

Wzór umowa nr KP 1/11/2019

zawarta w dniu.....

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

Projekt Kępno Sp. z o.o. z siedzibą w Kępnie przy ul. Sportowej 9, 63-600 Kępno,
nr NIP 619 192 06 01, nr REGON 251591021, reprezentowana przez Prezes Karolinę Pilarczyk-
Dworaczyńską

a

.....zwanym/-ną w treści umowy
„Najemcą”, reprezentowanym/-ną przez :

o następującej treści :

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy nr 1.02,1.03,1.03a,1.04 (bar mokry i suchy oraz zaplecze) w budynku QARIUM Kępno przy ul. Sportowej 11 usytuowany w budynku krytej pływalni o powierzchni ogólnej 162,69 m², zwany dalej lokalem.
2. Protokół pomiaru powierzchni lokalu wraz z planem lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości w której zlokalizowany jest lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy po wpłaceniu kaucji i dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 16 ust. 1. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu. Stan lokalu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie lokalu przez Najemcę.
3. Wynajmujący, po uprzednim – z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem - powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu.

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności gastronomicznej.
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie najpóźniej do dnia 01.01.2020 roku.
4. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości.

§ 4

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim wyłącznie działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i

- czystości oraz jego okresowego odnawiania,
- 3) nie dokonywania bez uprzedniej 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, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 - 4) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 5) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy - w terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
 - 6) przestrzegania regulaminu użytkowania obiektu,
 - 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
 - 8) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw :
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
 - 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
 - 3) konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
 - 5) uzupełniania i oszkleńcia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
 - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - 7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - 8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych w ust. 1 pkt 3), 7) i 8) wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
3. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Wynajmującego wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.
4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że urządzenia te zostały zainstalowane przez Najemcę we własnym zakresie na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa

wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 7

1. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem w/w prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. W wypadku zaniechania tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy. O ile to możliwe, Strony niniejszej umowy uzgodnią na piśmie termin wykonania naprawy przez Wynajmującego. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnej naprawy.
3. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

§ 8

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto:
.....) za 1 m² powierzchni
tj. ogółem netto : zł. (słownie:) + podatek od towarów i usług (VAT).
2. Z zastrzeżeniem treści kolejnego ust. 3, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe :
 - kaucja za meble
 - Wywóz nieczystości- usługa sprzątnia a takżę:
 - ogrzewanie lokalu,
 - dostarczanie ciepłej i zimnej wody,
 - internet,
 - terminal płatniczy w barze mokrym,
 - odtwarzanie muzyki,
 - energia elektryczna.

w oparciu o wydzielone liczniki, zamontowane przez **Wynajmującego** oraz korzystanie ze świadczeń dodatkowych wg następujących zasad:

- za energię elektryczną - zgodnie ze wskazaniem licznika wg cen obowiązujących u dostawcy energii
- za wodę - zgodnie ze wskazaniem licznika wg cen obowiązujących w Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji.

(stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni lokalu - według stawek określonych w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.)

W przypadku zmiany stawek opłat za w/w świadczenia dodatkowe, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat za świadczenia dodatkowe dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane przez Wynajmującego.

3. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach - przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego

Wynajmującego.

4. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
5. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
6. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności - na czynsz i opłaty bieżące.
7. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu. Wynagrodzenie naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.

§ 9

1. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 niniejszej umowy podlega corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego – zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany warunków umowy.
2. Zmiany czynszu, o których mowa w ust. 1, następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są one w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 10

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony do dnia
2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem, że co najmniej na 6 miesięcy przed upływem terminu, na który została zawarta niniejsza umowa, Najemca wystąpi do Wynajmującego z propozycją jej przedłużenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może, na pisemny wniosek Najemcy, wyrazić zgodę na skrócenie tego terminu.

§ 11

1. W przypadkach, gdy Najemca :
 - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać lokalu w taki sposób, lub
 - 2) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
 - 4) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
 - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 6 niniejszej umowy,
 - 6) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 14 niniejszej umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
 - 7) dokonał zmian w lokalu, o którym mowa w § 5 ust. 5 niniejszej umowy,
- Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej umowie.
2. Wynajmujący może ponadto rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:

- 1) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 pkt 4 niniejszej umowy,
 - 2) zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy,
 - 3) korzysta z lokalu nie przestrzegając postanowień umowy i przepisów prawa,
 - 4) nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3 niniejszej umowy,
 - 5) nie dochował obowiązków określonych w § 4 pkt 2) – 4) niniejszej umowy.
3. W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
4. W przypadku, gdy Najemca prowadzi działalność handlową, w tym promocyjną i informacyjną, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-4 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym.

§ 12

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego lokalu stanowić będzie porównanie stanu lokalu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy i protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z lokalu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
4. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył lokal bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący w braku odmiennej umowy może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lokalu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
5. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi na stopień ich zużycia nie zostały zakwalifikowane do wymiany zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy, jak też „Porozumieniem remontowym”, o którym mowa w § 5 ust. 2 niniejszej umowy.

§ 13

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:

.....
.....

zaś do Najemcy – na adres :

.....

2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za



doręczone prawidłowo.

§ 14

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi brutto.
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. Wpłata kaucji w terminie 10 dni od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niezłożenie kaucji w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
4. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po wpłacie na rachunek wynajmującego kaucji zabezpieczającej, o której mowa w ust. 1.

Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.

5. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 5, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
6. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 5, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
7. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
8. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

§ 15

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu, opłat za świadczenia dodatkowe i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do lokalu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
2. W razie nie uiszczenia w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi na rzecz Najemcy.
3. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§ 16

1. Najemca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z oświadczeniem, którego przykładowy wzór stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Najemca złoży w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni licząc od dnia podpisania umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Koszt zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca.
4. Załącznikiem do niniejszej umowy najmu jest oświadczenie małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu (dotyczy osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim).

§ 17

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W przypadku wspólnajmu, wspólnajemcy upoważniają nie więcej niż dwóch spośród siebie, tj.
..... do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy, w tym do dokonywania zmiany umowy, rozwiązania umowy i przekazania lokalu.
3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie czynności dokonywane na podstawie niniejszej umowy wymagają występowania po stronie Najemcy wszystkich wspólnajemców.

§ 18

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 19

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 20

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część:

- Formularz ofertowy,
- Oświadczenie o podaniu się egzekucji.

§ 21

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

Najemca

Wynajmujący

AKT NOTARIALNY

Dnia (.....) roku w Kancelarii Notarialnej w, przy, przed notariuszem, stawili się, syn, według oświadczenia zamieszkały pod adresem:, - ważny do dnia roku, PESEL, który oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą pod firmą z adresem głównego miejsca wykonywania działalności:, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG), w której wpis ma status aktywny (NIP....., REGON), co wynika z okazanego wydruku wygenerowanego dnia roku z wyżej wymienionej ewidencji, zapewniając, że dane w nim zawarte są aktualne.

Tożsamość stawającego ustalono na podstawie okazanego dowodu osobistego, wyżej powołanego, a wymieniony zapewnił, że dane w nim zapisane są aktualne.

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1. 1. oświadcza, że:

a) w dniu roku zawarł jako **Najemca**, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą pod firmą z adresem głównego miejsca wykonywania działalności:, z Projekt Kepno Sp. zo.o. siedzibą w Kępnie, jako **Wynajmującym**, umowę najmu Nr (zwaną dalej „**Umową Najmu**”) części nieruchomości położonej w przy ulicy, obejmującej część budynku numer, tj. pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej m² dalej również „**przedmiotem najmu**”,

b) powołana Umowa Najmu została zawarta na czas oznaczony od dnia roku do dnia roku. Stawający oświadcza, że zgodnie z powołaną Umową Najmu:

aa) Najemca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu czynszu miesięcznego w wysokości równej (.....) złotych netto, powiększonego o należny podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w momencie powstania obowiązku podatkowego;; Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu, z góry w terminie do dnia każdego miesiąca opłat, o których mowa w § powołanej Umowy Najmu, na podstawie faktury VAT na rachunek w niej wskazany; czynsz bazowy podlega corocznej waloryzacji; zmiany czynszu z tytułu waloryzacji następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego; zmiany wysokości czynszu z tytułu waloryzacji, nie stanowią zmian warunków umowy, nie wymagają zawarcia aneksu do umowy i następują za pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego; Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości czynszu stosownie do treści art. 685¹ Kodeksu cywilnego

bb) w przypadku nieuiszczania czynszu i opłat w terminach wskazanych w umowie i na fakturach Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych,

cc) Najemca zobowiązał się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w stanie nie pogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego ulepszeń dokonanych przez Najemcę, w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od dnia zakończenia umowy najmu.

2. Stawający okazał umowę najmu numer zawartą w dniu roku

3. Stawający oświadcza, że kserokopia powołanej wyżej Umowy Najmu stanowi załącznik numer 1 do tego aktu, a zarazem jego integralną część.

§ 2. 1. oświadcza, że odnośnie wynikającego z powołanej Umowy Najmu obowiązku terminowej zapłaty Wynajmującemu czynszu brutto, o którym mowa w Umowy Najmu oraz opłat dodatkowych, o których mowa w Umowy Najmu wraz z odsetkami ustawowymi oraz ewentualnymi kosztami postępowania egzekucyjnego, poddaje się egzekucji z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1. pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty (.....) złotych, jednocześnie postanawiając, że zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku, jest upływ 14 (czternastu) dni, licząc od dnia wysłania listem poleconym przez Wynajmującego na adres Najemcy wskazany w § 4. ust. 1. tego aktu albo adres Najemcy wskazany w sposób określony w § 4. ust. 2. tego aktu, pisemnego wezwania do zapłaty wskazującego wysokość należności do zapłaty i stwierdzającego niezapłacenie przez Najemcę w terminie lub w wymaganej wysokości czynszu brutto o którym mowa w Umowy Najmu lub opłat dodatkowych o których mowa w Umowy Najmu, wraz z odsetkami ustawowymi, a Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy licząc od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najmu.

2. oświadcza, że niniejszy akt notarialny może być podstawą wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności.

§ 3. oświadcza, że odnośnie wynikającego z powołanej Umowy Najmu obowiązku zwrotu przedmiotu najmu w posiadanie Wynajmującego w terminie 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najmu, poddaje się egzekucji z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1. pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego, jednocześnie postanawiając, że zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest upływ 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia wysłania listem poleconym przez Wynajmującego na adres Najemcy wskazany w § 4. ust. 1. tego aktu albo adres Najemcy wskazany w sposób określony w § 4. ust. 2. tego aktu, pisemnego żądania Wynajmującego opróżnienia przedmiotu najmu z uwagi na rozwiązanie lub wygaśnięcie Umowy Najmu.

§ 4. 1. Stawający oświadcza, że wszelkie pisma kierowane do Najemcy, będą wysyłane na adres:.....

2. Stawający oświadcza, że w przypadku zmiany adresu do korespondencji wskazanego w ust. 1. tego paragrafu, zobowiązuje się do poinformowania Wynajmującego o tym fakcie wskazując jednocześnie nowy adres do korespondencji, przy czym zawiadomienie o zmianie adresu do korespondencji nastąpi na piśmie, listem poleconym wysłanym na adres Wynajmującego do

korespondencji wskazany w Umowie Najmu, a w przypadku zmiany tego adresu na inny adres do korespondencji wskazany przez Wynajmującego w sposób wynikający z Umowy Najmu, i zawiadomienie o zmianie adresu

do korespondencji będzie skuteczne od daty doręczenia listu poleconego, a niedopełnienie tego obowiązku przez Najemcę skutkować będzie uznaniem za skuteczne wysłanie i doręczenie korespondencji wysłanej pod adres Najemcy znany Wynajmującemu w dniu zawarcia Umowy Najmu. _____

3. 3. oświadcza, że /stan cywilny i ustrój majątkowy/. _____