

## Postanowienie ogólne umowy najmu lokalu użytkowego

zawarta, na podstawie ..... pomiędzy **Miastem Chorzów - Miastem na Prawach Powiatu** z siedzibą w .....NIP:.....REGON:..... reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

zwanym dalej "**Wynajmującym**", a:

.....  
zwanym dalej "**Najemcą**".

### § 1. [Cechy Lokalu]

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca obejmuje w najem lokal użytkowy (stanowiący własność Miasta Chorzów)<sup>1</sup> przy ul. .... w Chorzowie *usytuowany w budynku będącym własnością Gminy Chorzów / Skarbu Państwa w zarządzie Gminy Chorzów / będącym współwłasnością gminy, a pozostający w zarządzie Gminy Chorzów/ pozostającym w samoistnym posiadaniu Gminy Chorzów/ w budynku, w którym została utworzona Wspólnota Mieszkaniowa*, w którego skład wchodzi:  
pomieszczenia oczyszczowane o powierzchni ..... m<sup>2</sup> oraz  
pomieszczenia przynależne o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, które oddaje się Najemcy do bezpłatnego korzystania  
zwane w dalszej części umowy najmu Lokalem.
2. Wynajmujący oświadcza, iż Lokal wolny jest od takich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwiać lub w istotny sposób utrudniać wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z umowy najmu.
3. Szczegółowy opis lokalu i jego stanu technicznego zawiera Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego sporządzony przez Strony na dzień przekazania Lokalu.

### § 2. [Okres obowiązywania]

1. Umowa najmu obowiązuje od dnia ..... i zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony od .....do.....
2. W okresie od dnia wydania Lokalu do dnia ..... Najemca będzie dysponował Lokalem w celu prowadzenia prac remontowo-adaptacyjnych.
3. Okres, o którym mowa w ust. 2 może ulec wydłużeniu, zgodnie z § 9 ust. 6 lub skróceniu, a zakończenie prac wymaga potwierdzenia „**Protokołem odbioru technicznego prac remontowo-adaptacyjnych**”.
4. Umowa wchodzi w życie pod warunkiem przedłożenia przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w § 7 ust. 5\*

### § 3. [Rodzaj działalności]

1. W Lokalu będzie prowadzona działalność .....
2. W przypadku zmiany przez Najemcę rodzaju prowadzonej działalności określonej w ust. 1 Wynajmujący zachowuje uprawnienie do renegotjacji stawki czynszowej określonej w § 4 ust. 1 umowy najmu.

### § 4. [Opłaty czynszowe]

1. Wysokość stawki czynszowej wynosi ..... zł/m<sup>2</sup>, a miesięczny czynsz najmu ..... zł, (słownie: .....) powiększony o podatek VAT obliczony zgodnie z aktualnymi przepisami.
2. Opłaty czynszu należy regulować do 10-go dnia opłacanego miesiąca, bez uprzedniego wezwania z zastrzeżeniem ust. 3 wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności, na indywidualny numer rachunku bankowego wskazany przez Zakład Komunalny PGM w Chorzowie.
3. Pierwszy czynsz Najemca jest zobowiązany opłacić od dnia .....
4. Z tytułu wykonania prac remontowo-adaptacyjnych w Lokalu, których zakres określony zostanie przez właściwe Biuro Obsługi Mieszkańców, Najemca będzie zwolniony z opłaty czynszowej na okres.....miesiący.
5. Uzyskanie zwolnienia z opłaty czynszowej określonego w ust. 4 wymaga zgłoszenia przez Najemcę zakończenia prac remontowo-adaptacyjnych w lokalu do odpowiedniego Biura Obsługi Mieszkańców oraz potwierdzenia „**Protokołem odbioru technicznego prac remontowo-adaptacyjnych**” w terminie określonym w § 2 ust. 2 powyżej.

<sup>1</sup>dotyczy lokali usytuowanych w budynkach wspólnoty mieszkaniowej

### **§ 5. [Zmiany wysokości czynszu]**

1. Stawka czynszu będzie waloryzowana corocznie w miesiącu marcu, od dnia 1 kwietnia, przez powiększenie stawki za 1 m<sup>2</sup> obowiązującej w roku poprzednim o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany za rok poprzedni przez Prezesa GUS.
2. Strony przyjmują, że zmiana stawki czynszu w związku z waloryzacją następować będzie poprzez zawarcie aneksu do umowy najmu, przy czym pierwsza zmiana może nastąpić po okresie rocznego obowiązywania stawki w wysokości określonej w §4 ust.1 umowy najmu.
3. Nie zawarcie przez Najemcę aneksu do umowy najmu, o którym mowa w ust. 2 traktowane będzie jako wypowiedzenie umowy najmu przez Najemcę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

### **§ 6. [Opłaty za media]**

1. Oprócz czynszu określonego w § 4 ust. 1 Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów należności za:

a) dostarczaną wodę i odprowadzanie ścieków w *budynkach będących własnością lub współwłasnością Gminy Chorzów, pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy Chorzów/* w budynkach Skarbu Państwa wg. faktur wystawianych przez Zakład Komunalny PGM dwa razy w roku, w budynkach wspólnot mieszkaniowych raz w roku. Na wniosek Najemcy istnieje możliwość indywidualnego rozliczenia opłat za dostarczaną wodę i odprowadzania ścieków wg. terminów wskazanych przez Najemcę,

Najemca zobowiązany jest do ponoszenia miesięcznej opłaty abonamentowej za wodę i ścieki,

b) wywóz nieczystości miesięcznie wg. oświadczenia Najemcy dotyczącego pojemności pojemnika oraz częstotliwości wywozu,

c) centralne ogrzewanie wg. zaliczki pobieranej miesięcznie rozliczanej raz w roku.

2. Jeżeli Lokal usytuowany jest w budynku będącym własnością Gminy Chorzów, Skarbu Państwa lub w którym została utworzona Wspólnota Mieszkaniowa Najemcę obciąża także podatek od nieruchomości określony w odrębnych przepisach.

3. Wykaz opłat określony w §4 ust. 1 oraz §6 ust. 1 wraz z określeniem wysokości zaliczkowych wpłat dostarczony zostanie Najemcy przez zarządcę budynku w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy najmu. Wykaz ten stanowi integralną część umowy najmu.

4. Płatności określone w §6 ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać do 10-go dnia opłacanego miesiąca, wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności, na indywidualny numer rachunku bankowego wskazany przez Zakład Komunalny PGM w Chorzowie.

5. Zmiany wysokości opłat zamieszczonych w wykazie, o którym mowa w ust.3 spowodowane zmianami cen urzędowych, nie wymagają zmiany umowy najmu. Zarządca dostarczy Najemcy nowy wykaz w terminie 14 dni od daty wprowadzenia zmian cen urzędowych. Wykaz ten stanowi integralną część umowy najmu.

6. Rozliczenia opłat określonych w §6 ust 1a i 1c dokonywane są zgodnie z regulaminami rozliczenia mediów ogólnie obowiązujących, wprowadzonych przez zarządcę budynku.

### **§ 7. [Zabezpieczenie umowy najmu]**

1. Tytułem zabezpieczenia płatności czynszu najmu, opłat dodatkowych w tym eksploatacyjnych oraz innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy najmu, Najemca wpłaci na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu określonego w § 4 ust. 1 umowy najmu powiększonego o podatek VAT.

2. W przypadku niewywiązywania się Najemcy z zobowiązań pieniężnych wynikających z umowy najmu, Wynajmujący, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego dwutygodniowego terminu do zapłaty, ma prawo do potrącenia sum pieniężnych, na które opiewają te zobowiązania z kwoty kaucji do pełnej wysokości kwoty kaucji.

3. W przypadku opisanym w ust. 2 Najemca zobowiązany jest uzupełnić kwotę kaucji do pierwotnej wysokości w terminie 14 dni od wezwania Wynajmującego z uwzględnieniem waloryzacji.

4. Kwota kaucji pozostała po rozwiązaniu umowy najmu i rozliczeniu zobowiązań Najemcy zostanie zwrócona na wniosek Najemcy przez Zakład Komunalny PGM w terminie 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu umowy najmu Wynajmującemu, na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę.

5. *Celem zabezpieczenia realizacji zobowiązań finansowych Najemcy wynikających z niniejszej umowy najmu oraz obowiązku wydania Wynajmującemu opróżnionego lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Najemca złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie, które stanowić będzie załącznik do umowy najmu, w którym:*

a) *zobowiąże się do wydania Wynajmującemu opróżnionego Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy najmu, w terminie 14 dni od dnia ustania stosunku najmu, pod rygorem egzekucji w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c., wprost z tego aktu;*

b) podda się w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt.5 k.p.c. egzekucji należności pieniężnych tytułem czynszu najmu, opłaty za bezumowne korzystanie z Lokalu, opłat niezależnych wraz z należnościami ubocznymi, do wysokości kwoty ..... zł, wprost z tego aktu na rzecz Wynajmującego. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest nadejście terminu zapłaty czynszu i opłat niezależnych wynikających z umowy najmu oraz ich niezapłacenie pomimo nadania listem poleconym wezwania do zapłaty wraz ze wskazaniem rachunku bankowego, na który powinna nastąpić zapłata. Wynajmujący może wystąpić o nadanie przedmiotowemu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 15 lat od daty zawarcia umowy najmu tj. od dnia ..... Wynajmujący po upływie tego okresu może wystąpić z żądaniem złożenia przez Najemcę kolejnego oświadczenia w formie aktu notarialnego celem zabezpieczenia realizacji zobowiązań finansowych Najemcy wynikających z umowy najmu. Wynajmujący będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Najemcę obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat wynikających z umowy najmu, co oznacza, że Wynajmujący będzie miał prawo prowadzić przeciwko Najemcy egzekucję na podstawie wskazanego aktu o całość lub część roszczenia.\*

6. Najemca złoży wskazane w ust. 1 oświadczenie na swój koszt i przedłoży stosowny akt notarialny Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu pod rygorem odmowy wydania Lokalu.\*

### **§ 8. [Przekazanie Lokalu]**

1. Lokal zostanie przekazany do użytku Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, przez właściwe Biuro Obsługi Mieszkańców.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i stanem jego wyposażenia w urządzenia i instalacje techniczne, i że przyjmuje go bez zastrzeżeń.
3. Najemca od dnia protokolarnego odbioru Lokalu ponosi odpowiedzialność za zaistniałe w nim szkody.

### **§ 9. [Prace adaptacyjne]**

1. Wszelkie prace adaptacyjne i remontowe w lokalu wykonuje Najemca we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca jest zobowiązany przed rozpoczęciem prac remontowo-adaptacyjnych w lokalu do poinformowania pisemnie zarządcę budynku o planowanym zakresie prac remontowo-adaptacyjnych w lokalu.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli w czasie remontu i adaptacji Lokalu poprzez akceptację planowanych prac, uczestnictwo w odbiorze prac zakrytych oraz w odbiorze końcowym. Wymagania inspektorów nadzoru budowlanego reprezentujących Wynajmującego w zakresie remontów ingerujących w elementy budynku lub części wspólne są wiążące dla Najemcy.
3. Wykonywanie prac budowlanych w Lokalu, prac adaptacyjnych oraz zmiana wyglądu elewacji wymagają każdorazowo zgłoszenia, względnie uzyskania pozwolenia z Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta.
4. Nakłady konieczne i użyteczne dokonane przez Najemcę stają się własnością Wynajmującego po zdaniu Lokalu przez Najemcę i nie mogą stanowić roszczeń finansowych.
5. Prace remontowo-adaptacyjne powinny zostać ukończone w terminie określonym w § 2 ust. 2 Umowy Najmu.
6. Na pisemny, uzasadniony wniosek Najemcy termin zakończenia prac remontowo-adaptacyjnych może być zmieniony przez strony aneksem do Umowy Najmu.
7. Przez zgłoszenie Wynajmującemu prac remontowo-adaptacyjnych do odbioru Najemca oświadcza, że Lokal został zaadaptowany zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa budowlanego.
8. Prace remontowo-adaptacyjne uważa się za zakończone z chwilą ich odbioru przez Wynajmującego „Protokołem odbioru technicznego prac remontowo-adaptacyjnych”.
9. Nieukończenie prac remontowo-adaptacyjnych w terminie przewidzianym w § 2 ust. 2 Umowy Najmu, upoważnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy z winy Najemcy, bez zachowania terminu wypowiedzenia, chyba że wyrażona została w formie aneksu do umowy zgoda, o której mowa w ust.6.

### **§ 10. [Eksploatacja Lokalu]**

1. Najemca nie może podnajmować ani oddawać w bezpłatne używanie całości lub części Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego. Jeżeli Najemca za zgodą Wynajmującego oddał innej osobie przedmiot najmu lub jego część do bezpłatnego używania lub w podnajem, ponosi za nią odpowiedzialność.
2. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Lokal w należytym stanie oraz użytkować go zgodnie z jego przeznaczeniem.

3. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku, w tym czyszczenia ze śniegu, błota i lodu oraz innych zanieczyszczeń chodników przyległych do Lokalu.
4. Najemca zobowiązany jest dostosować się do innych przepisów, w tym przeciwpożarowych, sanitarnych, regulaminu porządku domowego i innych przepisów porządkowych powszechnie obowiązujących.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy wniesione do Lokalu.

#### **§ 11. [Ubezpieczenie Lokalu, odpowiedzialność za szkody]**

1. Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, w związku z tym na Najemcy spoczywa odpowiedzialność z tytułu szkód mogących wyniknąć w Lokalu w związku z prowadzoną w nim działalnością gospodarczą i posiadanym mieniem oraz z tytułu szkód mogących powstać w ramach prowadzenia prac adaptacyjnych w Lokalu.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 Najemca przyjmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność oraz zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności związanej z wszelkimi roszczeniami skierowanymi wobec Wynajmującego dotyczącymi jakichkolwiek zaistniałych szkód, kosztów i wydatków związanych bezpośrednio lub pośrednio z prowadzoną działalnością oraz zaniedbaniami obowiązków wynikających z umowy najmu, a spoczywających na Najemcy w wyniku:
  - a) uszkodzenia ciała włącznie ze skutkiem śmiertelnym i długotrwałą chorobą którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Najemcę,
  - b) utraty lub uszkodzenia majątku Najemcy oraz osób przez niego zatrudnionych,
  - c) utraty lub uszkodzenia majątku, uszkodzenia ciała włącznie ze skutkiem śmiertelnym osób trzecich,
  - d) długotrwałej choroby osób trzecich,
  - e) szkody w nieruchomości Wynajmującego.
3. Jeżeli Wynajmujący poniesie jakiegokolwiek koszty w związku z roszczeniami osób trzecich w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Najemca niezwłocznie zwróci je Wynajmującemu.

#### **§ 12. [Warunki rozwiązania umowy]**

##### Umowa zawarta na czas nieoznaczony

1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wynajmujący w okresie do 5 lat od czasu wynajęcia Lokalu może wypowiedzieć umowę jedynie z przyczyn określonych w ust.2.
2. Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
  - a) jest w zwłoce z zapłatą czynszu najmu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący uprzedził o tej możliwości pisemnie i wyznaczył mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu,
  - b) używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
  - c) zaniedbuje Lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
  - d) oddał w całości lub części Lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie,
  - e) rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
  - f) wykonuje bez decyzji właściwych organów i zgody Wynajmującego roboty budowlane w Lokalu,
  - g) utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez Wynajmującego kontroli nad robotami budowlanymi w Lokalu,
  - h) wykonuje w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną lub dokumentacją projektową roboty budowlane w Lokalu i poza nim,
  - i) nie wywiązał się z obowiązku określonego w § 7 ust. 3 umowy najmu,
  - j) nie udostępnia Lokalu, mimo żądania Wynajmującego,
  - k) *nie przedłożył Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu aktu notarialnego, o którym mowa § 7 ust. 5 umowy najmu.\**
  - l) nie ukończył prac remontowo-adaptacyjnych w terminie przewidzianym w §2 ust. 2 umowy, chyba że wyrażona została w formie aneksu do umowy zgoda, o której mowa w § 9 ust. 6.

3. Najemca po upływie 5 lat od czasu wynajęcia Lokalu może wypowiedzieć umowę z zachowaniem prawa do udziału w licytacji stawki czynszowej w trakcie okresu wypowiedzenia. W wypadku wygrania licytacji zostanie zawarta nowa umowa po wylicytowanej stawce. W wypadku przegrania licytacji jest zobowiązany do zwolnienia lokalu w terminie wypowiedzenia.

##### Umowa zawarta na czas oznaczony

1. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, z ważnych przyczyn związanych z prowadzoną przez Najemcę w lokalu działalnością:

- a) stwierdzenie przez Najemcę, że Lokal z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego przestał spełniać wymagania do prowadzenia w nim przez Najemcę działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 umowy najmu,
  - b) stwierdzenia przez Najemcę, że Lokal stał się zbędny do prowadzenia przez Najemcę działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 umowy najmu, w tym ze względu na likwidację działalności Najemcy w Chorzowie.
2. Najemca może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia postanowień umowy najmu przez Wynajmującego, w szczególności, jeżeli Wynajmujący lub inni najemcy utrudniają lub uniemożliwiają Najemcy korzystanie z całości lub części Lokalu.
3. Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
- a) jest w zwłoce z zapłatą czynszu najmu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
  - b) używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
  - c) zaniedbuje Lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
  - d) oddał w całości lub części Lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
  - e) rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
  - f) wykonuje bez decyzji właściwych organów i zgody Wynajmującego roboty budowlane w Lokalu,
  - g) utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez Wynajmującego kontroli nad robotami budowlanymi w Lokalu,
  - h) wykonuje w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną lub dokumentacją projektową roboty budowlane w Lokalu i poza nim,
  - i) nie wywiązał się z obowiązku określonego w § 7 ust.3 umowy najmu,
  - j) nie udostępnia Lokalu, mimo żądania Wynajmującego,
  - k) *nie przedłożył Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu aktu notarialnego, o którym mowa § 7 ust. 5 umowy najmu.\**
  - l) nie ukończył prac adaptacyjnych w terminie przewidzianym w §2 ust. 2 umowy, chyba że wyrażona została w formie aneksu do umowy zgoda, o której mowa w § 9 ust. 6.
4. Wynajmującemu przysługuje możliwość rozwiązania umowy najmu za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
- a) utraty praw do dysponowania Lokalem,
  - b) zaistnienia uzasadnionych potrzeb do wykorzystania Lokalu w interesie publicznym lub gdy najem nie będzie leżał w interesie publicznym,
  - c) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości, w której zlokalizowany jest Lokal.

### **§ 13. [Zwrot Lokalu]**

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić lokal opróżniony, w stanie niepogorszonym, po uprzednim jego uprzątnięciu w terminie do 5 dni od daty zakończenia najmu, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
2. W przypadku nie wykonania powyższego obowiązku Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami związanymi z opróżnieniem oraz uprzątnięciem lokalu z kwoty kaucji zabezpieczającej.
3. Zwrot Lokalu następuje z chwilą fizycznego wydania Lokalu Zakładowi Komunalnemu PGM działającemu w imieniu Wynajmującego.
4. W celu zdania Lokalu, Najemca winien ustalić termin jego przekazania z właściwym Biurem Obsługi Mieszkańców.
5. Z czynności przekazania Lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.
6. Nieprzekazanie Lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 1 daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z Lokalu.
7. Brak zwrócenia Lokalu w terminie określonym w ust. 1 stanowi podstawę do rozpoczęcia naliczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego począwszy od pierwszego dnia po dacie rozwiązania najmu lokalu.
8. Za bezumowne korzystanie z Lokalu były Najemca zapłaci Wynajmującemu opłatę w wysokości 100 %

czynszu określonego w § 4 ust.1.

#### § 14. [Korespondencja]

1. Najemca wskazuje adres do doręczeń korespondencji :  
.....
2. Wszelka korespondencja przekazywana w związku z umową będzie przez Wynajmującego doręczana pod adres wskazany w ust. 1 powyżej, listem poleconym albo osobiście i za potwierdzeniem odbioru chyba, że Najemca wskaże na piśmie inny adres do doręczeń.
3. Pismo wysłane zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu uważa się za skutecznie doręczone w dniu wskazanym w zwrotnym potwierdzeniu odbioru listu poleconego lub pisemnym potwierdzeniu osobistego doręczenia pisma.
4. W razie niemożności doręczenia pisma wysłanego listem poleconym z przyczyn dotyczących Strony będącej adresatem, w szczególności w przypadku odmowy odbioru przez Stronę pisma bądź zmiany adresu, pismo wysłane zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu uważa się za skutecznie doręczone w dniu, w którym zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego.
5. Strony zobowiązują się do niezwłocznego poinformowania o zmianie adresu do korespondencji.
6. Korespondencja e-mailowa może być uważana za skuteczny sposób powiadomienia pod warunkiem obopólnej zgody i potwierdzenia odbioru treści korespondencji.
7. Wszelka korespondencja w związku z umową sporządzana będzie w języku polskim.

#### § 15. [Oświadczenie Wynajmującego]

Wynajmujący oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 424 z póź. zm)

#### § 16. [Postanowienia końcowe]

1. Zmiany i uzupełnienia umowy najmu wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy najmu pod rygorem nieważności.
2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy , Wynajmującego oraz Zarządcy budynku.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

1. ....

Podpis: .....

data: .....

2. ....

Dane z dokumentu tożsamości:

.....

**UMOWA NR** .....

.....

\*zapis §2 ust. 4, §7 ust. 5 i 6, §12 ust. 2 pkt. k/ust.3 pkt. k dotyczy tylko umowy najmu lokalu użytkowego położonego w strefie centrum