# UMOWA NAJMU NR ................

**LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu **.............................** w Jędrzejowie pomiędzy Powiatowym Inspektoratem Weterynarii w Jędrzejowie z siedzibą przy ul. Głowackiego 16 , 28-300 Jędrzejów NIP 656-185-78-30 zwanym w treści umowy Wynajmującym, reprezentowanym przez:

**lek. wet. Mirosławem Równickim**

a

**.................................................................**, z siedzibą ........................................................, wpisanym/ą do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS ................., / zamieszkałym/ą ........................................................................., prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą .............................................., z siedzibą ................................................, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym/ą NIP ......................, REGON ............, zwanym/ą/mi w treści umowy Najemcą, reprezentowanym/ą przez :

**................................................................................................**

o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy stanowiący własność Skarbu Państwa i będący w trwałym Zarządzie przez Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Jędrzejowie, zwany dalej lokalem, o powierzchni ogólnej  **73,93 m2**

usytuowany w budynku przy ul.Głowackiego 16 w Jędrzejowie

1. Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia umowy nie posiada informacji, iż lokal jest obciążony prawami osób trzecich.

**§ 2**

1. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2a do umowy. Protokół zawierający opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu stanowi załącznik nr 2 do umowy. Protokół pomiaru powierzchni lokalu wraz z planem lokalu stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu.
3. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw   
   lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

**§ 3**

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal na: **świadczenie usług weterynaryjnych**
2. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie *.........................* od dnia protokolarnego przekazania lokalu. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności z przyczyn leżących po stronie Najemcy, przekraczające jeden miesiąc, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na przedłużenie tego terminu, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.
3. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

**§ 4**

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności, dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.
2. Najemca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego   
   na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 1.

**§ 5**

1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, niezależnie od formy cesji. W przypadku, jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na przelew praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy najemca i nowy najemca.
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 lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 umowy, zgodnie z przepisami prawa,
2. używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności innych najemców oraz spokoju mieszkańców sąsiednich lokali,
3. dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku   
   i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
4. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, a także wymiany witryn, okien i drzwi,
5. jeśli w lokalu znajdują się elementy zabytkowe, do niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego w nich zmian,
6. nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania 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. przestrzegania regulaminu porządku domowego, jeżeli taki obowiązuje dla nieruchomości, w której znajduje się lokal,
9. uiszczania podatku od nieruchomości.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się   
w lokalu, zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie lokalu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

1. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technologicznych obowiązujących dla lokalu.
2. Najemca wyposaży lokal w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie oraz zapewni i wdroży instrukcje bezpieczeństwa pożarowego zapoznając pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z pomieszczeń oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji.
3. W przypadku prowadzenia w lokalu działalności wymuszającej podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w całym budynku, Najemca na własny koszt dostosuje poziom tego zabezpieczenia w całym budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej.

**§ 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 i malatur,
2. okien i drzwi, zamków i zamknięć,
3. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
4. trzonów kuchennych, kuchni i innych urządzeń kuchennych, przepływowych podgrzewaczy wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii   
   i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
5. osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
6. pieców centralnego ogrzewania , łącznie z wymianą zużytych elementów łącznie z jego wymianą,
7. drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie   
   z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych   
   ze zwykłym używaniem instalacji i urządzeń sanitarnych uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
8. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
9. urządzeń wentylacyjnych,
10. innych elementów wyposażenia lokalu.

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 ustawy Prawo Budowlane a w szczególności do złożenia przed rozpoczęciem wszelkich robót w lokalu, stosownych dokumentów celem uzyskania decyzji

4. Przed przystąpieniem do remontu, w związku z którym nastąpić miałaby ingerencja w części wspólne budynku (ściany konstrukcyjne, elewacja, instalacje i inne) lub nieruchomości, należy uzyskać także uprzednią, pisemną zgodę Wynajmującego.

**§ 8**

1. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszystkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne dla realizacji prac remontowych, o których mowa w § 7 ust. 2, 3 i 4, 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 lokalu 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 lokalu.

1. W przypadku, gdyby w wyniku zmian obowiązującego prawa albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) lokal musiał zostać poddany adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem zmian wcześniej dokonanych w lokalu przez Najemcę, prace te oraz koszty ich wykonania będą obciążać Najemcę.

**§ 9**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków,   
   a także do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i innej, powstałe   
   z przyczyn niezależnych od niego.
3. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia Wynajmującemu następujących opłat, niezależnych od Wynajmującego, za:
   * dostarczanie wody,
   * odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej,
   * wywóz odpadów komunalnych, z zastrzeżeniem ust. 4,
   * podatku od nieruchomości

stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni lokalu.

4. Wynajmujący informuje, że od dnia ……………………….gospodarowanie odpadami komunalnymi jest regulowane przepisami ustawy z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku   
w gminach ( tj. Dz. U. z 2013r. Poz. 1399) oraz przepisami wykonawczymi.

1. W przypadku zawarcia przez Najemcę we własnym zakresie umów z dostawcami mediów,   
   stosowna opłata, o której mowa w ust. nie będzie pobierana.
2. W okresie remontu (adaptacji) lokalu, przeprowadzonego bezpośrednio po podpisaniu niniejszej umowy, a przed rozpoczęciem prowadzenia działalności w lokalu, 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 lokalu.
2. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą   
   przez lokal, 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. Niezwłoczne powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. 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 lokalu   
   na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.
6. Za czas wyłączenia lokalu z używania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednia zniżka czynszu najmu.

**§ 11**

* 1. Najemca ma prawo do oznaczenia lokalu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami – wielkość, formę oraz faktyczne usytuowanie nośnika informacyjnego Najemca zobowiązany jest wcześniej uzgodnić, w formie pisemnej, z Wynajmującym.
  2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego instalować urządzeń np. anten, klimatyzatorów itp. na nieruchomości poza lokalem.

**§ 12**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu brutto wg stawki:

* **.........** zł (słownie: ......................... .........)

1. Czynsz płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania lokalu, wskazanego w załączniku nr 2a do umowy.
2. Jednocześnie z zapłatą czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu miesięczne opłaty, stosownie do postanowień § 9 ust. 3, zwane opłatami, według stawek określonych   
   na dzień podpisania umowy. W przypadku zmiany stawek za opłaty, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana ich wysokości nie stanowi zmiany umowy.
3. Czynsz najmu i opłaty, płatne są 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. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.
5. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat 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.
6. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 4, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w zapłacie.

8. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi   
z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć   
w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.

* 1. W przypadku, gdy lokal jest przedmiotem współnajmu, za zobowiązania finansowe, wynikające z umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy współnajemcy.

**§ 13**

Wynajmujący ma prawo corocznie zwaloryzować stawkę czynszu, o której mowa w § 12,   
o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, 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 § 21 ust. 1.

**§ 14**

1. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji gospodarczych zawarł z biurem informacji gospodarczej umowę o świadczenie usługi udostępniania informacji gospodarczej.
2. W przypadku występowania na koncie lokalu, zadłużenia przekraczającego 9 miesięczny czynsz najmu wraz z opłatami, Wynajmujący ma prawo do przekazania informacji o dłużniku do biura informacji gospodarczej, z którym zawarł umowę, o której mowa w ust 1, celem umieszczenia Najemcy na liście dłużników w krajowym rejestrze długów. Powyższe kryterium czasowe nie dotyczy dłużników, którzy już zwrócili lokal Wynajmującemu.
3. Wynajmujący przed przekazaniem informacji o zadłużeniu do biura informacji gospodarczej zawiadomi Najemcę na piśmie o zamiarze przekazania tej informacji do biura informacji gospodarczej i wezwie go do zapłaty zadłużenia, przy czym odebranie przez Najemcę wezwania nie jest warunkiem koniecznym do umieszczenia go w krajowym rejestrze długów.

**§ 15**

* 1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony 3 lat od dnia ........... do dnia ............
  2. Najemca może złożyć wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu.
  3. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:

Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Jędrzejowie ul. Głowackiego 16 , 28-300 Jędrzejów

zaś do Najemcy – na adres:

..................................................................................................................................

* 1. 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. 3 uznaje się za doręczone.
  2. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 3 awizowane dwukrotnie   
     i nieodebrane, uznaje się za doręczone w terminie 14 dni od daty pierwszego awiza bądź   
     w dacie odmowy przyjęcia pisma.

**§ 16**

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu 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 2 do umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1 i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokółem 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 przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy Stronami. Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.

**§ 17**

1. W przypadku, gdy Najemca nie przekaże Wynajmującemu lokalu w terminie, o którym mowa w § 16 ust. 2, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości od 120% do 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto, a także opłaty, o których mowa w § 12 ust. 3.
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.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, a także opłaty, o których mowa w § 12 ust. 3 wymagane są do dnia protokolarnego wydania lokalu.

**§18**

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń lokalu.
2. Najemcy przysługuje zwrot poniesionych przez niego nakładów, w zakresie uzgodnionym   
   z Wynajmującym, podwyższających trwale wartość lokalu. Te zasady uznawania robót trwale podwyższających wartość lokalu poniesionych przez Najemcę w zakresie będą każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym, i muszą być zakwalifikowane do wymiany protokołem zdawczo - odbiorczym bądź protokołem typowania.
3. Jeżeli Najemca poniósł nakłady na remont, ulepszenia lub modernizację lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego, ani te nakłady ani ich wartość nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego po ustaniu stosunku najmu. Wynajmujący ma przy tym prawo żądać od Najemcy przywrócenia lokalu na koszt Najemcy do stanu poprzedniego zgodnego z protokołem stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.
4. W przypadku wszczęcia postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ewentualnego zwrotu tej nieruchomości na rzecz byłego właściciela   
   lub jego następców prawnych, Najemca od momentu powzięcia tej wiadomości na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego, z wyłączeniem nakładów na wymianę elementów trwale podnoszących wartość lokalu, zakwalifikowanych do wymiany protokołem typowania sporządzonym przez Wynajmującego. / W związku z wszczęciem postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli Najemca na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego, z wyłączeniem nakładów na wymianę elementów trwale podnoszących wartość lokalu, zakwalifikowanych do wymiany protokołem typowania sporządzonym przez Wynajmującego.
5. Podstawą obliczenia wartości nakładów, o których mowa w ust. 2 będzie zakres zmian   
   i wartość tych nakładów opartych na zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD” dla danego okresu. Najemca zobowiązuje się na własny koszt sporządzić kosztorys, o którym mowa   
   w zdaniu poprzedzającym i dostarczyć go Wynajmującemu na jego żądanie.
6. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione,   
   a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony, a w braku takiego uzgodnienia w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione   
   w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

**§ 19**

1. Wynajmujący może rozwiązać najem bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach gdy Najemca:

1. używa lokalu w sposób sprzeczny z umową, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, lub
2. prowadzi w lokalu inną działalność niż określona w § 3 ust. 1, bądź działalność niezgodną   
   z przepisami prawa, lub
3. wbrew postanowieniu § 3 ust. 4 zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, lub
4. nie dochował obowiązków określonych w § 4, lub
5. nie dochował obowiązków określonych w § 8 ust. 1, a w szczególności rozpoczął lub wykonał roboty budowlane z naruszeniem ustawy Prawo Budowlane, lub
6. zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
7. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
8. pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
9. nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat i zachodzą przesłanki określone   
   w § 12 ust. 6, lub
10. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
11. naruszył postanowienia §20 ust. 1.

2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać najem bez zachowania terminów wypowiedzenia   
w przypadku konieczności realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego.

3. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku gdy:

1) lokal posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie lokalu na działalność, o której mowa w § 3 ust. 1, lub

* 1. z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1, lub
  2. Najemca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3 bądź zaprzestał prowadzenia działalności w lokalu, bez pisemnego powiadomienia Wynajmującego o tym fakcie, lub
  3. zachodzi konieczność przeznaczenia lokalu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, lub
  4. zgłoszone zostały prawa osób trzecich, lub
  5. Najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 10 ust. 3 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby, lub
  6. Najemca korzysta z lokalu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, lub
  7. Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 6 ust. 1 pkt 3-5 lub §21 ust. 2 i 3.

1. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 1 – 3, Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
2. Oświadczenie w kwestii rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1 – 3, jest pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym albo inną przesyłką rejestrowaną za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
3. Umowa może zostać rozwiązania przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

**§ 20**

1. W lokalu może być prowadzona wyłącznie działalność w zakresie usług weterynaryjnych - pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Najemca nie może ograniczać dostępu do usług oferowanych w lokalu na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów (tzw. „selekcji”) pod rygorem rozwiązania umowy najmu.
3. Najemca, a w przypadku podnajmu lokalu, także podnajemca nie może dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

**§ 21**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej i ich podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.
2. W przypadku współnajmu, współnajemcy upoważniają nie więcej niż dwóch spośród siebie, tj.: ..................... do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy, w tym do dokonywania zmiany warunków umowy, rozwiązywania umowy i przekazania lokalu.
3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie zmiany warunków umowy wymagają pisemnej zgody wszystkich współnajemców.

**§ 22**

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

**§ 23**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego, prawa miejscowego i przepisy szczególne.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

**§ 24**

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

### Wynajmujący Najemca