

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO Nr .../LU/BOK-.../mm/rr

położonego we Wrocławiu przy ul., zwana w dalszej treści „**Umową**”,
zawarta we Wrocławiu w dniu

pomiędzy:

Gminą Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, NIP 897-13-83-551, w imieniu i na rzecz której działa, na podstawie pełnomocnictwa nr 1/IV/Z/15 Prezydenta Wrocławia z dnia 5 stycznia 2015 r. **spółka Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Mikołaja Reja 53-55 (...-... Wrocław), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000291108, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 8982123598 oraz numer identyfikacyjny REGON 020610504, o kapitale zakładowym w wysokości 36 130 000 zł, reprezentowana przez:

Panią Monikę Tendaj - Bielawską - Prezesa Zarządu,
Pana Juliusza Zielińskiego – Wiceprezesa Zarządu,

/

Panią – Dyrektora ds. Zarządzania Nieruchomościami na podstawie pełnomocnictwa Nr z dnia

zwaną w dalszej treści Umowy „**Wynajmująca**”

a

(dla osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą) *

Panią/Panem (PESEL:.....) zamieszkałą/ym w... ..
przy ul./al. (..-... ..), prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod nazwą,
wpisaną/ym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez ministra właściwego do spraw gospodarki, numer identyfikacji podatkowej NIP, REGON,
PKD, adres do korespondencji:

zwaną/ym w dalszej treści Umowy „**Najemcą**”, *

/

(lub dla spółki cywilnej)*

Panią/Panem (PESEL:.....) zamieszkałą/ym w... ..
przy ul./al. (..-... ..), prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod nazwą,
wpisaną/ym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez ministra właściwego do spraw gospodarki, numer identyfikacji podatkowej NIP, REGON,
PKD

i

Panią/Panem (PESEL:.....) zamieszkałą/ym w... ..
przy ul./al. (..-... ..), prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod nazwą

Załącznik do postanowienia Nr...Dyrektora Naczelnego z dnia.....
wpisaną/ym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej
prowadzonej przez ministra właściwego do spraw gospodarki, numer identyfikacji
podatkowej NIP, REGON,
PKD,
prowadzającymi wspólnie działalność gospodarczą pod nazwą
..... spółka cywilna, na podstawie umowy
z dnia, NIP, REGON,
adres do korespondencji:
zwanymi w dalszej treści Umowy „Najemcą”, *

/
(dla spółek osobowych i kapitałowych)*
spółką z siedzibą
w.. przy ul. (.-... ..), wpisaną do
rejestrów przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd
Rejonowy dla -, Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego, pod numerem KRS....., posiadająca numer
identyfikacji podatkowej NIP oraz numer identyfikacyjny
REGON, (dla spółek kapitałowych i spółki komandytowo -
akcyjnej)* wysokość kapitału zakładowego:, (dla spółki akcyjnej i
komandytowo - akcyjnej)* wysokość kapitału wpłaconego,
reprezentowaną przez:

.....,
zwaną w dalszej treści Umowy „Najemcą”, *

zwanymi w dalszej treści Umowy łącznie „Stronami”

w związku z przeprowadzonym w dniu przetargiem nr
ograniczonym/nieograniczonym*, pisemnym (ofertowym)/ustnym dotyczącym ustalenia
wysokości miesięcznego czynszu za najem*,

o następującej treści:

§ 1 (PRZEDMIOT NAJMU)

1. Wynajmująca oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego nr
usytuowanego we Wrocławiu, w budynku nr przy ul.,
o powierzchnim², zwanym w dalszej treści Umowy „Budynkiem”.
2. Wynajmująca oddaje, a Najemca bierze do użytkowania lokal użytkowy, o którym
mowa w ust. 1, wraz z pomieszczeniem/niami przynależnym/nymi*, o łącznej
powierzchni m², zwany w dalszej treści Umowy „Przedmiotem najmu”.
3. W chwili zawarcia Umowy, w Budynku właściciele lokali tworzą wspólnotę
mieszkaniową/Budynek stanowi w całości własność Gminy Wrocław*.
4. Obszar, w którym usytuowany jest Przedmiot najmu/Budynek, został wpisany/nie
został wpisany* do Rejestru Zabytków Miasta Wrocławia pod numerem
5. Obszar, w którym usytuowany jest Przedmiot najmu/Budynek, został wpisany/nie
został wpisany* do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wrocławia.
6. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powierzchni Przedmiotu najmu,
w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów, zrzekają się wzajemnie względem
siebie wszelkich wynikających z tego tytułu lub związanych z tym roszczeń.

§ 2 (PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU NAJMU NAJEMCY)

1. Przekazanie Przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w dniu zawarcia Umowy, na
podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego strukturę Przedmiotu
najmu oraz jego stan techniczny, który będzie stanowił załącznik nr 1 do Umowy.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się: ze stanem technicznym Przedmiotu najmu,
znajdującymi się w nim urządzeniami oraz wyposażeniem i przyjmuje ten stan bez
uwag i zastrzeżeń.

§ 3
(CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY)

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

§ 4
(PRZEZNACZENIE PRZEDMIOTU NAJMU)

1. Przedmiot najmu zostaje przeznaczony na:
2. Jeżeli używanie Przedmiotu najmu w sposób określony w ust. 1 uzależnione jest od uzyskania wymaganych przepisami prawa zezwoleń/zaświadczeń/koncesji/uchwały wspólnoty mieszkaniowej/ właściwych podmiotów/ jednostek/organów, Najemca zobowiązany jest do ich uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i nie jest uprawniony do używania Przedmiotu najmu w sposób określony w ust. 1 przed ich uzyskaniem.
3. Najemca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującej, zmienić przeznaczenia Przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1. Wynajmująca zastrzega sobie prawo do określenia warunków, pod jakimi zgoda zostanie Najemcy udzielona.
4. Jeśli zmiana przeznaczenia Przedmiotu najmu, na którą wyraziła zgodę Wynajmująca, będzie związana ze zmianą warunków bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotnych, higieniczno-sanitarnych, ochrony środowiska bądź wielkości lub układu obciążeń, Najemca zobowiązany będzie we własnym zakresie i na własny koszt do uzyskania wymaganych przepisami prawa decyzji/pozwoleń/uzgodnień/opinii właściwych podmiotów/jednostek/organów.
5. Wynajmująca zastrzega sobie prawo kontroli sposobu używania Przedmiotu najmu. Wynajmująca poinformuje Najemcę o terminie przeprowadzenia kontroli, z 3 dniowym wyprzedzeniem. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującej przeprowadzenie kontroli w wyznaczonym przez nią terminie i udostępnić w tym celu Przedmiot najmu.
6. Najemca oświadcza, że rozpocznie prowadzenie działalności w Przedmiocie najmu, zgodnej z ust. 1, najpóźniej w terminie do dnia

§ 5
(NAKŁADY KONIECZNE)

1. Najemca zobowiązuje się do wykonania we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko prac dostosowujących Przedmiot najmu do stanu umożliwiającego jego używanie, zgodnie z § 4 ust. 1, zwanych w dalszej treści Umowy „**nakładami koniecznymi**”, tj.:
 - 1),
 - 2),
 - 3)
2. Nakłady konieczne Najemca wykona w terminie do dnia..... z zachowaniem obowiązku uzyskania zgód i pozwoleń wymaganych prawem i Umową. Najemca oświadcza, że zrzeka się roszczeń o zwrot nakładów poniesionych w ramach prac określonych w ust. 1 i że nie będzie dochodził od Wynajmującej ich zwrotu zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu. Dające się odłączyć od Przedmiotu najmu części wbudowane nakładem i ze środków Najemcy, Najemca może po ustaniu stosunku najmu odłączyć i zatrzymać, pod warunkiem przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu sprzed dokonania tych nakładów lub ulepszeń.
3. Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni, po wykonaniu nakładów koniecznych, do przedłożenia Wynajmującej dokumentacji powykonawczej w tym zakresie i udostępnienia Przedmiotu najmu Wynajmującej, w terminie uzgodnionym przez Strony, celem dokonania w nim wizji lokalnej oraz sporządzenia protokołu stwierdzającego ich wykonanie.

§ 6 (ULEPSZENIA)

1. Nakłady inne niż związane z wykonaniem prac wymienionych w § 5, zwłaszcza zwiększające wartość Przedmiotu najmu mogą być ponoszone przez Najemcę wyłącznie na zasadach ustalonych z Wynajmującą, za jej pisemną zgodą.
2. Jeżeli Najemca poniesie w Przedmiocie najmu nakłady, o których mowa w ust. 1, bez zgody Wynajmującej i bez dokonanych z nią ustaleń lub bez uzyskania wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji /pozwoleń/, uzgodnień lub opinii, zobowiązany jest na żądanie Wynajmującej do niezwłocznego przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu określonego w protokole, o którym mowa w § 5 ust. 3 lub stanu określonego w § 2 ust. 1 Umowy w przypadku, gdy Najemca nie przystąpił do wykonania nakładów koniecznych.
3. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 2, Najemca upoważnia Wynajmującą do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu określonego w protokole, o którym mowa w § 5 ust. 3 lub stanu określonego w § 2 ust. 1 Umowy w przypadku, gdy Najemca nie przystąpił do wykonania nakładów koniecznych na jego koszt i ryzyko, bez konieczności uzyskania orzeczenia sądu w tym zakresie.

§ 7 (CZYN SZ)

1. Strony zgodnie ustalają wysokość czynszu za najem Przedmiotu najmu, zwanego w dalszej treści Umowy „Czynszem”, na kwotę zł (słownie złotych: netto, która zostanie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT), w kwocie stanowiącej równowartość jego stawki obowiązującej w terminie wystawienia faktury przez Wynajmującą. Zmiana wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT) nie stanowi zmiany Umowy.
2. W przypadku, gdy Umowa nie będzie obowiązywała przez cały miesiąc kalendarzowy, miesięczny Czynsz zostanie wyliczony proporcjonalnie do ilości dni obowiązywania Umowy w danym miesiącu.
3. Wysokość Czynszu może być waloryzowana przez Wynajmującą nie częściej niż raz w roku przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika (inflacji) cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w formie komunikatu, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitorze Polskim”.
4. Zmiana wysokości Czynszu dokonana w trybie wskazanym w ust. 3 dla swojej skuteczności wymaga pisemnego zawiadomienia, zwanego w dalszej treści Umowy „Zawiadomieniem” i jego skutecznego doręczenia Najemcy na co najmniej 7 dni przed dniem obowiązywania Czynszu w zwaloryzowanej wysokości.
5. Po otrzymaniu Zawiadomienia, Najemca zobowiązany jest uiszczać Czynsz w zwaloryzowanej wysokości, począwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu Zawiadomienia.
6. Wynajmująca może podwyższyć Czynsz w drodze pisemnego wypowiedzenia, zwanego w dalszej treści Umowy „Wypowiedzeniem”, najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku wejścia w życie przepisów prawa miejscowego lub innych aktów, określających wysokość minimalnych stawek czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wrocław.
7. W terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia Wypowiedzenia, Najemca może odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki Czynszu ze skutkiem rozwiązania Umowy z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 6.

§ 8

(OPŁATY Z TYTUŁU DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW)

1. W przypadku, gdy Przedmiot najmu został podłączony do sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej, Najemca jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy, do zawarcia indywidualnej umowy z przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków* oraz dostarczenia kopii tej umowy Wynajmującej, w terminie 14-tu dni od dnia jej zawarcia.
2. W przypadku braku możliwości zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, Wynajmująca ustali dla Najemcy opłaty zaliczkowe z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków, na które składają się:
 - 1) zaliczka z tytułu dostawy wody, liczona według algorytmu: stawka zgodna z obowiązującą taryfą dostawcy medium, pomnożona przez ustaloną normę zużycia wody;
 - 2) zaliczka z tytułu opłaty abonamentowej za usługi zaopatrzenia w wodę, liczona według algorytmu: stawka zgodnie z obowiązującą taryfą dostawcy medium, podzielona przez ilość lokali korzystających z danego punktu poboru;
 - 3) zaliczka z tytułu odprowadzenia ścieków, liczona według algorytmu: stawka zgodnie z obowiązującą taryfą dostawcy medium/umową zawartą z przedsiębiorstwem świadczącym usługi odbioru nieczystości ciekłych ze zbiorników bezodpływowych*, pomnożona przez normę odprowadzanych ścieków;
 - 4) zaliczka z tytułu opłaty abonamentowej za usługi odprowadzania ścieków, liczona według algorytmu: stawka zgodnie z obowiązującą taryfą dostawcy medium, podzielona przez ilość lokali korzystających z danego punktu poboru.
3. W związku z ust. 2, Strony ustalają, że norma odprowadzanych ścieków jest równa normie zużycia wody.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, normę zużycia wody i odprowadzania ścieków ustali Wynajmująca:
 - 1) dla Przedmiotu najmu opomiarowanego (tj. takiego, w którym zainstalowane wodomierze, spełniające wymagania określone przepisami prawa, dokonują pomiaru poboru wody ze wszystkich punktów czerpalnych), w oparciu o oświadczenie złożone przez Najemcę lub w przypadku niezłożenia oświadczenia, na podstawie obowiązujących przepisów prawa;
 - 2) dla Przedmiotu najmu nieopomiarowanego (tj. takiego, w którym przynajmniej jeden punkt czerpalny nie został objęty pomiarem wodomierzy zainstalowanych w Przedmiocie najmu, spełniających określone przepisami prawa wymagania), na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
5. W przypadku gdy w Przedmiocie najmu, nie każdy punkt czerpalny został objęty pomiarem wodomierzy w nim zainstalowanych, spełniających wymagania określone przepisami prawa, Najemca zobowiązany jest, o ile istnieje taka możliwość techniczna:
 - 1) w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia Umowy do ich założenia na własny koszt;
 - 2) do pisemnego poinformowania Wynajmującą o założeniu wodomierzy, w terminie 7 dni od dnia ich zamontowania, celem przyjęcia wodomierzy do rozliczania.

§ 9

(OPŁATY Z TYTUŁU DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ)

1. W przypadku gdy Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną i został podłączony do sieci elektroenergetycznej, Najemca zobowiązany jest, w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy, do zawarcia indywidualnej umowy z przedsiębiorstwem energetycznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, dostarczającym energię elektryczną i przekazania kopii tej umowy Wynajmującej, w terminie 14 dni od daty jej zawarcia.
2. W przypadku braku możliwości zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, Wynajmująca ustali dla Najemcy opłaty zaliczkowe z tytułu dostarczania energii

Załącznik do postanowienia Nr...Dyrektora Naczelnego z dnia.....
elektrycznej, liczonej według algorytmu: suma średnich stawek kosztów zmiennych za 1kWh energii elektrycznej według taryfy dostawcy medium w poprzednim okresie rozliczeniowym, przemnożona przez wielkość zużycia ustaloną przez Wynajmującą powiększone o koszt stały przypadający na Przedmiot najmu przy uwzględnieniu wielkości zużycia ustalonego przez Wynajmującą oraz taryfy dostawcy medium w poprzednim okresie rozliczeniowym.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, rozliczenie zużycia energii elektrycznej stanowi różnicę pomiędzy wysokością zaliczki, o której mowa w ust. 2, a obciążeniem stanowiącym sumę iloczynu zużycia energii elektrycznej w okresie rozliczeniowym według wskazań podlicznika i średniej stawki kosztów zmiennych za 1kWh energii elektrycznej według taryfy dostawcy medium oraz kosztów stałych przypadających na Przedmiot najmu, za cały okres rozliczeniowy. W przypadku, gdyby przedmiot najmu nie był wyposażony w podlicznik, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Najemca zobowiązuje się do jego zainstalowania własnym staraniem i na własny koszt w terminie 14 dni od daty podpisania Umowy.

§ 10

(OPŁATY Z TYTUŁU DOSTAWY CIEPŁA)

1. W przypadku gdy Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania zasilaną przez sieć ciepłowniczą lub kotłownię lokalną, Najemca zobowiązany jest, w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy, do zawarcia indywidualnej umowy z przedsiębiorstwem energetycznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, dostarczającym ciepło lub paliwo gazowe i przedłożenia kopii tej umowy do Wynajmującej, w terminie 14-tu dni od daty jej zawarcia.
2. W przypadku braku możliwości zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, Wynajmująca ustali dla Najemcy opłaty zaliczkowe:
 - 1) na potrzeby ogrzania Przedmiotu najmu, liczonej według algorytmu: powierzchnia użytkowa Przedmiotu najmu, przemnożona przez stawkę ustaloną na podstawie poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła do Przedmiotu najmu;
 - 2) na potrzeby podgrzania wody użytkowej, liczonej według algorytmu: stawka ustalona na podstawie kosztów poniesionych w poprzednich okresach rozliczeniowych, przemnożona przez ustaloną przez Wynajmującą normę zużycia ciepłej wody.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła dokonywane będzie w oparciu o obowiązujący regulamin rozliczenia mediów dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Wrocław/przyjęty uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

§ 11

(OPŁATY Z TYTUŁU DOSTAWY GAZU)

W przypadku gdy Przedmiot najmu został podłączony do sieci gazowej, Najemca zobowiązany jest, w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy, do zawarcia indywidualnej umowy z przedsiębiorstwem energetycznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, dostarczającym paliwo gazowe i przedłożenia kopii tej umowy Wynajmującej, w terminie 14-tu dni od daty jej zawarcia.

§ 12

(ROZLICZENIA MEDIÓW)

1. Strony ustalają, że okresem rozliczeniowym dla wszystkich dostarczanych do Przedmiotu najmu mediów jest rok kalendarzowy.
2. Wynajmująca dokona rozliczeń kosztów zużycia mediów dostarczanych do Przedmiotu najmu w oparciu o regulamin rozliczeń mediów obowiązujący dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Wrocław/przyjętych uchwałą wspólnoty mieszkaniowej* a w przypadku braku regulaminu:

- a) w terminie sześciu miesięcy od dnia zakończenia okresu rozliczeniowego w przypadku, gdy Przedmiot najmu będzie usytuowany w budynku stanowiącym własność Gminy Wrocław,
 - b) w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania od zarządcy informacji o kosztach zużytych mediów w przypadku, gdy Przedmiot najmu będzie usytuowany w budynku stanowiącym własność wspólnoty mieszkaniowej,
 - c) Wynajmująca wystawi fakturę w terminie 7 dni od dokonania rozliczenia.
3. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Wynajmującej o:
- 1) wszelkich zmianach i awariach w Przedmiocie najmu mogących mieć/mających wpływ na wynik rozliczenia mediów;
 - 2) rozwiązaniu indywidualnych umów na dostawę mediów do Przedmiotu najmu.

§ 13 (ODPADY)

1. Najemca jest zobowiązany do wykonywania obowiązków właściciela nieruchomości w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia regulaminu utrzymania czystości i porządku, z zastrzeżeniem ust. 3-5.
2. Najemca zobowiązuje się do selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
3. Najemca zobowiązany jest do złożenia Wynajmującej w terminie 3 dni od podpisania Umowy oświadczenia, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do Umowy, o ilości odpadów komunalnych, jaka będzie wytwarzana w Przedmiocie najmu w wymiarze tygodniowym oraz o ilości osób jaka będzie świadczyć pracę, Najemca jest zobowiązany do aktualizowania oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 3 dni od dnia powstania zdarzenia mającego wpływ na zmianę ilości odpadów komunalnych wytwarzanych w Przedmiocie najmu.
4. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3 stanowić będzie dla Wynajmującej podstawę do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
5. Najemca jest zobowiązany do uiszczania Wynajmującej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wyliczonej w oparciu o dane wskazane w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3.
6. W przypadku, gdy w Przedmiocie najmu będą powstawały odpady inne niż komunalne, Najemca ma obowiązek postępowania z nimi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym, jeśli będzie istniała taka konieczność, do ustalenia miejsca ich gromadzenia i/lub zawarcia indywidualnej umowy o ich wywóz z wyspecjalizowaną jednostką spełniającą określone w przepisach prawa wymagania, w tym posiadającą wymagane zezwolenia.
7. Na żądanie Wynajmującej, w terminie przez nią wskazanym, Najemca będzie zobowiązany do przedłożenia jej umowy, o której mowa w ust. 6.
8. Zmiana zasad gospodarowania odpadami w Gminie Wrocław nie wymaga aneksu do Umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy.

§ 14

(REGULOWANIE NALEŻNOŚCI)

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać Czynsz, opłaty z tytułu dostawy mediów do Przedmiotu najmu (określone w § 8-10 Umowy) oraz opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi (o której mowa w § 13 ust. 5 Umowy) z góry, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującej: Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wynajmującej. Zmiana rachunku bankowego Wynajmującej nie wymaga aneksu do Umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy.
2. Najemca zobowiązany jest uiszczać należności z tytułu rozliczeń zużycia mediów w terminie wskazanym na fakturze.
3. W okresie:
 - 1) oczekiwania na uzyskanie:
 - a) decyzji/pozwoleń/uzgodnień/opinii właściwych podmiotów/jednostek/organów, o których mowa w § 4 ust. 4 oraz w § 5 ust. 2 Umowy,

- b) zezwoleń/zaświadczeń/koncesji, o których mowa w § 4 ust. 2 Umowy;
- 2) wykonywania nakładów w przedmiocie najmu,
Najemca nie jest zwolniony z obowiązku uiszczania Czynszu, opłat wskazanych w § 8-10 i § 13 ust. 5 Umowy oraz innych opłat związanych z użytkowaniem/posiadaniem Przedmiotu najmu.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z Umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, bez odrębnego wezwania Wynajmującej.
5. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmująca, w przypadku powstania zaległości w płatnościach należności wynikających z Umowy, wpłacone przez Najemcę świadczenia zaliczy, niezależnie od wskazania Najemcy, na ich spłatę poczynając od świadczeń najdawniej wymagalnych, z prawem zaliczenia ich w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych, tj. odsetek za opóźnienie i innych kosztów, a w dalszej kolejności na poczet należności głównej tj. czynszu i opłat.

§ 15 (OBOWIĄZKI NAJEMCY)

1. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
 - 1) używania Przedmiotu najmu, przestrzegając obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska, budowlanych oraz porządkowych (w tym regulaminu porządku domowego w budynkach i na terenach posesji będących własnością Gminy Wrocław/przyjętego uchwałą wspólnoty mieszkaniowej)*;
 - 2) dbania o należyty stan estetyczny Przedmiotu najmu oraz do bieżącego utrzymywania porządku i czystości w jego obrębie czyli klatki schodowej i/lub terenu przy ulicy np. chodnika, terenu zielonego bezpośrednio przyległego do budynku, podwórka;
 - 3) utrzymywania Przedmiotu najmu w stanie co najmniej niepogorszonym w stosunku do stanu określonego w protokole, o którym mowa w § 5 ust. 3 lub stanu określonego w § 2 ust. 1 Umowy w przypadku, gdy Najemca nie wykonał nakładów koniecznych, w tym do usuwania awarii;
 - 4) wykonywania we własnym imieniu, na własne ryzyko i koszt wszystkich obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności wynikających z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w tym obowiązków właściciela i/lub zarządcy. W przypadku gdy z uwagi na prowadzoną w Przedmiocie najmu działalność konieczne będzie podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w przedmiocie najmu i/lub w Budynku, Najemca we własnym zakresie, na własne ryzyko i koszt dostosuje poziom zabezpieczenia w przedmiocie najmu i/lub w Budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej;
 - 5) ponoszenia niezależnie od Czynszu i opłat wskazanych w § 8-11 i § 13 ust. 5 Umowy, innych kosztów związanych z użytkowaniem Przedmiotu najmu;
 - 6) terminowego uiszczania podatku od nieruchomości, innych podatków i opłat związanych z posiadaniem Przedmiotu najmu oraz do wykonania wszelkich obowiązków w zakresie podatku od nieruchomości, innych podatków i opłat, w szczególności do złożenia stosownych formularzy w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego Wrocławia;
 - 7) informowania Wynajmującej, bez zbędnej zwłoki, o powstałych awariach i niebezpieczeństwach zagrażających Przedmiotowi najmu i/lub Budynkowi o których mowa w § 1 ust. 1 Umowy;
 - 8) udostępnienia Przedmiotu najmu:
 - a) Wynajmującej i/lub zarządcy Budynku, w celu dokonania okresowych, a w szczególności uzasadnionych przypadkach także doraźnych, przeglądów/kontroli stanu i/lub wyposażenia Przedmiotu najmu i/lub Budynku, oraz ustalenia zakresu niezbędnych do wykonania prac i/lub ich wykonania,
 - b) Wynajmującej i/lub zarządcy Budynku w celu wykonania naprawy elementów Budynku i/lub instalacji należących do części wspólnych oraz

- Załącznik do postanowienia Nr...Dyrektora Naczelnego z dnia.....
usunięcia awarii, w przeciwnym wypadku ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody,
- c) Wynajmującej w celu przeprowadzenia kontroli sposobu używania Przedmiotu najmu,
 - d) Wynajmującej w celu zastępczego wykonania przez nią prac obciążających Najemcę;
- 9) niezwłocznego naprawienia powstałych szkód, w przypadkach o których mowa w pkt 8 lit. b;
- 10) niepokrywania okien i witryn nośnikami typu winyl i podobnymi.
2. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia Przedmiotu najmu w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 8 lit. b, Wynajmująca ma prawo wejść do Przedmiotu najmu w obecności zarządcy Budynku lub funkcjonariusza Policji/Straży Miejskiej, a gdy wymagana to pomocy Straży Pożarnej, przy jej udziale.
3. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, pomimo wezwania Wynajmującej, Najemca upoważnia Wynajmującą do naprawienia powstałych szkód, na jego koszt i ryzyko, bez konieczności uzyskania orzeczenia sądu w tym zakresie.

§ 16

(UBEZPIECZENIE/ODPOWIEDZIALNOŚĆ NAJEMCY)

1. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia Przedmiotu najmu na własny koszt na czas obowiązywania Umowy od ognia i innych zdarzeń losowych (w tym w szczególności: od uderzenia pioruna, wybuchu, huraganu, powodzi, gradu, śniegu, deszczu nawalnego, trzęsienia ziemi, zapadania się ziemi, zalania), z tym zastrzeżeniem że suma ubezpieczenia nie może być niższa od wartości odtworzeniowej Przedmiotu najmu obliczonej jako iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym. .
2. Najemca ma obowiązek przedkładania Wynajmującej na każde jej żądanie wszelkich dokumentów ubezpieczeniowych (tj. dokumentów potwierdzających zawartą umowę ubezpieczenia oraz innych z nią związanych, jak np. OWU, polisa, załączniki, aneksy, certyfikaty);
3. Najemca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów naprawy szkody powstałej w wyniku zdarzeń, o których mowa w ust. 1, w szczególności z odszkodowania wypłaconego z ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującej i/lub osobom trzecim w związku z używaniem Przedmiotu najmu.
5. Jeśli w związku z działaniem Najemcy lub zaniechaniem przez niego wykonania obowiązków wynikających z przepisów prawa i/lub postanowień Umowy, Wynajmująca zostanie obciążona jakimikolwiek obowiązkami/karami/opłatami Najemca zobowiązuje się odpowiednio wykonać te obowiązki/pokryć te kary/opłaty oraz naprawić Wynajmującej powstałą w związku z tym szkodę, jak również zwrócić Wynajmującej wszelkie koszty z tym związane.
6. Strony zgodnie postanawiają, że Wynajmująca nie ponosi żadnej odpowiedzialności za rzeczy pozostawione przez Najemcę w Przedmiocie najmu. Najemca winien wymienić zamki w drzwiach wejściowych na własny koszt, po uprzednim zawiadomieniu Wynajmującej.
7. Najemca w okresie obowiązywania Umowy winien:
 - 1) być ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej;
 - 2) ubezpieczyć znajdujące się w przedmiocie najmu mienie we własnym imieniu i na koszt własny.

§ 17

(ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ WYNAJMUJĄCEJ) w przypadku kaucji pieniężnej

1. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującej, najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego co do obowiązku spłaty zadłużenia z tytułu należności wynikających z Umowy wraz z odsetkami do kwoty zł (słownie złotych:), z zastrzeżeniem, że Wynajmująca może prowadzić egzekucję na podstawie aktu notarialnego w przypadku opóźnienia w zapłacie ww. należności, jeżeli łączna kwota zadłużenia (tj. należność główna i odsetki) przekroczy kwotę zł (słownie złotych:). Wynajmująca może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w terminie 20 lat od dnia zawarcia Umowy. Oświadczenie, w formie aktu notarialnego, o którym mowa w zdaniu pierwszym, stanowić będzie załącznik nr 3 do Umowy;
2. Najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy, Najemca zobowiązany jest do ustanowienia na rzecz Wynajmującej, na cały okres obowiązywania Umowy, zabezpieczenia jej należności związanych z użytkowaniem Przedmiotu najmu wraz z odsetkami za opóźnienie, w formie kaucji pieniężnej na kwotę (słownie:.....), zwanej w dalszej treści Umowy „zabezpieczeniem”.
3. Najemca zobowiązany jest, w terminie określonym w ust. 2, do wpłacenia zabezpieczenia na rachunek Wynajmującej: Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, konto: bank.....nr..... i dostarczenia Wynajmującej dokumentu będącego dowodem wpłacenia zabezpieczenia. Dokument, o którym mowa w zadaniu poprzednim stanowić będzie załącznik nr 4 do Umowy
4. W przypadku braku zapłaty przez Najemcę którychkolwiek należności związanych z użytkowaniem Przedmiotu najmu, w terminie wynikającym z Umowy lub wyznaczonym przez Wynajmującą, Wynajmująca pobierze całość lub część zabezpieczenia na spłatę tych należności. O pobraniu całości lub części zabezpieczenia Wynajmująca zawiadomi Najemcę odrębnym pismem.
5. W przypadku pobrania przez Wynajmującą zabezpieczenia na poczet należności związanych z najem Przedmiotu najmu, zgodnie z ust. 4, Najemca zobowiązany będzie do uzupełnienia zabezpieczenia do kwoty, wskazanej w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia Wynajmującej, określającego wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić zabezpieczenie.
6. Zwrot zabezpieczenia wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, nastąpi po przejęciu przez Wynajmującą Przedmiotu najmu, zgodnie z § 21 Umowy, pod warunkiem uregulowania przez Najemcę wszystkich należności Wynajmującej związanych z najmem przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem z ust. 8.
7. W przypadku pobrania przez Wynajmującą zabezpieczenia na poczet należności związanych z najem Przedmiotu najmu, zwrotowi na rzecz Najemcy podlegać będzie różnica pomiędzy kwotą zabezpieczenia powiększoną o odsetki, o których mowa w ust. 6, a kwotą należności Wynajmującej związanych z najmem Przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Zabezpieczenie powiększone o odsetki, o których mowa w ust. 6, lub kwota podlegająca zwrotowi, tj. różnica pomiędzy kwotą zabezpieczenia powiększoną o odsetki, o których mowa w ust. 6 a kwotą należności Wynajmującej związanych z najmem Przedmiotu najmu, pomniejszona zostanie o koszt prowizji bankowej za dokonany przelew na rachunek bankowy Najemcy.

§ 17

(ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ WYNAJMUJĄCEJ) w przypadku gwarancji ubezpieczeniowej/bezwarunkowej gwarancji bankowej

1. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującej, najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego co do obowiązku spłaty zadłużenia z tytułu

- Załącznik do postanowienia Nr...Dyrektora Naczelnego z dnia.....
- należności wynikających z Umowy wraz z odsetkami do kwoty zł (słownie złotych:), z zastrzeżeniem, że Wynajmująca może prowadzić egzekucję na podstawie aktu notarialnego w przypadku opóźnienia w zapłacie ww. należności, jeżeli łączna kwota zadłużenia (tj. należność główna i odsetki) przekroczy kwotę zł (słownie złotych:). Wynajmująca może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w terminie 20 lat od dnia zawarcia Umowy. Oświadczenie, w formie aktu notarialnego, o którym mowa w zdaniu pierwszym, stanowić będzie załącznik nr 3 do Umowy;
2. Najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy, Najemca zobowiązany jest do ustanowienia na rzecz Wynajmującej, na cały okres obowiązywania Umowy, zabezpieczenia jej należności związanych z używaniem Przedmiotu najmu wraz z odsetkami za opóźnienie, w formie gwarancji ubezpieczeniowej/bezwarunkowej gwarancji bankowej na kwotę (słownie:.....), zwanej w dalszej treści Umowy „zabezpieczeniem”.
 3. Najemca zobowiązany jest ustanowić Wynajmującą beneficjentem zabezpieczenia.
 4. W umowie zawartej pomiędzy Najemcą a gwarantem (zakładem ubezpieczeń/bankiem*) w celu ustanowienia zabezpieczenia, gwarant winien być zobowiązany:
 - 1) bezwarunkowo i nieodwołalnie do uiszczenia na rzecz Wynajmującej, na każde jej wezwanie, należności związanych z najmem Przedmiotu najmu, do uiszczenia których zobowiązany jest Najemca, wraz z odsetkami za opóźnienie;
 - 2) do dokonania zapłaty na pierwsze, pisemne wezwanie Wynajmującej, w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania na rachunek bankowy wskazany w tym wezwaniu.
 5. Jeśli z powodu realizacji obowiązku gwaranta, wskazanego w ust. 4, doszłoby do zmniejszenia odpowiedzialności gwaranta, Najemca zobowiązany będzie do uzupełnienia zabezpieczenia do kwoty, wskazanej w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia zdarzenia powodującego zmniejszenie odpowiedzialności gwaranta.
 6. Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującej dokumentów będących dowodem ustanowienia zabezpieczenia. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzednim, stanowić będą załącznik nr 4 do Umowy.

§ 17

(ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ WYNAJMUJĄCEJ) w przypadku blokady środków pieniężnych na rachunku bankowym Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującej, najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego co do obowiązku spłaty zadłużenia z tytułu należności wynikających z Umowy wraz z odsetkami do kwoty zł (słownie złotych:), z zastrzeżeniem, że Wynajmująca może prowadzić egzekucję na podstawie aktu notarialnego w przypadku opóźnienia w zapłacie ww. należności, jeżeli łączna kwota zadłużenia (tj. należność główna i odsetki) przekroczy kwotę zł (słownie złotych:). Wynajmująca może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w terminie 20 lat od dnia zawarcia Umowy. Oświadczenie, w formie aktu notarialnego, o którym mowa w zdaniu pierwszym, stanowić będzie załącznik nr 3 do Umowy;
2. Najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy, Najemca zobowiązany jest do ustanowienia na rzecz Wynajmującej, na cały okres obowiązywania Umowy, zabezpieczenia jej należności związanych z używaniem Przedmiotu najmu wraz z odsetkami za opóźnienie, w formie blokady środków na rachunku bankowym Najemcy na kwotę (słownie:.....), zwanej w dalszej treści Umowy „zabezpieczeniem”.

3. W związku z ustanowieniem zabezpieczenia, Najemca udzieli Wynajmującej bezwarunkowego pełnomocnictwa z notarialnie poświadczonym podpisem do dysponowania kwotą zabezpieczenia, określoną w ust. 2.
4. W przypadku braku zapłaty przez Najemcę którychkolwiek należności związanych z najmem Przedmiotu najmu, w terminie wynikającym z Umowy lub wyznaczonym przez Wynajmującą, w szczególności w przypadku braku zapłaty odszkodowania lub nieuiszczenia nałożonej przez Wynajmującą kary umownej, Wynajmująca każdorazowo wykorzysta upoważnienie Najemcy, o którym mowa w ust. 3.
5. Wynajmująca pisemnie powiadomi Najemcę o przelaniu środków przez bank i zarachowaniu ich na spłatę należności Wynajmującej związanych z najmem Przedmiotu najmu.
6. W przypadku przelania przez bank środków na konto Wynajmującej, Najemca zobowiązany będzie do uzupełnienia środków na rachunku bankowym, na którym ustanowiono zabezpieczenie, do kwoty wskazanej w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Wynajmującej powiadomienia, o którym mowa w ust. 5.
7. Najemca zobowiązuje się w terminie wskazanym w ust. 2 do:
 - 1) udzielenia bankowi prowadzącemu jego rachunek dyspozycji ustanowienia zabezpieczenia i przelewu zablokowanych środków na konto Wynajmującej, na każde jej żądanie i w wysokości przez nią wskazanej;
 - 2) przekazania Wynajmującej:
 - a) potwierdzenia wydanych bankowi dyspozycji wraz z poświadczeniem wpływu na rachunek bankowy kwoty zabezpieczenia, określonej w ust. 2,
 - b) oryginału pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 3.
8. Najemca zobowiązany jest do powiadomienia Wynajmującej o zamiarze zmiany rachunku bankowego lub utworzenia nowego.
9. Dokumenty wymienione w ust. 7 pkt 2 stanowią załącznik nr 4 do Umowy.

§ 18

(ODDANIE PRZEDMIOTU NAJMU DO UŻYWANIA OSOBIE TRZECIEJ)

1. Najemca nie jest uprawniony, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującej oddawać Przedmiot najmu w całości lub części do używania osobie trzeciej zarówno odpłatnego jak i nieodpłatnego.
2. W przypadku uzyskania zgody, o której mowa w ust. 1, Najemca nie ma prawa do czerpania korzyści finansowych z tytułu oddania Przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej.
3. W przypadku uzyskania zgody, o której mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy o oddanie Przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej, do dostarczenia jej kopii Wynajmującej.

§ 19

(KARY UMOWNE)

1. Najemca zapłaci Wynajmującej karę umowną w wysokości:
 - 1) 100% Czynszu powiększonego o podatek od towarów i usług VAT, w kwocie stanowiącej równowartość jego stawki obowiązującej w dniu naliczenia kary umownej, za każdy przypadek:
 - a) używania Przedmiotu najmu:
 - niezgodnie z przeznaczeniem, określonym w § 4 ust. 1 Umowy,
 - w sposób sprzeczny z treścią § 4 ust. 3 Umowy,
 - b) wykonania w przedmiocie najmu prac z naruszeniem § 6 Umowy,
 - c) nieprzekazania w terminie Wynajmującej dokumentacji powykonawczej, o której mowa w § 5 ust. 3 Umowy,
 - d) nieudostępnienia Przedmiotu najmu Wynajmującej w przypadku o którym mowa § 5 ust. 3 Umowy,
 - e) niewykonania lub nienależytego wykonania któregokolwiek z obowiązków określonych w § 8 ust. 5, § 13 ust. 3, § 16 ust. 1, § 17 Umowy,

- f) oddania Przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującej,
 - g) stwierdzenia, że Najemca narusza obowiązek wynikający z § 15 ust. 1 pkt 1 Umowy narażając Przedmiot najmu lub jego wyposażenie na uszkodzenie,
 - h) stwierdzenia że Najemca wykroczył w rażący sposób przeciwko regulaminowi porządku domowego w budynkach i na terenach posesji będących własnością Gminy Wrocław/przyjętemu uchwałą wspólnoty mieszkaniowej lub czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali usytuowanych w Budynku;
- 2) 50% Czynszu powiększonego o podatek od towarów i usług VAT, w kwocie stanowiącej równowartość jego stawki obowiązującej w dniu naliczenia kary umownej, za każdy przypadek:
- a) uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 4 ust. 5 Umowy,
 - b) nierozpoczęcia prowadzenia działalności w przedmiocie najmu, w terminie określonym w § 4 ust. 6 Umowy, pomimo pisemnego wezwania Wynajmującej,
 - c) zaprzestania prowadzenia działalności w przedmiocie najmu bez uzasadnionej przyczyny, pomimo pisemnego wezwania Wynajmującej,
 - d) niewykonania prac wymienionych w § 5 Umowy, w terminie w nim wyznaczonym,
 - e) nieudostępnienia Przedmiotu najmu w przypadkach o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 8 Umowy,
 - f) niewykonania któregokolwiek z innych obowiązków wymienionych w Umowie.
2. Wynajmująca zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych w ust. 1 kar umownych na zasadach ogólnych.
3. Wynajmująca ma prawo do naliczenia kar w każdym przypadku wystąpienia okoliczności opisanych w ust. 1 Wynajmująca jest uprawniona do sumowania kar umownych.

§ 20

(WYPOWIEDZENIE UMOWY)

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmująca uprawniona jest do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez prawa Najemcy do odszkodowania, w razie:
 - 1) konieczności natychmiastowego wyłączenia Przedmiotu najmu z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i/lub życia ludzi i/lub uszkodzeniem/zniszczeniem mienia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego Przedmiotu najmu lub Budynku;
 - 2) trzykrotnego uniemożliwienia Wynajmującej przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 4 ust. 5 Umowy;
 - 3) wykonania przez Najemcę prac z naruszeniem § 5 Umowy;
 - 4) oddania przez Najemcę Przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującej;
 - 5) stwierdzenia przez Wynajmującą, że Najemca wykracza w rażący sposób przeciwko regulaminowi porządku domowego w budynkach i na terenach posesji będących własnością Gminy Wrocław/przyjętemu uchwałą wspólnoty mieszkaniowej lub czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali usytuowanych w Budynku;
 - 6) stwierdzenia, że złożone przez Najemcę przed zawarciem Umowy dokumenty stanowiące podstawę zawarcia Umowy są nieprawdziwe;

- 7) dopuszczenia się zwłoki w zapłacie Czynszu i/lub opłat z tytułu dostawy mediów do Przedmiotu najmu (określonych w § 8-10 Umowy) i/lub opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (o której mowa w § 13 ust. 5 Umowy), co najmniej za dwa pełne okresy płatności, choćby niekolejne, pomimo udzielenia Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności,
- 8) niewywiązania się przez Najemcę w sposób uporczywy albo jednorazowy czy krótkotrwały ale rażący lub rokujący zachowania sprzeczne z treścią postanowień Umowy, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Najemcy do usunięcia stwierdzonych naruszeń w terminie wyznaczonym przez Wynajmującą z obowiązków:
 - a) wynikających z treści § 4 ust. 1 i 2 Umowy,
 - b) określonych w § 15 ust. 1 pkt 2-4, pkt 9, § 16 ust. 1 i 2, § 17 Umowy,
 - c) nieudostępnienia przez Najemcę Przedmiotu najmu w przypadkach o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 8 lit. a, b, d Umowy,
 - d) stwierdzenia, że Najemca narusza obowiązek wynikający z § 15 ust. 1 pkt 1 Umowy narażając Przedmiot najmu lub jego wyposażenie na uszkodzenie,
 - e) nierozpoczęcia prowadzenia działalności przez Najemcę w przedmiocie najmu pomimo upływu terminu określonego w § 4 ust. 6 Umowy oraz dodatkowego terminu wyznaczonego przez Wynajmującą do jej rozpoczęcia.

§ 21

(ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU)

1. Najemca zobowiązany jest do protokolarnego zwrotu Wynajmującej Przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie określona struktura oraz stan techniczny Przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do wydania Przedmiotu najmu Wynajmującej w dniu upływu terminu obowiązywania Umowy, jeżeli Wynajmująca nie wskaże innego terminu wydania Przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu najmu:
 - 1) opróżnionego ze wszystkich rzeczy Najemcy,
 - 2) w stanie nie pogorszonym do stanu określonego w protokole, o którym mowa w § 5 ust. 3, lub stanu określonego w § 2 ust. 1 Umowy w przypadku, gdy Najemca nie przystąpił do wykonania nakładów koniecznych jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego jego używania.
4. Jeżeli Najemca przekaże Wynajmującej Przedmiot najmu w stanie innym, niż określony w ust. 3 pkt 2 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, Najemca upoważnia Wynajmującą do obciążenia go kosztami doprowadzenia Przedmiotu najmu do tego stanu.
5. Jeżeli Najemca pomimo ustania stosunku najmu nie dokona na rzecz Wynajmującej protokolarnego zwrotu Przedmiotu najmu, zgodnie z ust. 1, i nadal będzie z niego korzystał, zobowiązany będzie do uiszczania na rzecz Wynajmującej odszkodowania w wysokości 300% Czynszu powiększonego o podatek od towarów i usług VAT obowiązującego przed dniem ustania stosunku najmu, nie mniej jednak niż 300% czynszu obliczonego na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa miejscowego lub innych aktów, określających wysokość minimalnych stawek czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wrocław. Niezależnie od powyższego, na podstawie faktur, Wynajmująca będzie obciążała Najemcę, opłatami z tytułu dostawy mediów do Przedmiotu najmu (określonymi w § 8-10 Umowy) oraz opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi (o której mowa w § 13 ust. 5 Umowy). Ponadto, Wynajmująca będzie uprawniona do

Załącznik do postanowienia Nr...Dyrektora Naczelnego z dnia.....
dochodzenia od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w
razie poniesienia szkody spowodowanej niewydaniem Przedmiotu najmu przez
Najemcę.

6. Uiszczanie przez Najemcę opłat, o których mowa w ust. 5, nie oznacza nawiązania umowy cywilnoprawnej.
7. Jeżeli Najemca pomimo ustania stosunku najmu nie dokona na rzecz Wynajmującej protokolarnego zwrotu Przedmiotu najmu, zgodnie z ust. 1, a z wyników przeprowadzonej przez Wynajmującą kontroli będzie wynikało, że Najemca nie prowadzi w Przedmiocie najmu działalności, Wynajmująca uprawniona będzie do jednostronnego jego przejęcia.
8. W związku z ust. 7, Najemca upoważnia Wynajmującą do:
 - 1) opróżnienia Przedmiotu najmu ze wszystkich jego rzeczy, bez prawa Najemcy do odszkodowania, i ich przechowania na jego koszt i ryzyko, przy czym przechowanie to nie stanowi wykonania ustawowego prawa zastawu, o którym mowa w art. 670 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;
 - 2) obciążenia go kosztami poniesionymi w celu doprowadzenia Przedmiotu najmu do stanu w jakim powinien się znajdować, zgodnie z art. 675 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, przy uwzględnieniu postanowień niniejszej Umowy,
 - 3) zadysonowania wszystkimi jego rzeczami pozostawionymi w Przedmiocie najmu po upływie trzech miesięcy licząc od dnia przejęcia Przedmiotu najmu przez Wynajmującą.

§ 22

(POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej - aneksu, z wyjątkiem przypadków określonych w Umowie, które dla swoje skuteczności wymagają jedynie pisemnego poinformowania Najemcy.
2. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującej o każdej zmianie adresu do korespondencji, z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy na ostatni znany Wynajmującej adres będą miały skutek doręczenia z upływem 7 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.
3. Zasady umieszczania szyldu/autoreklamy na budynkach stanowiących w całości własność Gminy Wrocław określa zarządzenie nr 7092/13 Prezydenta Wrocławia z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie określenia zasad udostępniania nieruchomości w celu umieszczania szyldów, autoreklam, nośników reklamowych, a na budynkach w których właściciele lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową, określi je właściwa wspólnota mieszkaniowa.
4. Najemca nie ma prawa wniesienia prawa najmu jako przedmiotu wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki prawa handlowego.
5. Wszelkie opłaty/koszty związane z zawarciem Umowy ponosi Najemca.
6. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
7. Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonywania Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny, właściwy dla Wynajmującej.
8. Umowa sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCA:

NAJEMCA:

(dla osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą)*

Informacja z zakresu ochrony danych osobowych

Administratorem Pani/Pana/Państwa danych osobowych jest Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław i spółka Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Mikołaja Reja 53-55, 50-343 Wrocław, KRS 0000291108, której Gmina Wrocław powierzyła realizację zadań użyteczności publicznej, w szczególności zadań własnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami, w tym zarządzania i gospodarowania gminnym zasobem komunalnym, na który składają się nieruchomości mieszkalne i niemieszkalne.

Pani/Pana/Państwa dane:

- 1) przetwarzane będą w celu realizacji umowy najmu nr lokalu użytkowego nr położonego we Wrocławiu przy ul., o powierzchni m², z dnia
- 2) nie zostaną udostępnione innym podmiotom.

Prawo:

- 1) dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania wraz z prawem do kontroli przetwarzania danych zawartych w zbiorze przysługuje Pani/Panu/Państwu zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych;
- 2) do uzyskania informacji o swoich danych oraz o przysługujących prawach, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku przez administratora danych, przysługuje Pani/Panu/Państwu zgodnie z art. 33 ww. ustawy.

.....
(miejscowość) (data) (podpis Najemcy)*