposób tj. w celach prowadzenia w nim działalności gastronomicznej i kulturalnej, a nadto w odniesieniu do Strefy Najemcy powstrzyma się od działań zakłócających działalność Wynajmującego. Strony zobowiązują się do stałej współpracy w tym zakresie, w szczególności Wynajmujący zobowiązuje się informować Najemcę o wcześniej planowanych wydarzeniach odbywających się częściowo w Strefie Najemcy opisanej jak w ust. 3.
9. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddawać Przedmiotu Najmu osobom trzecim w odpłatne lub nieodpłatne używanie lub użytkowanie.

§ 3

**ADAPTACJA POMIESZCZEŃ W PRZEDMIOCIE NAJMU**

1. Przed dokonywaniem nakładów na środki trwałe właściciela nieruchomości Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu uzasadnienie i wykaz tych nakładów. Najemca może przystąpić do ponoszenia nakładów dopiero po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, obejmującej także akceptację kwoty nakładów.
2. Wszystkie nakłady na Lokal, o których mowa w ust. 1 Najemca będzie ponosił własnym staraniem i na własny koszt, zaś po ich poniesieniu doręczy Wynajmującemu kopie faktur VAT lub rachunków dotyczących nakładów. Najemca sporządzi i przekaże Wynajmującemu dokumentację powykonawczą dokonanych nakładów ingerujących w środki trwałe Właściciela nieruchomości w formie elektronicznej lub papierowej.
3. Strony zgodnie postanawiają, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Wynajmujący zatrzyma wszystkie ulepszenia.
4. Najemca oświadcza, że ulepszenia jak w ust. 1 pozostawi i nie będzie się domagał od Wynajmującego zwrotu ich wartości.
5. W razie dokonania przez Najemcę jakichkolwiek nakładów, o których mowa w ust 1 § 3 bez zgody Wynajmującego, Najemca po zakończeniu najmu zobowiązany będzie przywrócić Lokal do stanu poprzedniego lub, według wyboru Wynajmującego, pozostawić te nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości przez Wynajmującego.
6. Najemca czyniąc nakłady zobowiązany jest 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 lub gdy koszty rozbudowy istniejących instalacji będą wyższe niż budowa instalacji odrębnej, Najemca uprawniony jest do budowy odrębnej instalacji po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Strony zgodnie postanawiają, że naprawa, wymiana: zamków w drzwiach, drzwi, okien, muszli klozetowych i umywalek – znajdujących się w Strefie Najemcy uszkodzonych w trakcie wykonywania najmu należy do Najemcy.
8. W celu wykonania ulepszeń jak w ust 1 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.
9. Po wykonaniu ulepszeń/adaptacji jak w pkt 1 sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy zwany w dalszej treści umowy „Protokołem Powykonawczym”, podpisany przez obie Strony, stwierdzający faktyczny stan lokalu po zakończeniu prac, który stanowić będzie **Załącznik nr 5** do umowy.
10. Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt drobnych nakładów w myśl art. 681 kc.

§ 4

**ZASADY WSPÓŁPRACY**

Najemca, mając na względzie Przedmiot Umowy będzie współpracował z Wynajmującym w celu osiągnięcia wysokiego poziomu działalności gastronomicznej i kulturalnej.

§ 5

**UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca oświadcza, że ponosi pełną, nieograniczoną odpowiedzialność za działalność swoją   
   i osób, którym powierza wykonanie czynności w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na skutek której doszło by do pogorszenia Przedmiotu Najmu w sposób wykraczający poza granice normalnego zużycia w działalności gastronomicznej i kulturalnej.
2. Najemca w Przedmiocie Najmu zobowiązuje się prowadzić działalność w sposób nieutrudniający, ani nieuniemożliwiający korzystania innym osobom z pozostałej części budynku.
3. Najemca ma prawo dostępu i używania strefy Najemcy …………..….. godzin na dobę, ……………… dni w tygodniu, przez wszystkie dni w roku z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej.
4. W przypadku korzystania z Przedmiotu Najmu po godzinach pracy CKiS lub potrzeby korzystania w dni ustawowo wolne od pracy, Najemca zobowiązuje się każdorazowo poinformować o tym administrację Budynku i uzyskać pisemna zgodę na prowadzenie działalności.
5. 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.
6. Najemca może nieodpłatnie umieszczać, utrzymywać i prezentować znaki, reklamy, urządzenia w Przedmiocie Najmu, 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. Zgoda niniejsza dotyczy również podmiotów współpracujących z najemcą na terenie Przedmiotu Najmu, zaś poza tym terenem wymagana jest każdorazowa, dodatkowa pisemna zgoda Wynajmującego.
7. 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.
8. Po dniu wygaśnięcia lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy, Najemca usunie w terminie 14 (czternastu) dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy wszelkie ruchomości Najemcy znajdujące się w Przedmiocie Najmu oraz przywróci Strefę Najmu do stanu używalności, w sposób zgodny ze standardami sztuki budowlanej. 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 Strefy Najmu przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Niniejszym Najemca upoważnia Wynajmującego do usunięcia jego rzeczy (po upływie w/w 14-dniowego terminu). Z tytułu usunięcia rzeczy Najemcy, ten nie będzie zgłaszał względem Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń.
9. W przypadku, gdy Najemca, po wygaśnięciu lub wcześniejszym rozwiązaniu umowy, nie przywróci do należytego stanu Strefy Najmu lub elementów Budynku, będących w posiadaniu Najemcy Wynajmujący ma prawo wykonania prac niezbędnych do przywrócenia należytego stanu 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 podwójnej wysokości dotychczas uiszczanego miesięcznego czynszu najmu za każdy miesiąc posiadania Przedmiotu Najmu z osobna.
11. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za spełnienie wszelkich przewidzianych prawem warunków prowadzenia działalności gospodarczej w Przedmiocie Najmu 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).
12. W przypadku stwierdzenia awarii urządzeń lub instalacji Wynajmującego będących w użytkowaniu Najemcy, a wymienionych w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 2 ust. 2, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o zaistniałej sytuacji. Wynajmujący jest zobowiązany wykonać naprawę niezwłocznie na własny koszt, chyba że Wynajmujący wykaże, iż awaria wynika z działania lub zaniechania Najemcy. W takim przypadku koszt naprawy ponosi Najemca. W przypadku niepodjęcia przez Wynajmującego w terminie 3 dni roboczych działań naprawczych Najemca uprawniony jest do dokonania czynności naprawczych związanych z usunięciem awarii na koszt Wynajmującego.
13. Utrzymanie czystości Przedmiotu Najmu oraz innych pomieszczeń wydzielonych Strefą Najemcy ciąży na Najemcy. Najemca dołoży wszelkich starań, aby swoim działaniem nie naruszać w Strefie Najemcy przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia oraz ochrony środowiska.
14. Najemca dokona ubezpieczenia Przedmiotu Najmu od odpowiedzialności cywilnej (OC) w zakresie własnej działalności i przedstawi corocznie do 31 stycznia każdego roku kopię polisy OC.
15. 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.
16. Najemcy będzie przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy:
    1. z zachowaniem terminu wypowiedzenia na trzy miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Przedmiot Najmu utraci dla Najemcy znaczenie gospodarcze w całości lub w części,
    2. bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:
       1. Wynajmujący uniemożliwia korzystanie z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem,
       2. Wynajmujący uniemożliwia umieszczenie nieodpłatnie reklamy działalności prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie Najmu oraz na budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu,
       3. Wystąpi obiektywny brak możliwości korzystania z niezabudowanej części nieruchomości w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę, tj. dostawy towarów oraz dojazdu i dojścia konsumentów i dostawców,
       4. Wynajmujący nie reguluje należności z tytułu dostawy energii, ogrzewania, wody i ścieków w zakresie wynikającym z postanowień przedmiotowej umowy

§ 6

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący odpowiedzialny jest za stan techniczny Budynku, remonty, naprawy i konserwacje konstrukcji Budynku.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego – nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni - usunięcia na własny koszt wad Przedmiotu Najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają Najemcy korzystanie z Przedmiotu Najmu i nie są wynikiem działania Najemcy. W przypadku niepodjęcia działań przez Wynajmującego w terminie 7 (siedmiu) dni, Najemca będzie uprawniony po uprzednim pisemnym wezwaniu Wynajmującego zakreślającym dodatkowy 14-dniowy termin do usunięcia wad uniemożliwiających korzystanie z Przedmiotu Najmu na koszt Wynajmującego, przy zachowaniu zasady racjonalności gospodarowania.
3. 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 (dwudziestu czterech) godzin od jego otrzymania udostępnić pomieszczenia celem wykonania czynności Wynajmującego. Brak odpowiedzi w powyższym terminie uważany jest za wyrażenie zgody na dokonanie czynności bez udziału przedstawiciela Najemcy.
4. 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 wejścia do Przedmiotu Najmu oraz przedstawi na piśmie informację o podjętych czynnościach.
5. Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić Najemcy na zasadach określonych w § 7:
   1. dostawę energii elektrycznej,
   2. zaopatrzenie w zimną i ciepłą wodę,
   3. utrzymywanie we właściwym stanie technicznym i dokonywanie napraw wewnątrz i na zewnątrz budynku w celu utrzymania jego standardu,
   4. właściwe funkcjonowanie urządzeń w tym sanitarnych w Strefie Najmu, z zastrzeżeniem postanowień § 3 ust.7 i 10.
6. Wynajmujący wyposaża Przedmiot Najmu w sprzęt i osprzęt ochrony przeciwpożarowej spełniający wszelkie wymogi i normy wynikające z właściwych przepisów branżowych.
7. Wynajmujący ponosi koszty związane ze sprzątaniem i odśnieżaniem niezabudowanej części nieruchomości w zakresie umożliwiającym dojście i dojazdu do Przedmiotu Najmu. Przy czym schody wejściowe do Przedmiotu Najmu sprząta i odśnieża Najemca.

§ 7

**CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA**

1. Strony zgodnie ustalają, że z tytułu najmu Lokalu Najemca będzie opłacał, począwszy od ……………………., co miesiąc czynsz w wysokości ………………….. zł netto (słownie: ………………. netto) do 15 dnia każdego miesiąca;
2. Strony dodatkowo ustalają, że Najemca będzie wpłacał czynsz każdomiesięcznie, z tytułu korzystania z Przedmiotu Najmu, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony w Banku Spółdzielczym w Skierniewicach  
    o numerze **32 9297 0005 0012 2988 2000 0001**.
3. Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego poniesione przez Wynajmującego koszty eksploatacyjne dotyczące Przedmiotu Najmu, tj. koszt poboru energii elektrycznej oraz doprowadzenie wody oraz odprowadzenie ścieków, zgodnie z wystawianą przez Wynajmującego na rzecz Najemcy fakturą.
4. Wysokość kosztów eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie bieżących faktur dostawców usług i stanu wskazań podliczników.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania w cyklach miesięcznych faktur VAT za najem z zastrzeżeniem, że fakturowanie kosztów eksploatacyjnych 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. Wynajmujący obowiązany jest wystawić na rzecz Najemcy fakturę VAT z tytułu części kosztów eksploatacyjnych na zasadach opisanych w ust. 4 z terminem płatności 7 (siedem) dni od daty otrzymania faktury.
6. Miesięczny czynsz najmu określony w ust.1 oraz koszty eksploatacji powiększone będą o należny podatek VAT według obowiązującej stawki.
7. W przypadku opóźnienia płatności lub innych świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej umowy, należnych którejkolwiek ze Stron, druga strona uprawniona jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, bez konieczności wcześniejszego powiadamiania.
8. Strony ustalają, że, począwszy od dnia 1 stycznia 2024 roku , 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.

§ 8

**CZAS TRWANIA UMOWY**

1. Umowa najmu zostaje zawarta na okres **do dnia ……………………………….. roku**.
2. Po upływie okresu umowy, na który została zawarta, w przypadku wyrażenia przez Najemcę takiej woli Strony podejmą działania umożliwiające przedłużenie umowy w drodze zawarcia aneksu do przedmiotowej umowy z zastrzeżeniem, iż Wynajmujący nie ma obowiązku przedłużenia umowy.
3. O zamiarze przedłużenia umowy Najemca powinien zawiadomić Wynajmującego w terminie co najmniej trzech miesięcy przed datą wygaśnięcia umowy.
4. Koszty eksploatacyjne związane z Przedmiotem Najmu naliczane będą od dnia wydania Najemcy przedmiotu Najmu.
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 kwocie równej czynszowi za dwa pełne miesiące, mimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego 1-miesięcznego terminu zapłaty;
   2. 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;
   3. jeżeli Najemca używa Przedmiotu Umowy niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a w szczególności:
      1. wykorzystuje Przedmiot Najmu w trakcie trwania umowy niezgodnie z przeznaczeniem;
      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. oddaje w podnajem, dzierżawę, użyczenie Przedmiot Najmu podmiotom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
      6. jeżeli Najemca zmienił przeznaczenie Przedmiotu Najmu bez zgody Wynajmującego.
      7. ogłoszenia upadłości Najemcy.

§ 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. Wymienione w treści Umowy 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 skutecznie doręczoną, jeżeli zostanie doręczona osobiście lub przesłana Stronie na wskazany adres listem poleconym wskazany w nagłówku niniejszej umowy. O każdorazowej zmianie adresu dla korespondencji każda ze stron będzie zawiadamiać pisemnie drugą stronę. W przypadku zaniechania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uznać należy za skutecznie doręczoną.
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. Zapisy zawarte w niniejszym ustępie nie mogą dotyczyć warunków istotnych Umowy Najmu.
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 położenia Przedmiotu Najmu.
10. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

Wynajmujący Najemca

Załącznik nr 1 – zgoda Prezydenta Miasta Skierniewice

Załącznik nr 2 – Plan Pomieszczeń

Załącznik nr 3 – Protokół zdawczo-odbiorczy

Załącznik nr 4 – Wykaz i Kosztorys ulepszeń

Załącznik nr 5 – Protokół Powykonawczy