

przedmiocie ogłoszenia upadłości, a także nie otwarto postępowania likwidacyjnego oraz nie toczy się wobec niego żadne postępowanie egzekucyjne.

5. O zamiarze dokonania jakiegokolwiek zmiany w profilu prowadzonej w lokalu działalności, Najemca ma obowiązek poinformować Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Naruszenie tego obowiązku będzie traktowane jako przypadek nienależytego wykonania Umowy i będzie stanowić podstawę do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania umownego terminu wypowiedzenia.

6. Najemca nie może oddać lokalu ani jego części osobie lub osobom trzecim w podnajem lub do nieodpłatnego korzystania bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności.

§ 4.

1. Najemca jest uprawniony do wykonania na własny koszt i ryzyko, prac (nakładów) niezbędnych do przystosowania lokalu do potrzeb prowadzonej przez siebie działalności. Zakres prac adaptacyjnych winien być uzgodniony pisemnie z Wynajmującym. Najemca traci uprawnienie do żądania zwrotu nakładów poczynionych w lokalu, w zakresie niezgodnionym pisemnie z Wynajmującym.

2. Wynajmujący wyraża zgodę na zainstalowanie na koszt Najemcy urządzeń alarmowych i zabezpieczeń utrudniających osobom niepowołanym wejście do lokalu, przy czym nie może to w żadnym razie kolidować z obowiązującymi zasadami ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa innych najemców, jak i z uprawnieniami Wynajmującego - związanymi z dysponowaniem nieruchomością, w której położony jest lokal.

3. Najemca zobowiązuje się utrzymywać własnym staraniem i na bieżąco porządek w lokalu i w jego otoczeniu zewnętrznym (wliczając odśnieżanie w okresie zimowym).

§ 5

1. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe u osób trzecich spowodowane w związku z korzystaniem z lokalu przez Najemcę.

2. W przypadku skierowania przez osoby trzecie względem Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń powstałych w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością, Najemca niezwłocznie zwolni Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu, zaś w przypadku niewywiązania się z tego obowiązku, Wynajmujący uprawniony będzie do wskazania osobom trzecim Najemcy jako osoby odpowiedzialnej w związku ze zgłoszonymi roszczeniami, zaś w przypadku wystąpienia przez osoby trzecie przeciwko Wynajmującemu z roszczeniami wynikającymi z działań bądź zaniechań Najemcy w związku z prowadzoną przez niego działalnością, Najemca zobowiązuje się przystąpić do toczącego się procesu po stronie Wynajmującego

§ 6

1. **Najemca z tytułu używania lokalu zobowiązuje się opłacać z góry – z terminem płatności do dnia 10 każdego miesiąca - comiesięczny czynsz na rzecz Wynajmującego w wysokości zł netto za 1 m kwadratowy powierzchni lokalu wykazanej w § 4 pkt.1 umowy powiększonej o należny podatek VAT, wedle aktualnie obowiązującej stawki.**

§ 7

1. Stawka czynszu będzie rewaloryzowana nie częściej niż raz do roku według wskaźnika GUS wzrostu cen i usług.

2. Czynsz będzie płatny na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego i dostarczanych najemcy do rąk osoby działającej w lokalu w imieniu Najemcy, bądź do lokalu za pośrednictwem przesyłki pocztowej.

3. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu za co najmniej 2 okresy płatności i nie skorzystania przez Wynajmującego z uprawnienia do rozwiązania umowy w trybie wskazanym w par. 7 ust. 3 – Wynajmujący skorzysta z ustawowego prawa zastawu na rzeczach ruchomych najemcy znajdujących się w lokalu – celem zabezpieczenia wymagalnych wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz zaległych opłat eksploatacyjnych. Wynajmujący zobowiązuje się do opłacania podatku od nieruchomości i ponoszenia innych ciężarów publiczno – prawnych związanych z nieruchomością.