

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu 05.05.2022 roku w Warszawie pomiędzy:

Afia Ntale PESEL: 86031119746, Jakub Łochocki PESEL: 86040507574, reprezentowani na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu **01.05.2022** dla firmy **Metrohouse Franchise S.A.** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoska 22, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000515139, NIP: 5252590038, REGON: 147309137, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

Expert Barber Shop Monika Rokosz działalność gospodarczą, **NIP: 5213163639**, adres rejestracji podmiotu: ul. Goleiszowska 3 lok. U5, 01-249 Warszawa, zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”.

Wynajmujący i Najemca zwani dalej łącznie Stronami.

§ 1

PRZEDMIOT NAJMU I OŚWIADCZENIA

- Wynajmujący oświadcza, że:
 - jest właścicielem lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U5**, o powierzchni użytkowej **46 m²**, położonego w Warszawie przy **ul. Goleiszowska 3**, usytuowanego na kondygnacji parterze, składającego się z powierzchni usługowej z możliwością wydzielania pomieszczeń gospodarczych, wc i przedsionka zwanego w dalszej części „Lokalem”.
 - lokal wyposażony jest w instalację wentylacyjną, elektryczną, wodociągową, centralnego ogrzewania. Istnieje także możliwość montażu systemu klimatyzacji.
- Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia umowy nie istnieją żadne orzeczenia sądowe, decyzje organów administracji państwowej lub samorządu, które mogłyby stanowić podstawę ograniczenia prawa wynajmującego do dysponowania Lokalem na cele określone niniejszą umową, po spełnieniu warunków wymaganych przez przepisy prawa a także, że przeciwko Wynajmującemu nie toczy się żadne postępowanie, którego skutkiem mogłoby być wydanie takich orzeczeń lub decyzji.
- Wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal oraz umożliwi Najemcy prawidłowe korzystanie z Lokalu, a szczególnie korzystanie z energii elektrycznej, bieżącej wody, centralnego ogrzewania, sieci teleinformatycznej.
- Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na prowadzenie w Lokalu działalności handlowo-usługowej oraz oświadcza, że w okresie trwania niniejszej umowy zgody swej nie cofnie.
- Wynajmujący oświadcza, że nie będzie utrudniać Najemcy i klientom dostępu do Lokalu i budynku, w którym znajduje się Lokal.
- Wynajmujący wyraża zgodę na odpowiednie oznakowanie Lokalu przez Najemcę zgodnie z przepisami i regulaminem budynku. Instalacja reklam i plafonów wymaga uzyskania pozwolenia podmiotu uprawnionego do dysponowania częściami wspólnymi nieruchomości, które zostanie pozyskane

§ 2

NAJEM

- Wynajmujący oddaje Najemcy na czas trwania umowy, a Najemca bierze Lokal do użytkowania i korzystania na warunkach określonych w umowie.
- Najemca zobowiązuje się do opłacania czynszu określonego w § 3 pkt. 1 oraz innych przewidzianych umową płatności w terminach określonych niniejszą umową.
- Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją Lokalu w wysokości zgodnej z comiesięcznymi fakturami wystawionymi przez dostawców mediów, wspólnoty mieszkaniowej, operatora telefonu, sieci internetowej (ewentualnych), z którymi zostanie zawarta umowa oraz kosztów z tytułu odprowadzenia ścieków, wywozu odpadów oraz podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego oraz innych kosztów eksploatacyjnych, czy funduszu remontowego. Jeśli któregoś z opłat/kosztów nie będą mogły być płacone bezpośrednio przez najemcę lub zostaną niezapłacone przez Najemcę, Wynajmujący jest uprawniony do zapłaty ich i wystawienia refaktury na opisane koszty, poniesione opłaty i podatki, dokumentujące je kopiami faktur od dostawców i decyzjami o wymiarze podatku.
- Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność gospodarczą zgodnie z normami prawem przewidzianymi oraz posiada niezbędne środki finansowe dla ponoszenia kosztów Najmu, w tym czynszu i opłat eksploatacyjnych w czasie trwania umowy.
- Najemca może korzystać z lokalu w sposób swobodny i bez ograniczeń w celu prowadzenia określonej w umowie działalności gospodarczej.
- Najemca zobowiązany jest w szczególności:
 - Używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i przestrzegać przepisów sanitarnych, przepisów dotyczących bezpieczeństwa, przepisów przeciwpożarowych, innych obowiązujących przepisów
 - Pokrywać koszty napraw i prac konserwacyjnych w Lokalu, które z mocy prawa obciążają Najemcę.
- Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym Lokalu i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń. W szczególności Najemca nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń z tytułu dostosowania Lokalu do potrzeb prowadzenia działalności określonej Umową ponad określone w Umowie i opisane w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 3

CZYN SZ NAJMU I KOSZTY EKSPLOATACYJNE

- Z tytułu Umowy Najemca płacić będzie miesięcznie na rzecz Wynajmującego czynsz podstawowy z tytułu najmu w wysokości **3700 zł netto**, która to kwota może zostać powiększona o należny podatek od towarów i usług VAT w wysokości 23%.
- Czynsz najmu będzie płatny przez Najemcę z góry za bieżący miesiąc, przelewem bankowym na rachunek Wynajmującego w banku Millenium, numer rachunku: **75 1160 2244 4511 0002 0022 0345** zgodnie z wystawioną fakturą **do 10 dnia każdego miesiąca** na podstawie otrzymanego

rachunku/faktury VAT, jednak nie wcześniej niż pierwszego dnia każdego miesiąca. Za dzień płatności uznawany będzie dzień uznania środków na rachunku Wynajmującego.

3. Czynsz płatny będzie począwszy od dnia **01.07.2022**, natomiast opłaty eksploatacyjne za lokal od momentu wydania kluczy do remontu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Najemca zobowiązany jest do terminowego opłacania nie tylko czynszu najmu, ale również pokrywania opłat eksploatacyjnych określonych w § 2 pkt.3 również w przypadku nie otrzymania lub niedostarczenia przez Wynajmującego faktury/rachunku.
5. Obowiązek ponoszenia przez Najemcę kosztów opłat eksploatacyjnych obejmuje zużycie energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wody i ścieków oraz wywóz odpadów, abonamentu i opłat telefonicznych oraz podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego oraz innych kosztów eksploatacyjnych i obowiązuje od dnia wydania lokalu Najemcy poprzez protokolarne przejęcie.
6. Opłaty eksploatacyjne będą uiszczane przez Najemcę w formie czynszu dodatkowego w wysokości obliczonej na podstawie faktur, rachunków i not uznaniowych otrzymanych od dostawców mediów w wymaganych tam terminach lub za pośrednictwem Wynajmującego, do czasu zawarcia przez Najemcę odrębnych umów z dostawcami mediów, na co wynajmujący wyraża zgodę zgodnie z § 3 pkt. 6. Zaliczki rozliczane będą w okresach półrocznych zgodnie z rozliczeniami dostarczającymi przez zarządcę nieruchomości wspólnej.
7. Wynajmujący wyraża zgodę na wstąpienie przez Najemcę w prawa i obowiązki strony umów na dostawę mediów do lokalu.
8. W przypadku opóźnienia w płatności Czynszu Najmu lub innych należności, Najemca jest zobowiązany do zapłacenia wymaganej kwoty wraz z wymaganymi ustawowymi odsetkami i ewentualnymi innymi karami i dodatkowymi opłatami nałożonymi przez dostawców z tytułu opóźnienia w płatnościach.
9. Po ewentualnej zmianie waluty Polski na walutę EURO czynsz będzie płacony w EURO, po przeliczeniu na podstawie średniego kursu wymiany EURO/PLN ogłoszonego przez NBP.
10. Właściwym adresem pocztowym oraz adresem poczty elektronicznej e-mail do przysyłania lub dostarczania faktur Najemcy, są adresy Najemcy określone w § 11 pkt 3 lit.b).
11. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur/rachunków bez podpisu oraz do przysyłania ich drogą elektroniczną.
12. Podstawą waloryzacji czynszu raz w roku będzie roczny wskaźnik wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogłoszone przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok. Waloryzacja będzie naliczona przez Wynajmujących począwszy od lutego 2024 (po opublikowaniu wskaźnika za poprzedni rok). Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu. W przypadku zmiany waluty dla Polski zostanie wybrany wskaźnik inflacji najbardziej reprezentatywny dla tego typu umowy dla nowej waluty, przy czym Strony wyłączają waloryzację, gdy stawka GUS jest ujemna. W lutym 2023 nastąpi waloryzacja czynszu o wartość 7% podstawy czynszu z dnia podpisania umowy najmu.

§ 4

CZAS NAJMU

Umowa zawarta jest na czas określony **5 lat**, tj. **60 miesięcy** począwszy od **01.07.2022** z zastrzeżeniem, iż w przypadku gdy, żadna ze Stron nie wypowie Umowy w czwartym miesiącu przed zakończeniem Okresu Umowy i nie powiadomi o tym pisemnie drugiej Strony, niniejsza Umowa podlega przedłużeniu o kolejne 12 miesięcy na takich samych warunkach, które obowiązywały w ostatnim miesiącu Okresu Umowy, w szczególności w zakresie wysokości Czynszu Najmu.

§ 5

ZABEZPIECZENIE

1. Tytułem zabezpieczenia wszelkich płatności wynikających z umowy, Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu do dnia protokolarnego przekazania lokalu oryginał wpisu aktu notarialnego, o treści zaakceptowanej uprzednio w formie pisemnej przez Wynajmującego pod rygorem nieważności, w którym Najemca podda się na podstawie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego dobrowolnej egzekucji zapłaty należności z tytułu Umowy tytułem zwrotu kosztów ewentualnych zniszczeń lokalu i wyposażenia, zaległych opłat, odsetek, kar umownych oraz innych kosztów, w którym będzie zapis, że Wynajmujący może wystąpić wielokrotnie o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2050 r. Koszty aktu notarialnego ponosi Najemca.
2. Strony ustaliły, że Wynajmujący ma prawo zaspokojenia roszczeń na podstawie oświadczenia z § 5 pkt. 1:
 - a) w przypadku zaległości Najemcy, przekraczającej 30 dni w płatności każdej kwoty, wynikającej z umowy, w tym również wszystkich należności publiczno-prawnych, związanych z nieruchomością (podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste) w przypadku zaległości Najemcy, przekraczającej 30 dni w płatności opłaty za media lub opłaty eksploatacyjnej wynikającej z umowy,
 - b) w przypadku rozwiązania umowy z winy Najemcy wynikającej z nieterminowego płacenia czynszu lub opłat eksploatacyjnych,
 - c) w przypadku konieczności przywrócenia przez Wynajmującego lokalu do stanu sprzed dokonania przez Najemcę prac adaptacyjnych, pod warunkiem nie przywrócenia przez Najemcę lokalu do stanu pierwotnego (na własny koszt i ryzyko),
 - d) zniszczenia lokalu lub jego wyposażenia w stopniu przekraczającym jego normalne zużycie w stosunku do stanu lokalu po jego wykończeniu/adaptacji dokonanej przez najemcę, co zostanie potwierdzone w oddzielnym protokole po wykonaniu wykończenia lokalu,
 - e) w przypadku braku płatności za noty odsetkowe wystawione z tytułu opóźnienia płatności za faktury, za czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne,
 - f) w przypadku braku płatności kwoty za bezumowne korzystanie z lokalu w przypadku wypowiedzenia umowy,
 - g) w przypadku, jeśli Wynajmujący dokona samodzielnie ubezpieczenia lokalu od ognia i innych zdarzeń oraz OC lokalu, a następnie wystawi refakturę Najemcy, a Najemca jej nie opłaci,
 - h) w przypadku konieczności pokrycia kosztów usunięcia sprzętów i rzeczy ruchomych najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy w terminie określonym w niniejszej umowie,
 - i) w przypadku braku płatności kary umownej, określonej w § 10 ust. 4 umowy.
3. Tytułem zabezpieczenia objęcia lokalu przez Najemcę oraz ewentualnych zaległych opłat, odsetek oraz innych kosztów wpłaci on przelewem na rachunek Wynajmującego w banku: **75 1160 2244 4511 0002 0022 0345** kaucję w wysokości dwóch czynszów brutto, czyli kwotę **7400 zł (słownie: Siedem tysięcy czterysta złotych)**. Kaucja zostanie wpłacona w ciągu dwóch dni od dnia podpisania umowy.

§ 6

UDOSTĘPNIENIE I REMONT LOKALU

1. Lokal przekazany zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym, najpóźniej do dnia **08.05.2022** r. pod warunkiem dostarczenia przez Najemcę oryginału dokumentów oraz wpłaty kaucji opisanych w § 5. Zakres prac remontowych planowanych w lokalu musi zostać

zaakceptowany przez Wynajmującego, Wynajmujący ma także prawo do inspekcji zakresu prac remontowych na każdym etapie. Koszty partycypacji w kosztach dostosowania lokalu do stanu użyteczności usługowej zostają określone w formie zwolnień czynszowych.

2. Na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, Najemca przygotowuje remont lokalu zgodnie z załączoną do umowy koncepcją aranżacji powierzchni.
3. Wynajmujący w związku z naniesieniami wykonywanymi przez Najemcę, na okres **01.07.2022-30.11.2022** Wynajmujący udziela zwolnień czynszowych w kwocie 3699 zł miesięcznie. łączna kwota udzielonego zwolnienia czynszowego wynosi **18495 zł (słownie: osiemnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych)**.
4. Wynajmujący wykona system wentylacji, rekuperacji i kurtyny powietrznej wejściowej według projektu zaproponowanego przez Najemcę. Faktura za wykonane prace zostanie wystawiona na Wynajmującego. Serwis zamontowanych urządzeń na czas trwania umowy najmu obciążą Najemcę.
5. łączna wartość prac wentylacji i klimatyzacji z pkt. 4 obciążające Wynajmującego nie przekroczy kwoty **28370 zł (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych)**.

§ 7

ZMIANY W LOKALU

1. Wynajmujący wyraża zgodę na przeprowadzenie wszelkich zmian adaptacyjnych w obrębie Lokalu, mających na celu przystosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej.
2. Prace adaptacyjne Najemca wykona na własny koszt, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, zgodnie ze sztuką budowlaną i jeżeli to będzie konieczne, po uzyskaniu zgody odpowiednich władz publicznych i innych podmiotów(m.in. zarządcy nieruchomości).
3. Najemca zobowiązuje się do przedłożenia projektu prac adaptacyjnych i uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac w zakresie objętym projektem.
4. Wynajmujący nie może odmówić zgody na przeprowadzenie wszelkich zmian adaptacyjnych i ulepszeń w obrębie Lokalu, mających na celu przystosowanie Lokalu do potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, bez istotnej przyczyny.
5. Wszelkie nakłady związane z adaptacją Lokalu w trakcie trwania umowy obciążają Najemcę. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, wszelkie ulepszenia związane z adaptacją Lokalu pozostaną w Lokalu bez dodatkowego wynagrodzenia na rzecz Najemcy. W Lokalu powinno pozostać całe wyposażenie, dodatki i ulepszenia stanowiące części składowe Lokalu oraz te, które zostały zainstalowane w Lokalu i nie stanowią jego części składowych. W szczególności Najemca pozostawi w Lokalu witryny, okna, drzwi, posadzki (kamienne, drewniane itp.), wykładziny, sufity podwieszane, oprawy oświetleniowe, wyposażenie łazienek, (lustra, toalety, umywalki, bateria, relingi), drzwi, oprawy gniazd elektrycznych. Rzeczy niezwiązane trwale z Lokalem Najemca jest zobowiązany usunąć z Lokalu.
6. Najemca nie może zmienić położenia nośnych ścian, dokonywać wymiany stropów, sufitów i witryn bez pisemnej zgody Wynajmującego oraz przewidzianych przepisami prawa podmiotów.

§ 8

PRZEJĘCIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zbycia Lokalu wraz z odpowiadającym temu Lokalowi udziałem w częściach wspólnych budynku, o którym mowa w § 1, w trakcie trwania umowy.

2. Powyższe nie ma skutków dla zmiany umowy najmu, umowa najmu w razie zmiany właściciela pozostaje niezmieniona, będzie kontynuowana na warunkach, jakie wspólnie ustalono.
3. Najemca może podnająć/oddać Lokal do użytkowania osobie trzeciej, po uprzedniej zgodzie Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej, co nie zwalnia go z obowiązku opłacania czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych.
4. Zmiana formy prawnej prowadzenia działalności przez Najemcę nie wymaga zmiany umowy oraz zgody Wynajmującego.

§ 9

UBEZPIECZENIE LOKALU

1. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia Lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych minimum 1 200 000 zł w renomowanym towarzystwie ubezpieczeniowym oraz do dokonania cesji na rzecz Wynajmującego z prawem dalszej substytucji lub wskazany przez niego podmiot finansujący np. bank.
2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia, mającej na celu ubezpieczenie wyposażenia Lokalu od zdarzeń losowych, od pożaru, zalania, burzy, itp. oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności wykonywanej na podstawie umowy do kwoty 50 000 zł. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia ruchomości w obiekcie. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia OC Lokalu, na własny koszt, na okres trwania umowy oraz na dalsze okresy w przypadku przedłużenia umowy najmu. Powyższe ubezpieczenie obejmować będzie także szkody wyrządzone osobom trzecim niezwiązanym z Najemcą. Najemca zobowiązuje się także ubezpieczyć swoje mienie od ognia i innych zdarzeń losowych.
3. Umowy ubezpieczenia będą zawarte na okres minimum 12 miesięcy. Najemca zobowiązany jest odnowić umowy corocznie na kolejne okresy minimum 12 miesięcy. Najemca jest zobowiązany przedstawić Wynajmującemu oryginał polisy, potwierdzenie zapłaty oraz cesję na Wynajmującego z prawem dalszej substytucji, na 14 dni przed końcem trwania poprzedniego okresu ubezpieczenia. Pierwsza umowa ubezpieczenia zostanie zawarta, a polisa w oryginale przedstawiona najpóźniej w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy najmu.
4. W razie niedostarczenia wymaganych dokumentów na 14 dni przed końcem trwania poprzedniego okresu ubezpieczenia, Wynajmujący sam dokona wyboru towarzystwa ubezpieczeń, zapłaci za polisę oraz dokona refaktury na Najemcę, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 10

WYGASNIĘCIE WYPOWIEDZENIE NAJMU

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z chwilą otrzymania przez Najemcę oświadczenia woli, w przypadku, gdy:
 - a) Najemca zwleka z zapłatą całości lub części faktury, za co najmniej dwa pełne okresy płatności i nie ureguje zaległych należności w ciągu 30 dni od otrzymania przez najemcę dostarczonego przez Wynajmującego pisemnego wezwania do zapłaty.
 - b) Prowadzone przez Najemcę prace adaptacyjne będą niezgodne z przepisami prawem przewidzianymi.
 - c) Najemca nie wykona lub nienależyte wykona zobowiązanie do dostarczenia oświadczeń, o których mowa w § 5 umowy.

d) Najemca naruszy przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony życia i zdrowia, czynów niedozwolonych, prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej lub Najemca nie stosuje się do zaleceń właściwych organów administracyjnych dotyczących przepisów prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, o ile takie naruszenie stwarza poważne ryzyko powstania szkody lub odpowiedzialności osobistej Wynajmującego lub też stanowi naruszenie istotnych obowiązków Najemcy wynikających z niniejszej umowy i nie usunie tego naruszenia w terminie wyznaczonym w pisemnym wezwaniu doręczonym przez Wynajmującego.

2. Najemca ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z chwilą otrzymania przez Wynajmującego oświadczenia woli, w przypadku, gdy Wynajmujący uniemożliwia Najemcy korzystanie z części lub całości lokalu w sposób uzgodniony w umowie.
3. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca, zobowiązany jest do:
 - a) Zwrotu Lokalu w stanie niepogorszonym, uwzględniającym naturalne zużycie.
 - b) Zwrotu wszystkich kluczy do Lokalu oraz do budynku, w którym Lokal się znajduje.
 - c) Zwrotu Lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
 - d) Opuszczenia Lokalu najpóźniej w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Łącznie z rzeczami ruchomymi wniesionymi do Lokalu.
4. W przypadku nie usunięcia przez najemcę sprzętów, rzeczy ruchomych i niezwolnienia Lokalu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy w terminie określonym w niniejszej umowie, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości **400 zł** za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia oraz odszkodowanie przewyższające karę umowną. Wynajmujący ma prawo, a Najemca wyraża na to zgodę do zaspokojenia swoich roszczeń z tytułu przetrzymywania Lokalu licząc od określonego w umowie terminu przekazania Wynajmującemu lokalu, z kwoty kaucji określonej w umowie.
5. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemca może żądać zaspokojenia swoich uzasadnionych roszczeń a niezależnie od tego Wynajmujący zobowiązany jest do zwrotu kaucji w terminie 30 dni od daty protokolarnego przekazania Wynajmującemu Lokalu, pod warunkiem braku zastrzeżeń w ww. protokole.
6. Najemca zobowiązuje się poddać i dostarczyć wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy najmu oryginał wypisu aktu notarialnego z oświadczeniem Najemcy o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt.4 Kodeksu postępowania Cywilnego, co do obowiązku opróżnienia i wydania Lokalu po zakończeniu lub wypowiedzeniu najmu, złożone w formie aktu notarialnego o treści zaakceptowanej uprzednio przez Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem należności. Koszty sporządzenia oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie pokryje Najemca.
7. W razie pogorszenia sytuacji finansowej najemcy, Wynajmujący dopuszcza możliwość wcześniejszego zakończenia umowy, pod warunkiem, że Najemca we własnym zakresie i na własny koszt dokona rekomercjalizacji Lokalu, a wskazany najemca w opinii wynajmującego będzie posiadał dobrą sytuację finansową.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie powiadomienia dla drugiej strony wymagają formy pisemnej i będą przesyłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na poniższe adresy stron.

Wynajmujący: Metrohouse Franchise, Home Management, Wołoska 22, 02-675 Warszawa

Tel: 22 262 26 26, mail: kontakt@hmgmt.pl

Najemca: ul. Goleiszowska 3 lok. U5, Warszawa 01-249

Tel: 507 380 883, mail: moniamix30@gmail.com

3. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym na adres wskazany w umowie. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub w innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach, każda ze stron jest zobowiązana powiadomić drugą stronę w terminie 14 (czternastu) dni od ich wystawienia. W razie nie powiadomienia o zmianie adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres. Strony zgodnie oświadczają, że w [przypadku nie podjęcia korespondencji na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez strony, jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia woli w niej zawarte, jako złożone drugiej stronie.
4. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego
5. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji umowy strony będą rozstrzygać polubownie. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia, właściwym do rozpoznania będzie Sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
6. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
7. Każda ze stron uprawniona jest do opatrzenia posiadanego przez siebie egzemplarza umowy datą pewną u Notariusza (na własny koszt).

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA