

## Załącznik nr 2

### UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... w Podegrodziu pomiędzy:

**Gminą Podegrodzie z siedzibą w Podegrodziu 248, w imieniu której występuje:**

**– Wójt Gminy Podegrodzie,**

**przy kontrasygnacie Agnieszki Pacholarz – Skarbnika Gminy Podegrodzie zwaną w treści umowy Wynajmującym,**

**a**

....., **adres:** ....., **NIP** ....., **wpisanym do** ..... **pod nr** ....., **prowadzonego przez** ....., **zwanym w treści umowy Najemcą,**  
o następującej treści:

#### § 1.

1. Wynajmujący jako właściciel przedmiotowej nieruchomości oddaje Najemcy w najem, zgodnie z rozstrzygnięciem przetargu ustnego ograniczonego część nieruchomości położonej w obrębie Brzezna, objętej księgą wieczystą nr NS1S/00083903/8, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 521/2 wraz z budynkiem apteki o powierzchni użytkowej 123,51 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na działalność apteki w Brzeznej, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz. Przedmiot najmu zostanie oznaczony w załączniku graficznym do protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 1.

2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich.

3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu i nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu, oświadczając ponadto, iż jest on przydatny do umówionego użytku.

4. Najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego nr **18 8814 0003 9001 0000 1935 0004** kwotę ..... zł (dwukrotność kwoty, o której mowa w § 11 ust. 1), tytułem kaucji stanowiącej zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy z tytułu niniejszej umowy.

#### § 2.

1. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr ..... do umowy, po wpłacie kaucji, o której mowa w § 1 z uwzględnieniem zapisu § 11 ust. 2.

2. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu kontroli właściwej jego eksploatacji i przestrzegania warunków gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych.

#### § 3.

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal wyłącznie **na działalność ogólnodostępnej apteki.**

**2. Zmiana sposobu używania przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, z tym że przedmiot najmu może być przeznaczony wyłącznie na działalność ogólnodostępnej apteki.**

**3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność o której mowa w ust. 1 nie później niż 1 miesiąc od dnia powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku apteki.**

4. Nie rozpoczęcie działalności o której mowa w ust. 1 przez Najemcę w terminie wskazanym w ust. 3, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na przedłużenie tego terminu, stanowi podstawę do podwyższenia czynszu najmu za pierwszy miesiąc po upływie terminu o 50%, za drugi miesiąc o 100%, a po upływie trzeciego miesiąca o 200% oraz stanowi podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez wypowiedzenia z przyczyny leżącej po stronie Najemcy. Podwyższenie czynszu obowiązuje do czasu rozpoczęcia działalności określonej w ust. 3.

5. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia.

#### **§ 4.**

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności w przedmiocie najmu własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie uprawnienia, zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności, dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie i uzgodnienia.

2. Najemca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu uprawnień, zaświadczeń, zezwoleń, koncesji, opinii lub uzgodnień, o których mowa w ust. 1.

3. Utrata uprawnień, zezwoleń, zaświadczeń, koncesji, opinii lub uzgodnień itp. koniecznych do prowadzenia działalności określonej w § 3 ust. 1 i 2, stanowi podstawę rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia.

#### **§ 5.**

1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

#### **§ 6.**

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

1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 i 2 umowy, zgodnie z umową i przepisami prawa,

2) używania przedmiotu najmu zgodnie z przepisami bhp i ppoż.,

3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu najmu, utrzymania w przedmiocie najmu porządku i czystości oraz jego odnawiania,

4) przestrzegania warunków gwarancji udzielonej przez wykonawcę ośrodka zdrowia, stanowiącej załącznik nr ... do umowy.

5) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokali lub budynku, w którym lokale się znajdują, w szczególności przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, a także wymiany witryn, okien i drzwi,

6) nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania lub korzystania na podstawie innego tytułu prawnego jakimkolwiek osobom trzecim w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego,

- 7) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
  - 8) uiszczania opłat za media i należności publicznoprawnych, w tym podatku od nieruchomości,
  - 9) wyposażenia przedmiotu najmu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności określonej w § 3 ust. 1 i 2.
2. Zabezpieczenie przedmiotu najmu oraz ubezpieczenie majątku znajdującego się w budynku od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przepisów prawa, w tym przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technologicznych obowiązujących dla lokalu.
4. Najemca wyposaży przedmiot najmu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie oraz zapewni i wdroży instrukcje bezpieczeństwa pożarowego.

## § 7.

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków,
- 2) okien i drzwi, zamków i zamknięć,
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- 4) wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które przedmiot najmu jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 5) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji do złącza kablowego,
- 6) pieca, łącznie z wymianą zużytych elementów oraz centralnego ogrzewania, łącznie z jego wymianą w przypadku awarii/zużycia nie dającego możliwości jego naprawy,
- 7) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania przedmiotu najmu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
- 8) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien w razie zaistnienia takiej potrzeby,
- 9) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
- 10) urządzeń wentylacyjnych,
- 11) innych elementów wyposażenia przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem zapisów ust. 3.

2. Przed przystąpieniem do remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, wymagane jest złożenie przez Najemcę Wynajmującemu szczegółowego zakresu robót, celem uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego bądź zawarcia z Wynajmującym porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.

3. Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym ustawy Prawo Budowlane, a w szczególności do uzyskania przed rozpoczęciem wszelkich robót w

przedmiocie najmu, a także prac na zewnątrz, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji budynku zgody Wynajmującego.

4. Przed przystąpieniem do remontu lub innych prac budowlanych dotyczących przedmiotu najmu, obejmujących w szczególności ściany konstrukcyjne, elewację, i instalacje lub nieruchomości, na której położony jest przedmiot najmu, należy uzyskać także uprzednią, pisemną zgodę Wynajmującego.

5. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska, w tym określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska a w szczególności przestrzegania zasad ochrony przed hałasem i drganiami.

6. Umieszczanie szyldów i reklam zewnętrznych jest dopuszczalne po uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego i nie może naruszać warunków gwarancji udzielonej przez wykonawcę przedmiotu najmu, a także nie może naruszać powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

7. Za utrzymanie terenów zewnętrznych obejmujące drobne nakłady związane z utrzymaniem przedmiotu najmu - w zakresie określonym jako przedmiot najmu w załączniku graficznym do protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 1 - odpowiada Najemca. Za utrzymanie pozostałej części nieruchomości stanowiącej działkę nr 521/2 oraz części działki nr 521/40 użyczonej Wynajmującemu przez Sadowniczy Zakład Doświadczalny Instytutu Ogrodnictwa Brzezna Sp. z o. o., odpowiada Wynajmujący.

#### **§ 8.**

1. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszystkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne dla realizacji prac budowlanych, w tym remontowych, o których mowa w § 7 ust. 2 - 6, a w szczególności zgody organu architektoniczno – budowlanego na prowadzenie robót w lokalu na warunkach określonych w ustawie Prawo Budowlane. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do dostarczenia uzyskanych zezwoleń i zgód, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania.

2. Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i na warunkach przez niego określonych.

3. Po zakończeniu umowy Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych przez Najemcę w przedmiocie najmu, z zastrzeżeniem postanowień § 14.

4. W przypadku, gdyby w wyniku działań lub zaniechań Najemcy, zmian obowiązującego prawa albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) przedmiot najmu musiał zostać poddany adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem zaniechań Najemcy lub zmian wcześniej dokonanych w przedmiocie najmu przez Najemcę, prace te oraz koszty ich wykonania, jak również koszty postępowań sądowych i administracyjnych z nich wynikających będą obciążać Najemcę. Jeśli koszty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zostaną poniesione przez Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do zwrotu tych kosztów w terminie i w wysokości wskazanej przez Wynajmującego pod rygorem zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

#### **§ 9.**

1. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umów z dostawcami niezbędnych mediów zapewniających niezawodną działalność przedmiotu najmu.

2. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat na rzecz dostawców usług związanych z bieżącą eksploatacją obiektu, w szczególności za:

- dostarczanie energii elektrycznej,

- dostarczanie wody,
- odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- wywóz odpadów komunalnych.

3. W okresie remontu (adaptacji) przedmiotu najmu, przeprowadzonego bezpośrednio po podpisaniu niniejszej umowy, a przed rozpoczęciem prowadzenia działalności w przedmiocie najmu, Wynajmujący zobowiązuje się do wskazania, na pisemny wniosek Najemcy, miejsca poboru energii elektrycznej. Rozliczenie zużycia energii nastąpi na podstawie wskazań podlicznika, zainstalowanego zgodnie ze wskazaniem Wynajmującego.

#### **§ 10.**

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 prac, umożliwić swobodny dostęp do przedmiotu najmu.

2. Wynajmujący ma prawo dokonywać niezbędnych prac w budynku nie obciążających Najemcy, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.

3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego, a w trakcie okresu trwania okresu gwarancji, zawiadomi o tym fakcie zobowiązanego do przeprowadzenia robót gwarancyjnych wykonawcę budynku ośrodka zdrowia. Niezwłoczne powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń przedmiotu najmu. W wypadku niedopełnienia tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody będącej następstwem zaniechania Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości tej szkody, w tym spowodowanej także opóźnieniem w jej zgłoszeniu do towarzystwa ubezpieczeniowego.

4. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, a w okresie trwania gwarancji także wykonawcy obiektu, w celu dokonania napraw.

5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody, także te służące działalności o której mowa w § 3 ust. 1 i 2, których demontaż okaże się niezbędny na czas przeprowadzania napraw.

#### **§ 11.**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu brutto wg stawki ustalonej w przetargu, tj. w wysokości:..... zł (słownie: ..... .....) za najem przedmiotu umowy.

2. Czynsz płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania lokalu (odrębnego od protokołu zdawczo-odbiorczego określonego w § 2 ust. 1), co nastąpi - w zależności od tego, które z poniższych zdarzeń będzie późniejsze – niezwłocznie po: powiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego o uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku apteki lub podpisaniu umowy najmu z oferentem wyłonionym w drodze przetargu.

3. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego, wskazany na fakturze VAT, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.

4. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

5. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 3, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w zapłacie.

6. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.

## **§ 12.**

Wynajmujący ma prawo corocznie, z mocą od 1 stycznia, zwaloryzować stawkę czynszu, o której mowa w § 11, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę. Tym samym wolą Stron do powyższej waloryzacji nie stosuje się zapisu § 19.

## **§ 13.**

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony 10 lat od dnia ..... do dnia .....

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

Gmina Podegrodzie, 33-386 Podegrodzie 248, zaś do Najemcy – na adres:

.....

3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 2 uznaje się za doręczone.

4. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 2 awizowane dwukrotnie i nieodebrane, uznaje się za doręczone w terminie 14 dni od daty pierwszego awiza bądź w dacie odmowy przyjęcia pisma.

## **§ 14.**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z adaptacji przeprowadzonej przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będące następstwem jego prawidłowego używania. Stan techniczny lokalu w dniu jego zwrotu określa protokół zdawczo - odbiorczy z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu. Ocena stopnia zużycia lub trwałego podwyższenia wartości lokalu nastąpi poprzez porównanie protokołu stanowiącego załącznik ..... do umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1 i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu.

2. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w ciągu 14 dni od daty ustania stosunku najmu.

3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, o którym mowa w ust. 1 i 2, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejścia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejścia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy Stronami. Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.

4. Najemca, w związku z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy nie będzie rościł prawa zwrotu jakichkolwiek poczynionych nakładów.

5. Najemcy przysługuje prawo zabrania z przedmiotu najmu wyłącznie tych elementów wyposażenia (w szczególności służących udzielaniu świadczeń opieki zdrowotnej), które do przedmiotu najmu wprowadził Najemca, a które dają się odłączyć bez uszkodzenia innych części przedmiotu najmu. Pozostałe zmiany lub prace stają się własnością Wynajmującego bez wynagrodzenia ani odszkodowania dla Najemcy. Najemca nie jest uprawniony do żądania od Wynajmującego zapłaty sumy odpowiadającej wartości nakładów poczynionych na przedmiot najmu (w szczególności prac remontowych i adaptacyjnych) z chwili zwrotu przedmiotu najmu, w tym ulepszeń.

6. Najemca nieodwołalnie i bezwarunkowo upoważnia Wynajmującego do opróżnienia przedmiotu najmu z wszystkich znajdującym się w nim ruchomości oraz do złożenia ich w wybranym przez Wynajmującego pomieszczeniu na terenie Wynajmującego, na koszt i ryzyko Najemcy. Powyższe upoważnia także Wynajmującego do usunięcia zabezpieczeń uniemożliwiających wejście do przedmiotu najmu.

7. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Jeżeli przedmioty nie zostaną odebrane przez Najemcę w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego lub uzgodnionym przez Strony, po upływie tego terminu, zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 k.c.

8. Na podstawie art. 670 k.c. Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu. Wynajmujący ma prawo sprzeciwić się usunięciu z przedmiotu najmu rzeczy obciążonej zastawem ustawowym i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony. Przeniesienie rzeczy do innego pomieszczenia nie powoduje wygaśnięcia zastawu.

#### **§ 15.**

1. W przypadku, gdy Najemca nie przekaze Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w § 14 ust. 2, Wynajmującemu przysługuje, od kolejnego dnia po tym terminie, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości od 120% do 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto, liczone w ten sposób, że w okresie pierwszych trzech miesięcy będzie ono wynosiło 120%, przez kolejne trzy miesiące 150%, a po sześciu miesiącach 200% czynszu najmu.

2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.

#### **§ 16.**

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy (kontraktowa) oraz za wszelkie szkody na osobach i rzeczach (deliktowa), w tym także w stosunku do osób trzecich, powstałe w związku z wykonaniem przedmiotu umowy.

2. W wypadku nie wykonywania obowiązków określonych w § 3 ust. 1,2 oraz § 17 ust. 4, a także w przypadku oddania przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w kwocie dwukrotności czynszu najmu zaś niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, Wynajmujący będzie uprawniony do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

3. Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody w przedmiocie najmu oraz/lub w jakimkolwiek innym mieniu na terenie Wynajmującego, wyrządzone przez Najemcę, jego pracowników, dostawców i/lub wykonawców zatrudnionych przez Najemcę, bądź którymi posługuje

się przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek umowę inną niż umowa o pracę.

4. Wynajmujący nie będzie, co do zasady, odpowiedzialny za jakąkolwiek stratę, szkodę lub zniszczenie sprzętu, umeblowania i/lub materiałów należących do Najemcy lub wniesionych do przedmiotu najmu przez osoby trzecie. W szczególności w sytuacji, kiedy taka strata, szkoda lub zniszczenie jest efektem działania siły wyższej (jak działania wojenne, strajki, trzęsienia ziemi, uderzenia pioruna, powódź, itp.), a także zdarzenia takie jak kradzież, rabunek, ogień, zalanie, zawilgocenie.

5. Wynajmujący ma prawo dochodzenia od Najemcy, na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego, odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

### **§ 17.**

1. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia zapewniającej pełną ochronę ubezpieczeniową Najemcy.

2. Najemca ubezpieczy na własny koszt swoje przedsiębiorstwo, przedmiot najmu oraz cały swój majątek znajdujący się w przedmiocie najmu, a w szczególności materiały, wyposażenie, jak również własny personel i jego mienie. Polisa ubezpieczeniowa powinna przewidywać pokrycie szkód w wysokości odpowiadającej ich wartości rynkowej w zakresie wszystkich ryzyk, w sposób zapewniający całkowite zwolnienie Wynajmującego od odpowiedzialności w przypadku zaistnienia takiej szkody. W szczególności polisa ta powinna wyłączać wszelkie roszczenia regresowe ubezpieczyciela względem Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności przewidzianej niniejszą umową na jedno i wszystkie zdarzenia, na taką sumę ubezpieczenia i na takich warunkach, aby zapewnić całkowite pokrycie jakichkolwiek szkód nią objętych i całkowite zwolnienie Wynajmującego z jakiegokolwiek odpowiedzialności z tego tytułu, w tym wyłączać wszelkie roszczenia regresowe ubezpieczyciela względem Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązany jest kontynuować umowy ubezpieczenia przez cały okres Najmu i na każde żądanie Wynajmującego przedstawić polisy ubezpieczeniowe potwierdzając zawarcie umów ubezpieczenia, do zawarcia których był zobowiązany stosownie do powyższych postanowień.

### **§ 18.**

1. Poza przypadkami określonymi w innych postanowieniach umownych, Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:

- 1) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego właściwościami i przeznaczeniem,
- 2) nie dokonywania bieżących konserwacji i innych czynności zmierzających do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie, które obciążają Najemcę;
- 3) nie wypełniania innych istotnych postanowień umowy najmu i nie zaprzestania naruszeń umowy pomimo otrzymania wezwania od Wynajmującego;
- 4) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu.

2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków niniejszej umowy.

3. Najemca może rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie ciężkiego naruszenia przez Wynajmującego warunków umowy, przy czym Najemca wyznaczy uprzednio



Wynajmującemu miesięczny termin na zaprzestanie naruszeń i usunięcie ich skutków, a rozwiązanie umowy następuje po bezskutecznym upływie tego terminu.

**§ 19.**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 20.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązujące.

**§ 21.**

Umowa zostaje sporządzona w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i cztery dla Wynajmującego.

**§ 22.**

Ewentualne spory wynikające z umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

**WYMAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**