



Regionalne Centrum Naukowo-Technologiczne

Podzamcze 45
26-060 Chęciny
tel. (41) 343 40 50
faks (41) 307 44 76
www.rcnt.pl
sekretariat@rcnt.pl

Załącznik nr 1 do Regulaminu

WZÓR

Umowa nr/2017

zawarta w dniur. w Podzamczu, pomiędzy:

Województwem Świętokrzyskim - Regionalnym Centrum Naukowo – Technologicznym z siedzibą w Podzamczu, Podzamcze 45, NIP 959-15-06-120, REGON 260315067, reprezentowanym przez:

..... na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Województwa Świętokrzyskiego uchwałą z dnia roku.

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....z siedzibą w,
wpisaną do,
posiadającą nr NIP, Regon, reprezentowaną przez :

.....
zwaną w treści umowy **Najemcą**

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania lokal użytkowy przeznaczony na działalność gastronomiczno-usługową, stanowiący własność Województwa Świętokrzyskiego - RCNT, o powierzchni ogólnej lokalu 558,20 m² usytuowanego w budynku oficyny zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego RCNT w Podzamczu, Podzamcze 45,
- zwany dalej "lokalem".

2. Strony postanawiają, że lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 - powinien być czynny przez cały rok, co najmniej w dniach i godzinach otwarcia dla gości Centrum Nauki Leonardo da Vinci. Lokal może funkcjonować również w większym wymiarze godzin po uprzednim, pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym, podobnie jak zmiana godzin otwarcia.

3. Najemca zobowiązuje się prowadzić lokal określony 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 lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich.

2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie odrębnego protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, po jej podpisaniu. Protokół zdawczo – odbiorczy zawierał 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 lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu, w tym niezapowiedzianych wizji.

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.

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 na prowadzenie działalności gastronomiczno-usługowej.

2. Ewentualne zmiany sposobu wykorzystania lokalu muszą być zaakceptowane uprzednio przez Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przy czym nie ma możliwości zmiany rodzaju prowadzonej działalności.

3. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać Najemcy lokal w terminie od dnia 03.07.2017r. lub od dnia opuszczenia lokalu przez poprzedniego Najemcę.

4. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o których mowa w ust. 1 w terminie dwóch miesięcy od przejścia lokalu, chyba że uzgodni uprzednio pisemnie z Wynajmującym inny termin rozpoczęcia działalności.

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 działalność zgodnie z wymaganiami Wynajmującego oraz przepisami prawa. W przypadku realizacji umowy niezgodnie z jw. Wynajmujący ma prawo rozwiązania 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 prawo do prowadzenia działalności oraz prawo do realizowania określonych usług w najętym lokalu, 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 wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa oraz wymaganiami Wynajmującego,
 - 2) używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali,
 - 3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz ich okresowego odnawiania,

- 4) niedokonywania bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały lokale lub budynek, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 - 5) nie oddawania wynajętego lokalu 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 oraz aktualizacji wymaganych prawem pozwoleń, koncesji itp. niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania przedmiotu najmu,
2. Najemca obowiązany jest uzyskać wcześniejszą zgodę Wynajmującego przed dokonaniem zmian w zakresie aranżacji oraz wystroju lokalu. Najemca dokona uruchomienia lokalu w oparciu o aranżację, którą uprzednio przedłożył Wynajmującemu do akceptacji, a Wynajmujący ją zaakceptuje.
3. 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.
4. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technologicznych.
5. Najemca wyposaży lokal w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji przedmiotowego lokalu:
- 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 lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
 - 5) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, 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 lokalu 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 niezwłocznie zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.
3. Na każde planowane prace remontowe w najmowanym lokalu konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownych projektów, celem otrzymania zgody Wynajmującego i uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem decyzji przez stronę do tego zobligowaną.
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 uprzednią zgodę Wynajmującego i uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem decyzji przez stronę do tego zobligowaną.

§ 8

1. Strona do tego zobligowana powinna uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne dla realizacji robót, o których mowa w § 7, przy czym Najemca powinien uzyskać w momencie zakończenia robót, wszystkie, ewentualnie wymagane atesty i świadectwa zgodności. Najemca powinien dostarczyć Wynajmującemu kopie wszystkich dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.
2. Najemca nie może dokonywać w lokalu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na dokonanie ww. Zgoda taka może określać warunki dokonania ww. zmian, etc.
3. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Najemcę w określonym lokalu, które są na trwałe 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 lokalu, jeżeli te urządzenia, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową lokalu ani żądać wynagrodzenia za pozostawienie ww.
5. W przypadku gdyby w wyniku zmian obowiązującego ustawodawstwa lub przepisów wykonawczych 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 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 budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody. Ponadto Wynajmujący

odpowiedzialny jest za wykonywanie pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim 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 lokal w najem, w zamian za opłacanie czynszu za każdy z nich. 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, wodą i kanalizacją, ogrzewaniem, wywozem śmieci, z usługami telekomunikacyjnymi oraz inne koszty generowane przez przyszłego Najemcę z tytułu zamówionych przez Niego usług, wg wskazań liczników lub innych przeznaczonych do tego urządzeń lub opłat stałych naliczanych przez dostawców mediów (np. śmieci). Powyższe naliczane i pobierane będą od dnia jego przekazania Najemcy potwierdzonego protokołem.

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 danego budynku i które przechodzą przez dany 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 terenie Wynajmującego, w budynkach ani na nich. Zgoda może być uwarunkowana uzyskaniem odpowiednich pozwoleń.

§ 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: złotych) + podatek od towarów i usług (23% VAT), co daje brutto zł (słownie: złotych),
2. Czynsz płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania lokalu, wskazanego w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
3. Czynsz najmu przedmiotowego lokalu płatny jest z góry w ciągu 14 dni od wystawienia faktury przelewem na rachunek Wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 9. W przypadku dokonywania zapłaty przelewem datą zapłaty jest data uznania rachunku Wynajmującego.
4. 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.
5. W przypadku nie uiszczenia kwot za dany czynsz w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnień 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 wspólnajmu za zobowiązania finansowe, wynikające z umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy współnajemcy.
8. Najemca, najpóźniej w dniu podpisania umowy, wpłaci na rachunek Wynajmującego kaucję w kwocie stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto.
9. Czynsz płatny jest od chwili podjęcia działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy najpóźniej zaś od dnia, o którym mowa w § 3 ust. 4 umowy.
10. Określony w niniejszym § czynsz podlega, z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od 1.01.2018r. indeksacji o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2004 r. Nr 39, poz. 353 z późn. zm.).

§ 13

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas określony 9 lat począwszy od dnia jej podpisania.
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.

§ 14

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokali w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem ich prawidłowego używania. Stan techniczny lokalu w dniu jego przekazania określa protokół zdawczo - odbiorczy z daty przekazania tego lokalu Wynajmującemu. Ocena stopnia zużycia lub trwałego podwyższenia wartości lokalu nastąpi poprzez porównanie protokołu stanowiącego załącznik nr 1 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 tego lokalu Wynajmującemu, stosownie do ust. 2, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejścia takiego lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejścia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami.

§ 15

1. W przypadku, gdy Najemca nie przekaze Wynajmującemu lokalu w terminie, o którym mowa w § 14 ust. 2, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego lokalu w wysokości 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto.
2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone w sposób i w terminie określonym w § 12 ust. 3.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wymagane jest za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.

§16

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 tego 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 nie zostały zakwalifikowane przez Wynajmującego do wymiany. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
4. Jeżeli po opuszczeniu danego lokalu przez Najemcę w tym 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.

§ 17

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 i zachodzą przesłanki określone w § 12 ust. 4, 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 wycofania tego dania, posiłku, napoju,
- 13) nie przestrzega obowiązków określonych w wymaganiach Wynajmującego lub
- 14) rażąco narusza postanowienia umowne
- i nie usunie naruszenia w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w formie pisemnego wezwania, a w przypadkach nie cierpiących zwłoki również ustnie, Wynajmujący może rozwiązać najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku gdy:
- 1) dany 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) zgłoszone zostały prawa osób trzecich, lub
 - 4) Najemca zaniedbał obowiązek powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 10 ust. 3 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby, lub
 - 5) Najemca korzysta z danego lokalu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, lub
 - 6) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 6 ust. 1 pkt 2-4 lub
 - 7) Dalsze wynajmowanie lokali nie leży w interesie Wynajmującego.
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. Termin rozwiązania umowy w tym trybie będzie odnosił skutek na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 18

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej i ich podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.
2. W przypadku współnajmu, współnajemcy 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.

§ 19

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:
 - 1) za nieprzestrzeganie obowiązków Najemcy określonych w § 6 lub w wymaganiach Wynajmującego, w wysokości 10% wartości czynszu brutto za każdy stwierdzony przypadek, po jednokrotnym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do prawidłowego wykonywania umowy, wskazującym czas na usunięcie naruszenia, wyznaczony przez Wynajmującego,
 - 2) za nieprzestrzeganie obowiązków w zakresie utrzymania porządku w lokalach oraz w ich obrębie lub za nieprzestrzeganie obowiązków w zakresie określonym w § 8 ust. 1 - w wysokości 8% wartości czynszu brutto za każdy stwierdzony przypadek, po jednokrotnym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do prawidłowego wykonywania umowy,
 - 3) za niewywiązywanie się lub niewykonywanie przez Najemcę obowiązków określonych w umowie, innych niż wymienionych w pkt 1 oraz pkt 2 po jednokrotnym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do prawidłowego wykonywania umowy, wskazującym czas na usunięcie naruszenia wyznaczony przez Wynajmującego - w wysokości 5% wartości czynszu brutto za każdy dzień od upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu do dnia faktycznego wywiązania się z danego obowiązku,
 - 4) za odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie przez którąkolwiek ze stron z przyczyn dotyczących Najemcy - w wysokości 100% czynszu płatnego za dwa miesiące.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 20

1. Wynajmujący ponosi wobec Najemcy odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
2. Strony ustalają, że Najemca ma prawo naliczyć Wynajmującemu kary umowne z następujących tytułów:
 - 1) za nieprzestrzeganie obowiązków w zakresie określonym w § 8 ust. 1 w wysokości 8% wartości czynszu brutto za każdy stwierdzony przypadek, po jednokrotnym pisemnym wezwaniu przez Najemcę do prawidłowego wykonywania umowy, wskazującym czas na usunięcie naruszenia, wyznaczony przez Najemcę.
 - 2) za niewywiązywanie się lub niewykonywanie przez Wynajmującego obowiązków określonych w umowie, innych niż wymienionych w pkt 1, po jednokrotnym pisemnym wezwaniu przez Najemcę do prawidłowego wykonywania umowy, wskazującym czas na usunięcie naruszenia wyznaczony przez Najemcę - w wysokości 5% wartości czynszu brutto, za każdy dzień od upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu do dnia faktycznego wywiązania się z danego obowiązku.

§ 21

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i prawa miejscowego.
2. Zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności i jedynie w przypadkach zmian nie dających się przewidzieć na etapie podpisywania umowy a jednocześnie zmiana taka nie narusza istotnych postanowień umowy oraz nie miałyby wpływu na wybór Najemcy, gdyby zawarta była w projekcie umowy.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Wszystkie załączniki oraz dokumenty konkursowe stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 22

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca