

UMOWA NAJMU LOKALU NR ____/202__

Zawarta w dniu _____.202__ r. we Wrocławiu – pomiędzy z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Drukarskiej 34 – zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS** **NIP** –, **REGON** – 0..... - reprezentowaną przez:

1. _____ - _____

2. _____ - _____

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a

- reprezentowaną przez:

_____,
zwanym w dalszej części umowy **Najemcą** - została zawarta następującej treści umowa.

§ 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego usytuowanego na **parterze** budynku we Wrocławiu przy ul. _____, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/_____/_. Przedmiotowy lokal jest lokalem usługowym.
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem lokal użytkowy o numerze ewidencyjnym 07-12-000-____ (zwanego dalej Lokalem) z określonego w ust. 1 lokal użytkowy o powierzchni użytkowej __, __ m².
Rzut Lokalu stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.
3. **Najemca** korzystać będzie również z dostępnego dla wszystkich najemców lokali znajdujących się na I piętrze budynku pod tym samym adresem, pomieszczenia w.c. i socjalnego oraz z instalacji: wodociągowej i kanalizacyjnej.
4. Wraz z ww. wynajmowanym lokalem, posiadającym wejście z ogólnodostępnej galerii, **Wynajmujący** wynajmuje **Najemcy**:
 - udział w powierzchni komunikacyjnej o pow. __, __ m²
 - udział w powierzchni pom. sanitarnego o pow. __, __ m².
3. Wynajmowany Lokal będzie wykorzystywany przez **Najemcę** na prowadzenie działalności oznaczonej nr PKD:
 - _____.Z – _____.
4. **Najemcy** nie wolno, bez zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie, dokonywać zmiany (w całości lub w części) rodzaju prowadzonej w Lokalu działalności.
5. W przypadku zamiaru prowadzenia przez **Najemcę** w wynajmowanym Lokalu działalności wymagającej uzyskania zezwoleń wymaganych odrębnymi przepisami na jej prowadzenie, **Najemca** we własnym zakresie i na własny koszt ma obowiązek uzyskania stosownych zezwoleń.

6. W przypadku podjęcia w Lokalu działalności gospodarczej obarczonej ryzykiem ingerencji w najbliższe otoczenie, w tym zwłaszcza działalności gastronomicznej w budynkach mieszkalnych, **Najemca** bierze na siebie pełną odpowiedzialność za skutki prowadzenia tej działalności w tym zwłaszcza w zakresie przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych i innych prawem wymaganych zezwoleń, koncesji itp. **Najemca** ma obowiązek uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego** na wykonanie prac budowlanych ingerujących w części wspólne budynku. Na potrzeby niniejszej Umowy, przez ingerencję w najbliższe otoczenie, Strony rozumieją prowadzenie działalności, której prowadzenie wiąże się z wytwarzaniem nadmiernego hałasu i zapachów, a w szczególności: zanieczyszczenie powietrza lub inne szkodliwe działania dla otoczenia i mieszkańców.

§ 2

1. Określony w § 1 ust. 1 i 2 umowy lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodociągową, kanalizacyjną.
2. **Najemca** za pisemną zgodą **Wynajmującego** może założyć w wynajmowanym Lokalu oświetlenie elektryczne, klimatyzację, telefon, radio, telewizję, internet i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości.

§ 3

1. **Najemca** w celu zabezpieczenia należności wynikających z umowy najmu dokonał wpłaty kaucji w wysokości _____,00 zł (słownie: _____ złotych 00/100) tj. 3 miesięcznej stawki eksploatacyjnej czynszu należnej za dany okres, powiększonej o 30%. Kaucja została wpłacona przez **Najemcę** na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:

PKO BP S.A. III O/Centrum we Wrocławiu
nr 03 1020 5242 0000 2302 0018 0489.

2. Kaucja nie podlega waloryzacji ani oprocentowaniu.
3. W przypadku popadnięcia przez **Najemcę** w zadłużenie wobec **Wynajmującego** z tytułu zapłaty należności czynszowych lub nie rozliczenia się po ustaniu umowy najmu z **Wynajmującym** z tytułu stanu technicznego lokalu i jego odnowienia - kaucja zostaje zaliczona na poczet tych należności.
4. Z chwilą zdania Lokalu za protokołem zdawczo – odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia z tytułów określonych w ust. 3 i po rozliczeniu zwrócona **Najemcy** w terminie 14 dni od dnia uregulowania ostatniej faktury za najem lokalu na konto wskazane przez **Najemcę**.
5. **Najemca** uiszczył na rzecz **Wynajmującego** jednorazową opłatę tzw. „opłata za klucz” w wysokości _____,00 zł (słownie: _____ złotych 00/100), uchwalonej przez Radę Nadzorczą, a podanej w uchwale nr __/20__. Kwota, o której mowa w zdaniu poprzednim została uiszczona przez **Najemcę** na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:

PKO BP S.A. III O/Centrum we Wrocławiu
nr 03 1020 5242 0000 2302 0018 0489.

Wynajmujący i Najemca zgodnie postanawiają, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy opłata, o której mowa niniejszym ust. nie zostanie zwrócona **Najemcy**.

§ 4

1. Wydanie lokalu użytkowego **Najemcy** nastąpi po zawarciu umowy najmu, lecz nie później niż następnego dnia roboczego po podpisaniu umowy przez strony, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który to dokument określa stan techniczny lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy.
2. **Wynajmujący** wydał **Najemcy** Lokal w stanie technicznym dobrym, nieograniczającym przydatności lokalu do użytkowania. Stan ten znany był **Najemcy** i nie wnosił on do niego żadnych zastrzeżeń – oświadczenie.
3. Adaptowanie Lokalu na potrzeby prowadzonej przez **Najemcę** własnej działalności, **Najemca** wykona we własnym zakresie oraz na własny koszt bez dochodzenia od **Wynajmującego** zwrotu wydatkowanych na ten cel nakładów finansowych. Po ustaniu stosunku najmu wykonane adaptacje przechodzą na własność **Wynajmującego**.
4. Przeprowadzenie prac adaptacyjnych, remontowych przez **Najemcę** wymaga uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego** na planowany zakres prac.
5. W celu realizacji postanowienia zawartego w ust. 4 powyżej, **Wynajmujący** upoważnia **Najemcę** do złożenia oświadczenia o dysponowaniu przez **Najemcę** nieruchomością (Lokalem) na cele budowlane, które to oświadczenie jest wymagane celem uzyskania niezbędnych zgód na prowadzenie prac budowlano – adaptacyjnych będących robotami budowlanymi w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego.
6. Przed otrzymaniem zgody **Najemca** jest zobowiązany przedstawić **Wynajmującemu** i uzgodnić z nim planowane zmiany związane z adaptacją Lokalu (dokumentacja projektowa określająca zakres prac, planowany koszt wraz z ewentualnym pozwoleniem na budowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie).
7. Prowadzone roboty remontowo-budowlane **Najemca** jest zobowiązany wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń. Wszystkie prace remontowe lub modernizacyjne przeprowadzane są pod nadzorem służb technicznych **Wynajmującego** w uzgodnionym z **Najemcą** terminie.
8. Po zakończeniu prac **Najemca** zobowiązany jest zgłosić na piśmie ten fakt Spółdzielni, celem oceny stanu faktycznego w lokalu.
9. Powyższy tryb nie dotyczy prac, które mają na celu odświeżenie Lokalu np. odmalowanie, bieżących remontów i napraw Lokalu, którego wykonanie należy do obowiązków **Najemcy** określonych w § 6 umowy.
10. W przypadku wykonania adaptacji lub remontu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6 i 7, bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty **Wynajmującemu** kary umownej w wysokości 100 % czynszu brutto obowiązującego w danym miesiącu. **Wynajmujący** może też według swego wyboru żądać przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego na koszt **Najemcy** lub zachować dokonane zmiany bez obowiązku zwrotu **Najemcy** ich wartości.

§ 5

1. Po rozpoczęciu prowadzenia przez **Najemcę** działalności w Lokalu, jego przebudowy, remonty i wszelkie prace podobne wymagają uprzedniej i pisemnej zgody **Wynajmującego**, pod rygorem nieważności. Postanowienia niniejszego ustępu nie dotyczą ewentualnych zmian, ulepszeń, jakie **Najemca** dokona po wydaniu Lokalu, a przed rozpoczęciem działalności w Lokalu, zgodnie z § 4 ust. 4 powyżej oraz uwzględnieniem postanowień § 4 ust. 9. **Wynajmujący** ma prawo odmówić zgody, o której mowa w zdaniu pierwszym, jedynie z obiektywnie ważnych i uzasadnionych przyczyn. **Najemcy** nie wolno dokonywać w wynajmowanym lokalu żadnych, ponad określone w § 4 ust. 6 umowy, zmian o charakterze trwałym.
2. Bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, **Najemca** nie może dokonywać zmian w układzie funkcjonalnym Lokalu, konstrukcyjnym w jego całości lub części jak również nie może dokonywać przeróbek instalacji centralnego ogrzewania i grzejników, instalacji elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej

§ 6

1. **Najemca** jest obowiązany utrzymywać Lokal użytkowy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami, jak również do zabezpieczenia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej, oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku, jak również klatki schodowej.
2. Do obowiązków **Najemcy** należy:
 - a) stosowanie się do ogólnie obowiązujących przepisów regulaminu porządku domowego obowiązującego u **Wynajmującego** – Regulamin stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy, a **Wynajmujący** zobowiązuje się każdorazowo powiadomić **Najemcę** o wprowadzonych do Regulaminu zmianach,
 - b) zabezpieczenie zajmowanego Lokalu pod względem przeciwpożarowym, a w szczególności:
 - zakup i utrzymanie w sprawności technicznej wystarczającej ilości i rodzaju podręcznego sprzętu gaśniczego (gaśnic),
 - niezastawianie dróg komunikacyjno-ewakuacyjnych sprzętem i materiałami, zwłaszcza łatwo palnymi,
 - przestrzeganie poleceń **Wynajmującego** wynikających z nadzoru przeciwpożarowego,
 - c) udostępnienie Lokalu w celu okresowych kontroli sprawności urządzeń technicznych będących na wyposażeniu lokalu, z tym zastrzeżeniem, że kontrola ta zostanie przez **Wynajmującego** zapowiedziana na co najmniej 3 dni robocze przed jej planowanym terminem oraz odbędzie się w godzinach funkcjonowania pomieszczenia przy udziale przedstawiciela **Najemcy**,
 - d) dbałość o właściwy stan Lokalu i budynku pod względem estetycznym, sanitarnym i technicznym tj. dokonywanie bieżących napraw i konserwacji lokalu wraz z urządzeniami znajdującymi się w Lokalu,
 - e) **Najemcę** obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

- 2) okien i drzwi, malowanie drzwi (w tym malowanie od strony wewnętrznej drzwi wejściowych) i drewnianych okien,
 - 3) mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które pomieszczenia są wyposażone, łącznie z ich wymianą,
 - 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 6) innych elementów wyposażenia pomieszczeń przez malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - 7) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, pod nadzorem służb technicznych **Wynajmującego**.
- f) W zakresie dbałości o stan instalacji i urządzeń elektrycznych – **Najemca** będzie przestrzegał następujących zasad:
- 1) wszelkie świadome i nieświadome uszkodzenia osprzętu, opraw oświetleniowych oraz instalacji elektrycznej, zagrażające bezpieczeństwu obsługi lub mogące spowodować pożar będą niezwłocznie naprawiane przez **Najemcę**,
 - 2) projekty zmian w instalacji elektrycznej znajdujące się w lokalu – będą na piśmie uzgadniane z **Wynajmującym**.
- g) naprawianie szkód powstałych z winy **Najemcy** w substancji budynku i w wynajętym Lokalu,
- h) utrzymanie czystości i porządku wewnątrz lokalu oraz na zewnątrz w najbliższym otoczeniu.
3. **Najemca** w trakcie trwania stosunku najmu zobowiązany jest do:
- a) informowania **Wynajmującego** na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby.
W razie niedopełnienia powyższego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, **Wynajmujący** uważać będzie za prawidłowo doręczoną z dniem drugiego awizowania.
 - b) posiadania polisy OC **Najemcy** oraz ubezpieczenia mienia, stałych elementów i ruchomości **Najemcy** wniesionych do Lokalu przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy. **Najemca** zobowiązuje się do dostarczenia kopii polis w terminie 14 dni roboczych liczonych od daty zawarcia umowy. **Najemca** będzie posiadać odpowiednie ubezpieczenie również w zakresie zdarzeń losowych w Lokalu np. zalania, pożaru, itp.

- c) zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej.
Najemca lokalu posiadającego indywidualne zasilanie przyjmuje na siebie obowiązek załatwienia własnym kosztem i staraniem wszystkich czynności formalno – prawnych związanych z dostawą energii elektrycznej. **Wynajmujący** wyraża zgodę na zwiększenie mocy przyłącza energii elektrycznej zgodnie z zapotrzebowaniem **Najemcy**, o ile istnieje taka techniczna możliwość. Koszty związane możliwością zwiększenia mocy pokrywa **Najemca**.
- d) zawarcia umowy na świadczenia usług odbioru odpadów komunalnych i wynikających z prowadzonej działalności.
Ksero umowy **Najemca** zobowiązany jest przekazać **Wynajmującemu** w terminie 7 dni roboczych liczonych od daty zawarcia umowy.

§ 7

1. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim, wynikłe z niewłaściwego użytkowania Lokalu.
2. **Najemca** nie może, bez zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie, podnajmować lokalu użytkowego lub jego części, oddawać w bezpłatne użytkowanie lub udostępniać, na podstawie innych tytułów prawnych, osobom trzecim.
3. **Najemca** nie ma prawa bez zgody **Wynajmującego** do przeniesienia na osoby trzecie całości lub części swoich praw wynikających z umowy najmu.
4. Strony dopuszczają umieszczenie przez **Najemcę** za dodatkową jednorazową (bezzwrotną) odpłatnością w wysokości 615,00 zł brutto jednego/dwóch szyldu na elewacji budynku lub innych częściach wspólnych nieruchomości, w której usytuowany jest wynajmowany Lokal. Powyższe wymaga uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego** wraz z uzyskaniem warunków montażu i lokalizacji. Umieszczenie szyldu we wskazanym przez **Wynajmującego** miejscu jest dla **Najemcy** obowiązkowe.
Kwota, o której mowa w zdaniu pierwszym zostanie wpłacona przez **Najemcę** na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:
PKO BP S.A. III O/Centrum we Wrocławiu
nr 03 1020 5242 0000 2302 0018 0489.
5. **Najemca** będzie mógł zainstalować w Lokalu instalację klimatyzacyjną i/lub wentylacyjną, a także na umieszczenie na elewacji i/lub na dachu budynku, w którym mieści się Lokal jednostek zewnętrznych klimatyzatorów czerpni i wyrzutni powietrza, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego po uzyskaniu pisemnej zgody i uzgodnieniu warunków montażu.
6. W przypadku przeprowadzania przez **Wynajmującego** konserwacji lub remontu budynku i innych części wspólnych nieruchomości, w którym znajduje się wynajmowany Lokal, **Najemca** jest zobowiązany do usunięcia szyldu z elewacji budynku i innych urządzeń na czas ich trwania. Koszty robót demontażowych oraz ponownego zamontowania szyldu i innych urządzeń obciążają **Najemcę**. **Wynajmujący** zawiadomi uprzednio **Najemcę** o planowanych pracach konserwacyjnych i remontowych z odpowiednim wyprzedzeniem, jednak nie krócej niż 14 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia prac.

§ 8

Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania kontroli w Lokalu, w celu sprawdzenia czy **Najemca** w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień umowy, z tym zastrzeżeniem, że kontrola ta zostanie przez **Wynajmującego** zapowiedziana na 3 dni roboczych przed jej planowanym terminem oraz odbędzie się w godzinach funkcjonowania Lokalu, w obecności przedstawiciela **Najemcy**.

§ 9

1. **Wynajmujący** jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających **Najemcy** korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej, oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.
2. Do obowiązków **Wynajmującego** należy w szczególności:
 - 1) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z tym, że **Najemcę** obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
 - 2) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym **Najemcy** a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, - z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 10

1. Za najmowany lokal **Najemca** zobowiązuje się płacić **Wynajmującemu** od dnia . .202 r. miesięczny czynsz najmu w wysokości określonej w ust. 3.
2. Stawka eksploatacyjna dla lokalu określonego w § 1 ust. 2 i 3 została ustalona w wysokości:

- powierzchnia nr 1	-	<u> </u> , <u> </u> zł/m ² netto,
- powierzchnia nr 2	-	<u> </u> , <u> </u> zł/m ² netto,
- powierzchnia nr 3	-	<u> </u> , <u> </u> zł/m ² netto,
3. Czynsz najmu, do którego doliczany jest podatek VAT, zawiera następujące składniki w podanej poniżej wysokości netto:
 - a) stawka eksploatacyjna

-powierzchnia nr 1	<u> </u> m ² x <u> </u> , <u> </u> zł/m ² = <u> </u> , <u>00</u> zł
-powierzchnia nr 2	<u> </u> m ² x <u> </u> , <u> </u> zł/m ² = <u> </u> , <u>00</u> zł
 - b) centralne ogrzewanie (powierzchnia grzewcza – , m²) – opłata naliczana będzie wg cen i faktur dostawcy,
 - c) ciepła woda – naliczana będzie wg cen i faktur dostawcy w oparciu o faktyczne zużycie (wskazania wodomierza),
 - d) c.o. i CW – 10% kosztów remontu i konserwacji naliczane będzie w fakturach za składniki określone w pkt. b i c,
 - e) zimna woda – naliczana będzie wg cen i faktur dostawcy w oparciu o faktyczne zużycie (wskazania wodomierza),

- f) opłata abonamentowa MPWIK naliczane będzie w fakturach za składnik określony w pkt „e”,
 - g) stawka miesięczna podatku od nieruchomości – naliczana będzie w przeliczeniu na m² wynajmowanej powierzchni lokalu,
 - i) opłata za odprowadzenie wód opadowych - naliczana będzie w przeliczeniu na m² wynajmowanej powierzchni.
4. Składniki czynszu niezależne od **Wynajmującego** tj. opłaty za centralne ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę, podatek od nieruchomości i odprowadzenie wód opadowych wiązą **Najemcę** od daty zmiany ich wysokości przez dostawców mediów oraz usług. Zmiana wysokości ww. składników nie wymaga wypowiedzenia umowy. O zmianach tych **Wynajmujący** zawiadamia **Najemcę** na piśmie podając termin ich obowiązywania.
5. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej **Najemcy** za najem lokalu.
6. Należny **Wynajmującemu** określony w ust. 3 czynsz najmu płatny jest w terminie ostatniego dnia roboczego danego miesiąca kalendarzowego, na podstawie wystawionej przez **Wynajmującego** faktury VAT - przelewem na konto **Wynajmującego**

PKO BP S.A. III O/Centrum we Wrocławiu

nr _____.

7. W przypadku zapłaty przez **Najemcę** czynszu po upływie terminu określonego w ust. 6 **Najemca** jest zobowiązany do uiszczenia **Wynajmującemu** odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości określonej obwieszczeniem właściwego Ministra. Za datę wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek **Wynajmującego**.
8. **Wynajmującemu** przysługuje prawo do waloryzacji stawki eksploatacyjnej określonej w ust. 2 i 3 pkt „a” o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji. Waloryzacja następuje od następnego miesiąca po dacie ogłoszenia ww. wskaźnika.
9. Zmiana wysokości stawki eksploatacyjnej następująca w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 8 nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. **Wynajmujący** zawiadamia **Najemcę** na piśmie o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając termin jej obowiązywania.
10. Brak akceptacji nowych składników czynszu spowoduje zastosowanie dotychczasowych stawek składników czynszu i wypowiedzenie przez **Wynajmującego** umowy najmu zgodnie z § 12 ust. 2 umowy.

§ 11

W przypadku konieczności zawarcia przez **Najemcę** dodatkowych umów na dostawę mediów, uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia w lokalu zamierzonej działalności, czas oczekiwania na wymagane dokumenty nie daje podstawy do zwolnienia **Najemcy** z obowiązku wnoszenia czynszu najmu.

§ 12

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę – bez podawania przyczyny - za uprzednim pisemnym 3-miesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron, wyrażonym na piśmie.

§ 13

1. **Wynajmujący** może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, jeżeli **Najemca** lokalu:
 - a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za jeden pełny okres płatności.
Rozwiązanie umowy z przyczyny określonej powyżej wymaga uprzedzenia **Najemcy** o zamiarze rozwiązania umowy oraz wyznaczenia dodatkowego – miesięcznego – terminu zapłaty zaległego i bieżącego czynszu.
 - b) korzysta z najmowanego Lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 3 umowy i mimo wezwania do zaniechania, nie przestaje używać lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem,
 - c) narusza postanowienia § 5 umowy, § 7 ust. 2 i 3 umowy,
 - d) nie dopełnia obowiązków określonych umową,
 - e) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu regulaminowi porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka”,
 - f) zaniedbuje stan sanitarny lokalu.

§ 14

Najemcy przysługuje w ciągu miesiąca od zawarcia umowy, prawo odstąpienia od niej za zapłatą kwoty odpowiadającej wysokości 3 miesięcznego czynszu najmu brutto za ostatnie kolejne dwa miesiące. Prawo to **Najemca** wykonuje poprzez złożenie **Wynajmującemu** pisemnego oświadczenia wraz z zapłatą odstępnego.

§ 15

1. Po zakończeniu najmu – bez względu na przyczynę - **Najemca** ma obowiązek uregulować wszystkie zobowiązania finansowe wobec **Wynajmującego**, zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym i odnowionym. Lokal w dniu przekazania winien być posprzątany, opróżniony z rzeczy **Najemcy**, zdemontowane winny być urządzenia oraz elementy zamontowane przez **Najemcę**, których demontaż nie spowoduje naruszenia substancji Lokalu. Za zgodą **Wynajmującego** **Najemca** może pozostawić urządzenia i elementy, o których mowa w zdaniu poprzednim, jednak nie przysługuje mu z tego tytułu prawo do żądania zwrotu nakładów na Lokal, bez względu na ich charakter.
2. **Najemca** przed przekazaniem Lokalu **Wynajmującemu** zobowiązany jest do usunięcia szyldów i reklam umieszczonych na budynku, w którym znajduje się Lokal.
3. **Najemca** jest zobowiązany w terminie wskazanym przez **Wynajmującego** Lokal wydać **Wynajmującemu** w stanie wolnym i niepogorszonym.

4. **Wynajmujący** ma prawo dochodzenia od **Najemcy** zwrotu wartości wynikającej z nadmiernego zużycia, ponad zużycie będące następstwem prawidłowej eksploatacji, wyposażenia technicznego znajdującego się w Lokalu w chwili wydania Lokalu **Najemcy**.
5. Zdanie Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który to dokument będzie stanowił podstawę ustalenia stanu technicznego Lokalu. Podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego nastąpi w dniu zdania Lokalu **Wynajmującemu**.
6. Niestawiennictwo Strony lub jej przedstawiciela w terminie ustalonym do przekazania Lokalu, uprawnia drugą Stronę, o ile stawiła się w Lokalu, do sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego, ze skutkiem tożsamym jak protokół sporządzony i podpisany przez obie Strony.
7. Nieprzekazanie Lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego **Najemcę** w określonym terminie daje **Wynajmującemu** prawo do:
 - a) podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu użytkowego,
 - b) naliczenia kary umownej w wysokości 100% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania pisemnej umowy najmu, za każdy miesiąc zwłoki w wydaniu lokalu licząc od dnia, w którym dotychczasowy **Najemca** zobowiązany był lokal wydać do dnia zdania lokalu oraz naliczenia opłat za świadczenia dodatkowe - media, podatki lokalne.

§ 16

1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących warunków Umowy, w szczególności w zakresie informacji technicznych, handlowych, organizacyjnych (Informacje Poufne), a także zobowiązują się do niewykorzystywania lub przetwarzania powyższych informacji dla innych celów niż cele związane z realizacją Umowy z wyjątkiem organów sprawiedliwości, kontroli podatkowej i biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe oraz lustratorów – pod rygorem skutków prawnych
2. Obowiązku zachowania poufności, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się do danych i informacji:
 - a) powszechnie dostępnych;
 - b) otrzymanych przez Stronę, zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, od osoby trzeciej bez obowiązku zachowania poufności;
 - c) które w momencie ich przekazania były już znane Stronie bez obowiązku zachowania poufności;
 - d) w stosunku do których Strona uzyskała zgodę na ich ujawnienie, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności;
 - e) organów sprawiedliwości, kontroli podatkowej i biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe oraz lustratorów – pod rygorem skutków prawnych.

3. W przypadku, gdy ujawnienie Informacji Poufnych przez Stronę jest wymagane na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego, Strona ta poinformuje drugą Stronę o przyczynach i zakresie ujawnionych Informacji Poufnych. Poinformowanie takie powinno nastąpić w formie pisemnej lub w formie wiadomości elektronicznej wysłanej na adres poczty elektronicznej Strony informowanej, chyba że takie poinformowanie Strony byłoby sprzeczne z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.
4. Strony zobowiązują się do:
 - a) dołożenia właściwych starań w celu zabezpieczenia Informacji Poufnych przed ich utratą, zniekształceniem oraz dostępem nieupoważnionych osób trzecich;
 - b) niewykorzystywania Informacji Poufnych w celach innych niż wykonanie Umowy.
5. Strony zobowiązują się do poinformowania każdej z osób, przy pomocy których wykonują Umowę i które będą miały dostęp do Informacji Poufnych, o wynikających z Umowy obowiązkach w zakresie zachowania poufności, a także do skutecznego zobowiązania i egzekwowania od tych osób obowiązków w zakresie zachowania poufności. Za ewentualne naruszenia tych obowiązków przez osoby trzecie Strony ponosi odpowiedzialność jak za własne działania.
6. Nieupoważnionej osoby trzeciej do Informacji Poufnych, Strona bezzwłocznie podejmie odpowiednie do sytuacji działania ochronne oraz poinformuje o sytuacji drugą Stronę. Poinformowanie takie powinno opisywać okoliczności zdarzenia, zakres i skutki utraty, zniekształcenia lub ujawnienia Informacji Poufnych oraz podjęte działania ochronne.
7. Ustanowione Umową zasady zachowania poufności Informacji Poufnych obowiązują zarówno podczas wykonania Umowy, jak i po jej wygaśnięciu.

§ 17

Zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu - pod rygorem nieważności – z wyłączeniem przypadków wskazanych w Umowie.

§ 18

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i regulaminu zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów oraz ustalania czynszu najmu i czynszu dzierżawy w SM „Wojewodzianka” we Wrocławiu.

§ 19

Wszelkie spory, wynikłe z niniejszej umowy, rozstrzygał będzie sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 20

Umowę sporządzono w języku polskim w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, wszystkich na prawach oryginału: 1 (jeden) egzemplarz dla **Wynajmującego** i 1 (jeden) egzemplarz dla **Najemcy**.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki:

1. rzut lokalu,
2. regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu,
3. regulamin zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów oraz ustalania czynszu najmu i czynszu dzierżawy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.