Umowa najmu lokalu użytkowego nr ZUKL/UNL/...../...../...../.....

zawarta w dniu ..... **r.** w Lipsku pomiędzy:

Spółką pod firmą Zakład Usług Komunalnych w Lipsku spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą i adresem **ul. Solecka 88, 27-300 Lipsko** wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie, z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000792973, kapitał zakładowy 39 512 500 zł, NIP 5090069563, Regon 383283768,
reprezentowaną przez :
..... – Prezesa Zarządu
zwaną dalej „**Wynajmującym**"

a

.....
.....
NIP.....
zwanym/ą/mi dalej „**Najemcą**"

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że w oparciu o umowę najmu nr 129/2025 z dnia 31 marca 2025r. zawartą z Miastem i Gminą Lipsko ma prawo do dysponowania lokalem użytkowym **przy ul. .....w Lipsku** w zakresie będącym przedmiotem niniejszej umowy.

§2

1. Wynajmujący oddaje / oddał Najemcy w najem, a Najemca bierze / wziął do używania, lokal użytkowy, stanowiący własność Miasta i Gminy Lipsko, zwany dalej lokalem, o powierzchni ogólnej ....., usytuowany na parterze w budynku przy ul.....
2. Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia umowy lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich.

§ 3

1. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. / Strony potwierdzają, że lokal jest we władaniu Najemcy.
2. Protokół zawierający opis aktualnego stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu stanowi załącznik nr 1 do umowy.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu oraz zgodności jego użytkowania z warunkami ustalonymi w niniejszej umowie.

Zakład Usług Komunalnych w Lipsku spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Ul. Solecka 88, 27-300 Lipsko
Kapitał zakładowy 39 512 500 zł
NIP 5090069563, Regon 383283768, KRS 0000792973
tel. 48-3780-079, 48-3780-381

4. 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.

§ 4

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal na: **działalność .....**
2. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 5

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.
3. Postanowienia ust. 1 – 2 stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany sposobu wykorzystania lokalu.

§ 6

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.

§ 7

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa, Najemca zobowiązuje się do:
   1) używania lokalu z należytą starannością, w szczególności co do jego stanu technicznego, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 4 ust. 1 umowy, zgodnie z przepisami
   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 – Najemca może dokonywać remontów i adaptacji istniejących pomieszczeń w lokalu pod potrzeby prowadzonej działalności tylko na własny koszt, po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
   5) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania jakimkolwiek osobom trzecim w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
   6) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
   7) przestrzegania regulaminu porządku domowego, jeżeli taki obowiązuje dla nieruchomości, w której znajduje się lokal.

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.
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technologicznych obowiązujących dla lokalu.
4. 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.
5. 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.

§ 8

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 węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów oraz etażowego centralnego ogrzewania, łącznie z jego wymianą, pod warunkiem że urządzenia stanowią własność Najemcy,
   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 (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
   8) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
   9) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
   10) urządzeń wentylacyjnych,
   11) 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. Przy wykonywaniu czynności o których mowa w ust.2 Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z ustawy Prawo Budowlane.
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, a w przypadku jeśli budynek nie stanowi

w 100% własności Miasta i Gminy Lipsko również uprzednią, pisemną zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej bądź pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

§ 9

1. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszystkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne dla realizacji prac remontowych, o których mowa w § 8 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.
4. 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 lokalu przez Najemcę, prace te oraz koszty ich wykonania będą obciążać Najemcę.

§ 10

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w lokalu, 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 zawarcia we własnym zakresie umów z dostawcami energii elektrycznej i gazowej przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu.
4. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia Wynajmującemu następujących opłat, niezależnych od Wynajmującego, za:
   - ogrzewanie lokalu,
   - dostarczanie ciepłej i zimnej wody,
   - odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej,
   - wywóz odpadów komunalnych, z zastrzeżeniem ust. 4a,
   - podatek od nieruchomości,

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

4a. Wynajmujący informuje, że gospodarowanie odpadami komunalnymi jest regulowane przepisami ustawy z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przepisami wykonawczymi.

5. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów, stosowna opłata, o której mowa w ust. 4 nie będzie pobierana.
6. 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.

§ 11

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 (proporcjonalna) zniżka czynszu najmu.

§ 12

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 / ze Wspólnotą Mieszkaniową lub pozostałymi współwłaścicielami.
2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego / Wspólnoty Mieszkaniowej lub pozostałych współwłaścicieli instalować urządzeń np. anten, klimatyzatorów itp. na nieruchomości poza lokalem.

§ 13

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu netto wg stawki:
   – ..... zł netto (słownie: ...../100) za 1 m^2 pow. podstawowej.
   Ogółem czynsz miesięczny netto wynosi ..... zł (słownie: ...../100) + podatek od towarów i usług (VAT).
2. W przypadku zmiany stawek opłat Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Wysokość czynszu waloryzowana będzie o coroczny prognozowany średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług. 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 lub w kasie Zakładu, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.
4. 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.
5. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 4, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w zapłacie.

6. 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.
7. W przypadku, gdy lokal jest przedmiotem współnajmu, za zobowiązania finansowe, wynikające z umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy współnajemcy.

§ 14

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony od dnia ..... **r.** do dnia .....**r.**
2. Najemca może złożyć wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu.
3. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
   ul. Solecka 88, 27-300 Lipsko

   zaś do Najemcy – na adres:

   .....
4. 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.
5. 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.

§ 15

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 1 do umowy, o którym mowa w § 3 ust. 2 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, 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.

§16

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 odrębną umową, podwyższających trwale wartość lokalu bądź poniesionych na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych.
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 1 do umowy.

4. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb lub w przypadku wymiany elementów, które stosownie do protokołu stanowiącego załącznik nr 1 do umowy, nie zostały zakwalifikowane do wymiany. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

§ 17

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu 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 umową, w tym nie dochowuje obowiązków określonych w § 7 ust. 1 pkt 1, bądź działalność niezgodną z przepisami prawa, lub
   3) wbrew postanowieniom umowy 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 § 13 ust. 5, lub
   10) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
   11) naruszył postanowienia §18 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 § 4 ust. 1, lub
   2) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 4 ust. 1, lub
   3) Najemca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w §1 4 ust. 1 bądź zaprzestał prowadzenia działalności w lokalu, bez pisemnego powiadomienia Wynajmującego o tym fakcie, lub
   4) zachodzi konieczność przeznaczenia lokalu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym na potrzeby własne, lub
   5) zgłoszone zostały prawa osób trzecich, lub
   6) Najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 11 ust. 3 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby, lub
   7) Najemca korzysta z lokalu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, lub
   8) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 7 ust. 1 pkt 3-5 lub §19 ust. 2 i 3.

4. 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.
5. 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.
6. Umowa może zostać rozwiązania przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

§ 18

1. W lokalu nie może być prowadzona działalność w zakresie gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych oraz działalność handlowa, promocyjna i informacyjna produktami powodującymi lub mogącymi powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami", nawet jeśli nie są to produkty przeznaczone do spożycia - 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 nie może dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

§ 19

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności w postaci aneksu.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i prawa miejscowego.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 20

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący **Najemca**