

UMOWA NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

zawarta w dniu w, pomiędzy:

Województwem Świętokrzyskim – Regionalnym Centrum Naukowo-Technologicznym z siedzibą w Podzamczu, Podzamcze 45, NIP, REGON, reprezentowaną przez:

1).....,

2),

zwaną w treści umowy Wynajmującym,

a

....., z siedzibą, wpisaną do, prowadzonego przez pod numerem, posiadającą nr NIP, Regon, , reprezentowaną przez :

1).....,

zwaną w treści umowy Najemcą

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania:

- 1) lokal użytkowy przeznaczony na działalność gastronomiczno-usługową, stanowiący własność Województwa Świętokrzyskiego - RCNT, o powierzchni ogólnej lokalu m2, usytuowanego w budynku oficyny zabytkowego zespołu parkowo pałacowego RCNT w Podzamczu, Podzamcze 45,
- 2) lokal użytkowy przeznaczony na działalność handlową, stanowiący własność Województwa Świętokrzyskiego - RCNT, o powierzchni ogólnej lokalu m2, usytuowanego na parterze Budynku Centrum Nauki Leonardo da Vinci w Podzamczu, Podzamcze 45, oraz
- 3) lokal użytkowy przeznaczony na działalność hotelarską, stanowiący własność Województwa Świętokrzyskiego - RCNT, o powierzchni ogólnej lokalu m2, usytuowanego w zabytkowym budynku spichlerza w Podzamczu, Podzamcze 45,
- zwane dalej „lokalami”.

2. Strony postanawiają, że:

- 1) lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 pkt 1 będzie czynny cały rok w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach od..... do..... oraz w soboty i niedziele w godzinach od..... do.....
- 2) lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 pkt 2 będzie cały rok w dni i w godzinach, w których czynne będzie Centrum Nauki Leonardo da Vinci,
- 3) lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 pkt 3 będzie cały rok w dni robocze od poniedziałku do niedzieli przez całą dobę.



...Dla rozwoju województwa świętokrzyskiego...

2. Najemca zobowiązuje się prowadzić lokale określone w ust.1 zgodnie z obowiązującymi w przedmiotowym zakresie przepisami prawa, a w razie naruszenia jakichkolwiek przepisów Najemca w pełni ponosi odpowiedzialność oraz wszystkie konsekwencje z tym faktem związane.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że lokale nie są obciążone prawami osób trzecich.
2. Każdy z lokali zostanie wydany Najemcy na podstawie odrębnego protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego odpowiednio załącznik nr 1, załącznik nr 2 oraz załącznik nr 3 do niniejszej umowy, po jej podpisaniu i dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 19 ust. 1. Każdy z protokołów zdawczo – odbiorczych zawierać będzie m.in. opis stanu technicznego danego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokali, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokali, w tym niezapowiedzianych wizji.
4. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokali w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał:
 - 1) lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 pkt 1 na prowadzenie działalności gastronomiczno-usługowej,
 - 2) lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 pkt 2 na prowadzenie działalności handlowej oraz
 - 3) lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 pkt 3 na prowadzenie działalności hotelarskiej.
2. Nie ma możliwości zmiany sposobu wykorzystania lokali.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o których mowa w ust. 1 niniejszej umowy, w terminie 30 dni od dnia przekazania przez Wynajmującego przedmiotu umowy najmu. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności z winy Najemcy przekraczające jeden miesiąc ponad czas wskazany powyżej, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.
4. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do utrzymania w ramach realizacji przedmiotowej umowy poziomu wskaźnika osób niepełnosprawnych, tj. o których mowa w ustawie z dn. 27.08.1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2011r. Nr 127, poz. 721, z późn. zm.) w przeliczeniu na pełne etaty, w stosunku do ogólnej liczby osób zatrudnionych, zadeklarowanego w swojej ofercie złożonej w ramach przedmiotowego konkursu.
5. 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.
6. Najemca zobowiązuje się do wykonywania działalności zgodnie z wymaganiami zawartymi w dokumentacji konkursowej (w szczególności Regulaminie i załącznikach) oraz Ofercie Najemcy, stanowiących jednocześnie przez samo ich przywołanie załączniki do niniejszej umowy.

7. Wynajmujący ma prawo na każdym etapie trwania umowy skontrolować Najemcę, czy realizuje umowę i prowadzi wszystkie działalności zgodnie z wymaganiami Wynajmującego oraz przepisami prawa. W przypadku realizacji umowy niezgodnie z jw. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy Najemcy bez zachowania terminów wypowiedzenia, po jednokrotnym pisemnym wezwaniu Najemcy do realizacji umowy zgodnie z jej zapisami.

§ 4

1. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska, przed rozpoczęciem działalności w najmowanym lokalu wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia wszystkich działalności oraz 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. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do złożenia uzyskanych na własny koszt aktualnych dokumentów potwierdzających prowadzenie wszystkich działalności, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 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 zbycie 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 swych 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 wynajętych lokali z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonych w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa oraz wymaganiami Wynajmującego,
- 2) używania lokali zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali,
- 3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokali, utrzymania w lokalach porządku i czystości oraz ich okresowego odnawiania,
- 4) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały lokale lub budynki, w których lokale się znajdują, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,

- 5) nie oddawania wynajętych lokali w podnajem lub do bezpłatnego używania 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) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w lokalach, zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie lokali oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalach 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.
4. Najemca wyposaży lokale w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice, 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.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji wszystkich lokali:
- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych, tynków i innych,
 - 2) okien i drzwi, zamków i zamknięć,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokali do instalacji budynku lub złącza kablowego,
 - 5) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokali, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
 - 6) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
 - 7) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 8) urządzeń wentylacyjnych,
 - 9) innych elementów wyposażenia lokali i pomieszczeń przynależnych.
2. Przed przystąpieniem do planowanego remontu określonego lokalu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, wymagane jest złożenie przez Najemcę szczegółowego zakresu robót, w postaci stosownych dokumentów prawem wymaganych, celem uzyskania zgody Wynajmującego na piśmie bądź zawarcia 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. Na każde planowane prace naprawcze i konserwacyjne, o których mowa w ust. 1, oraz remontowe w lokalach użytkowych konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownych projektów celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskanie na tej podstawie wymaganych prawem decyzji.

4. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, w przypadku ingerencji w części wspólne poszczególnych nieruchomości (ściany konstrukcyjne, elewacja, instalacje i inne) Najemca zobowiązany jest uzyskać na piśmie zgodę Wynajmującego.

§ 8

1. Najemca powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne dla realizacji robót, o których mowa w § 7, oraz powinien uzyskać, w momencie zakończenia robót, wszystkie, ewentualnie wymagane atesty i świadectwa zgodności. Najemca powinien dostarczyć Wynajmującemu kopie wszystkich tych dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.

2. Najemca nie może dokonywać w lokalach żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i na warunkach przez niego określonych.

3. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Najemcę w określonym lokalu, które są na trwale z nim związane, stanowią część składową tego lokalu.

4. Po zakończeniu niniejszej umowy Najemca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych przez niego w lokalach, jeżeli te urządzenia, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową lokali.

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

§ 9

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych istniejących w każdym z budynków, umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania lokali, ciepłej i zimnej wody. Ponadto Wynajmujący odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, a także do wykonania pozostałych napraw lokali i znajdujących się w nich urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i innych, powstałych z przyczyn niezależnych od niego.

3. Wynajmujący oddaje Najemcy lokale w najem, w zamian za opłacanie czynszu. Kwota miesięcznego czynszu nie obejmuje kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu oraz pozostałych opłat, które dodatkowo ponosił będzie przyszły Najemca m.in. opłat związanych z energią elektryczną,

ogrzewaniem, wywozem śmieci, z usługami telekomunikacyjnymi oraz inne koszty bezpośrednio generowane przez przyszłego Najemcę z tytułu zamówionych przez Niego usług.

4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 3 nie będą pobierane.

§ 10

1. W przypadku konieczności dokonania w danym lokalu lub w budynku, w którym ten lokal się znajduje, napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 5 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 Wynajmującego. Powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokali. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości szkody bezpośrednio lub pośrednio dotyczącej Wynajmującego, a w szczególności z tytułu zwłoki w zgłoszeniu szkody do towarzystwa ubezpieczeniowego.

4. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia danego 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.

§ 11

Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń oraz instalować urządzeń na nieruchomości, a w przypadku części wspólnych nieruchomości bez uprzedniej zgody Wynajmującego.

§ 12

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za całą powierzchnię wynajmowanego lokalu w wysokości zaproponowanej w ramach konkursu w swojej ofercie: ogółem czynsz miesięcznie: zł netto (słownie:) + podatek od towarów i usług (VAT), co daje brutto zł (słownie:).

2. Czynsz płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania lokalu, wskazanego w załączniku nr 1, nr2 lub nr 3 do niniejszej umowy.
3. Jednocześnie z zapłatą czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe, stosownie do postanowień określonych w § 9 ust. 3, według obowiązujących stawek oraz faktycznego zużycia wyliczonego zgodnie z zasadami obowiązującymi u Wynajmującego. W przypadku zmiany stawek opłat za przedmiotowe świadczenia, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana ich wysokości nie jest zmianą umowy.
4. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry do dnia 10 każdego miesiąca, przelewem na rachunek Wynajmującego. W przypadku dokonywania zapłaty przelewem datą zapłaty jest data uznania rachunku Wynajmującego.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
6. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe 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.
7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust.4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnień 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.
9. W przypadku, gdy lokal jest przedmiotem wspólnajmu za zobowiązania finansowe, wynikające z umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy współnajemcy.

§ 13

Wynajmujący ma prawo corocznie zwaloryzować czynsz, o którym mowa w § 12 ust. 1, 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 nie stosuje się zapisu § 20 ust. 1.

§ 14

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony, maksymalnie na 9 lat.
2. Wszelkie pisma kierowane
 - a) do Wynajmującego - będą doręczane na adres:
Regionalne Centrum Naukowo-Technologiczne, Podzamcze 45, 26-060 Chęciny,
 - b) do Najemcy - będą doręczane na adres:
.....



3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 2 uznaje się za doręczone.

4. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 2 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

§ 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 przekazania określa protokół zdawczo - odbiorczy z daty przekazania lokalu Wynajmującemu. Ocena stopnia zużycia lub trwałego podwyższenia wartości lokalu nastąpi poprzez porównanie protokołu stanowiącego załącznik nr 1, nr 2 lub nr 3 do umowy, o którym mowa w § 2 ust. 2 i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty przekazania lokalu Wynajmującemu.

2. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1 do dnia wygaśnięcia lub 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 protokolarnego przekazania lokalu Wynajmującemu, stosownie do ust. 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.

§ 16

1. W przypadku, gdy Najemca nie przekaze Wynajmującemu lokalu w terminie, o którym mowa w § 15 ust. 2, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto, a także opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 12 ust. 3.

2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone w sposób i w terminie określonym w § 12 ust. 4.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, a także opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 12 ust. 3 wymagane są za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.

§17

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń lokalu.

2. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył lokal bez wymaganej zgody, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia przez Najemcę i na koszt Najemcy lokalu do stanu pierwotnego. W przypadku zatrzymania ulepszeń lub zmian Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów.

3. 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 typowania bądź protokołu stanowiącego załącznik nr 1, nr 2 lub nr 3 do umowy, nie zostały zakwalifikowane do wymiany. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

4. 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.

§ 18

1. 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) nie dochował obowiązków określonych w § 4, lub
- 4) nie dochował obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 4, lub
- 5) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
- 6) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi, lub
- 7) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
- 8) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki określone w § 12 ust. 6, lub
- 9) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
- 10) dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
- 11) wbrew postanowieniu z § 3 ust. 5 zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, lub
- 12) serwuje dania, posiłki, napoje mimo nakazu Wynajmującego do wycofania danego dania, posiłku, napoju, lub
- 13) nie przestrzega obowiązków określonych w wymaganiach Wynajmującego w szczególności dotyczących zmian cen w menu, zatrudnianego personelu, zasad bezpieczeństwa oraz pozostałych określonych tam wymagań, Wynajmujący może rozwiązać najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

2. 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
- 2) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1, lub

- 3) zachodzi konieczność przeznaczenia lokalu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym na potrzeby własne Wynajmującego, 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 rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3, lub
 - 8) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 6 ust. 1 pkt 3-5.
3. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 1 i 2 Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
4. Oświadczenie w kwestii rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

§ 19

1. Załącznikiem nr 5 do niniejszej umowy jest oświadczenie złożone przez Najemcę w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 ust. 4 i 5 k.p.c. w zakresie:
 - 1) wydania i opróżnienia przedmiotu najmu w terminie 14 dni od daty ustania stosunku najmu,
 - 2) obowiązku zapłaty czynszu i świadczeń dodatkowych wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) wraz z ustawowymi odsetkami zwłoki oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, o którym mowa w § 16 ust. 1 - co do kwoty będącej równowartością trzymiesięcznego czynszu brutto i świadczeń dodatkowych brutto, z tym, że Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 12 miesięcy od daty rozwiązania umowy
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się dostarczyć do Wynajmującego w terminie 10 dni od daty podpisania niniejszej umowy, pod warunkiem skutecznego jej zawarcia. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Koszt zawarcia aktu, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca.
4. W przypadku zawarcia aneksu do umowy powodującego zmianę oznaczenia stron umowy lub zmianę terminu zawarcia umowy, Najemca zobowiązuje się do złożenia nowego notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc. i wydania Wynajmującemu dokumentu potwierdzającego dokonanie czynności (akt notarialny) w terminie 10 dni od dnia zawarcia aneksu do umowy. Nie doręczenie oświadczenia, będzie upoważniało Wynajmującego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

§ 20

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej i ich podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.

2. W przypadku wspólnajmu, wspólnajemcy upoważniają nie więcej niż dwóch spośród siebie, 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.

§ 21

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

§ 22

1. Najemca ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

2. Strony ustalają, że Wynajmujący ma prawo naliczyć Najemcy kary umowne z następujących tytułów:

a) za nieprzestrzeganie obowiązków Najemcy określonych w wymaganiach Wynajmującego, w wysokości 500,00 zł za każdy stwierdzony przypadek, po jednokrotnym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do prawidłowego wykonywania umowy,

b) za nieprzestrzeganie obowiązków w zakresie utrzymania porządku w lokalu oraz jego obrębie, w wysokości 300 zł za każdy stwierdzony przypadek, po jednokrotnym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do prawidłowego wykonywania umowy,

c) za niewywiązywanie się lub niewykonywanie przez Najemcę obowiązków określonych w umowie, innych niż wymienionych w lit. a), b) po jednokrotnym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do prawidłowego wykonywania umowy - w wysokości 200zł, za każdy dzień od upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu do dnia faktycznego wywiązania się z danego obowiązku,

d) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z winy Najemcy - w wysokości 100% czynszu płatnego za dwa miesiące.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 23

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i prawa miejscowego.

2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

3. Wszystkie załączniki oraz dokumenty konkursowe stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 24

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

Wynajmujący

Najemca

Załączniki do umowy:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu przeznaczonego na działalność gastronomiczno-usługową,
2. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu przeznaczonego na działalność handlową,
3. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu przeznaczonego na działalność hotelarską,
4. Wymagania wynajmującego,
5. Oświadczenie złożone przez Najemcę w formie aktu notarialnego, w którym Najemca zobowiązuje się do wydania i opróżnienia przedmiotu najmu w terminie 14 dni od daty ustania stosunku najmu,
6. Wszystkie dokumenty stworzone w ramach konkursu poprzedzającego wybór najemcy lokalu, w tym: regulamin konkursu wraz z załącznikami, oferta najemcy wraz z załącznikami.