

UMOWA NAJMU
zawarta na czas oznaczony

(wzór umowy po przetargu, lokal użytkowy, na czas oznaczony do 5 lat a dalej na czas nieoznaczony)

we Wrocławiu w dniu,
pomiędzy:

Gminą Wrocław z siedzibą we Wrocławiu przy pl. Nowy Targ 1-8, NIP 897-13-83-551,
w imieniu której działa: **Zarząd Zasobu Komunalnego** z siedzibą we Wrocławiu
przy ul. Św. Elżbiety 3, reprezentowany przez na podstawie
pełnomocnictwa udzielonego przez Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego,
zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

Panem/Panią zamieszkałym/ą we
przy ul., PESEL:, prowadzącym/ą działalność
gospodarczą pod nazwą z siedzibą w
przy ul., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności
Gospodarczej prowadzonej przez ministra właściwego ds. gospodarki, posiadającym/ą
numer identyfikacji podatkowej NIP:, numer identyfikacji statystycznej
REGON:, numer PKD:, adres do korespondencji: ul.
.....

lub:

..... **spółką** z siedzibą we
przy ul., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru
Sądowego pod numerem KRS....., posiadającą numer identyfikacji
podatkowej NIP:, numer identyfikacji statystycznej REGON:,
numer PKD:, reprezentowaną przez:.....
adres do korespondencji: ul.,

lub:

Panem/Panią zamieszkałym/ą we przy ul.
PESEL:, prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą
z siedzibą w przy ul., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności
Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki, posiadającym/ą numer identyfikacji
podatkowej NIP:, numer identyfikacji statystycznej REGON:, numer PKD:,

Panem/Panią zamieszkałym/ą we przy ul.
PESEL:, prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą
z siedzibą w przy ul., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności
Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki, posiadającym/ą numer identyfikacji
podatkowej NIP:, numer identyfikacji statystycznej REGON:, numer PKD:,
prowadzącymi wspólnie działalność gospodarczą **w formie spółki cywilnej pod nazwą**
..... z siedzibą w przy ul., posiadającą numer identyfikacji
podatkowej NIP:, numer identyfikacji statystycznej REGON:, numer PKD:,
adres do korespondencji: ul.

lub:

..... z siedzibą we (kod) przy ul., wpisanym/ą do rejestru
stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych
zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy dla Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:, posiadającym/ą numer
identyfikacji podatkowej NIP:, numer identyfikacji statystycznej REGON:,
numer PKD:, adres do korespondencji: ul.
reprezentowanym/ą przez:

1.
2.

/ZAPIS STOSOWANY ZALEŻNIE OD PODMIOTU/

zwanym/ą w dalszej części umowy **Najemcą**,

Komentarz [A1]:
do powtórzenia w zależności od
liczby członków spółki cywilnej

o następującej treści:

§ 1. (PRZEDMIOT NAJMU)

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy usytuowany we Wrocławiu w budynku/budynkach przy ul., o łącznej powierzchni użytkowej m², stanowiący własność Wynajmującego, zwany w dalszej części umowy lokalem lub przedmiotem najmu.
2. W budynku/ budynkach, o którym/ch mowa w ust.1 istnieje/ istnieją wspólnota mieszkaniowa/wspólnoty mieszkaniowe.

/ZAPIS STOSOWNY DO BUDYNKU W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ LOKAL/

3. Najemca oświadcza, iż został poinformowany, że budynek, w którym znajduje się lokal jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wrocławia (Wykazu zabytków) / Rejestru Zabytków Miasta Wrocławia / oraz położony jest na terenie parku kulturowego „Stare Miasto”, określonego Uchwałą nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014r. zmienioną Uchwałą nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2016r.

/ZAPIS STOSOWNY DO BUDYNKU W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ LOKAL/

Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.

/ZAPIS STOSOWANY W ZALEŻNOŚCI OD MOŻLIWOŚCI PROWADZENIA DANEJ DZIAŁALNOŚCI W KONKRETNYM LOKALU UŻYTKOWYM/

4. Najemca oświadcza, iż godzi się na wydanie lokalu przez Wynajmującego w stanie wymagającym przystosowania do prowadzenia działalności określonej w § 4 ust. 1 i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tego tytułu.

lub:

Najemca oświadcza, iż lokal przystosowany jest do prowadzenia działalności określonej w § 4 ust. 1.

/ZAPIS STOSOWANY W PRZYPADKU PLANÓW REMONTOWYCH BUDYNKU LUB PODWÓRZA – np. UCIEPŁOWIENIE/

5. Najemca oświadcza, że został poinformowany przez Wynajmującego iż Wynajmujący planuje przeprowadzić remont w obrębie nieruchomości/podwórza przylegającego do nieruchomości przy ul..... Termin i zakres rzeczowy remontu budynku / modernizacji podwórza nie może zostać określony na dzień zawarcia niniejszej umowy. Najemca oświadcza, że został poinformowany przez Wynajmującego, że w związku z planowaną inwestycją, o której mowa w zdaniu pierwszym, mogą wystąpić utrudnienia w korzystaniu z lokalu lub konieczność zawieszenia działalności na okres prowadzenia prac remontowych w lokalu.
6. Najemca oświadcza, że zrzeka się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń wynikających i/lub związanych z prowadzeniem prac budowlano-instalacyjnych, o których mowa w ust.5, ewentualnymi utrudnieniami w korzystaniu z lokalu, będącego przedmiotem najmu, poza wystąpieniem Najemcy o przyznanie ulgi w czynszu.”

§ 2. (CZAS TRWANIA UMOWY)

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 - umowa zostaje zawarta na czas **oznaczony** i obowiązuje od dnia do dnia
2. Po upływie okresu, o którym mowa w ust.1, umowa przekształca się w umowę na czas **nieoznaczony** – chyba, że co najmniej na 30 dni przed upływem ww. okresu jedna ze stron zawiadomi drugą stronę (w formie oświadczenia złożonego pod rygorem nieważności na piśmie), że nie zamierza przedłużyć okresu obowiązywania umowy.

§ 3. (CZYN SZ)

1. Miesięczny czynsz za najem lokalu wynosi netto: zł (słownie: złotych).
2. Podatek VAT wg stawki 23 % od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wynosi:zł.
3. Miesięczny czynsz za najem lokalu wynosi brutto:zł (słownie: złotych).

Komentarz [A2]: W niektórych przypadkach zasadne jest załączenie szkicu lokalu w celu doprecyzowania przedmiotu najmu, wówczas na końcu ust 1 zostaną dodane słowa: „szczegółowo określony w Załączniku Nr .. do umowy”

Komentarz [A3]: Poza gminną ewidencją zabytków możliwe jest także, iż budynek będzie wpisany do rejestru zabytków lub znajdować się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, znajdować się przy ulicy, której układ urbanistyczny wpisany jest do rejestru zabytków itp. Ponadto przedmiotem ochrony może być budynek, lokal, obszar. Za każdym razem zapis zostanie odpowiednio dostosowany;

Komentarz [A4]: zapis stosowany jeżeli budynek w którym położony jest lokal, położony jest na terenie parku kulturowego „Stare Miasto”

Komentarz [A5]: zapis ust 5 i 6 stosowany jeżeli planowany jest remont budynku lub podwórza w tym np. UCIEPŁOWIENIE budynku

Komentarz [A6]: umowę zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż 3 miesiące i nie dłuższy niż 5 lat. Czas trwania umowy na czas oznaczony podaje Najemca przed zawarciem umowy.

Komentarz [A7]: W przypadku czynszu stopniowanego należy dopisać terminy obowiązywania czynszu w określonej wysokości.

4. Zmiana wysokości stawki podatku VAT skutkuje zmianą czynszu brutto. Zmiana taka nie wymaga aneksu do umowy i obowiązuje od dnia wejścia w życie przepisów regulujących stawkę tego podatku.

§ 4. (RODZAJ DZIAŁALNOŚCI)

1. Strony uzgadniają, że w lokalu będzie prowadzona następująca działalność:
-
2. Najemca zobowiązuje się w terminie do dnia do wykonania na własny koszt, we własnym zakresie oraz na własne ryzyko wszelkich prac/nakładów w zakresie niezbędnym do przystosowania lokalu do prowadzenia działalności, o której mowa w ust.1, a w szczególności zobowiązuje się wykonać nakłady w deklarowanym zakresie tj:

-
-
-
-
-

Komentarz [JB8]: Uwaga w komentarzu Poniżej zmienił się ust. 5 na ust.4

3. Nakłady/prace w zakresie określonym w ust.2 dokonywane są przez Najemcę we własnym zakresie, na własny koszt oraz na własne ryzyko, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z zachowaniem obowiązków: uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz dokonania innych czynności wymaganych prawem, w tym uzyskania odpowiednich opinii, decyzji, zgód i pozwoleń. Najemca oświadcza, że zrzeka się roszczeń o zwrot nakładów określonych w ust. 2 i że nie będzie dochodził od Wynajmującego ich zwrotu zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu. Z chwilą wykonania nakłady przechodzą na własność Wynajmującego. Najemca zrzeka się również wobec Wynajmującego roszczeń wynikających i/lub związanych z niemożnością wykonania prac/nakładów, o których mowa w ust. 2.

Komentarz [A9]: Ten zapis nie będzie dotyczył wszystkich umów – jeżeli w § 1 ust. 4 zostanie wpisane drugie zdanie – wówczas ten zapis byłby sprzeczny z jego treścią.

4. Prowadzenie w lokalu działalności, o której mowa w § 4 ust. 1 wymaga zmiany sposobu użytkowania. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie na własne ryzyko i koszt dokonać wszelkich czynności niezbędnych do zmiany sposobu użytkowania. Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń wynikających i/lub związanych z niemożnością zmiany sposobu użytkowania.

/ZAPIS STOSOWANY JEDYNIEM W PRZYPADKU KONIECZNOŚCI ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA PRZED ROZPOCZĘCIEM PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI W LOKALU/

5. Najemca, przed rozpoczęciem działalności, we własnym zakresie, na własne ryzyko i koszt, dokona wszelkich czynności, w tym uzyska niezbędne dokumenty (w szczególności: zaświadczenia, zezwolenia, koncesje) konieczne do prowadzenia działalności określonej w ust. 1. Zapis zdania pierwszego stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany działalności.

§ 5. (OPŁATY EKSPLOATACYJNE)

/WYBRAĆ STOSOWNIE DO INSTALACJI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W NAJMOWANYM LOKALU/

1. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia w wyznaczonych terminach następujących opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu oraz z części wspólnych nieruchomości:

- 1) **zimna woda i ścieki** – Najemca ma obowiązek zawarcia indywidualnej umowy z wyspecjalizowaną jednostką dostarczającą wodę i odprowadzającą ścieki i przedłożenia jej Wynajmującemu w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy. Do czasu przedłożenia w/w umowy Wynajmującemu lub w razie braku możliwości jej zawarcia Najemca będzie obciążany za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków w ten sposób, że Wynajmujący ustali Najemcy opłaty zaliczkowe za wodę i ścieki, a następnie dokona rozliczenia kosztów po upływie okresu rozliczeniowego, na zasadach obowiązujących dla danego węzła uwzględniając wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe, urządzenia mające wpływ na wielkość zużycia wody oraz liczbę osób korzystających z lokalu i rodzaj prowadzonej działalności.

W przypadku braku wodomierzy/a/ w lokalu Najemca jest zobowiązany w terminie 1 miesiąca od podpisania umowy do ich /jego/ założenia na własny koszt i we własnym zakresie i poinformowania Wynajmującego o ich /jego/ założeniu w formie pisemnej w terminie 7 dni od ich /jego/ zamontowania celem ich /jego/ zaplombowania.

- 2) **energia elektryczna** – Najemca, po uzgodnieniu z Wynajmującym mocy zamówionej energii elektrycznej, ma obowiązek wystąpienia do wyspecjalizowanej jednostki dostarczającej energię elektryczną o warunki zasilania i zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy o dostawę energii elektrycznej oraz przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy Wynajmującemu. Zmiana mocy zamówionej wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- 3) **wywóz odpadów:**
- a) Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu w wysokości wskazanej przez Wynajmującego.
 - b) Najemca zobowiązany jest do selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
 - c) W przypadku, gdy w przedmiocie najmu lub w związku z najmem powstają odpady inne niż odpady komunalne Najemca zobowiązany jest do zapewnienia na własne ryzyko i koszt magazynowania, zbierania i gospodarowania tymi odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności najemca zobowiązany jest we własnym imieniu zawrzeć umowę/-y w zakresie wywozu tych odpadów przez wyspecjalizowaną jednostkę zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu umowy/-ów określonych w zdaniu pierwszym, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
 - d) W uzasadnionych przypadkach sposób zbierania odpadów komunalnych może ulec zmianie. Zmiana sposobu zbierania odpadów komunalnych nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej i obowiązuje od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym powiadomiono Najemcę o zmianie.
W PRZYPADKU LOKALI, W KTÓRYCH OD POCZĄTKU OBOWIĄZYWANIA UMOWY NIE BĘDĄ POWSTAWAŁY ODPADY KOMUNALNE NALEŻY DOPISAĆ pkt e) i f)/
 - e) *Najemca oświadcza, że do dnia[data 1] w przedmiocie najmu lub w związku z najmem nie będą powstawały odpady komunalne. O zmianie daty, określonej w zdaniu pierwszym Najemca zobowiązuje się poinformować Wynajmującego niezwłocznie, nie później niż w tej dacie lub w dniu powstania odpadów komunalnych - gdy data powstania odpadów będzie wcześniejsza, pod rygorem obciążania Najemcy opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi od daty wskazanej w zdaniu pierwszym lub od daty powstania odpadów – gdy data powstania odpadów będzie wcześniejsza od dnia określonego w zdaniu pierwszym, z zastrzeżeniem lit. f)*
 - f) *Najemca zobowiązany jest do doręczenia Wynajmującemu aktualizacji oświadczenia, stanowiącego załącznik nr ... do umowy, niezwłocznie do dnia powstania odpadów – gdy data powstania odpadów będzie wcześniejsza od dnia[data 1]. W razie braku wykonania obowiązku określonego w zdaniu pierwszym Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości zł poczynwszy od pierwszego dnia miesiąca, w którym powstały odpady komunalne, za każdy miesiąc kalendarzowy. W przypadku gdy Wynajmujący poniesie szkodę w wysokości wyższej od zastrzeżonej kary umownej Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.*
- 4) **energia ciepła** – Najemca ma obowiązek zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy z wyspecjalizowaną jednostką dostarczającą energię ciepłą i przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy Wynajmującemu. Do czasu przedłożenia tej umowy lub w razie braku możliwości jej zawarcia, Najemca ponosi zaliczkowe opłaty ustalone przez Wynajmującego, płatne zgodnie z fakturami wystawianymi przez Wynajmującego, które podlegają rozliczeniu po upływie okresu rozliczeniowego.

Komentarz [A10]:
150% kwoty opłaty obliczonej na podstawie oświadczenia

2. W uzasadnionych przypadkach zasady rozliczeń mediów mogą być zmienione przez Wynajmującego.
3. Zmiana wysokości w/w opłat wynikająca ze zmian cen umownych/stawek opłat nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Najemca obowiązany jest do regulowania tych opłat w nowej wysokości od najbliższego terminu płatności z jednoczesnym wyrównaniem różnicy w opłatach od dnia, w którym nastąpiła zmiana cen/opłat.

§ 6. (WALORYZACJA CZYNSZU)

1. Wysokość czynszu, o którym mowa w § 3 umowy, może być aktualizowana przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów konsumpcyjnych i usług wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS).
2. Aktualizacja czynszu w trybie określonym w ust. 1 nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej o zaktualizowanej wysokości czynszu najmu. Nowa kwota czynszu najmu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po tym, w którym Najemcy zostało doręczone powiadomienie o aktualizacji czynszu.
3. Aktualizacja czynszu w trybie określonym w ust. 1 nie może następować częściej niż raz w roku kalendarzowym.

§ 7. (PRAWA NAJEMCY)

1. W wynajętym lokalu Najemca uprawniony jest do prowadzenia działalności, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, przestrzegając zasad regulaminu porządku domowego oraz przepisów: sanitarno – porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych.
2. Najemca ma prawo do prowadzenia w lokalu innej aniżeli określona w § 4 ust. 1 działalności jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku zmiany sposobu użytkowania lokalu, w szczególności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie, na własne ryzyko i koszt dokonać wszelkich czynności niezbędnych do zmiany sposobu użytkowania. Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń wynikających i/lub związanych z niemożnością zmiany sposobu użytkowania.
3. Najemca może wykonać nakłady w lokalu, inne niż określone w § 4 ust. 2, jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Przed przystąpieniem do wykonania nakładów, o których mowa w zdaniu pierwszym Najemca zobowiązany jest uzyskać wymagane prawem dokumenty, w tym: opinie, decyzje, pozwolenia, zgody, zaświadczenia oraz dokonać wymaganych prawem zgłoszeń. Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu oryginały dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim oraz doręczyć jeden egzemplarz ich kopii.
4. Nakłady, o których mowa w ust. 3, Najemca wykona w całości we własnym imieniu, na własny koszt oraz własne ryzyko i oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu ich kosztów od Wynajmującego oraz, że nie będzie ich dochodził od Wynajmującego zarówno w czasie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu. Dające się odłączyć od lokalu części wbudowane nakładem i ze środków Najemcy, zostaną przez Najemcę odłączone i zatrzymane, zaś lokal zostanie przywrócony do stanu sprzed tych zmian w sposób zgodny z pisemnym uzgodnieniem z Wynajmującym, chyba że Wynajmujący wyrazi uprzednią pisemną zgodę na ich pozostawienie.
5. Najemca ma prawo oddać przedmiot najmu w całości lub w części do korzystania osobie trzeciej jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, bez prawa czerpania korzyści finansowych z tego tytułu. Po uzyskaniu zgody, o której mowa w zdaniu pierwszym, Najemca ma obowiązek przedłożenia Wynajmującemu zawartej umowy, na podstawie której oddał lokal (lub jego część) do korzystania osobie trzeciej, w terminie 7 dni od dnia zawarcia tej umowy.
6. W przypadku zmiany powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 1 umowy, w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów, strony umowy zrzekają się wszelkich wynikających z tego lub związanych z tym roszczeń.

§ 8. (OBOWIĄZKI NAJEMCY)

1. Czynsz najmu określony w § 3 umowy najmu oraz wszelkie opłaty eksploatacyjne określone w § 5 ust. 1 pkt. 1, 3, 4 (jeżeli Najemca nie zawarł indywidualnych umów), płatne są przez Najemcę z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto

Komentarz [A11]: Zapis: „inne niż ... § 4 ust. 2” dotyczy tylko umów, gdzie § 4 ust. 2 będzie występował, jeżeli lokal jest przystosowany do prowadzonej działalności – wówczas nie należy tego zapisu umieszczać

Komentarz [A12]: Należy wpisać stosownie do regulacji zawartej w § 5

Dla potrzeb realizowania umowy zostanie wygenerowane indywidualne subkonto (rachunek wirtualny), które będzie wskazywane na dokumencie sprzedaży i na które Najemca zobowiązany jest dokonywać opłat.

Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wynajmującego.

Nieotrzymanie dokumentu sprzedaży nie stanowi zwolnienia z zapłaty w terminie o którym mowa w zdaniu pierwszym.

Komentarz [A13]: ZMIENIO
NO: „faktury” na „dokument
sprzedaży”

2. Zmiana rachunku bankowego Wynajmującego nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej i obowiązuje od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym powiadomiono Najemcę o zmianie.
3. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania na własny koszt napraw i zabezpieczeń (konserwacji, a także usuwania awarii) niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
 - 1) konserwacji i usuwania awarii wszelkich urządzeń grzewczych i etażowych wraz z instalacjami, natomiast jeśli zostały one zainstalowane na koszt Najemcy, również ich wymiany w przypadku takiej konieczności,
 - 2) konserwacji i usuwania awarii instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu i pomieszczeniach przynależnych do lokalu (poza częściami wspólnymi budynku) oraz usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych instalacji kanalizacyjnej,
 - 3) konserwacji, naprawy, wymiany i legalizacji wodomierzy(a) zainstalowanych w lokalu,
 - 4) konserwacji i usuwania awarii przepływowych podgrzewaczy wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), łącznie z ich wymianą w razie takiej konieczności,
 - 5) konserwacji i usuwania nieszczelności wanien, brodzików, muszli klozetowych, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywałek wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest lub będzie wyposażony, łącznie z ich wymianą w razie takiej konieczności,
 - 6) konserwacji i usuwania awarii instalacji i osprzętu elektrycznego w obrębie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu wraz z wymianą osprzętu,
 - 7) konserwacji i usuwania awarii innych instalacji i osprzętu (np. telefonicznych, wentylacyjnych, alarmowych, komputerowych), będących na wyposażeniu lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu wraz z wymianą osprzętu,
 - 8) naprawy i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej poprzez czyszczenie i malowanie, zarówno od wewnątrz jak i od zewnątrz lokalu,
 - 9) naprawy okien i drzwi zniszczonych w wyniku włamania do lokalu lub dewastacji lokalu wraz z ich wymianą,
 - 10) naprawy podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 11) naprawy i malowania lub tapetowania powierzchni ścian i sufitów lokalu,
 - 12) naprawy i konserwacji innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych.
4. Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w wynajętym lokalu zmian, dla których wymagana jest zgoda Wynajmującego, zobowiązany jest – niezależnie od innych obowiązków – na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu sprzed tych zmian.
5. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw w lokalu, które obciążają Wynajmującego (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego oraz udostępnić Wynajmującemu lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.
6. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagle potrzeba wykonania napraw elementów budynku lub instalacji należących do części wspólnych i znajdujących się w lokalu, (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego i zarządcę budynku oraz udostępnić Wynajmującemu i/lub zarządcy budynku lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.

7. W przypadku niespełnienia świadczeń określonych w § 8 ust. 1 w terminie, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych **za opóźnienie / za opóźnienie w transakcjach handlowych**.
8. Wystąpienie Najemcy z wnioskiem o udzielenie ulgi w zapłacie czynszu lub zapłacie opłat nie zwalnia Najemcy z obowiązku opłacania należności określonych w § 3 i § 5 ust.1 umowy.
9. W czasie wykonywania prac/nakładów określonych w § 4 ust. 2 lub w § 7 ust. 3 i w czasie dokonywania czynności o których mowa w § 4 ust. 3 **lub 4 lub 5** lub § 7 ust. 2 lub 3 Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych i eksploatacyjnych.
10. W przypadku powstania zaległości po stronie Najemcy z tytułu niniejszej umowy, Wynajmujący wpłacone przez Najemcę należności przeznacza na ich spłatę poczynając od świadczeń najdawniej wymagalnych i zaliczając je w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych, tj. odsetek za zwłokę i innych kosztów, a w dalszej kolejności na poczet należności głównej, tj. czynszu i opłat.
11. Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu określonego w § 3 umowy lub opłat określonych w § 5 umowy, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez prawa Najemcy do odszkodowania, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.
12. Po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w § 6 niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w zaktualizowanej wysokości. Jeżeli mimo otrzymania zawiadomienia, Najemca uiszczał czynsz w wysokości dotychczasowej, stosuje się odpowiednio ust. 11 niniejszego paragrafu.
13. W razie nieopróżnienia lokalu i/lub niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 7 (siedem) % kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia w wydaniu i/lub opróżnieniu lokalu. W przypadku, gdy kara naliczana jest za okres dłuższy lub równy miesiącowi lub kilku miesiącom, dla celów rozliczeniowych Strony przyjmują, że miesiąc liczy się za dni trzdzieści. Niezależnie od powyższego, na podstawie odrębnych faktur VAT, Wynajmujący obciąża Najemcę opłatami eksploatacyjnymi wymienionymi w § 5 umowy za okres do dnia wydania lokalu. Ponadto, w razie poniesienia szkody przewyższającej kwotę należnej kary umownej, Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
14. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy do przedłożenia Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. co do obowiązku spłaty zadłużenia z tytułu należności wynikających z przedmiotowej umowy najmu wraz z naliczonymi odsetkami do kwoty zł (słownie: złotych).
- Najemca zobowiązany jest do zapłaty należności wynikającej z aktu notarialnego (art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.) w przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikającej z umowy najmu, jeżeli łączna kwota należności (tj. należność główna oraz odsetki) przekroczy kwotę zł (słownie: złotych). Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu (art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.) w terminie do 20 lat od dnia zawarcia umowy najmu.
- Oświadczenie w formie aktu notarialnego, o którym mowa powyżej, stanowi załącznik nr do niniejszej umowy.
15. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia lokalu we własnym imieniu i na własny koszt, na czas obowiązywania niniejszej umowy, w zakresie ubezpieczenia mienia od ognia i ryzyk żywiołowych w formule ryzyk nazwanych lub wszystkich ryzyk w szczególności od szkód polegających na zalaniu lokalu w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i nieszczelności przegród budowlanych na wody opadowe oraz na okoliczność pożaru. Najemca ma obowiązek przedłożenia Wynajmującemu oryginału polisy wraz z dokonaną cesją praw wynikających z polisy na rzecz Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu oraz utrzymywania ciągłości ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres obowiązywania umowy. Najemca zobowiązany jest do dostarczania Wynajmującemu oryginału polisy ubezpieczenia lokalu wraz z cesją praw każdorazowo nie później niż 14 dni przed wygaśnięciem poprzedniej polisy.

Komentarz [A14]: zapis „za opóźnienie” stosowany w przypadku organizacji pozarządowych nie prowadzących działalności gospodarczej w przedmiocie najmu

Komentarz [A15]: zapis „za opóźnienie w transakcjach handlowych” do stosowania dla przedsiębiorców oraz organizacji pozarządowych prowadzących działalność gospodarczą w przedmiocie najmu

Komentarz [A16]: jeżeli takie ust. są niezbędne do umowy

Komentarz [A17]: 5-cio krotność miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych brutto

Komentarz [A18]: jednokrotność miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych brutto, lecz nie więcej niż 500,00 zł

16. Najemca zobowiązany jest do terminowego uiszczania podatku od nieruchomości oraz do wykonania wszelkich obowiązków w zakresie tego podatku, w szczególności do złożenia stosownych formularzy do Wydziału Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego.
17. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu najmu i jego stanu technicznego, w celu sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli za 3-dniowym uprzedzeniem.
18. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności, o której mowa w § 4 ust.1 w lokalu nie później niż od dnia i jej kontynuowania przez czas trwania umowy najmu.
19. Najemca zobowiązuje się wykonywać we własnym imieniu, na własne ryzyko i koszt wszystkie obowiązki właściciela i/lub zarządcy wynikające z obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej (z uwzględnieniem zmian tych przepisów), w szczególności wynikające z ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej w zakresie przedmiotu najmu z zastrzeżeniem zdania drugiego. W przypadku gdy z uwagi na działalność, o której mowa w § 4 ust. 1 lub w § 7 ust. 2 niniejszej umowy konieczne jest podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w przedmiocie najmu i/lub w budynku, w którym się przedmiot najmu znajduje, Najemca we własnym zakresie na własne ryzyko i koszt dostosuje poziom tego zabezpieczenia w przedmiocie najmu i/lub w budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej.
20. Najemca zobowiązany jest do doręczania Wynajmującemu w formie pisemnej, w terminie wskazanym przez Wynajmującego, wszelkich informacji i oświadczeń niezbędnych do wywiązania się przez Wynajmującego z obowiązków właściciela nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z przepisów prawa miejscowego wydanych na podstawie delegacji ustawowych zawartych w powyżej wskazanym akcie prawnym, w tym obowiązku złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Najemca zobowiązany jest do aktualizacji informacji i oświadczeń, o których mowa w zdaniu pierwszym w przypadku ich zmiany w terminie 3 dni od zajścia zmiany.
21. Najemca zobowiązuje się do niepokrywania okien i witryn nośnikami typu winyl i podobnymi, w sposób eliminujący otwór okienny z kompozycji budynku oraz likwidujący ich zasadniczą funkcję oświetlenia dziennego.
/JEŻELI BUDYNEK W KTÓRYM POŁOŻONY JEST LOKAL, POŁOŻONY JEST NA TERENIE PARKU KULTUROWEGO „STARE MIASTO”, ZAMIAST ZDANIA POWYŻEJ NALEŻY ZASTOSOWAĆ ZAPIS:/
Najemca zobowiązuje się do niepokrywania okien i witryn nośnikami typu winyl i podobnymi i przestrzegania zasad określonych w Uchwale nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10.04.2014r. zmienionej Uchwałą nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24.11.2016r.
22. Wydatki poniesione na lub w związku z wykonywaniem obowiązków wynikających z niniejszej umowy nie podlegają zwrotowi, ani zaliczeniu na poczet należności wynikających z niniejszej umowy.
23. Gdy w wyniku lub w związku z działaniami lub zaniechaniami Najemcy w ramach obowiązków wynikających z przepisów prawa i/lub postanowień umowy, Wynajmujący zostanie obciążony jakimikolwiek obowiązkami, karami lub opłatami Najemca zobowiązuje się odpowiednio wykonać takie obowiązki, pokryć takie kary lub opłaty oraz pokryć szkodę powstałą po stronie Wynajmującego, zaś w przypadku poniesienia przez Wynajmującego jakichkolwiek kosztów i/lub wydatków z tego tytułu zobowiązuje się koszty/wydatki te zwrócić Wynajmującemu, w pełnej wysokości.
/DODATKOWY USTĘP DLA SPÓŁKI CYWILNEJ:/
24. Odpowiedzialność wszystkich osób zawierających niniejszą umowę jako Najemca za wszelkie zobowiązania wynikające lub mogące wyniknąć w przyszłości z tytułu niniejszej umowy jest solidarna i strony zgodnie postanawiają, że solidarność ta nie ustanie nawet w wypadku rozwiązania spółki cywilnej czy też wystąpienia z niej jednego lub więcej wspólników.
/ZAPIS W PRZYPADKU PLANÓW REMONTOWYCH BUDYNKU LUB PODWÓRZA/
25. Najemca zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu lokal lub jego część, w celu sporządzenia niezbędnej dokumentacji technicznej oraz przeprowadzenia prac remontowych, o których mowa w § 1 ust 5 w czasie i zakresie wskazanym przez

Wynajmującego. Wynajmujący o konieczności udostępnienia lokalu lub jego części przez Najemcę poinformuje Najemcę pisemnie z 7-dniowym wyprzedzeniem.

Komentarz [A19]: Zapis w przypadku planów remontowych budynku/podwórza (w tym uciepłowanie)

§ 9. (ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI ZWIĄZANYCH Z NAJMEM)

1. Niezależnie od innych postanowień umowy, Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy najmu do złożenia zabezpieczenia wszelkich należności Wynajmującego względem Najemcy, jakie związane są ze stosunkiem najmu (w tym kar umownych i odszkodowań), w formie w kwocie zł (słownie: złotych), zgodnie z odrębną umową.

/ZAPIS STOSOWANY W PRZYPADKU GDY WYBRANĄ FORMĄ ZABEZPIECZENIA JEST KAUCJA PIENIĘŻNA LUB BLOKADA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH NA RACHUNKU BANKOWYM NAJEMCY/

Komentarz [A20]:
3 krotność miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych brutto

lub:

w formie nieodwołalnej, bezwarunkowej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej w wysokości zł (słownie: złotych), z okresem ważności nie krótszym niż 5 (pięć) lat. Przed upływem tego okresu Najemca zobowiązuje się do przedłużenia okresu gwarancji o kolejne 5 (pięć) lat i przedłożenia nowej gwarancji Wynajmującemu nie później niż 30 dni przed upływem poprzedniego okresu lub przedłożenia w tym terminie, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym, innej formy zabezpieczenia. Treść gwarancji bankowej oraz wybór banku jej udzielającego podlega każdorazowo uprzedniemu pisemnemu zatwierdzeniu przez Wynajmującego.

Komentarz [A21]:
3 krotność miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych brutto

/ZAPIS STOSOWANY W PRZYPADKU GDY WYBRANĄ FORMĄ ZABEZPIECZENIA JEST BEZWARUNKOWA GWARANCJA BANKOWA LUB GWARANCJA UBEZPIECZENIOWA/

2. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest do jego uzupełnienia do wysokości określonej w ust. 1, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
3. Dokument będący dowodem wniesienia zabezpieczenia stanowi załącznik nr do niniejszej umowy. Koszty związane z zabezpieczeniem ponosi Najemca.

§ 10. (CHARAKTERYSTYKA LOKALU)

1. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:
 - 1)
 - 2)
 - 3)
 - 4) inne..... określone w protokole zdawczo – odbiorczym.
2. Przekazanie Najemcy lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego szczegółowo stan techniczny lokalu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Zwrot lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 11 (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Najemca, w okresie o którym mowa w § 2 ust.1 może rozwiązać niniejszą Umowę, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego – z ważnych przyczyn, a w szczególności:
 - a) jeżeli w terminie do dnia nie uzyska wszelkich niezbędnych zgód właściwych organów na przystosowanie przedmiotu najmu do działalności, o której mowa w § 4, lub jej prowadzenie.
 - b) jeżeli na skutek konieczności respektowania nowych wymagań nałożonych przez właściwe organy administracji publicznej jak również na skutek innych okoliczności prowadzenie przez Najemcę w lokalu działalności, o której mowa w § 4 będzie niemożliwe lub ograniczona zostanie jej rentowność.
2. Po upływie okresu, o którym mowa w § 2 ust.1 - Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron, w każdym czasie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego."
3. Niezależnie od innych postanowień umowy, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w każdym czasie, bez prawa Najemcy do odszkodowania, w razie:

Komentarz [A22]: Termin podaje Najemca przed zawarciem umowy.

- 1) natychmiastowego wyłączenia lokalu użytkowego lub jego części z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego lokalu lub jego części lub budynku, w którym lokal się znajduje, lub
- 2) stwierdzenia, że oświadczenie Najemcy o prowadzeniu działalności gospodarczej w innym lokalu lub przedłożone przez Najemcę oświadczenie o regularnym dokonywaniu opłat czynszowych lub oświadczenie o niezaleganiu z jakimkolwiek płatnościami wobec Gminy Wrocław są nieprawdziwe, lub
- 3) niewywiązania się przez Najemcę z choćby jednego z obowiązków określonych w § 4 ust. 1, 2, 3, 4, 5; § 5; § 7 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 5; § 8 ust. 3, ust. 4, ust. 5, ust. 6, ust. 14, ust. 15, ust. 16, ust. 17, ust. 18, ust. 19, ust. 20, ust. 21, ust. 23, ust. 25; § 9, lub § 11 ust. 5 niniejszej umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do usunięcia stwierdzonych naruszeń określonych w niniejszym punkcie z wyłączeniem przypadków gdy rozwiązanie umowy najmu następuje z powodu naruszeń przez Najemcę § 7 ust. 1, ust. 5 i § 11 ust. 5 niniejszej umowy, wówczas Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez uprzedniego wezwania Najemcy do usunięcia stwierdzonych naruszeń.
4. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 4, § 5 ust. 1 pkt 3 d), § 6 ust. 2, § 8 ust. 1 lub 2 lub § 11 ust. 5.
5. Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy na ostatni znany Wynajmującemu adres do korespondencji będą miały skutek doręczenia z upływem 14 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
7. Spory wynikłe na tle wykonywania umowy lub związane z umową, rozstrzygają sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
8. Niniejsza umowa sporządzona została w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a pozostałe Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....
imię i nazwisko

.....
podpis

Komentarz [A23]: jeżeli takie ust. są niezbędne do umowy

Komentarz [A24]: w przypadku planów remontowych budynku lub podwórza w tym uciepłowanie

Komentarz [A25]: w przypadku czynszu stopniowanego numeracja ulegnie zmianie

Komentarz [A26]: wykasować jeżeli najemca nie podaje innego adresu do korespondencji

Komentarz [A27]: wykasować jeżeli najemca nie podaje innego adresu do korespondencji