Umowa nr …../OO/2025

dotycząca najmu lokalu użytkowego, wiaty garażowej wraz z gruntem
zawarta w Bełchatowie w dniu …… 2025 r. pomiędzy:

Zakładem Wodociągów i Kanalizacji „WOD. – KAN." Sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie, 97-400 Bełchatów, ulica Św. Faustyny Kowalskiej nr 9, zarejestrowanym w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000109360, NIP 769-050-22-13, REGON 590005919, kapitał zakładowy w wysokości 86 434 600,00 zł, zwanym dalej **„Wynajmującym"** reprezentowanym przez:

1. **Piotra Pierzchałę - Prezesa Zarządu,**
2. **Łukasza Pietrasa - Wiceprezesa Zarządu**

a

……..

zwanym dalej **„Najemcą"**

a łącznie zwanymi dalej **„Stronami".**

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej działką nr 327/2, obręb 14, położoną w Bełchatowie przy ulicy Św. Faustyny Kowalskiej 9, dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie prowadzona jest Księga Wieczysta Nr KW PT1B/00041633/7, na której usytuowany jest budynek administracyjny, w którym znajduje się lokal użytkowy oraz wiata garażowa.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania przedmiot najmu składający się z lokalu użytkowego o powierzchni 175 m^2, mieszczącego się w budynku administracyjnym, oznaczonym literą „C", zwany dalej „Lokalem" oraz wiatę garażową nr 5 o wymiarach ok. 10 m x 15 m - 150 m^2.

2. Najem obejmuje również grunt przylegający do ww. budynku z przeznaczeniem na cele związane z prowadzoną przez Najemcę działalnością, (np. ekspozycję asortymentu, zamieszczenie banera reklamowego) oraz grunt znajdujący się za budynkiem warsztatowym „E", przeznaczony na usytuowanie regału budowlanego o wymiarach 3 mb x 4 mb, ułatwiający przechowywanie i magazynowanie asortymentu.

3. Wynajmujący zapewnienia dostęp do przedmiotu najmu przez drogę wewnętrzną od strony bramy głównej Spółki.

4. Wzdłuż budynku administracyjnego dostępne są miejsca parkingowe.

5. Najemca oświadcza, że opisany powyżej przedmiot najmu przeznacza na prowadzenie własnej działalności gospodarczej w zakresie ……..

6. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 6 niniejszej umowy.

7. Strony ustalają osoby do kontaktu w zakresie realizacji niniejszej umowy:

a) po stronie Wynajmującego: Paweł Wójcik, tel. 691 941 530,

b) po stronie Najemcy: ……

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do:

1) użytkowania przedmiotu najmu w sposób, który nie powoduje nadmiernego zużycia,

2) utrzymywania ładu i porządku wokół przedmiotu najmu, zgodnie z wymogami przekazanymi przez Wynajmującego,

3) przestrzegania przepisów BHP i PPOŻ.,

4) utrzymywania w odpowiednim stanie technicznym urządzeń i instalacji,

5) ponoszenia pełnej odpowiedzialności za użytkowany przedmiot najmu przed organami kontrolującymi,

6) niedokonywanie bez zgody Wynajmującego żadnych zmian w użytkowanych pomieszczeniach,

7) segregowania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności,

8) zapewniania na własny koszt łączności teleinformatycznej,

9) ponoszenia wszystkich kosztów eksploatacji przedmiotu najmu (w tym m.in. energii elektrycznej, energii cieplnej, wywozu odpadów komunalnych, opłat za pobór wody i odprowadzanie ścieków) oraz wszelkie koszty napraw użytkowanych sprzętów i urządzeń znajdujących się w wynajmowanym budynku,

10) prowadzenia w przedmiotowym lokalu użytkowym wyłącznie działalności, o której mowa w § 2 ust. 5,

11) korzystania z lokalu użytkowego w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu,

12) wykonywania drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu, takich jak: malowanie ścian, drobne naprawy ścian, podłóg, posadzek, okien i drzwi, sufitu oraz zamków i zamknięć,

13) wymiany żarówek, uszczelek w kranach, udrożnienia odpływów oraz naprawy i konserwacji urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu, wprowadzonych do Lokalu przez Najemcę,

14) konserwacji i drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.

2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego usuwania usterek będących w zakresie jego obowiązków naprawczych. W przypadku niewykonania tych napraw w terminie 14 dni od ich wystąpienia, Wynajmujący ma prawo wykonać je na koszt Najemcy, po uprzednim

wezwaniu Najemcy do ich usunięcia i wyznaczeniu dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu.

3. Po stronie Najemcy leży obowiązek:

1) zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności oraz posiadanego mienia z rozszerzeniem OC za szkody w mieniu będącym przedmiotem najmu, przy czym suma ubezpieczenia nie będzie niższa niż kwota: …… oraz do przedłużania umowy ubezpieczenia OC na kolejne okresy aż do końca trwania umowy najmu,

2) przedkładania Wynajmującemu dokumentów potwierdzających zawarcie umowy OC (polisy lub inne przewidziane umową ubezpieczenia dokumenty) w terminie 7 dni od zawarcia każdorazowej umowy ubezpieczenia.

4. W przypadku niewypełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w ust. 3, Wynajmujący wezwie Najemcę do zawarcia tych umów i przedstawienia dowodów ich zawarcia, a w razie, gdy wezwanie okaże się bezskuteczne, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/30 jednomiesięcznego Czynszu, za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu tych obowiązków. Kara będzie płatna w terminie 14 dni, licząc od dnia wystawienia przez Wynajmującego wezwania do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu.

5. Niezależnie od kary umownej, Wynajmujący - po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do przedstawienia dowodów zawarcia umów ubezpieczenia - zastrzega sobie prawo do zawarcia stosownych umów na koszt Najemcy i skorzystania w tym zakresie z części kaucji gwarancyjnej.

6. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska, przed rozpoczęciem działalności w najmowanym lokalu wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia działalności oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.

7. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do złożenia uzyskanych na własny koszt aktualnych dokumentów potwierdzających prawo do prowadzenia działalności oraz prawo do realizowania określonych usług w najętym lokalu, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

8. Wynajmujący zobowiązuje się na własny koszt do:

1) prowadzenia księgi obiektu budowlanego,

2) napraw elementów konstrukcyjnych budynku, głównych instalacji: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej oraz innych napraw, których koszt przekracza równowartość miesięcznego czynszu najmu,

3) przeglądów stanu technicznego budynku, stanu instalacji elektrycznej, instalacji wodnokanalizacyjnej, instalacji ciepłowniczej oraz wszelkich innych przeglądów, których zasadność i częstotliwość określają przepisy prawa budowlanego,

4) usuwania zgłoszonych usterek, zgodnie z poniższymi wymogami określającymi procedurę wyznaczenia terminu na wykonania napraw Lokalu użytkowego:

- zgłoszenia usterek w formie pisemnej lub na adres e-mail: **sekretariat@wodkan-belchatow.pl** (z potwierdzeniem dostarczenia) informującego Wynajmującego o usterce wymagającej naprawy,

- załączenia do zgłoszenia szczegółowego opisu usterki, jej lokalizacji oraz wpływu na prowadzoną działalność,

5) Wynajmujący zobowiązuje się do wykonania napraw w terminie dostosowanym do rodzaju i zakresu usterki.

§4

1. Na podstawie art. 4 ust 1a Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej Najemca zobowiązuje się do:

1) przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, to znaczy niedokonywania samowolnie żadnych przeróbek w konstrukcji budynków zwłaszcza takich, które mogłyby mieć wpływ na jego odporność ogniową, ustalonych w projekcie warunków ewakuacji, dodatkowego obciążania bez porozumienia z Wynajmującym, zmiany przeznaczenia istniejących kanałów i przewodów wentylacyjnych, zmian i przeróbek przeciwpożarowej instalacji wodociągowej,

2) nieprzechowywania w wynajmowanych pomieszczeniach substancji toksycznych lub zagrażających w jakikolwiek inny sposób zdrowiu lub życiu ludzi,

3) nieprzechowywania innych materiałów niebezpiecznych pożarowo (np. rozpuszczalników), z wyjątkiem niewielkich ilości zużywanych na własne potrzeby,

4) nieprzechowywania innych materiałów palnych w ilościach powodujących przekroczenie obciążenia ogniowego $Q \leq 500$ MJ/m^2, bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego,

5) zapewnienia dostępu do urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi,

6) zapewnienia bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji wszystkim osobom przebywającym w użytkowanych (wynajmowanych) pomieszczeniach poprzez niezastawianie, a także nieblokowanie w sposób trwały, drzwi i wyjść ewakuacyjnych, niezastawianie lub niedokonywanie samodzielnej zabudowy dróg ewakuacyjnych w sposób utrudniający korzystanie z nich, nieumieszczanie na drogach ewakuacyjnych palnych, kapiących, bądź odpadających pod wpływem ognia elementów wystroju, niezaślepianie kratek i kanałów wentylacyjnych, nieodłączanie lamp oświetlenia bezpieczeństwa i ewakuacji itp.,

7) zapoznania swoich pracowników z przepisami przeciwpożarowymi i treścią Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego, prowadzenia stosownej dokumentacji w tym zakresie oraz prowadzenia stałej kontroli nad przestrzeganiem tych przepisów i postanowień przez swoich pracowników i innych osób przebywających w części wynajmowanej,

8) brania udziału w organizowanych przez właściciela budynku praktycznych sprawdzianach warunków ewakuacji (ćwiczeniach ewakuacyjnych).

2. W przypadku otrzymania przez Wynajmującego uzasadnionych sygnałów o zagrożeniach pożarowych wynikających z niedotrzymania powyższych postanowień, Najemca udostępnieni upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego wynajmowane pomieszczenia w celu ich kontroli.

3. Najemca odpowiada za stan bezpieczeństwa pożarowego i przestrzegania przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej w wynajmowanych pomieszczeniach i ponosi koszty z tym związane, a w szczególności:

1) wyposażenia w podręczny sprzęt gaśniczy, oraz zapewnienie regularnych jego przeglądów w terminach określonych przez producenta (nie rzadziej jednak niż raz na rok),

2) oznakowania dróg, wyjść i kierunków ewakuacji, oznakowania miejsc usytuowania sprzętu gaśniczego, umieszczenia w miejscach widocznych,

3) wykazu telefonów alarmowych oraz instrukcji postępowania na wypadek pożaru.

§ 5

1. Najemca ma prawo za zgodą Wynajmującego do dokonania na własny koszt zmiany adaptacji najmowanych pomieszczeń w celu dostosowania przedmiotu najmu do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem poniższych postanowień.

2. Najemca ma prawo do umieszczenia na elewacji budynku, w którym znajdują się najmowane lokale własnego szyldu reklamowego zawierającego m.in. nazwę marketingową. Zakup i montaż szyldu nastąpi na koszt i ryzyko Najemcy.

3. Zainstalowanie szyldu przez Najemcę, wymaga uprzedniej akceptacji projektu szyldu przez Wynajmującego, na piśmie pod rygorem nieważności. Projekt powinien w szczególności określać wymiary szyldu, materiał, z którego będzie wykonany oraz kolorystykę. Projekt szyldu powinien uwzględniać estetykę budynku oraz jego otoczenia.

4. Zmiana adaptacji bądź aranżacji najmowanych pomieszczeń może nastąpić wyłącznie na podstawie odpowiedniego projektu - uprzednio zaakceptowanego przez Wynajmującego. Akceptacja projektu następuje na piśmie pod rygorem nieważności.

5. Najemca nie ma prawa umieszczać na elewacji budynku, w którym znajdują się najmowane lokale, jak również na oknach, witrynach i drzwiach wejściowych do najmowanego lokalu, jakichkolwiek szyldów i materiałów reklamowych pochodzących od podmiotów trzecich, chyba, że ich umieszczenia wynikać będzie z umów zawieranych przez Najemcę z podmiotami powiązanymi z prowadzoną działalnością.

6. Naruszenie przez Najemcę któregokolwiek z postanowień ust. 1-5, stanowi podstawę do rozwiązania Umowy przez Wynajmującego bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.

7. Wszelkie nakłady poniesione na adaptację najmowanych lokali, obciążają Najemcę i po zakończeniu umowy stają się własnością Wynajmującego bez obowiązku zapłaty na rzecz Najemcy. Wynajmujący może w chwili zwrotu przedmiotu najmu zażądać przywrócenia do stanu poprzedniego.

§ 6

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo - odbiorczego, który zawierać będzie m.in.:

a) opis stanu technicznego przekazywanego w najem przedmiotu najmu oraz dokumentację fotograficzną,

b) spis przekazanego w najem wraz z lokalem sprzętu i urządzeń technicznych sporządzony wg ostatniej inwentaryzacji Wynajmującego.

2. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi załącznik nr 1 do umowy i jest podstawą przy rozliczeniu stron po zakończeniu obowiązywania umowy.

3. W przypadku stwierdzenia pogorszenia stanu technicznego w momencie zwrotu przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się pokryć straty wynikłe z tego tytułu, zgodnie z zapisami protokołu przekazania/odbioru (określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu Umowy). Najemca nie odpowiada za pogorszenie stanu pomieszczeń, będące wynikiem normalnego zużycia.

4. Najemca nie może odstępować praw wynikających z niniejszej Umowy oraz oddać przedmiotu najmu w użytkowanie osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

5. Najemca zobowiązany jest opróżnić i wydać Wynajmującemu przedmiot najmu do ostatniego dnia obowiązywania Umowy.

6. W przypadku niewywiązania się z obowiązku, o którym mowa w ust. 5, Wynajmujący może usunąć rzeczy Najemcy i wejść w posiadanie przedmiotu najmu samodzielnie. W takim przypadku Wynajmujący nie ponosi względem Najemcy odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w przedmiocie najmu (Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za składowanie i możliwą ich utratę).

7. W przypadku opóźnienia Najemcy w zwrocie przedmiotu najmu, Wynajmujący naliczy Najemcy czynsz i opłaty na dotychczasowych zasadach oraz będzie miał prawo do żądania od Najemcy dodatkowo zapłaty kary umownej w wysokości 5% czynszu brutto określonego w § 7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w zwrocie, pod warunkiem bezskutecznego pisemnego uprzedniego wezwania Najemcy do zwrotu przedmiotu najmu. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego stosownego oświadczenia.

8. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonej w Umowie kary umownej określonej w ust. 7.

§ 7

1. Strony ustalają czynsz najmu za przedmiot umowy szczegółowo określony w § 2, w wysokości miesięcznie:

- **…… złotych netto**, (słownie: …… zł),

- **VAT (stawka 23%) ……** według stawki zgodnej z obowiązującymi przepisami w dniu zawarcia umowy, (słownie: …… zł),

- **……złotych brutto**, (słownie: …… zł).

2. Od dnia zawarcia przedmiotowej umowy Najemca zobowiązuje się do ponoszenia w całości kosztów eksploatacji przedmiotu najmu (w tym m.in. energii elektrycznej, energii cieplnej, wywozu odpadów komunalnych, opłat za pobór wody i odprowadzanie ścieków – zgodnie z zasadami opisanymi w § 9 niniejszej umowy).

3. W przypadku ustawowej zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) Wynajmujący zmieni kwotę brutto wynagrodzenia określonego w ust.1 niniejszego paragrafu Umowy o różnicę wynikającą z tej zmiany, zgodnie z obowiązującymi przepisami, bez konieczności sporządzania aneksów.

4. Czynsz najmu, o którym mowa w ust.1, płatny jest miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca, w oparciu o fakturę wystawioną Najemcy przez Wynajmującego. Datą zapłaty jest wpływ środków pieniężnych na rachunek Wynajmującego. Jeżeli płatność przypada w sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, za termin płatności uważa się pierwszy dzień roboczy następujący po takim dniu.

5. Czynsz za przedmiot najmu określony w § 7 ust.1 niniejszej umowy będzie podlegał corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacji podlega czynsz obowiązujący w miesiącu lutym roku, w którym następuje waloryzacja. Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana na dzień 1 marca 2027 r. Zmiana czynszu dokonana w opisanym trybie nie wymaga dla swej ważności podpisania aneksu do umowy. Dla ważności zmiany wymagane jest pisemne powiadomienie Najemcy zawierające określenie nowej wysokości czynszu.[1]

6. Wykonawca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), a w przypadku utraty statusu czynnego podatnika, niezwłocznie powiadomi Zamawiającego.

7. Przeniesienie wierzytelności wynikających z Umowy (cesja) dopuszczalne jest wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.

8. W przypadku uchybienia w terminie płatności, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy.

§ 8

1. Najemca oświadcza, że tytułem kaucji gwarancyjnej wpłaci do dnia zawarcia umowy na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze **14 1020 3958 0000 9402 0015 1563** kwotę w wysokości …… stanowiącą dwukrotność miesięcznych należności brutto, wskazanych w § 7 ust.1, obowiązujących na dzień zawarcia niniejszej Umowy.

2. Kaucja gwarancyjna służy zabezpieczeniu wszelkich należności i roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości Najemcy w płatnościach czynszu i opłat za media, oraz po rozliczeniu kosztów napraw zniszczeń lokalu lub jego wyposażenia przekraczających normalne zużycie, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę postanowień umowy, na co Najemca wyraża zgodę.

3. Najemca nie może żądać w okresie obowiązywania umowy najmu pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.

4. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułów, o których mowa w ust. 2, na co Najemca wyraża zgodę.

[1] Zapis obowiązuje w przypadku zawarcia umowy najmu na okres dłuższy niż do dnia 31.12.2026r.

5. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym.

6. Kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi w terminie 14 roboczych dni od dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu, na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę, po ustaniu stosunku najmu i uregulowaniu przez Najemcę wszystkich opłat i zobowiązań wynikających z umowy najmu, przy czym Wynajmujący ma prawo do pokrycia bezpośrednio z kaucji wszelkich należności i roszczeń, o których mowa w ust. 2.

7. W przypadku, gdy na dzień wygaśnięcia umowy nie jest możliwe rozliczenie mediów lub innych opłat, a kwota ta będzie znana z końcem okresu rozliczeniowego, Wynajmujący pozostawi na rachunku wskazanym w ust. 1, wartość 50 % kaucji, o której mowa w ust. 1, celem zabezpieczenia zapłaty przyszłych rozliczeń do czasu ich całkowitego rozliczenia.

§ 9

1. Najemca z tytułu bieżącej eksploatacji przedmiotu najmu zobowiązany jest dodatkowo na podstawie odrębnych umów, faktur lub rachunków, do ponoszenia opłat za:

a) energię elektryczną na podstawie faktury otrzymywanej przez Wynajmującego od dostawcy energii elektrycznej dla licznika nr 00375494,

b) energię cieplną na podstawie faktury otrzymywanej przez Wynajmującego od dostawcy energii proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Współczynnik powierzchni wynosi 15%,

c) wywóz odpadów komunalnych w liczbie zgłoszonej przez Najemcę tj, ……. wywożonych zgodnie z harmonogramem firmy obsługującej.

2. Opłaty za pobór wody i odprowadzanie ścieków określone na podstawie wskazań wodomierzy i aktualnych cen będą ponoszone na podstawie odrębnej umowy, którą Najemca musi zawrzeć z dostawcą usługi.

3. Do wyliczonych wartości opłat w punkcie 1 i 2 niniejszego paragrafu, doliczony będzie podatek VAT według stawki zgodnej z obowiązującymi przepisami.

4. Opłaty wymienione w punkcie 1 i 2 niniejszego paragrafu, płatne będą na podstawie faktur VAT w terminie i na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego na fakturach.

5. Wszelkie odstępstwa w segregacji odpadów stwierdzone przez pośrednika w obrocie odpadami, skutkujące nałożeniem grzywny na Wynajmującego, strony będą ponosić solidarnie.

6. Wynajmujący ma prawo dokonać zmian w ilościach zaopatrywanych pojemników w zależności od bieżących potrzeb Najemcy, bez jego zgody i bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.

7. Jeżeli w okresie trwania stosunku najmu zmianie ulegać będą przepisy dotyczące taryf, opłat, stawek podatku VAT, Wynajmujący będzie je stosował bez konieczności sporządzania aneksów.

§ 10

1. Umowę zawarto na czas określony, tj. od dnia podpisania umowy do dnia …… roku.

2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę na piśmie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, bez odszkodowania, w przypadku:

1) zalegania przez Najemcę z płatnościami za dwa okresy rozliczeniowe,

2) oddania przedmiotu najmu lub jego części osobom trzecim w podnajem, dzierżawę, użyczenie lub udostępnienia go do korzystania w jakiejkolwiek innej formie nawet bezpłatnej,

3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem.

4. Wynajmujący może również rozwiązać Umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli sąd, organ ścigania lub organ administracji publicznej wyda prawomocne lub ostateczne orzeczenie o zakazie prowadzenia przez Najemcę działalności, o której mowa w § 2 ust. 5, w szczególności w najmowanym lokalu.

5. Umowa może być rozwiązana w dowolnym czasie za porozumieniem stron.

§ 12

1. Każda zmiana Umowy pod rygorem nieważności, winna być wprowadzona aneksem w formie pisemnej.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Ewentualne sprawy sporne między stronami rozstrzygać będzie Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

4. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, (jeden egzemplarz dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy) w formie wydruku komputerowego. Niedopuszczalne jest wprowadzanie w jej treści odręcznych dopisków, skreśleń i poprawek.

WYNAJMUJĄCY: **NAJEMCA:**

W załączeniu:

a) Załącznik nr 1 - Protokół zdawczo - odbiorczy przedmiotu najmu
b) Załącznik nr 2 - Projekt adaptacji pomieszczeń
c) Załącznik nr 3 – Klauzula RODO (do umowy)