

ISTOTNE WARUNKI UMOWY

Umowa najmu nr / /.....

zawarta w Łodzi w dniu pomiędzy:

„Miejską Areną Kultury i Sportu” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, ul. Bandurskiego 7, NIP 727-274-64-77, REGON 100694548 reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej w treści Umowy „Wynajmującym”,

a

.....

reprezentowanym przez:

zwanym dalej „Najemcą”.

W następstwie przeprowadzonego postępowania i wyboru oferty złożonej przez Najemcę, Strony ustaliły co następuje:

§ 1 Przedmiot najmu

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest najem powierzchni użytkowej, szczegółowo opisanej i oznaczonej w załączniku nr 1 do Umowy, zlokalizowanej w budynku trybuny zachodniej Stadionu Miejskiego przy al. Unii Lubelskiej 2 w Łodzi (zwanej dalej „Przedmiotem najmu”), obejmującej następujące pomieszczenia i powierzchnie:

Zestawienie powierzchni przewidzianych do wynajmu:

Tabela 1. Zestawienie pomieszczeń restauracyjnych znajdujących się na poziomie 1

L.p.	Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia (m ²)
1.	B.2.57	Restauracja VIP	538,44
2.	B.2.54	WC NN	7,66
3.	B.2.53	Przedsionek	12,74
4.	B.2.51	WC męskie	16,29
5.	B.2.55	Przedsionek	11,80
6.	B.2.52	WC damskie	23,63
7.	B.2.59.3	Rozdzielnia kelnerska	7,50
8.	B.2.59.4	Zmywalnia naczyń stołowych	18,00

9.	B.2.59.2	Kuchnia główna	63,66
10.	B.2.59.6	Term poi	3,52
11.	B.2.59.5	ZM.term	4,09
12.	B.2.59.17	Pomieszczenie biurowe	9,8
13.	B.2.59.15	Przedsiónek	2,01
14.	B.2.59.16	WC	1,28
15.	B.2.59.14	Mycie wózków	3,57
16.	B.2.59.13	Magazyn drinkbaru	6,15
17.	B.2.59.12	Przygotownia ryb	4,7
18.	B.2.59.10	Magazyn produktów suchych	5,99
19.	B.2.59.1	Komunikacja	29,58
20.	B.2.59.8	Sprz. Poż.	2,92
21.	B.2.59.7	Chłodnia wyrobów gotowych	8,94
22.	B.2.59.9	Komora chłodnicza produktów	6,2
23.	B.2.59.11	Przygotownia warzyw	6,78
SUMA:			795,25

Tabela 2. Zestawienie pomieszczeń dodatkowych dla obsługi restauracji znajdujących się na poziomie -1

L.p.	Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia (m ²)
1.	B-1.81.1	Komunikacja	20,59
2.	B-1.81.11	Pomieszczenie porządkowe	3,09
3.	B-1.81.12	Chłodnia wędlin	4,12
4.	B-1.81.13	Komora chłodzenia	6,53
5.	B-1.81.14	Chłodnia mięsa i drobiu	8,61
6.	B-1.81.15	Komora mroźna	9,67
7.	B-1.81.16	Chłodnia nabiału	6,67
8.	B-1.81.17	Chłodnia owoców i warzyw	6,36
9.	B-1.81.18	Magazyn warzyw	6,01
10.	B-1.81.23	Szatnia męska	8,61
11.	B-1.81.3	Przedsiónek	1,57

12.	B-1.81.4	WC	1,32
13.	B-1.81.5	Łaż	1,41
14.	B-1.81.6	Szatnia damska	7,56
15.	B-1.81.7	Przedsiónek	1,57
16.	B-1.81.8	Łaż	1,41
17.	B-1.81.9	WC	1,32
18.	B-1.81.10	Magazyn napojów	5,90
SUMA:			102,32

2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Przedmiot najmu wskazany powyżej na cele prowadzenia w tej przestrzeni działalności gastronomicznej, zgodnie ze złożoną przez Najemcę Ofertą i wszystkimi warunkami wynikającymi z niniejszej Umowy oraz z załączników do Umowy, jak również z zachowaniem wszystkich wymagań, które dla tej działalności będą wynikać z obowiązujących przepisów, norm oraz decyzji lub zaleceń właściwych organów.

3. Najemca oświadcza, że szczegółowo zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu najmu, znane mu są wszystkie warunki korzystania z Przedmiotu najmu oraz pozostałych przestrzeni zlokalizowanych w obiekcie i wokół obiektu, zasady funkcjonowania obiektu, jak również wszystkie warunki oraz rygory i ograniczenia związane z wykonywaniem prac budowlanych i aranżacyjnych w Przedmiocie najmu, przy czym Najemca potwierdza że akceptuje całość tych warunków oraz stan faktyczny Przedmiotu najmu, w tym zwłaszcza stan faktyczny przestrzeni objętej najmem oraz jej obmiar.

§ 2

Przekazanie Przedmiotu najmu, rozpoczęcie działalności

1. Strony zgodnie ustalają, że przekazanie Najemcy Przedmiotu najmu nastąpi niezwłocznie po uprzednim zgłoszeniu przez Najemcę gotowości do przejęcia Przedmiotu najmu. Najemca zobowiązuje się przejąć przedmiot najmu nie później jednak niż po upływie 2 miesięcy od daty podpisania Umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Najemca zobowiązany jest wykonać całość prac i czynności niezbędnych do prawidłowej adaptacji i aranżacji Przedmiotu najmu dla potrzeb prowadzenia działalności gastronomicznej najpóźniej w terminie 2 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu zakończenie prac adaptacyjnych i rozpoczęcie działalności gastronomicznej. Brak rozpoczęcia działalności w Przedmiocie najmu we wskazanym terminie będzie równoznaczny z rażącym naruszeniem niniejszej Umowy przez Najemcę, co będzie uprawniało Wynajmującego do rozwiązania Umowy, stosownie do dalszych postanowień niniejszej Umowy.
3. Najemca zobowiązany jest wyposażyć Przedmiot najmu w sprzęt, urządzenia i meble, a także uzyskać stosowne zezwolenia właściwych organów, przed rozpoczęciem działalności w Przedmiocie najmu.
4. Najemca wykonując prace adaptacyjne niezbędne do uruchomienia działalności wskazanej w Ofercie Najemcy nie może dokonywać, bez pisemnej zgody Wynajmującego, żadnych ingerencji w strukturę budynku. Najemca może wykonać jedynie zabudowę nie połączoną trwale z budynkiem, zamontować urządzenia i liczniki umożliwiające korzystanie z instalacji, przy czym wszystkie elementy aranżacji i wyposażenie Najemcy mogą być lokowane czy też montowane w przestrzeni stanowiącej Przedmiot najmu wyłącznie w taki sposób, który umożliwia ich pełne usunięcie po zakończeniu najmu i zwrot Przedmiotu najmu Wynajmującemu w stanie pierwotnym. Wynajmujący zastrzega sobie prawo nadzoru nad realizacją prac.

5. W trakcie prowadzenia prac aranżacyjnych Najemca musi zabezpieczyć przed pyłem i kurzem urządzenia i instalacje zamontowane przez Wynajmującego w Przedmiocie najmu, m.in. klimakonwektory, anemostaty, czujki pożarowe, a także estetycznie wykleić lub wystłonić witrynę wynajmowanej przestrzeni. W tym zakresie Najemca zobowiązany jest do dołożenia najwyższej staranności, jakiej można wymagać od doświadczonego profesjonalisty.
6. Najemca w celu potwierdzenia wywiązania się z obowiązku zakończenia prac aranżacyjnych oraz wyposażenia Przedmiotu najmu zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu ten fakt, celem dokonania weryfikacji przez Wynajmującego zgodności wykonanych prac z postanowieniami niniejszej Umowy. Zgodnie z powyższym data zakończenia prac przez Najemcę wymaga potwierdzenia przez Wynajmującego w formie odrębnego protokołu.
7. Z chwilą wydania Najemcy Przedmiotu najmu, Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w Przedmiocie najmu. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane.
8. Najemca zobowiązany jest płacić czynsz zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 1 umowy od chwili rozpoczęcia działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu. Po upływie okresu wskazanego w ust. 1 Najemca jest obowiązany płacić czynsz wskazany w § 5 ust. 1, niezależnie od tego, czy rozpoczął działalność gastronomiczną czy też jej nie rozpoczął. Opłaty wskazane w § 5 ust. 2 umowy Najemca ponosi od daty zawarcia niniejszej umowy.

§ 3

Zobowiązania Najemcy

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt dokona niezbędnego wyposażenia najmowanych przestrzeni, w terminie i na warunkach zgodnych z postanowieniami § 2 Umowy oraz treścią złożonej Oferty.
2. Wynajmujący dopuszcza możliwość dodatkowej aranżacji Przedmiotu najmu ze strony Najemcy, z zastrzeżeniem że wszelkie montaż lub jakiegokolwiek inne prace wymagają każdorazowo ustaleń i zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w Przedmiocie najmu działalności gastronomicznej, z tym zastrzeżeniem że Wynajmujący ma prawo zamknąć przedmiot najmu na okres trwania organizowanych w obiekcie Wydarzeń (Imprez), jeżeli taki wymóg wynika z charakteru Wydarzenia (Imprezy) lub podyktowany jest wymaganiami organizatora Wydarzenia (Imprezy). W takim wypadku Najemca nie może korzystać z przedmiotu najmu i prowadzić działalności w okresie ustalonego zamknięcia lokalu, równocześnie Najemca korzysta przez ten okres z obniżki czynszu, która wynosi 1/30 miesięcznego czynszu za każdy dzień zamknięcia lokalu. Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę o takim zamknięciu na 7 dni przed zamknięciem lokalu.
4. Wynajmujący zastrzega sobie także prawo do doraźnego wyłączenia z korzystania z całego obiektu lub jego części, w której zlokalizowany jest przedmiot najmu (np. na potrzeby prac serwisowych, naprawczych czy specjalnych eventów) z tym zastrzeżeniem, że jeżeli takie wyłączenie w danym miesiącu będzie przekraczać 1 dzień, wówczas Najemca uprawniony jest do żądania proporcjonalnego obniżenia czynszu, adekwatnie do okresu wyłączenia możliwości normalnego korzystania z przedmiotu najmu. Na tej samej zasadzie Najemca będzie uprawniony do żądania stosownego obniżenia czynszu, gdy wystąpią inne istotne i poważne utrudnienia lub zakłócenia w możliwości korzystania z przedmiotu najmu (np. prowadzenie prac budowlanych w przestrzeniach sąsiednich), wynikające z okoliczności leżących po stronie Wynajmującego, i okres tych zakłóceń będzie przekraczał 3 dni w danym miesiącu.
5. Ciężar zgodności prowadzonej działalności Najemcy w Przedmiocie najmu z obowiązującym porządkiem prawnym, spoczywa wyłącznie na Najemcy. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia oraz wymogów sanitarnych.

6. Najemca przed rozpoczęciem działalności w Przedmiocie najmu uzyska wszystkie niezbędne dla prowadzenia tej działalności zezwolenia, a odpowiednie dokumenty przedłoży Wynajmującemu przed dniem rozpoczęcia działalności w Przedmiocie najmu.
7. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za wszelkie szkody lub pogorszenie stanu Przedmiotu najmu spowodowane przez Najemcę oraz osoby zatrudnione przez Najemcę, a także dostawców i innych osób, które działają na jego zlecenie.
8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie sprzętu i pomieszczeń w trakcie wykonywania Umowy oraz za wszelkie szkody zaistniałe po stronie Wynajmującego oraz osób trzecich (klientów) spowodowane działaniem Najemcy lub powstałe na skutek działania wykorzystywanego sprzętu lub działania osób zatrudnianych przez Najemcę.
9. Jeżeli Najemca poczynił zmiany w Przedmiocie najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może żądać przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu zgodnego z zaakceptowaną uprzednio przez Wynajmującego dokumentacją projektową lokalu.
10. Umieszczanie wszelkiego rodzaju urządzeń i nośników służących do przekazywania informacji i reklam, zarówno w budynkach Wynajmującego, jak i na terenie będącym pod zarządem Wynajmującego wymaga uzyskania wyraźnej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Najemca w ramach niniejszej Umowy i ustalonego czynszu jest uprawniony do lokowania w przestrzeni objętej przedmiotem najmu reklam i oznaczeń swojej działalności, bez dodatkowych opłat w tym zakresie, z tym zastrzeżeniem że zobowiązany jest uzgodnić formę, treść i sposób prezentacji tych oznaczeń z Wynajmującym. Umieszczenie takich oznaczeń w pozostałych przestrzeniach wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, oraz odrębnego ustalenia pozostałych warunków z tym związanych, zwłaszcza ewentualnych odpłatności z tego tytułu.
11. Wykorzystywanie przez Najemcę logo Wynajmującego lub innych oznaczeń, do których prawa przysługują Wynajmującemu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
12. Najemca nie może prowadzić w jakiegokolwiek formie działalności hazardowej.
13. Ponadto Najemca zobowiązuje się do:
 - a. korzystania z Przedmiotu najmu na zasadach określonych w niniejszej Umowie oraz w obowiązujących na terenie obiektu regulaminach;
 - b. prowadzenia działalności w taki sposób, by jej funkcjonowanie nie zakłócało statutowej działalności Wynajmującego;
 - c. nie przekazywania, bez zgody Wynajmującego, Przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę, użyczenie lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej;
 - d. utrzymywania Przedmiotu najmu w należyтым stanie, umożliwiającym jego prawidłową eksploatację oraz dokonywania drobnych bieżących napraw (w rozumieniu Kodeksu cywilnego) niezbędnych do utrzymania Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, na własny koszt;
 - e. utrzymywania Przedmiotu najmu w należyтым porządku i stanie higienicznym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w szczególności Najemca odpowiada za zapewnienie systematycznego sprzątnięcia wszystkich wynajętych przestrzeni oraz czyszczenia szyb elewacyjnych;
 - f. dbałości o estetykę przestrzeni w obrębie Przedmiotu najmu, adekwatnie do standardu panującego na terenie kompleksu;
 - g. zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie Przedmiotu najmu;
 - h. zapewnienia na własny koszt ochrony lokalu;
 - i. zapewnienia dostatecznej liczby wykwalifikowanego personelu na zmianie, posiadającego wymagane prawem aktualne badania potwierdzające ich zdolność do wykonywania prac na zajmowanych stanowiskach;
 - j. dbałości o zapewnienie wysokiego poziomu obsługi klientów i zachowanie przez personel Najemcy profesjonalnych standardów w tym zakresie;

- k. nie dokonywania jakichkolwiek zmian i przeróbek w najmowanych przestrzeniach, chyba że Wynajmujący wyrazi na to zgodę na piśmie;
- l. bieżącego usuwania wszelkich odpadów i nieczystości z powierzchni najmu, zarówno odpadów bytowych jak i powstałych w związku z wykonywaną działalnością, we własnym zakresie (Wynajmujący nie zapewnia jakiegokolwiek usuwania odpadów, zarówno komunalnych jak i związanych z prowadzeniem działalności, zapewnienie odbioru tych odpadów leży w całości po stronie Najemcy który winien podpisać stosowną umowę z odbiorcą odpadów);
- m. dostarczania towarów oraz usuwania odpadów wyłącznie w uzgodnionych z Wynajmującym godzinach;
- n. przeprowadzania na własny koszt dezynsekcji i deratyzacji Przedmiotu najmu oraz strefy dostaw, zgodnie z wymogami przepisów sanitarnych;
- o. w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej utrzymywania we właściwym stanie eksploatacyjnym instalacji kanalizacji tłuszczowej i separatora tłuszczu wraz z jego systematycznym opróżnianiem i utylizacją odpadów przez wyspecjalizowane firmy oraz czyszczenia instalacji wentylacji tłuszczowej wraz z okapami tłuszczowymi, z tym zastrzeżeniem że po stronie Wynajmującego leży obowiązek zapewnienia wykonania wymaganych przeglądów okresowych – przy czym realizacja wszelkich napraw i usuwanie ewentualnych usterek w okresie trwania najmu, w tym ujawnionych w trakcie przeglądów leży już po stronie Najemcy;
- p. zawarcia umowy na wywóz odpadów przed rozpoczęciem działalności w Przedmiocie najmu. Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce na ustawienie pojemników na odpady;
- q. przestrzegania zasad korzystania z obiektu i przyjętych w tym zakresie regulaminów oraz przepisów bhp, p. poż., itp.

§ 4

Obowiązki Wynajmującego

Wynajmujący zobowiązany jest do:

- a. wydania Najemcy Przedmiotu najmu zgodnie ze standardem i warunkami określonymi w zapytaniu konkursowym.
- b. dokonywania wszelkich napraw w obiekcie, których wykonanie należy do obowiązków Wynajmującego, zgodnie z przepisami prawa.
- c. dokonywania przeglądów budynku i instalacji w obiekcie, które należą do obowiązków Wynajmującego.

§ 5

Czynsz i inne opłaty

1. Najemca z tytułu najmu będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie łączny czynsz w wysokości zł netto (słownie:) plus należny podatek VAT w wysokościzł (słownie:), co stanowi kwotę brutto zł (słownie:) miesięcznie. Wskazany czynsz stanowi iloraz powierzchni przedmiotu najmu oraz stawki za 1m² tej powierzchni w wysokości zł/m².
2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów eksploatacyjnych, oraz partycypacji w pozostałych kosztach związanych z utrzymaniem i eksploatacją obiektu co będzie obejmowało:

- a. obowiązek zapłaty za energię elektryczną – wg wskazań podlicznika, na podstawie aktualnej stawki miesięcznej za 1 kWh ustalonej przez dostawcę mediów,
- b. obowiązek zapłaty za wodę i ścieki – wg wskazań podlicznika, na podstawie aktualnej stawki miesięcznej za 1m³ ustalonej przez dostawcę usług,
- c. obowiązek zapłaty za energię ciepłą (centralne ogrzewanie) – zaliczka w wysokości zł miesięcznie.

3. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 będzie płatny z góry, na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.

4. Należności o których mowa w ust. 2 pkt. a i b, będą płatne z dołu, wg wskazań podliczników, na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.

5. Należności o których mowa w ust. 2 pkt. c będą rozliczane wedle faktycznego zużycia, dwa razy w roku, uwzględniając proporcjonalnie przestrzeń przedmiotu najmu do powierzchni ogrzewanej obiektu, co równocześnie będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości zaliczki na kolejny okres. W przypadku gdy z powodu braku licznika lub jego uszkodzenia nie będzie można dokonać rozliczenia należności wskazanych w ust. 2 pkt. a i b w sposób tam wskazanych, wówczas Wynajmujący będzie uprawniony do określenia wysokości zaliczki należnej na poczet tych świadczeń, oraz ich dalszego rozliczenia wedle zasad opisanych w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu.

6. Za opóźnienie w zapłacie należności Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie.

7. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

8. Czynsz wskazany w ust. 1 ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu w przypadkach i na zasadach wskazanych w § 3 ust. 3 i 4 umowy.

9. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły. Waloryzacja stawki czynszu następuje w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

10. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w 2023 roku.

11. Wynajmującemu niezależnie od postanowień ust. 9-10 przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego na podstawie art.685zn.1 kc, z tym zastrzeżeniem że nie częściej niż raz w roku i nie więcej niż o dwukrotność wskaźnika inflacji wskazanego w ust. 12 powyżej. Kwotą bazową do ustalenia przedmiotowej podwyżki jest stawka czynszu obowiązująca w dacie dokonywania opisanej podwyżki.

12. Pierwsza zmiana stawki czynszu przez Wynajmującego może nastąpić w 2023 roku.

13. Zmiany stawki czynszu Wynajmujący dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

14. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.

§ 6

Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres do dnia 26.10.2030 r.

§ 7

Zwrot Przedmiotu najmu

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia Przedmiotu najmu i wydania go Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia Umowy.
2. Zwrot Przedmiotu najmu z chwilą zakończeniu niniejszej Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemca ponosi wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego, przy czym w takim wypadku do protokołu jednostronnie sporządzonego przez Wynajmującego załączona zostaje dokumentacja fotograficzna wykonana w toku przejścia Przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązany jest przywrócić powierzchnię najmu do stanu pierwotnego (stanu z dnia przekazania Przedmiotu najmu). Zwracany Przedmiot najmu winien zostać posprzątany, opróżniony z wszelkich rzeczy, sprzętu, wyposażenia, elementów aranżacji i zabudowy należących do Najemcy oraz zamontowanych przez Najemcę instalacji – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich w terminie najpóźniej 15 dni od upływu terminów, wskazanych w ust. 1. Po upływie tego terminu pozostawione na powierzchni najmu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
4. Na czas demontażu Najemca musi zabezpieczyć powierzchnię najmu przed pyłem i kurzem w sposób wskazany w § 2 ust. 5.
5. W przypadku nie wydania i nie opróżnienia lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący naliczać będzie kary umowne w wysokości 110% z 1/30 miesięcznego czynszu stałego za każdy dzień bezumownego korzystania (tj. 1/30 czynszu wskazanego w § 5 ust. 1. x 110% za każdy dzień bezumownego korzystania z Przedmiotu najmu). Niezależnie od wskazanej kary umownej, Najemca zobowiązany będzie też do uiszczenia wszelkich opłat związanych z kosztami eksploatacji za ten okres. Wynajmujący nadto zastrzega, że będzie uprawniony, niezależnie od zastrzeżonej kary umownej do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.
6. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym wraz ze wszystkimi identyfikatorami kart dostępu i kluczami, wydanymi Najemcy w trakcie trwania Umowy.
7. W przypadku stwierdzenia na powierzchni najmu uszkodzeń, koszty napraw poniesie Najemca.
8. Najemcy w następstwie zakończenia umowy i zwrotu przedmiotu najmu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia wobec Wynajmującego o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb, niezależnie od tego czy nakłady te poczynił za zgodą Wynajmującego czy bez takiej zgody, oraz niezależnie od tego czy nakłady te zwiększają wartość Przedmiotu najmu czy też nie zwiększają takiej wartości. Zgodnie z powyższym, wszelkie elementy pozostawione przez Najemcę w przestrzeni stanowiącej Przedmiot najmu, nie podlegają rozliczeniu i Najemca nie może z tego tytułu domagać się od Wynajmującego jakiegokolwiek zapłaty. Powyższe nie uchybia równocześnie prawu Wynajmującego, aby wedle swego uznania zatrzymał te elementy, których Najemca nie usunął w terminie określonym w ust. 3 albo żądał ich usunięcia przez Najemcę albo sam je usunął na koszt Najemcy. Powyższe wyłączenie prawa do rozliczenia nakładów nie dotyczy jedynie przypadków określonych w § 8 ust. 4 umowy.

§ 8 Rozwiązanie Umowy

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia warunków najmu przez Najemcę, co w szczególności będzie dotyczyć następujących przypadków:

- a. opóźnienia w rozpoczęciu działalności w Przedmiocie najmu,
- b. używania Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową i przeznaczeniem Przedmiotu najmu;
- c. wystąpienia negatywnych wyników kontroli względem działalności Najemcy, w szczególności inspekcji sanitarnej, p.poż, BHP, inspekcji pracy, a także nałożenia przez organy administracyjne stosownych kar lub innych sankcji względem działalności Najemcy w Przedmiocie najmu;
- d. niestosowania się Najemcy do warunków korzystania z obiektu, w tym zwłaszcza niestosowanie się do technicznych wymogów eksploatacji obiektu, warunków ochrony p.poż oraz BHP oraz wszelkich innych warunków i zasad związanych z prawidłowym korzystaniem z przestrzeni kompleksu;
- e. nieprzestrzegania regulaminu wewnętrznego obiektu;
- f. dopuszczenia się przez Najemcę innych działań, w tym zwłaszcza wobec klientów, które mogą godzić w dobre imię i renomę Wynajmującego;
- g. wystąpienia 1-miesięcznej zaległości w opłaceniu czynszu oraz opłat wymienionych w § 5;
- h. wystąpienia zaległości w uzupełnieniu kwoty kaucji do wysokości określonej w § 9, w terminie 7 dni od zawiadomienia o potrąceniu należności z kaucji;
- i. nie doręczenia Wynajmującemu w terminie określonym w § 10 Umowy oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc co do obowiązku wydania Przedmiotu najmu i w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do wysokości kwoty stanowiącej sześciokrotny czynsz;
- j. nie kontynuowania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w § 11 niniejszej Umowy.

3. W przypadku rozwiązania Umowy lub wygaśnięcia Umowy wszystkie trwałe zmiany i ulepszenia przeprowadzone w najmowanych pomieszczeniach przechodzą na rzecz Wynajmującego pod tytułem darmym za wyjątkiem tych, które są zbędne dla Wynajmującego i wymagają usunięcia na koszt Najemcy, do czego Najemca będzie zobowiązany oraz tych, które nie są trwale związane z przedmiotem Najmu i które zostaną usunięte przez Najemcę.

4. Wynajmujący może dodatkowo rozwiązać niniejszą umowę także za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego związanych ze zmianą strategii i polityki zarządczej obiektu, w szczególności gdy zachodzi potrzeba wykonania prac remontowych, zmiany funkcji użytkowych przestrzeni objętych przedmiotem najmu, zmiany założeń marketingowych i biznesowych obiektu, zmiany zarządcy obiektu, oddania obiektu zewnętrznemu operatorowi, zwiększenia frekwencji użytkowników itp. W przypadku rozwiązania umowy w niniejszym trybie, przed upływem okresu wskazanego w § 6 umowy, Najemca jest uprawniony do zwrotu równowartości nakładów ulepszających jakie poczynił na przedmiot najmu, które trwale ulepszają przedmiot najmu, wedle wartości tych nakładów na dzień zwrotu przedmiotu najmu i po uwzględnieniu ich proporcjonalnej amortyzacji. Zgodnie z powyższym wartość podlegająca zwrotowi jest ustalana proporcjonalnie do okresu najmu (przy założeniu że pełny okres najmu prowadzi do pełnej amortyzacji nakładów, zaś rozwiązanie umowy w trakcie jej trwania skutkuje koniecznością proporcjonalnego ustalenia tej amortyzacji dla okresu faktycznego obowiązywania umowy).

§ 9

Kaucja

1. Najemca w dniu zawarcia niniejszej Umowy wnosi kaucję zabezpieczającą należności Najemcy względem Wynajmującego związane ze stosunkiem najmu, a także z wypełnianiem obowiązku świadczenia usług określonych w Umowie, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami zawartymi w Umowie, w wysokości odpowiadającej kwocie czynszu stałego brutto za dwa miesiące w formie kaucji pieniężnej, tj. zł, przelewem na konto Wynajmującego o numerze
2. Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia z powyższej kwoty kaucji w przypadku niezapłacenia przez Najemcę jakiegokolwiek wymagalnej należności wynikającej z Umowy, bez kierowania do Najemcy uprzednich wezwań do zapłaty.
3. W przypadku potrącenia przez Wynajmującego swoich bezspornych należności z kwoty kaucji, Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 7 dni od zawiadomienia o potrąceniu należności z kaucji.
4. Kaucja pieniężna zostanie zwrócona Najemcy na wskazany przez niego rachunek bankowy w terminie 30 dni od dnia zakończenia Umowy Najmu, po uwzględnieniu wszelkich należnych potrąceń, oraz po protokolarnym przejściu przez Wynajmującego przedmiotu najmu od Najemcy w stanie nie pogorszonym, niewymagającym poniesienia żadnych nakładów ze strony Wynajmującego. Najemca nie będzie ponosił odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.

§ 10

Tytuł egzekucyjny

Tytułem zabezpieczenia realizacji obowiązku zwrotu Przedmiotu najmu Najemca w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy doręczy Wynajmującemu akt notarialny obejmujący oświadczenie Najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji:

- a. zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 4 kpc, co do obowiązku wydania przedmiotu najmu Wynajmującemu w dacie zakończenia najmu, czyli odpowiednio z dniem, w którym upłynął okres na jaki najem zawarto (§ 6) lub od daty rozwiązania Umowy z jakiegokolwiek przyczyny,
- b. zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 5 kpc, co do obowiązku zapłaty Wynajmującemu sumy pieniężnej do wysokości kwoty stanowiącej sześciokrotny czynsz, o którym mowa w § 5 ust. 1. , tj. do kwoty zł brutto, jeżeli Najemca opóźni się z zapłatą czynszu powyżej 14 dni oraz z tym zastrzeżeniem, że Wynajmujący będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 30.01.2032 roku.

§ 11

Ubezpieczenie

1. Najemca wraz z zawarciem niniejszej Umowy przedkłada Wynajmującemu kopię polisy OC Najemcy na kwotę 100.000 wraz z dowodem uiszczenia składki za aktualny okres ubezpieczenia.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania wskazanej powyżej ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres trwania najmu, zgodnie z czym zobowiązany jest w całym okresie najmu do posiadania ubezpieczenia* odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności w zakresie objętym niniejszą Umową, z sumą ubezpieczenia/sumą gwarancyjną nie mniejszą niż 100.000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.

**pod pojęciem ubezpieczenie należy rozumieć polisę lub inny dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia wraz z ogólnymi warunkami ubezpieczenia, klauzulami i wszystkimi załącznikami.*

3. Najemca w każdym wypadku gdy upływa okres ochrony ubezpieczeniowej zobowiązany jest do kontynuowania umowy ubezpieczenia przez dalszy okres, aż do upływu całego okresu trwania niniejszej umowy.

4. W przypadku wypłaty odszkodowania z umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1 i 2 Najemca zobowiązany jest do odnowienia sumy ubezpieczenia/sumy gwarancyjnej do kwoty 100.000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.

5. W przypadku wygaśnięcia bieżącej polisy przed upływem okresu najmu Najemca zobowiązany jest przedłużyć lub odnowić to ubezpieczenie co najmniej na takich samych warunkach i przedłożyć Wynajmującemu dowody potwierdzające odpowiednio przedłużenie/odnowienie ubezpieczenia, najpóźniej przez upływem terminu wygaśnięcia dotychczasowej polisy.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Wynajmujący gwarantuje sobie prawo do wstępu i kontroli Przedmiotu najmu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, za wyjątkiem sytuacji awaryjnych, kiedy powiadomienie nie jest konieczne.
2. W ciągu ostatnich 60 dni trwania Umowy Przedmiot najmu może być prezentowany potencjalnym najemcom, w uzgodnionym z Najemcą czasie, jeżeli Strony nie zawrą aneksu przedłużającego Umowę.
3. Wszelkie zmiany Umowy będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Forma pisemna pod rygorem nieważności wymagana jest również dla wszelkich oświadczeń dotyczących rozwiązania Umowy, odstąpienia od Umowy, wypowiedzenia Umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. W przypadku jakichkolwiek sporów na tle niniejszej Umowy, sądem właściwym do rozpoznania takiego sporu będzie sąd właściwości ogólnej Wynajmującego.
6. Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

Załączniki:

Załącznik nr 1. Opis przedmiotu zamówienia

Załącznik nr 2. Oferta Najemcy

.....
Wynajmujący

.....
Najemca