**P R O J E K T**

**Umowa Najmu**

zwana dalej **„Umową”**

zawarta dnia ……………………………………………… r. w Warszawie pomiędzy:

**Teatrem Wielkim – Operą Narodową** z siedzibą w Warszawie, (adres: Pl. Teatralny 1, 00-950 Warszawa) wpisanym do rejestru instytucji kultury NR RIK 47/98, REGON 013055028, NIP 525-20-59-432, zwanym dalej **„Wynajmującym”**, w imieniu którego działają uprawnieni do reprezentacji:

1. **Pan Tomasz Tadrała – Zastępca Dyrektora ds. Administracyjnych**
2. **Pani Justyna Napierska – Główny Księgowy**

a

**XXXXXXXX** z siedzibą w XXXXXXX, ul. XXXXXXX, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS XXXXXXXXX, NIP XXXXXXXXX, REGON XXXXXXXXXX, zwaną dalej „**Najemcą**”, w imieniu której działa:

**XXXXXXXXXX**

Wynajmujący i Najemca zwani będą dalej łącznie „**Stronami**” oraz osobno „**Stroną**”.

**§ 1
Przedmiot najmu**

Wynajmujący oświadcza, że Lokal znajdujący się w budynku przy ul. Moliera 8, w Warszawie, o powierzchni 50,73 m2 odpowiada warunkom określonym w obowiązujących przepisach prawa budowlanego i ochrony przeciwpożarowej oraz jest dopuszczony do użytku.

**§ 2
Powstanie najmu i wydanie Lokalu**

1. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem Lokal z przeznaczeniem na prowadzenie działalności XXX.
2. Najemca oświadcza, że do momentu rozpoczęcia prowadzenia działalności określonej
w § 2 ust. 1 uzyska wszystkie niezbędne zgody i pozwolenia wymagane przepisami prawa do prowadzenia przedmiotowej działalności.
3. Zmiana przeznaczenia Lokalu, rodzaju prowadzonej w nim działalności gospodarczej lub branży wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem Lokal od dnia XXX do dnia XXX r.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i go akceptuje.
6. Z przekazania Lokalu Najemcy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy ( załącznik nr 1, stanowiący załącznik do niniejszej umowy).

**§ 3
Czynsz najmu i waloryzacja**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości XXX zł netto miesięcznie (słownie: XXX zł) plus należny podatek VAT.
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry,przelewem na rachunekbankowy wskazany na fakturze VAT, płatnej w ciągu 14 dni od daty jej wystawienia. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
3. W przypadku wystąpienia opóźnienia z zapłatą czynszu bądź opłat za media Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a kolejne wpłaty, niezależnie od tytułu wskazanego za ich podstawę, mogą być w pierwszej kolejności zarachowane przez Wynajmującego na zapłatę odsetek, a w dalszej na należność główną, począwszy od należności najdawniej wymagalnej.
4. Czynsz najmu będzie waloryzowany zgodnie z półrocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do okresu poprzedniego ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja będzie miała miejsce dwa razy w roku ze skutkiem na 1 stycznia i 1 lipca danego roku. W przypadku, gdy w wyniku waloryzacji wysokość czynszu uległaby zmniejszeniu Strony postanawiają, że czynsz najmu pozostaje bez zmian. Wynajmujący powiadomi Najemcę o zmianach czynszu wywołanych waloryzacją w ciągu 2 miesięcy, w tym też terminie przekaże korekty odpowiednich faktur VAT.
5. W przypadku przystąpienia Polski do Strefy Euro (przyjęcie waluty EURO) w czasie trwania niniejszej Umowy, wskaźnik wskazany powyżej zostanie zastąpiony nowym wskaźnikiem publikowanym przez Eurostat dla Strefy Euro (Euro Area). W przypadku braku takiego wskaźnika zastąpi go inny, najbardziej zbliżony wskaźnik, ustalony przez Wynajmującego. Dla indeksacji czynszu w walucie Euro będą miały zastosowanie takie same zasady jak dla indeksacji czynszu w walucie PLN, opisane powyżej.
6. Zmiana wysokości czynszu najmu związana z jego waloryzacją jak również zmiana wskaźnika związana z zastąpieniem go innym analogicznym wskaźnikiem lub odpowiednim wskaźnikiem dla Strefy Euro nie stanowią zmiany Umowy Najmu
i nie wymagają podpisania aneksu.
7. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku gdy czynsz najmu określony w § 3 ust. 1 Umowy z uwzględnieniem waloryzacji na zasadach określonych § 3 ust. 4-6 odbiegać będzie znacząco od warunków rynkowych, każda ze Stron może żądać ustalenia nowej wartości czynszu najmu. W takim przypadku dokonana zostanie wycena szacunkowej wartości czynszu najmu Lokalu na podstawie operatu szacunkowego opracowanego przez uprawnionego do dokonania wyceny rzeczoznawcę majątkowego, którego wskaże Wynajmujący. Strony uzgodnią nowa stawkę czynszu z uwzględnieniem operatu szacunkowego, z tym, że nowa stawka czynszu najmu nie może być niższa od określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Nowa stawka czynszu najmu obowiązywać będzie po upływie trzech pełnych miesięcy, ze skutkiem od pierwszego dnia następnego miesiąca kalendarzowego.
8. Jeżeli Strony nie uzgodnią nowej stawki czynszu zgodnie z ust. 7, Stronom przysługiwać będzie w terminie 90 dni od dnia złożenia Wynajmującemu przez biegłego operatu szacunkowego , o którym mowa w ust. 7, prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

**§ 4
 Media**

1. Najemca, niezależnie od czynszu, przez cały okres trwania najmu, a także w okresie bezumownego korzystania z Lokalu zobowiązany jest do pokrywania kosztów zużycia mediów według stawek stosowanych przez dostawców w następujący sposób:
2. za centralne ogrzewanie - stawka x m² wynajmowanej powierzchni,
3. za podgrzanie wody - stawka x m³ zużytej wody w/g wskazań wodomierza,
4. za zimną wodę - stawka x m³ zużytej wody w/g wskazań wodomierza,
5. za ścieki - stawka x m³ zużytej wody zimnej i ciepłej w/g wskazań wodomierza,
6. za wywóz odpadów – według ilości odpadów i sposobu ich segregacji, zadeklarowanej przez Najemcę na oświadczeniu złożonym nie później niż w dniu protokolarnego wydania Lokalu Najemcy.
7. Najemca pokryje koszty zużycia ww. mediów w oparciu o wystawioną przez Wynajmującego refakturę, przelewem na rachunekbankowy na niej wskazany,
w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania refaktur bez podpisu Najemcy.
8. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów dostawy pozostałych mediów,
jak energia elektryczna we własnym imieniu z właściwym dostawcą mediów.
9. Rozliczenie mediów będzie odbywało się po stawkach, według których Wynajmujący został obciążony przez dostawcę mediów w danym okresie rozliczeniowym. Zmiany
w wysokości stawek za media nie wymagają aneksu do Umowy Najmu. Wynajmujący powiadomi jedynie o takiej zmianie wraz z doręczeniem odpowiedniej refaktury.

**§ 5
Zabezpieczenie**

1. W celu zabezpieczenia potencjalnych roszczeń Wynajmującego wynikających
z niniejszej Umowy Najmu, Najemca zobowiązuje się do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto
w terminie 2 (słownie: dwóch) tygodni od podpisania Umowy na rachunek wskazany przez Wynajmującego. Zapłata kaucji nie wyklucza roszczeń Wynajmującego do odszkodowania przewyższającego jej wysokość.
2. W razie wystąpienia jakichkolwiek roszczeń Wynajmującego względem Najemcy wynikających z Umowy, Wynajmujący ma prawo potrącić wierzytelność z kaucji,
a Najemca ma obowiązek uzupełnić ją do kwoty określonej w § 5 ust. 1 w terminie 7 dni od dnia potrącenia wierzytelności.
3. Kaucja zostanie rozliczona w terminie 30 dni od daty zakończenia stosunku najmu. Strony zgodnie postanawiają, że kaucja zostanie rozliczona według jej wartości nominalnej.
4. W przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości przez Najemcę Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie w wysokości półtorakrotności czynszu najmu z dnia zakończenia stosunku najmu, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu. Odszkodowanie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu będzie płatne najpóźniej do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca bezumownie korzystał z Lokalu. Jeśli Najemca korzystał z Lokalu w danym miesiącu przez okres krótszy niż pełen miesiąc, odszkodowanie należy się w wysokości proporcjonalnej do ilości dni, w których bezumowne korzystanie z Lokalu miało miejsce, liczonej według wzoru a = b \* 1,5 \* (c : d), gdzie „a” oznacza wysokość należnego odszkodowania, „b” wysokość czynszu z dnia zakończenia stosunku najmu, „c” ilość dni bezumownego korzystania z Lokalu, „d” ilość dni w miesiącu, w którym bezumowne korzystanie z Lokalu miało miejsce. W przypadku wystąpienia opóźnienia z zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a kolejne wpłaty, niezależnie od tytułu wskazanego za ich podstawę, będą w pierwszej kolejności zarachowane przez Wynajmującego na zapłatę odsetek, a w dalszej na należność główną, na co Najemca wyraża zgodę.
5. Najemca zobowiązuje się, że w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy dostarczy Wynajmującemu i pokryje koszty, oświadczenia w formie aktu notarialnego, złożone na podstawie art. 777 § 1 ust. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego zgodnie, w których:
6. Najemca podda się egzekucji do kwoty 500.000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100 groszy) z tytułu zabezpieczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w § 5 ust. 4, a także wszelkich należności, o których mowa w § 3, 4 i 5 Umowy. Oświadczenie Najemcy będzie zawierało zapis, że Wynajmujący ma prawo skorzystania z oświadczenia Najemcy i wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności wielokrotnie do XXX r. w stosunku do całości lub dowolnej części należności. Zdarzeniem, które uprawniać będzie Wynajmującego do wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie oświadczenia Najemcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 ust. 5 k.p.c. będzie niedokonanie przez Najemcę zapłaty jakichkolwiek należności z tytułu Umowy, w terminach określonych w Umowie i wysłanie oświadczenia Wynajmującego potwierdzającego brak zapłaty należności lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku zaistnienia bezumownego korzystania z nieruchomości, przy czym oświadczenie Wynajmującego powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie przekazane Najemcy pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania; do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności Wynajmujący dołączy: notarialny odpis oświadczenia Wynajmującego, o  którym mowa powyżej oraz pocztowe potwierdzenie nadania tego oświadczenia w formie przesyłki poleconej zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 1481 ze zm.) nadanej na adres siedziby Najemcy lub Lokalu.
7. Najemca podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k. p. c. co do obowiązku wydania i opróżnienia Lokalu wynikającego z § 7 ust. 4 Umowy do dnia XXX r. Zdarzeniem, które uprawniać będzie Wynajmującego do wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie oświadczenia Najemcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 ust. 4 k.p.c. będzie niewydanie Lokalu wbrew obowiązkowi przewidzianemu w § 7 ust. 4 Umowy i przekazanie Najemcy oświadczenia Wynajmującego, o którym mowa w § 7 ust. 5 Umowy na zasadach określonych w § 7 ust. 5 Umowy, w którym Wynajmujący potwierdzi brak wydania opróżnionego Lokalu oraz zakończenie trwania stosunku najmu wynikającego z Umowy. Do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności Wynajmujący dołączy: notarialny odpis oświadczenia Wynajmującego, o którym mowa powyżej oraz pocztowe potwierdzenie nadania tego oświadczenie w formie przesyłki poleconej zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 1481 ze zm.) nadanej na adres siedziby Najemcy lub Lokalu.

**§ 6
Adaptacja i eksploatacja Lokalu**

1. Najemca zobowiązuje się do konsultowania z Wynajmującym wszystkich planowanych prac remontowych oraz zmian aranżacji wnętrza lokalu usługowego przed ich rozpoczęciem. W przypadku zmian aranżacji wnętrza lokalu usługowego, Najemca zobowiązuje się do uzgodnienia takich zmian z Wynajmującym oraz do przestrzegania wszelkich obowiązujących przepisów prawa dotyczących bezpieczeństwa budowlanego oraz użytkowania lokalu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do udzielenia lub odmowy udzielenia zgody na przeprowadzenie prac remontowych, a także do żądania dodatkowych informacji lub dokumentacji w celu oceny planowanych zmian.
2. Najemca nie może wprowadzać żadnych zmian w instalacjach i wyposażeniu służącym ochronie przeciwpożarowej w Lokalu bez zgody Wynajmującego.
3. W przypadku prac remontowych, które wymagają uzyskania pozwoleń na budowę lub zgłoszenia do odpowiednich organów administracyjnych, Najemca zobowiązuje się do przedłożenia Wynajmującemu lokalu dokumentacji projektowej w celu weryfikacji i akceptacji. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do samodzielnego i terminowego uzyskania wszystkich niezbędnych pozwoleń administracyjnych. W przypadku odmowy wydania wymaganych pozwoleń przez właściwe organy, Najemca ponosi wszelkie z tego wynikające konsekwencje. Wykonawca nie może rozpocząć prac remontowych bez wcześniejszego uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę.
4. Wszelkie koszty związane z przeprowadzeniem prac remontowych oraz uzyskaniem niezbędnych pozwoleń ponosi Najemca.
5. W przypadku naruszenia postanowień zapisów pkt. 2, 3 i 4 powyżej, Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z jego działania, w tym również za ewentualne kary nakładane przez właściwe organy administracyjne.
6. Po zakończeniu prac remontowych, w tym również po zmianach aranżacji wnętrza lokalu usługowego, Najemca zobowiązuje się do sporządzenia kompleksowej dokumentacji powykonawczej, zawierającej m.in. opisy przeprowadzonych prac, zastosowane materiały oraz wszelkie inne istotne informacje dotyczące przeprowadzonych zmian. Dokumentacja powykonawcza podlega akceptacji przez Wynajmującego lokal, który zastrzega sobie prawo do jej przeglądu i ewentualnych uwag lub poprawek.
7. Najemca zobowiązany jest do udostępniania Wynajmującemu lokalu na potrzeby przeprowadzania okresowych kontroli budynków oraz pozostałych przeglądów, serwisów i konserwacji wykonywanych przez Wynajmującego.
8. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
w szczególności:
9. wyposażenia Lokalu w wymaganą przepisami ilość gaśnic dostosowaną do gaszenia tych grup pożarów, które mogą wystąpić w Lokalu;
10. zapewnienie osobom przebywającym w Lokalu bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji, w tym pozostawiania drzwi ewakuacyjnych w stanie umożliwiającym ich natychmiastowe użycie w przypadku pożaru lub innego zagrożenia powodującego konieczność ewakuacji;
11. przygotowania użytkowanego Lokalu do prowadzenia akcji ratowniczej;

zapoznania z przepisami przeciwpożarowymi wszystkich osób (w szczególności swoich pracowników i współpracowników), które na stałe będą przebywać
w Lokalu i przeszkolenia ich w tym zakresie;

1. opracowanie instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia oraz zaznajomienia z nią wszystkich osób (w szczególności swoich pracowników i współpracowników), które na stałe będą przebywać w Lokalu;
2. Najemca jest zobowiązany zapewnić dostęp do Lokalu wszelkim służbom publicznym w celu kontroli przestrzegania przepisów przeciwpożarowych
i obowiązków objętych niniejszą Umową.
3. Najemca jest zobowiązany do posiadania w okresie najmu ważnego ubezpieczenia od ognia, zalania i przepięcia, a także innych zdarzeń losowych. Ubezpieczenie powinno przewidywać zniesienie udziału własnego. Najemca powinien również posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością na kwotę nie niższą niż 500.000,00 zł. Wszelkie szkody objęte postanowieniami niniejszego paragrafu będą pokrywane z ubezpieczenia Najemcy, które to Najemca zobowiązuje się wykupić na cały okres obowiązywania Umowy i pokryć koszty z tym związane. Kopię polisy Najemca przekaże Wynajmującemu
4. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń odszkodowawczych wobec Wynajmującego, powstałych w skutek szkody w Lokalu, w szczególności w jego wyposażeniu, towarze oraz wszelkich ruchomościach. Najemca niniejszym zwalnia Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności wobec osób trzecich za szkody powstałe w wyniku prowadzenia przez Najemcę działalności w Lokalu. Najemca zobowiązany jest zapewnić wyłączenie regresu ubezpieczeniowego wobec Wynajmującego.
5. Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego, to jest Teatru Wielkiego – Opery Narodowej wszelkich ewentualnych roszczeń znajdujących źródło w obowiązującej Strony Umowie, a mogących powstać w przyszłości w związku z obowiązkiem prawnym polegającym na wydaniu przez Najemcę lub aktualnego Wynajmującego lokalu do rąk m. st. Warszawa lub w związku z ewentualnym wstąpieniem m. st. Warszawy w prawa i obowiązki wynajmującego, to jest strony niniejszej Umowy

**12**. Najemca zobowiązuje się do:

1. używania Lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy Najmu, zgodnie z przepisami prawa,
2. dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Lokalu,
3. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających
w sposób trwały substancję Lokalu lub budynku, w którym Lokal się znajduje,
w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, przebudowy układu wnętrza, a także zmian instalacji technicznych,
4. nie oddawania Lokalu w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującego,
5. pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, w terminie 14 dni od jej dokonania,
6. udostępnienia Lokalu Wynajmującemu na każde jego żądanie w celu sprawdzenia stanu technicznego Lokalu i zainstalowanych w nim urządzeń.
7. Najemca zobowiązany jest do dokonywania nakładów na Lokal w zakresie przewidzianym obowiązującymi przepisami prawa i Umową. Najemcę obciążają przede wszystkim drobne nakłady, przez które Strony rozumieją w szczególności następujące prace:
8. konserwacja i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
9. naprawy drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli;
10. konserwacja, naprawy, wymiana grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpanych i innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest Lokal;
11. naprawy i wymiany urządzeń elektrycznych, grzejnych za wyjątkiem grzejników
c. o. i instalacji sieci c. o.;
12. uzupełniania i oszklenia drzwi, oświetlenia w Lokalu,
13. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
14. naprawy, wymiany i konserwacja instalacji teletechnicznych, sieci komputerowych oraz innych łączy i instalacji;
15. odnawianie Lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie Lokalu w należytej czystości, malowanie całego Lokalu i naprawy tynków, malowanie drzwi;
16. naprawy, wymiany i konserwacja urządzeń wentylacyjnych;
17. naprawy instalacji wodnych, kanalizacyjnych, grzewczych i innych instalacji służących do wyłącznego użytku Lokalu.
18. W przypadku przeprowadzania prac drobnych oraz Adaptacji Lokalu Najemca zobowiązany jest do wzięcia pod uwagę zabytkowego charakteru obiektu i okolicy, w razie konieczności zobowiązany jest uzyskać opinię, stanowisko bądź zgodę właściwego w sprawie konserwatora zabytków.
19. Przeprowadzenie w wynajętym Lokalu prac remontowych na koszt Najemcy, które zmieniają układ funkcjonalny pomieszczeń oraz jakichkolwiek zmian w instalacjach Lokalu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący, przed udzieleniem takiej zgody, ma prawo zażądać przedstawienia określonych dokumentów i informacji dotyczących planowanych prac.
20. Wynajmujący w okresie obowiązywania Umowy zobowiązuje się do zapewnienia sprawności urządzeń technicznych, do których utrzymania jest zobowiązany na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także niezbędnych dla zapewnienia dostaw mediów wynikających z niniejszej Umowy.
21. Jeżeli w czasie trwania okresu najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego:
22. Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego,
23. Wynajmujący powiadomi Najemcę o zamierzonym terminie rozpoczęcia napraw, przedmiotowy termin zostanie ustalony w taki sposób, by nie kolidował, na ile to możliwe, z działalnością prowadzoną w Lokalu przez Najemcę. Najemca ma obowiązek udostępnić Wynajmującemu Lokal w powyżej opisanym terminie.

**§ 7
Zakończenie okresu najmu**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy w okolicznościach przewidzianych niniejszą Umową oraz w kodeksie cywilnym, w szczególności gdy Najemca:
2. używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową;
3. wykracza w sposób rażący przeciwko obowiązującemu porządkowi obiektu albo przez swoje niewłaściwe działania czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali;
4. zaniedbuje Lokal w stopniu narażającym go na uszkodzenie;
5. zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z Umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
6. nie uzupełni wysokości kaucji zgodnie z obowiązkiem wynikającym z § 5 ust. 2 Umowy;
7. prowadził prace remontowo-budowlane z naruszeniem warunków niniejszej Umowy;
8. przekazał w podnajem lub w jakiejkolwiek innej formie do korzystania Lokal bez wymaganej zgody Wynajmującego;
9. przedstawił oświadczenia, o których mowa § 5 ust. 5 niezgodnie z warunkami określonymi w Umowie;
10. nie wypełnił obowiązku wynikającego z § 6 ust. 3 Umowy;
11. naruszył postanowienia § 8 ust. 2 Umowy;
12. naruszył postanowienia § 8 ust. 4 Umowy.
13. Stronom przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy w następujących przypadkach:
14. gdyby Najemca nie uzyskał stosownych zgód (takich jak zgoda sanepidu, inspektora nadzoru budowlanego, zgody konserwatora zabytków, państwowej straży pożarnej) na rozpoczęcie prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 1 i prowadził działalność mimo nieposiadania takich zgód, o ile będą one wymagane;
15. gdyby Najemca stracił, w trakcie prowadzenia w Lokalu działalności, o której mowa w § 2 ust. 1, prawo do jej kontynuowania z powodu decyzji jakichkolwiek organów administracji, lub służb (takich jak sanepid, inspektor nadzoru budowlanego, konserwator zabytków, państwowa straż pożarna) i nie uzyskał niezwłocznie nowych decyzji umożliwiających prowadzenie działalności w Lokalu, z tym że Najemca ma prawo do rozwiązania Umowy jedynie gdy do takiej utraty doszło z przyczyn niezależnych od Najemcy.
16. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron w terminie określonym w porozumieniu o rozwiązaniu Umowy.
17. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania i opróżnienia Lokalu nie później niż w terminie 7 dni (słownie: siedmiu dni) od dnia, w którym nastąpiło zakończenie stosunku najmu bez dodatkowego wezwania przez Wynajmującego. Przez zakończenie stosunku najmu Strony rozumieją między innymi: rozwiązanie Umowy, wygaśnięcie stosunku najmu, upływ terminu na jaki została zawarta Umowa oraz wszelkie inne przypadki określone w niniejszej Umowie oraz przepisach prawa, których skutkiem będzie utrata tytułu prawnego do Lokalu przez Najemcę.
18. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu Wynajmujący prześle oświadczenie potwierdzające brak realizacji obowiązku wynikającego z § 7 ust. 4 Umowy. Oświadczenie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie przekazane Najemcy pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, a do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności Wynajmujący dołączy: notarialny odpis oświadczenia Wynajmującego, o którym mowa powyżej oraz pocztowe potwierdzenie nadania tego oświadczenia w formie przesyłki poleconej zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 1481 ze zm.) nadanej na adres siedziby Najemcy lub Lokalu.
19. Najemca zwróci Wynajmującemu Lokal w stanie niepogorszonym z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
20. Z przekazania Lokalu Wynajmującemu przez Najemcę zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.
21. Zwracany przez Najemcę Lokal winien być opróżniony ze wszystkich rzeczy należących do Najemcy. W razie nieusunięcia rzeczy przez Najemcę, Wynajmujący będzie miał prawo ich usunięcia na koszt Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę i do czego upoważnia Wynajmującego. Najemca zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności za ewentualne szkody lub straty powstałe podczas lub w wyniku usunięcia rzeczy Najemcy z Lokalu.
22. Najemca jest zobowiązany usunąć wprowadzone przez siebie zmiany w substancji Lokalu chyba, że Wynajmujący wyrazi zgodę na ich pozostawienie. W razie nieusunięcia przedmiotowych zmian przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo do ich usunięcia na jego koszt.

**§ 8
 Postanowienia końcowe**

1. Najemca oświadcza, że nie jest podmiotem podlegającym zakazowi udzielania zamówień, o którym mowa w art. 5k rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie (Dz. Urz. UE nr L 229 z 31.7.2014, str. 1) oraz że nie jest podmiotem, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2022 r. poz. 835).
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot najmu i wysokość stawki miesięcznego czynszu , stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy. Wykonawca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ww. ustawy informacji zawartych w niniejszej umowie.
3. Umowa zostaje zawarta z dniem podpisania wskazanym w komparycji Umowy i wchodzi w życie pod warunkiem dostarczenia Wynajmującemu oświadczeń o poddaniu się egzekucji, o których mowa w §5 ust. 5 w terminie w nim określonym i pod warunkiem wpłacenia kaucji w terminie i w wysokości określonej w §5 ust. 1.
4. Najemca nie ma prawa do przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z Umowy Najmu ani do podnajęcia Lokalu bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego.
5. Zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zgody Stron i formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. W przypadku zmian danych Najemcy wykazanych w komparycji umowy odnoszących się do prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, jest on zobowiązany do powiadomienia o tym zdarzeniu Wynajmującego i złożenia wniosku o sporządzenie stosownego aneksu w formie pisemnej do Umowy w terminie 14 dni od dnia dokonania tych zmian pod rygorem nieważności.
7. W razie wątpliwości, Strony przyjmują, że nie stanowią zmiany Umowy następujące zmiany:
8. danych teleadresowych,
9. będące następstwem sukcesji uniwersalnej po jednej ze stron umowy.
10. Spory wynikłe z realizacji niniejszej Umowy będą poddane rozstrzygnięciu sądu powszechnego miejscowo właściwego dla siedziby Wynajmującego.
11. Załączniki do umowy stanowi jej integralną część.
12. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach , po jednym dla każdej ze Stron.

|  |  |
| --- | --- |
| …………….………………………………………………….. | ………….…………………………………………………….. |
| (Podpisy osób uprawnionychdo reprezentacji Wynajmującego) | (Podpisy osób uprawnionychdo reprezentacji Najemcy) |

Załączniki:

1. Protokół zdawczo – odbiorczy