Umowa najmu pomieszczeń w hali widowiskowo-sportowej

(dalej również jako „Umowa”)

w dniu ………….. r. w Murowanej Goślinie pomiędzy:

Centrum Kultury i Sportu w Murowanej Goślinie z siedzibą w Murowanej Goślinie przy   
ul. Mściszewskiej 10 (62-095 Murowana Goślina), wpisanym do rejestru Instytucji Kultury w dniu   
2 stycznia 2001 r. pod pozycją 2; NIP: 7771790446, REGON: 630768644, reprezentowanym przez dyrektora Sławomira Heinrychowskiego,

zwanym w dalszej części Umowy „Wynajmującym”,

a

………………………..

zwaną/zwanym dalej „Najemcą” łącznie zwani „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”

zawarta została umowa o następującej treści:

**§ 1 Przedmiot najmu**

1. Na nieruchomości położonej w Murowanej Goślinie oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 472/13, o powierzchni 0,5540 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00253161/8 (zwanej dalej „Nieruchomością”) znajduje się budynek hali sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (zwane dalej zbiorczo „Halą”).
2. Przedmiotem Najmu są pomieszczenia znajdujące się w powyższej Hali posiadające w dniu podpisania niniejszej umowy powierzchnię 503,25 m2 (pięćset trzy metry kwadratowe i 25/100). Usytuowanie pomieszczeń obrazuje mapa stanowiąca załącznik do niniejszej umowy.
3. Przedmiot najmu jest przeznaczony do działalności w zakresie branży fitness oraz sprzedaży artykułów sportowych. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie jest upoważniony do zmiany działalności w Przedmiocie najmu, jak również dokonywania zmian budowlanych w Przedmiocie najmu.

**§ 2** **Oświadczenia stron**

1. Wynajmujący oświadcza, że:
2. legitymuje się prawem do Przedmiotu najmu w zakresie umożliwiającym zawarcie Umowy;
3. Nieruchomość wyposażona jest w dostęp do mediów;
4. Posiada ważną polisę ubezpieczeniową budynku;
5. Posiada wszelkie niezbędne pozwolenia, zgody oraz opinie, w tym w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
6. Przed budynkiem znajduje się ogólnodostępny parking, za korzystanie z którego nie pobiera się dodatkowej opłaty;
7. Budynek wyposażony jest w sprawny system sygnalizacji pożarowej;
8. Najemca będzie uprawniony do bezpłatnego umieszczenia reklamy własnej zawierającej logo firmy i znaki towarowe Najemcy na budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu, w miejscu i wielkości w formie pisemnej pod rygorem nieważności uzgodnionym z Wynajmującym;
9. Najemca będzie uprawniony do bezpłatnego umieszczenia na tablicy reklamowej wskazanej przez Wynajmującego, zlokalizowanej przy ul. Mściszewskiej, reklamy własnej o wielkości uzgodnionej pisemnie pod rygorem nieważności z Wynajmującym, zawierającej logo firmy i znaki towarowe Najemcy;
10. Najemca może prowadzić działalność w Przedmiocie najmu w każdy dzień tygodnia całodobowo.
11. Najemca oświadcza, że:
12. znany mu jest stan Pomieszczeń oraz oświadcza, iż stan Pomieszczeń (w tym doprowadzonych do nich instalacji) istniejący na dzień zawarcia niniejszej umowy jest wystarczający dla celów Najemcy (prowadzenia w nim działalności gospodarczej z zakresu branży fitness i sprzedaży artykułów sportowych), Najemca zobowiązuje się nie podnosić wobec Wykonawcy jakichkolwiek roszczeń z tytułu stanu przedmiotu najmu istniejącego w chwili zawarcia umowy,
13. sytuacja prawna Najemcy stwierdzona aktualnym odpisem z właściwego rejestru przedsiębiorców od chwili jego wydania do chwili obecnej nie zmieniła się oraz nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu zmianę tej sytuacji, w szczególności nie zostało wszczęte wobec Najemcy postępowania upadłościowe lub likwidacyjne,
14. dysponuje odpowiednimi środkami finansowymi umożliwiającymi wywiązanie się ze zobowiązań wynikających z zawartej Umowy.

**§ 3** **Okres obowiązywania Umowy**

1. Strony zawierają Umowę na czas określony od dnia ………. r. do ……………. r.
2. Strony zgodnie stwierdzają, że Przedmiot najmu został już wydany Najemcy.

**§ 4** **Obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do niezmieniania przedmiotu działalności prowadzonej na terenie Nieruchomości przez cały czas trwania Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmian naruszających w sposób trwały substancję Przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązany jest prowadzić działalność gospodarczą na Nieruchomości w sposób niezakłócający działalności prowadzonej przez Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się uzyskać własnymi siłami i na własny koszt wszelkie wymagane prawem pozwolenia i zezwolenia wynikające z przepisów powszechnie obowiązującego prawa, a związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a także dysponować dokumentacją, potwierdzającą spełnienie wszystkich prawnych obowiązków w tym zakresie. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Wynajmującemu wyżej Wskazanej dokumentacji w terminie 7 dni od dnia doręczenia żądania przez Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach Przedmiotu najmu, jak również informować Wynajmującego o wszczęciu jakiegokolwiek postępowania administracyjnego, sądowego lub egzekucyjnego związanego z prowadzoną na Nieruchomości działalnością oraz wynikach tych postępowań.
6. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego usuwania na własny koszt odpadów i innych zanieczyszczeń na obszarze w Nieruchomości oraz wokół Nieruchomości, powstałych w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością, oraz zapewnienia pojemników o właściwej pojemności do zbierania odpadów w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami i umieszczenia ich w miejscu wcześniej pisemnie uzgodnionym (pod rygorem nieważności) z Wynajmującym.
7. Najemca zobowiązuje się do samodzielnego złożenia w terminie 14 dni od zawarcia umowy do Biura Gospodarki Odpadami w Urzędzie Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie właściwej *Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi* w związku z prowadzoną działalnością. Najemca zobowiązuje się do przedstawienia kopii złożonej deklaracji Wynajmującemu nie później niż do dnia ……. r.
8. Najemca zobowiązuje się, w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy do doprowadzenia Przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem normalnego zużycia, w tym wykonać demontaż swoich urządzeń z wyposażeniem oraz wszelkimi elementami stanowiącymi własność Najemcy lub z których Najemca korzysta. Po upływie wskazanego terminu Wynajmujący będzie mógł wykonać demontaż na koszt i ryzyko Najemcy. Celem usunięcia ewentualnych wątpliwości Strony zgodnie postanawiają, że Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy jakiegokolwiek wynagrodzenia za jakiekolwiek nakłady, ulepszenia lub wydatki poczynione przez Najemcę na Nieruchomości, które nie zostaną usunięte przez Najemcę po rozwiązaniu łub wygaśnięciu Umowy.
9. Najemca zobowiązany jest do niepodnajmowania lub przekazania Przedmiotu najmu pod jakimkolwiek tytułem prawnym odpłatnym bądź nieodpłatnym osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Najemca zobowiązany jest do terminowego regulowania należności na rzecz Wynajmującego.
11. Najemca zobowiązuje się w związku z prowadzoną na Nieruchomości działalnością gospodarczą do nieprzekraczania norm dotyczących hałasu wynikających z przepisów prawa.
12. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Przedmiotu najmu w sposób niezagrażający konstrukcji budynku, w tym zabronione są działania naruszające przepisy powszechnie obowiązującego prawa, a także narażające na niebezpieczeństwo.
13. Najemca zobowiązuje się:
    1. akceptować karty programów sportowych w celu korzystania z siłowni,
    2. prowadzić sklep produktów sportowych,
    3. zapewnić wyposażenie siłowni w nowe urządzenia treningowe (data produkcji nie wcześniejsza niż 2024 r.),
    4. zmodernizować powierzchnię podłogi poprzez wyłożenie 100% powierzchni sal treningowych dźwiękochłonnymi matami o grubości od 10-20 mm,
    5. wydzielić niezależne wejście do klubu w terminie 3 miesięcy od podpisania umowy,
    6. prowadzić siłownię całodobowo, 7 dni w tygodniu.

*(§ 4 ust. 13 zostanie dostosowany w zależności od złożonej oferty)*

**§ 5** **Obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy możliwości korzystania z Przedmiotu najmu oraz prowadzenia na Nieruchomości działalności gospodarczej związanej z branżą fitness i sprzedażą artykułów sportowych.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do współdziałania z Najemcą celem właściwej realizacji Umowy.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymania Przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, w szczególności do konserwacji instalacji i niezwłocznego usuwania usterek powstałych na Hali, które utrudniają lub uniemożliwiają prowadzenie działalności przez Najemcę, a które zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa obciążają Wynajmującego. Strony zgodnie postanawiają, że obowiązki Wynajmującego dotyczą instalacji wspólnych i budynku z wyłączeniem instalacji znajdujących się w Pomieszczeniach i samych Pomieszczeń.

**§ 6** Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne

1. Strony zgodnie ustalają, że Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego comiesięczny czynsz najmu w wysokości ……………. zł (słownie: …………………… i 00/100) netto miesięcznie wraz z należnym podatkiem od towarów i usług za każdy metr kwadratowy Przedmiotu najmu (łącznie ………………………….. 0 zł netto + podatek VAT).
2. Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu czynsz z góry w terminie do 10 dnia danego miesiąca z góry. Czynsz najmu płatny będzie na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT. w dniu wystawienia faktury zostanie ona doręczona Najemcy na wskazany adres mailowy. Strony zgodnie ustalają, że dniem uiszczenia czynszu jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Czynsz najmu ulegnie automatycznej (bez obowiązku składania w tym przedmiocie odrębnego oświadczenia) waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ze skutkiem od dnia 1 kwietnia każdego roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres poprzedniego roku ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Najemca zobowiązuje się do pokrywania wszelkich kosztów, w tym mediów (w szczególności prądu, wody i ścieków, gazu) na zasadzie refaktury według:
5. wskazań podliczników w zakresie zużycia wody, zamontowanych i utrzymywanych we właściwym stanie technicznym przez Najemcę na jego koszt i siłami Najemcy;
6. wskazań licznika w zakresie zużycia energii elektrycznej;
7. iloczynu 0,147281 i comiesięcznej wartości faktury od dostawcy paliwa gazowego;

Refakturowanie odbywać się będzie bez marży i narzutów.

1. Najemca zobowiązuje się do comiesięcznej zapłaty na rzecz Wynajmującego należnego podatku od nieruchomości zgodnie z wysokością określoną decyzją właściwego organu podatkowego.
2. Czynsz za niepełne miesiące najmu liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Najemca korzysta z Przedmiotu najmu.
3. W przypadku nieterminowego regulowania należności pieniężnych przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
4. Strony zgodnie oświadczają, że są czynnymi podatnikami VAT, a rachunki bankowe, z których korzystają są rachunkami rozliczeniowymi, widniejącymi w wykazie podmiotów, o których mowa w art. 96b ust 1 ustawy o podatku od towarów i usług (biała lista) i są zgłoszone w Urzędzie Skarbowym właściwym dla rozliczeń podatkowych Wynajmującego i Najemcy.

**§ 7** **Rozwiązanie Umowy**

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia przed upływem okresu jej obowiązywania w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn, w szczególności:
2. samowolnej zmiany przedmiotu działalności prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie najmu,
3. dokonania zmian naruszających w sposób trwały substancję Przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego;
4. niestosowania się do wymogów bezpieczeństwa, higieny, przeciwpożarowych lub wymogów sanitarnych, pomimo uprzedniego wezwania przez Wynajmującego;
5. niestosowania się do wymogów zapewnienia czystości wokół Nieruchomości, pomimo uprzedniego wezwania przez Wynajmującego i wyznaczenia odpowiedniego terminu do usunięcia naruszeń;
6. przekazania Przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem lub pod jakimkolwiek tytułem prawnym bez zgody Wynajmującego;
7. pozostawania przez Najemcę w opóźnieniu z płatnością czynszu lub innej należności pieniężnej przekraczającej kwotę 15.000,00 zł brutto pomimo uprzedniego wezwania Najemcy do uiszczenia zapłaty i wyznaczenia ku temu dodatkowego, miesięcznego terminu,
8. naruszeniu któregokolwiek z postanowień §4 ust. 13
9. Najemca może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia przez Wynajmującego obowiązków umownych, w szczególności w przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w §5 ust. 3 Umowy, pomimo pisemnego wezwania przez Najemcę do usunięcia naruszeń i wyznaczenia ku temu dodatkowego co najmniej miesięcznego terminu.
10. Wraz z rozwiązaniem niniejszej umowy, Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy Nieruchomość, celem demontażu i zabrania z Nieruchomości wszelkich urządzeń i rzeczy.
11. Strony zastrzegają sobie możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia, w sytuacji:
12. postawienia którejś ze Stron w stan likwidacji;
13. zaistnienia zagrożenia niewypłacalnością lub upadłością którejś ze Stron;
14. z innych ważnych przyczyn.

**§ 8 Odpowiedzialność**

1. Strony ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych przewidzianych w kodeksie cywilnym, z zastrzeżeniem modyfikacji odpowiedzialności wynikających z Umowy.
2. Najemca zobowiązany będzie do naprawienia wszelkich szkód wyrządzonych samodzielnie, przez pracowników Najemcy lub podwykonawców Najemcy wobec Wynajmującego lub jego pracowników, w związku z realizacją świadczeń przewidzianych Umową na zasadzie ryzyka.
3. Z chwilą wydania Najemcy Przedmiotu najmu, na Najemcę przechodzi wszelkie ryzyko utraty, uszkodzenia lub kradzieży Przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utracone korzyści oraz brak uzyskania pożądanego celu gospodarczego.
5. W przypadku skierowania przez osobę trzecią względem Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń wynikłych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca zobowiązany jest wstąpić do wszelkich postępowań prowadzonych przeciwko Wynajmującemu oraz pokrycia wszelkich udokumentowanych szkód zeń wynikających w terminie 14 dni od dnia wezwania przez Wynajmującego.
6. W przypadku nałożenia na Wynajmującego jakichkolwiek kar administracyjnych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca zobowiązany jest do pokrycia tych kar za Wynajmującego lub zwrotu uiszczonych przez Wynajmującego kar.

**§ 9 Kary umowne**

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 150% czynszu najmu określonego w § 6 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki w demontażu w Nieruchomości, wyposażenia lub innych elementów należących do Najemcy lub braku opuszczenia Nieruchomości po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy zgodnie z terminem określonym w § 4 ust. 8 Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu wezwania do jej zapłaty.
3. Zastrzeżenie jakiejkolwiek kary umownej na rzecz Wynajmującego w Umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego naprawienia szkody przewyższającej zastrzeżoną karę umowną na zasadach ogólnych. Strony zgodnie oświadczają, że rozwiązania lub odstąpienie Umowy nie wpływa na możliwość naliczania kar umownych określonych w Umowie.

**§ 10 Zabezpieczenie**

1. Celem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, Najemca zobowiązany jest legitymować się przez cały czas trwania Umowy zawartą umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód mogących powstać na Przedmiocie najmu na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 500 000,00 zł oraz przedłożyć kopię umowy ubezpieczenia oraz dowód uiszczenia składek ubezpieczeniowych na każde żądanie Wynajmującego w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
2. Nadto Najemca uiści w terminie do 15 sierpnia 2025 r. na rzecz Wynajmującego kaucję w wysokości równej jednomiesięcznej kwocie czynszu netto.
3. W przypadku braku wpłaty Kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 powyżej, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia.
4. Kaucja o której mowa w ust. 2 powyżej stanowić będzie zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego powstałych na tle niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w § 6 Umowy. Wynajmujący w celu zaspokojenia swoich roszczeń uprawniony będzie do potrącania wymagalnych wierzytelności z kwoty wpłaconej Kaucji. w przypadku potrącenia w okresie obowiązywania Umowy z wpłaconej Kaucji wymagalnych wierzytelności, Najemca będzie zobowiązany do wyrównania kwoty potrącenia w terminie 14 dni od dnia kiedy Najemca dowiedział się o dokonanym przez Wynajmującego potrąceniu, pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych od nieuzupełnionej kwoty Kaucji. Kwota kaucji jest nieoprocentowana i rozliczona zostanie w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy najmu i przekazania Wynajmującemu Przedmiotu najmu protokołem zdawczo - odbiorczym.

**§ 11 Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony uzgadniają następujące adresy korespondencyjne doręczenia wszelkich pism oraz dane do kontaktu:
3. dla Wynajmującego – [centrum@ckis.murowana-goslina.pl](mailto:centrum@ckis.murowana-goslina.pl)
4. dla Najemcy - ............@..........
5. Każda ze Stron zobowiązana jest poinformować drugą ze Stron o zmianie adresu do doręczeń pod rygorem uznania korespondencji za doręczoną. w sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w tym odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Jeżeli jakiekolwiek postanowienia niniejszej Umowy okażą się z jakichkolwiek przyczyn nieważne, bezskuteczne lub niewykonalne nie wpływa to na ważność, skuteczność lub wykonalność pozostałych postanowień. w przypadku opisanym w zdaniu poprzedzającym Strony zobowiązują się do takiego ułożenia swoich spraw i wspólnych interesów, aby cele określone w niniejszej Umowie mogły zrealizować w inny, zgodny z prawem i możliwy do wykonania sposób.
7. W przypadku sporów wynikających z Umowy, sądem właściwym do rozstrzygania sporów będzie Sąd właściwy rzeczowo i miejscowo w Poznaniu.
8. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

**§ 12. Przetwarzanie danych osobowych**

1. Administratorem danych osobowych Stron lub osób je reprezentujących, a także osób wyznaczonych do kontaktu w związku z realizacją niniejszej Umowy, jest Centrum Kultury i Sportu w Murowanej Goślinie, ul. Mściszewska 10, 62-095 Murowana Goślina, NIP: 7771790446.
2. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych możliwy jest pod adresem e-mail: [iod@ckis.murowana-goslina.pl](mailto:iod@ckis.murowana-goslina.pl).
3. Dane osobowe są przetwarzane wyłącznie w celu zawarcia i wykonania niniejszej Umowy oraz wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Wynajmującym – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b i c RODO.
4. Dane osobowe będą przechowywane przez okres trwania Umowy, a po jej zakończeniu przez okres wynikający z przepisów prawa, w tym przepisów o archiwizacji lub przez okres niezbędny do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń.
5. Osobom, których dane dotyczą, przysługuje prawo dostępu do danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, a także wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
6. Podanie danych jest dobrowolne, lecz niezbędne do zawarcia i realizacji niniejszej Umowy.
7. Dane osobowe nie będą przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy, nie będą poddawane profilowaniu, ani przetwarzane w sposób zautomatyzowany.

**§13 Postanowienia różne**

1. Strony zgodnie postanawiają, że postanowienia niniejszego paragrafu mają pierwszeństwo nad innymi postanowieniami niniejszej umowy i wszelkie inne postanowienia umowy mają być wykładane w ten sposób, aby zapewnić pełną możliwość realizacji tychże postanowień. Postanowienia poniższe nie wyłączają postanowień wyżej wskazanych, chyba że nie da się ich pogodzić z postanowieniami poniższymi.
2. Najemcy zakazuje się sprzedaży alkoholu na terenie przedmiotu najmu oraz Hali. Naruszenie wyżej wskazanego zakazu uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez okresu wypowiedzenia.
3. Najemca zobowiązany jest do bieżącego utrzymania lokalu w stanie niepogorszonym, ponoszenia kosztów napraw i usuwania awarii. Wszelkie naprawy Pomieszczeń (w tym ich wyposażenia) obciążają Najemcę.
4. Najemca ma prawo do wprowadzenia w przedmiocie najmu ulepszeń (lub innych nakładów) wyłącznie na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego. Ulepszenia (lub inne nakłady) są czynione na koszt Najemcy, a własność tych ulepszeń lub innych nakładów przechodzi na Wynajmującego (bez obowiązku uiszczenia z tego tytułu jakichkolwiek należności) z dniem zakończenia umowy (chyba, że w terminie nie późniejszym niż na 14 dni przed końcem umowy Wynajmujący zobowiąże Najemcę do usunięcia tych ulepszeń (lub innych nakładów)).
5. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany będzie ponosić koszty zużycia wody (według podlicznika), odprowadzenia ścieków, dostawy i zakupu energii elektrycznej (według podlicznika) i dostawy ciepła (według proporcjonalnego zużycia względem całego budynku), podatku od nieruchomości oraz opłat za zagospodarowanie odpadów.