

ZARZĄD EKSPLOATACJI ZASOBÓW KOMUNALNYCH NR UMOWY ZEJK / / 2019
UMOWA NAJMU

zawarta na czas nieoznaczony

w Kowarach w dniu2019, pomiędzy:

Gminą Kowary – Zarządem Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach, ul. Dworcowa 11, zwanym dalej „Wynajmującym”, w imieniu którego działają :

Dyrektor ZEJK – Jerzy Wateha

Główny Księgowy –Małgorzata Osipacz

zwaną w dalszej części umowy Wynajmującym, a

Panem/Panią zamieszkałym/ą w

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:, 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, o następującej treści:

§ 1. (PRZEDMIOT NAJMU)

1.Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy usytuowany w Kowarach w budynku przy ul., o łącznej powierzchni użytkowej m2, stanowiący własność Wynajmującego, zwany w dalszej części umowy lokalem lub przedmiotem najmu.

2.W budynku, o którym mowa w ust.1 istnieje wspólnota mieszkaniowa.

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

4.Najemca oświadcza, iż godzi się na wydanie lokalu przez Wynajmującego w stanie wymagającym przystosowania do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1 i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tego tytułu.

lub:

Najemca oświadcza, iż lokal przystosowany jest do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1.

5. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4) inne..... określone w protokole zdawczo – odbiorczym.

6. Przekazanie Najemcy lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego szczegółowo stan techniczny lokalu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

7. Zwrot lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego.

§ 2. (RODZAJ DZIAŁALNOŚCI)

1. Strony uzgadniają, że w lokalu będzie prowadzona następująca działalność:

.....

2. Najemca zobowiązuje się w terminie do dnia do wykonania we własnym zakresie oraz na własne ryzyko wszelkich prac/nakładów koniecznych 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:

-
-
-
-
-

3. Nakłady/prace konieczne w zakresie określonym w ust. 2 dokonywane są przez Najemcę we własnym zakresie 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. W zamian Najemca zostanie zwolniony z opłat czynszowych przez okresmiesiący. 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.

4. Nakłady/prace ulepszające 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 tych nakładów 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 tych prac/nakładów,

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 rodzaju prowadzonej działalności.

6. W lokalu zabrania się wszelkiej działalności hazardowej, a także działalności z wykorzystaniem automatów do jakichkolwiek gier, w tym logicznych i tym podobnych.

§ 3. (CZAS TRWANIA UMOWY)

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia

§ 4. (CZYNSZ)

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)

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.

§ 5. (OPŁATY EKSPLOATACYJNE)

/WYBRAĆ STOSOWNIE DO INSTALACJI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W NAJMOWANYM LOKALU/

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

1) zimna woda i ścieki – zakup i montaż wodomierza lokalowego oraz zawarcie umowy o dostawę wody z Karkonoskim Systemem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. leży w gestii najemcy.

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 komunalnych :

Najemca złoży w Urzędzie Miejskim w Kowarach deklarację o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi od dnia zawarcia umowy.

§ 6. (WALORYZACJA CZYNSZU)

1. Wysokość czynszu, o którym mowa w § 4 umowy, może być aktualizowana przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów i usług konsumpcyjnych 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 § 2 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 § 2 ust. 1 działalności jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku zmiany rodzaju prowadzonej działalności, 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 rodzaju prowadzonej działalności. Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń wynikających i/lub związanych z niemożnością zmiany rodzaju prowadzonej działalności.

3. Najemca może wykonać nakłady w lokalu, inne niż określone w § 2 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. 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 inne opłaty płatne są przez Najemcę z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez PKO BP O/Kowary, nr 45 1020 2124 0000 8102 0011 0635. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wynajmującego.

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 (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 umywalk 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 wraz z wymianą osprzętu,

7) konserwacji i usuwania awarii innych instalacji i osprzętu (np. telefonicznych, wentylacyjnych, alarmowych, komputerowych), będących na wyposażeniu 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

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.

8. 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.

9. Po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w § 6 niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w zaktualizowanej wysokości. Jeżeli mimo otrzymania zawiadomienia, Najemca uiszczył czynsz w wysokości dotychczasowej, stosuje się odpowiednio ust. 11 niniejszego paragrafu.

10. W razie nieopóźnienia lokalu i/lub niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 10 (dziesięć) % 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 trzydzieści. Niezależnie od powyższego, na podstawie odrębnych faktur VAT, Wynajmujący obciąży 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.

11. 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.

12. Najemca zobowiązany jest do terminowego uiszczania podatku od nieruchomości oraz do wykonania wszelkich obowiązków w zakresie tego podatku.

13. 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.

14. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności, o której mowa w § 2 ust. 1 w lokalu nie później niż od dnia i jej kontynuowania przez czas trwania umowy najmu.

15. 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 (Dz.U. z 2016r., poz. 191 z późn. zm.) w zakresie przedmiotu najmu z zastrzeżeniem zdania drugiego. W przypadku gdy z uwagi na działalność, o której mowa w § 2 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.

16. 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.

17. 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:/

18. 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.

§ 9 (WYPOWIEDZENIE UMOWY)

1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron, w każdym czasie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Naruszenie przez Najemcę §2 ust.6. niniejszej Umowy skutkować będzie natychmiastowym rozwiązaniem Umowy najmu.

3. Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu określonego w § 3 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.

§ 10 (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. 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:

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 jakimikolwiek płatnościami wobec Gminy Kowary są nieprawdziwe, lub

3) niewywiązania się przez Najemcę z choćby jednego z obowiązków określonych w § 2 ust. 1, 2, 3, 4, 5; § 5; § 7 ust. 1, ust. 2, ust. 3, § 8 ust. 1, ust. 3, ust. 4, ust. 5, ust. 6, ust. 13, ust. 14, ust. 17 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 § 10 ust. 5 niniejszej umowy, wówczas Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez uprzedniego wezwania Najemcy do usunięcia stwierdzonych naruszeń.

2. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2, § 8 ust. 2 .

3. Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o 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.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

5. Spory wynikłe na tle wykonywania umowy lub związane z umową, rozstrzygają sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

6. Niniejsza umowa sporządzona została w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a pozostałe Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....
imię i nazwisko

.....
imię i nazwisko

.....
Podpis

.....
Podpis