

UMOWA NAJMU

zawarta w Sopocie dnia _____ 2021 roku, pomiędzy:

Bałtycką Agencją Artystyczną BART z siedzibą w Sopocie przy ul. Moniuszki 12, NIP: 585-000-11-58, reprezentowaną przez: Dyrektor Naczelną – Beatę Majkę, zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

_____ zwanym dalej „Najemcą”,

Rozdział 1. Definicje

Poniższe określenia oznaczają w niniejszej umowie, co następuje:

- 1.1. „**Budynek**” – budynek położony przy ul. Mamuszki 2 w Sopocie;
- 1.2. „**Lokal**” – lokal o przeznaczeniu użytkowym, znajdujący się w Budynku na parterze o powierzchni 150,86 m²;
- 1.3. „**Najem**”, „**Stosunek Najmu**” – stosunek najmu określony Umową;
- 1.4. „**Oferta**” – oferta złożona przez Najemcę w toku Przetargu;
- 1.5. „**Przedmiot Najmu**” – Lokal;
- 1.6. „**Przetarg**” – postępowanie przetargowe na najem Lokalu, zorganizowane przez Wynajmującego w celu wyłonienia Najemcy;
- 1.7. „**Umowa**” – niniejsza umowa najmu Lokalu.

Rozdział 2. Oświadczenia Stron

- 2.1. Wynajmujący oświadcza, iż jest uprawniony do zawarcia Umowy.
- 2.2. Najemca oświadcza, że uzyskał wszelkie zgody wymagane na zawarcie Umowy.
- 2.3. Strony oświadczają, iż Umowa zawarta jest w związku z rozstrzygnięciem Przetargu. Najemca oświadcza, iż związany jest wszelkimi zobowiązaniami wynikającymi z warunków Przetargu oraz potwierdza wszelkie oświadczenia złożone w Ofercie.
- 2.4. Najemca akceptuje fakt, iż Wynajmujący wyłącza swoją odpowiedzialność za stan Lokalu oraz za możliwość przeprowadzenia jego remontu i przebudowy. Wynajmujący wyłącza swoją odpowiedzialność za przydatność Przedmiotu Najmu dla celów określonych w Umowie – Najemca powinien dokonać takiej adaptacji Przedmiotu Najmu, aby Przedmiot Najmu mógł zostać wykorzystany dla takich celów.

Rozdział 3. Okres Najmu, przedmiot działalności

- 3.1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy na zasadach określonych Umową do wyłącznego używania w zakresie określonym w art. 3.2 Umowy przez okres 5. (słownie: pięciu) lat, począwszy od dnia zawarcia Umowy, Przedmiot Najmu, a Najemca zobowiązuje się przyjąć Przedmiot Najmu do używania na warunkach Umowy i Oferty oraz płacić Czyszn w wysokości i na zasadach określonych w Umowie.
- 3.2. Najemca jest uprawniony i zobowiązany do używania Przedmiotu Najmu w celu prowadzenia w nim działalności gastronomiczno – kulturalnej, zgodnie z założeniami stanowiącymi załącznik do Oferty. W Przedmiocie Najmu nie może być prowadzona działalność skierowana wyłącznie do osób pełnoletnich (np. wyłączna sprzedaż alkoholu, gry losowe, zakłady bukmacherskie), a także działalność nieobyczajna (np. klub typu go-go).
- 3.3. Powierzchnię Przedmiotu Najmu stanowić będzie powierzchnia Lokalu przeznaczona do wyłącznego użytku Najemcy. Strony przyjmują, iż określona w Definicjach powierzchnia Lokalu jest orientacyjna, Najemca nie będzie podnosić wobec Wynajmującego roszczeń w przypadku, gdyby faktyczna powierzchnia Lokalu była inna niż ta wskazana w Definicjach.
- 3.4. Najemca jest uprawniony do używania Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu prowadzenia w nim rodzajów działalności określonej w 3.2, w zakresie wskazanym w Ofercie. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie jest uprawniony do zmiany rodzaju działalności prowadzonej w Przedmiocie Najmu. Rodzaj działalności i jej zakres określony w Ofercie, jest warunkiem istotnym Umowy i przesłanką jej zawarcia.

Rozdział 4. Udostępnienie Przedmiotu Najmu

- 4.1. Udostępnienie Najemcy Przedmiotu Najmu, odbędzie się w obecności Stron, w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy.
- 4.2. Data udostępnienia Przedmiotu Najmu zostanie potwierdzona podpisaniem przez Strony protokołem przekazania Przedmiotu Najmu. Najemca oświadcza, iż miał możliwość zapoznania się z Przedmiotem Najmu i akceptuje jego stan.

Rozdział 5. Adaptacja Przedmiotu Najmu

- 5.1. Wszelkie zmiany w Przedmiocie Najmu, wykonane po dniu zawarcia Umowy, wymagające pozwolenia na budowę, Najemca może dokonać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnego zezwolenia Wynajmującego. Wszelkie prace Najemca przeprowadza na swój koszt i na własne ryzyko.
- 5.2. Zmiany, o których mowa w art. 5.1 Umowy, winny być dokonywane zgodnie z prawem budowlanym oraz z Polskimi Normami.
- 5.3. Adaptacja Lokalu powinna odpowiadać koncepcji stanowiącej część Oferty.

Rozdział 6. Czyszn

- 6.1. Z tytułu uzyskania od Wynajmującego prawa do wyłącznego używania Przedmiotu Najmu, w celu prowadzenia w nim działalności określonej w art. 3.2 Umowy oraz nabycia innych

uprawnień określonych w Umowie, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości, w terminach i na zasadach wskazanych w Umowie, zwany dalej „Czynszem”. W przypadku zaległości Wynajmującemu należne są odsetki ustawowe.

- 6.2. Stawka miesięcznego Czynszu Najmu za 1 m² (słownie: jeden metr kwadratowy) powierzchni Przedmiotu Najmu wynosi __ (słownie: _____) złotych polskich i powiększona będzie o podatek od towarów i usług (VAT), według obowiązującej stawki. W przypadku wejścia Polski w strefę Euro, Czynsz zostanie obliczony według urzędowego kursu wymiany. W okresie do dnia 31.12.2021 roku Czynszu Najmu obniżony zostanie o 50%, czyli wynosić będzie _____ (słownie: _____) złotych polskich i powiększony będzie o podatek od towarów i usług (VAT), według obowiązującej stawki.
- 6.3. Niezależnie od wskazania przez Najemcę co do zaliczenia dokonywanych wpłat, będą one zaliczane w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych (w tym odsetki), a następnie na poczet należności głównych, poczynając od najdawniej wymagalnej.
- 6.4. Czynsz Najmu, wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT), płatny jest miesięcznie z góry w terminie 10. (słownie: dziesięciu) dni od dnia doręczenia Najemcy faktury VAT.
- 6.5. Wysokość Czynszu Najmu za pierwszy i ostatni miesiąc kalendarzowy Najmu jest proporcjonalna do liczby dni w danym miesiącu, w których Najemca był uprawniony do używania Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową.
- 6.6. Płatności Czynszu Najmu powiększonego o podatek od towarów i usług (VAT) dokonywane będą przez Najemcę przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany każdorazowo na fakturze VAT przez Wynajmującego.
- 6.7. Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu, Najemca opłacać będzie na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatek od nieruchomości oraz inne ewentualne podatki i opłaty związane z nieruchomością, na jakiej zlokalizowany jest Budynek (w odpowiedniej proporcji).
- 6.10. Po upływie każdego roku kalendarzowego Najmu, począwszy od 1 stycznia 2022 roku, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego podwyższenia miesięcznej stawki Czynszu Najmu za 1 m² (słownie: jeden metr kwadratowy) powierzchni Przedmiotu Najmu nie więcej niż o dwukrotność wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie trzech pierwszych kwartałów roku w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (wskaźnik wzrostu cen ustalony zostanie na podstawie komunikatu ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim). Zmiana nie wymaga aneksu do Umowy.

Rozdział 7. Opłaty za media i inne opłaty

- 7.1. Indywidualne koszty związane bezpośrednio z używaniem Przedmiotu Najmu przez Najemcę, w szczególności (lecz nie wyłącznie) koszty związane z zaopatrzeniem Przedmiotu Najmu w nośniki energii (elektrycznej, gazowej, ciepłej), w wodę oraz koszty odprowadzania ścieków i wywozu śmieci będą uiszczane przez Najemcę. Jeśli będzie to możliwe to koszty te będą rozliczane przez Najemcę bezpośrednio z dostawcą mediów/usług. Jeśli nie będzie to możliwe koszty te będą rozliczane na podstawie refaktur VAT wystawianych przez Wynajmującego. Jeśli nie będzie możliwe zawarcia bezpośredniej

umowy pomiędzy Najemcą a dostawcą mediów, Najemca zobowiązany będzie założyć w Lokalu urządzenia kontrolno pomiarowe zapewniające możliwość obliczenia kosztów zużycia mediów.

7.2. Jeżeli Wynajmujący zmuszony będzie uiścić za Najemcę jakiegokolwiek koszty lub opłaty, bądź też zapewnić dostawę niektórych lub wszystkich mediów, Najemca zobowiązuje się niezwłocznie zwrócić Wynajmującemu wszelkie poniesione przez niego koszty, po przedstawieniu Najemcy wykazu poniesionych kosztów przez Wynajmującego.

Rozdział 8. Obowiązki Wynajmującego

8.1. Wynajmujący zobowiązany jest wydać Najemcy Przedmiot Najmu i zapewnić mu możliwość korzystania z niego, zgodnie z Umową.

Rozdział 9. Obowiązki Najemcy

9.1. Najemca powinien korzystać z Przedmiotu Najmu w sposób zgodny z postanowieniami Umowy i z przepisami prawa.

9.2. Strony ustalają, iż wszelkie naprawy, konserwacje, remonty i koszty utrzymania Lokalu obciążają Najemcę, obejmują one w szczególności naprawy i konserwację ścian wewnętrznych, drzwi, okien oraz konserwację, naprawę i wymianę instalacji. Najemca zobowiązany jest do systematycznej kontroli substancji Przedmiotu Najmu i w razie konieczności do dokonywania stosownych napraw i konserwacji w tym zakresie na zasadach określonych poniżej.

9.3. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia administrowania Lokalem, w tym w szczególności:

- a) zapewnienia sprzętu przeciwpożarowego;
- b) utrzymywania we właściwym stanie technicznym pomieszczeń, instalacji, urządzeń;
- e) utrzymania czystości w Lokalu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
- f) ogrzewania Lokalu;
- g) zapewnienia wentylacji;
- j) ubezpieczenia Lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych;
- k) zapewnienia ochrony Lokalu.

9.4. Najemca obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem Przedmiot Najmu, w szczególności Najemcy nie wolno jest korzystać z niego w sposób niezgodny z przeznaczeniem lub wykraczający poza normalne sposoby używania. Najemca nie może wносить i przechowywać ani zezwalać na wnoszenie lub przechowywanie w Przedmiocie Najmu niebezpiecznych materiałów.

9.5. W przypadku, gdy Najemca nie wykona któregokolwiek z obowiązków w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego lub określonym przepisami prawa, decyzją, zarządzeniem lub innym dokumentem wydanym przez właściwy organ administracji publicznej lub towarzystwo ubezpieczeniowe, w tym nie wykona którejkolwiek z obciążających go prac konserwacyjnych lub napraw, wówczas Wynajmujący będzie mógł wezwać na piśmie Najemcę do wykonania tych obowiązków, wyznaczając mu dodatkowy, odpowiedni termin do ich wykonania, nie krótszy jednak niż 14 (słownie: czternaście) dni od dnia otrzymania wezwania. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania we własnym zakresie, ale na koszt Najemcy

czynności obciążających Najemcę, bez konieczności uzyskania przez Wynajmującego upoważnienia sądowego.

Rozdział 10. Obowiązki inwestycyjne Najemcy

10.1. Najemca zobowiązany jest do:

- a) przystosowania lokalu zgodnie z załączoną ofertą;
- b) wystąpienia o warunki przyłączenia do sieci gazowej, jeśli będzie taka potrzeba
- c) wystąpienia o warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej;
- d) wystąpienia o warunki przyłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej;
- e) zawarcia umowy na wywóz nieczystości.

10.2. Uzyskanie wszelkich zgód i decyzji niezbędnych do realizacji robót i prac opisanych w 10.1. stanowi wyłączny obowiązek Najemcy.

10.3. Wszelkie roboty budowlane powinny być prowadzone zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków.

10.4. Najemca ponosić będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody, będące następstwem swojego działania lub zaniechania oraz za działania lub zaniechania osób trzecich, działających w imieniu i na rzecz Najemcy, w związku z wykonywaniem obowiązków, o których mowa w 10.1. W przypadku, gdyby osoba trzecia zwróciła się z roszczeniami wobec Wynajmującego z tytułu powyższego, Najemca zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności i pokryć wszelkie koszty Wynajmującego z tym związane.

Rozdział 11. Bezpieczeństwo

11.1. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób przebywających na terenie Przedmiotu Najmu.

11.2. Najemca zobowiązany jest przestrzegać i wykonać wszelkie obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, przede wszystkim przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej (oznakowanie dróg ewakuacyjnych, przygotowanie odpowiednich instrukcji, zapewnienie odpowiedniego sprzętu przeciwpożarowego, zawiadomienie służb itp.), dotyczących bezpieczeństwa. Najemca w tym zakresie działa jako wyłączny posiadacz Przedmiotu Najmu i przejmuje wszelkie obowiązki związane z bezpieczeństwem. Niezależnie od powyższego Najemca zobowiązany jest stosować się do wszelkich regulacji obowiązujących na terenie Budynku.

Rozdział 12. Reklama

12.1. Po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca ma prawo na własny koszt umieszczać szyldy i inne nośniki reklam na zewnątrz Przedmiotu Najmu, po uzyskaniu stosownych zgód właściwych organów administracji. Z tytułu zainstalowania reklamy Najemca obowiązany będzie do świadczeń określonych odrębną umową

12.2. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za treść reklam umieszczonych przez siebie.

Rozdział 13. Ubezpieczenie Najemcy

- 13.1. Począwszy od dnia zawarcia Umowy, aż do zakończenia Najmu, Najemca jest zobowiązany do posiadania ważnej umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone na skutek prowadzenia przez Najemcę działalności w Przedmiocie Najmu oraz w związku z prowadzonymi robotami, do wysokości sumy ubezpieczenia nie niższej niż 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Umowa ubezpieczenia powinna obejmować w szczególności odpowiedzialność Najemcy wobec osób trzecich za uszkodzenie ciała, rozstrój zdrowia, utratę, uszkodzenie lub zniszczenie mienia.
- 13.2. Począwszy od dnia zawarcia Umowy aż do jej zakończenia, Najemca jest zobowiązany do posiadania ważnej polisy ubezpieczającej Przedmiot Najmu od ognia i innych zdarzeń losowych do wysokości sumy ubezpieczenia 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony złotych), która powinna obejmować przynajmniej:
- a) ogień, w tym również osmalenie i przypalenie, działanie dymu i sadzy;
 - b) uderzenie pioruna;
 - c) wybuch (eksplozja i implozja);
 - d) upadek statku powietrznego, jego części lub przewożonego ładunku;
 - e) huragan;
 - f) osuwanie i zapadanie się ziemi;
 - g) powódź;
 - h) deszcz nawalny;
 - i) grad;
 - j) szkody wodociągowe oraz wodnokanalizacyjne;
 - k) ciężar zalegającego śniegu i lodu oraz skutki ich osuwania;
 - l) uderzenie pojazdu;
 - m) przewrócenie się drzew i/lub budowli na ubezpieczone mienie (o ile przewrócenie to nastąpiło w wyniku zdarzeń określonych powyżej);
 - n) trzęsienie ziemi;
 - o) pośrednie uderzenie pioruna;
 - p) katastrofa budowlana - ochroną ubezpieczeniową objęte są szkody powstałe w ubezpieczonym mieniu wskutek niezamierzonego, gwałtownego zniszczenia obiektu budowlanego lub jego części w rozumieniu prawa budowlanego (bez limitu).
- 13.3. Wymieniona w 13.2. polisa powinna być zawarta na rzecz Wynajmującego, gdzie Wynajmujący będzie Ubezpieczonym a Najemca Ubezpieczającym.
- 13.4. W terminie 30 dni od daty zawarcia Umowy Najemca doręczy Wynajmującemu kopię umów ubezpieczeniowych wymienionych w 13.1. i 13.2. zawartych na okres nie krótszy niż 1 rok, wraz z potwierdzeniem opłacenia składki za cały okres ubezpieczenia.
- 13.5. Przed wygaśnięciem dotychczasowych umów ubezpieczeniowych wymienionych w 13.1. i 13.2. Najemca przedłoży Wynajmującemu kopię umów ubezpieczeniowych na kolejny okres Najmu, nie krótszy niż 1 rok, przy czym ostatecznie z umów ubezpieczeniowych powinny pozostawać w mocy przez co najmniej 60 dni od zakończenia Najmu. Wraz z umowami ubezpieczenia Najemca przedłoży Wynajmującemu dowody opłacenia składek za ubezpieczenia za cały okres ubezpieczenia.
- 13.6. W przypadku, gdyby Najemca nie wykonał obowiązków wskazanych w niniejszym Rozdziale, Wynajmujący, niezależnie od innych uprawnień wynikających z niniejszej Umowy, uprawniony jest do zawarcia umowy ubezpieczenia na koszt Najemcy.

Rozdział 14. Podnajem

14.1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemcy nie wolno oddać osobie trzeciej części lub całości Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę, użyczenie bądź inny stosunek, na mocy którego osoba trzecia wejdzie w posiadanie całości lub części Przedmiotu Najmu.

Rozdział 15. Rozwiązanie Umowy

15.1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, przed upływem okresu, na jaki została zawarta w poniższych przypadkach:

- a) jeżeli Najemca pozostaje w opóźnieniu z zapłatą Czynszu co najmniej za 2 (słownie: dwa) miesiące i pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze rozwiązania Umowy i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czynszu pozostaje nadal w opóźnieniu z zapłatą powyższych zaległości;
- b) jeżeli Najemca dokonał zmian w Przedmiocie Najmu, wbrew postanowieniom Umowy/przepisom obowiązującego prawa lub wykonał w Przedmiocie Najmu prace adaptacyjne i wykończeniowe, które nie zostały zaakceptowane uprzednio na piśmie przez Wynajmującego i nie usunął ich pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu;
- c) jeżeli bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca naruszy postanowienie 14.1., po bezskutecznym upływie dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu wyznaczonego Najemcy na piśmie przez Wynajmującego do usunięcia ww. naruszeń;
- d) jeżeli Najemca nie wykona któregoś z obowiązków wskazanych w 10.1. w określonym w tym postanowieniu terminie lub zaprzestanie ich realizacji na taki okres, iż oczywistym będzie, że nie dotrzyma terminów w tym postanowieniu wskazanych;
- e) jeżeli Najemca używa części lub całości Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową, treścią Oferty lub zaniedbuje Przedmiot Najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie lub zniszczenie, po bezskutecznym upływie co najmniej 7-dniowego terminu wyznaczonego Najemcy na piśmie do zaprzestania naruszeń;
- f) jeżeli bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca zawrze umowę o przeniesieniu na osobę trzecią całości lub części swoich praw wynikających z Umowy;
- g) jeżeli Najemca nie uzupełni kwoty zabezpieczenia;
- h) jeżeli Najemca nie stosuje się do wymagań ochrony p-poż i ustaleń wynikających z kontroli stanu technicznego Lokalu;
- i) jeżeli Najemca narusza inne postanowienia Umowy;
- j) jeżeli Najemca nie zawrze lub rozwiąże (doprowadzi do rozwiązania) umowy dzierżawy gruntu pod ogródek letni.

15.2. Najemca ma prawo rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wezwaniu Wynajmującego, wyznaczającym termin 14 dni na usunięcie naruszeń, przed upływem okresu, na jaki została zawarta, jeżeli z wyłącznej winy Wynajmującego nie będzie możliwe prowadzenie w Przedmiocie Najmu umówionej działalności lub będzie niemożliwy dostęp do Przedmiotu Najmu przez okres dłuższy niż __ kolejnych dni. Podstawą do rozwiązania Umowy nie będą zarządzenia władz uniemożliwiające lub ograniczające możliwość prowadzenia działalności w Lokalu.

15.3. Bez względu na to, kiedy Umowa wygaśnie lub zostanie rozwiązana, Wynajmujący nie będzie obowiązany do zwrotu jakichkolwiek kwot Czynszu otrzymanych już od Najemcy. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn innych niż wyłącznie zawinione przez Wynajmującego, Wynajmujący przejmie Przedmiot Najmu w stanie, w jakim on się

znajduje, bez konieczności uiszczania jakichkolwiek należności na rzecz Najemcy z tytułu nakładów na Lokal.

- 15.4. Oświadczenie zawierające rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym, nastąpi w formie pisemnej.
- 15.5. W przypadku, gdy Najemca nie dokona zwrotu Lokalu, wówczas nie ograniczając jakichkolwiek środków prawnych przysługujących Wynajmującemu, Wynajmujący będzie miał prawo naliczyć karę umowną z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu poza okresem najmu w wysokości: (i) za pierwsze trzy dni przypadające po zakończeniu okresu Najmu - stu procent (100%) Czynszu netto, (ii) za kolejne dni (tj. począwszy od 4 dnia) przypadające po zakończeniu okresu Najmu - czterystu procent (400%) Czynszu netto. Powyższa kara umowna (i) będzie naliczana do dnia opuszczenia Lokalu przez Najemcę (wliczając także dzień opuszczenia); (ii) będzie naliczana za każdy miesiąc korzystania z Lokalu poza okresem najmu przy czym w przypadku, gdy okres korzystania będzie krótszy niż jeden miesiąc kara umowna zostanie obliczona proporcjonalnie w stosunku do liczby dni w danym miesiącu; (iii) w przypadku, gdy do zakończenia Umowy dojdzie na skutek oświadczenia woli Wynajmującego – pierwszym dniem naliczania kary w wysokości określonej w podpunkcie (i) zdania poprzedzającego będzie dzień doręczenia Najemcy stosownego oświadczenia woli Wynajmującego. Ponadto, Wynajmujący będzie uprawniony do żądania od Najemcy zwrotu kosztów mediów faktycznie zużytych w Lokalu. Od wszelkich należnych opłat niezapłaconych w dniu opuszczenia Lokalu przez Wynajmującego naliczane będą odsetki ustawowe.

Rozdział 16. Zwrot Przedmiotu Najmu

- 16.1. Po zakończeniu najmu Wynajmujący może zatrzymać nieodpłatnie nakłady poczynione przez Najemcę na Lokal. Na Najemcy ciąży obowiązek zwrócenia Lokalu posprzątanego i w stanie uwzględniającym normalne zużycie. Wynajmujący będzie miał prawo wybrać, czy Najemca:
- a) ma pozostawić Lokal w stanie istniejącym; czy
 - b) ma usunąć wszelkie nakłady i zmiany w Lokalu i pozostawić Lokal z tynkami wewnętrznymi, bez ubytków oraz pomalowanymi na biało w terminie 7 dni od dnia zakończenia okresu najmu;
- Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy wartości nakładów, zmian lub ulepszeń, bez względu na podstawę i termin wygaśnięcia Umowy.
- 16.2. Przy zwrocie Lokalu Strony sporządzą pisemny protokół określający datę zwrotu i stan zwracanego Przedmiotu Najmu. Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego sporządzenia i podpisania powyższego protokołu, gdy Najemca uchyli się od jego podpisania.
- 16.3. W przypadku, gdy do dnia zwrotu Przedmiotu Najmu, Najemca nie przywróci Przedmiotu Najmu do stanu, o którym mowa w punkcie 16.1. Umowy Wynajmujący będzie uprawniony do przywrócenia Przedmiotu Najmu do w/w stanu we własnym zakresie, lecz na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego.
- 16.4. Faktyczne zajmowanie Przedmiotu Najmu przez Najemcę, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, nie będzie uznawane przez strony za przedłużenie w sposób dorozumiany Umowy.
- 16.5. W przypadku, gdy Najemca, na wniosek Wynajmującego, nie przywróci Lokalu do stanu

określonego w poprzednich artykułach, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do dokonania takich czynności samodzielnie oraz obciążenia Najemcy kosztami takich prac.

16.6. Wszystkie klucze do Lokalu zostaną zwrócone Wynajmującemu w dniu zakończenia okresu najmu. W przypadku niezwrócenia kluczy w powyższym dniu, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do wejścia do Lokalu oraz wymiany zamków do Lokalu na koszt Najemcy, jak również podjęcia wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do zabezpieczenia rzeczy znajdujących się w Lokalu. Najemca zrzeka się niniejszym prawa do podnoszenia jakichkolwiek zarzutów (w tym zarzutów związanych z naruszeniem posiadania) z tytułu takich działań Wynajmującego.

16.7. Jeżeli w terminie 7 dni od zakończenia okresu najmu, Najemca nie usunie swoich przedmiotów z Lokalu, Wynajmujący będzie mógł usunąć i przechować takie przedmioty w magazynie na koszt Najemcy. Wynajmujący nie będzie ponosić odpowiedzialności za jakąkolwiek szkodę powstałą w trakcie usuwania lub składowania przedmiotów. Jeżeli Najemca w ciągu jednego miesiąca od dnia usunięcia jego przedmiotów z Lokalu przez Wynajmującego nie odbierze ich od Wynajmującego oraz nie uiszczy kosztów ich składowania, uznaje się, iż Najemca wyzbył się ich własności poprzez porzucenie. Warunkiem do wydania przedmiotów Najemcy, na jego pisemne żądanie, jest uiszczenie przez niego na rzecz Wynajmującego pełnej kwoty kosztów składowania tych przedmiotów. Wynajmujący nie będzie miał obowiązku przechowywania i będzie uprawniony do zniszczenia produktów spożywczych Najemcy o krótkim terminie przydatności do spożycia.

Rozdział 17. Kontrola Przedmiotu Najmu

17.1. Wynajmujący lub jego przedstawiciele są uprawnieni do wejścia do Przedmiotu Najmu, w celu dokonania kontroli substancji Przedmiotu Najmu. Przedstawiciel Najemcy ma prawo być obecny przy dokonywaniu tej oceny. W przypadkach nagłych Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu w każdym czasie.

Rozdział 18. Zabezpieczenie

18.1. Strony oświadczają, iż Najemca złożył kaucję zabezpieczającą zapłatę czynszu i innych zobowiązań Najemcy w wysokości trzymiesięcznych opłat czynszowych (czynsz brutto).

18.2. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego kwoty kaucji, Najemca zobowiązany jest kaucję niezwłocznie uzupełnić.

Rozdział 19. Postanowienia dodatkowe

19.1. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn, leżących po stronie Najemcy, w szczególności o których mowa w art. 15.1. Umowy Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość 6-miesięcznej kwoty czynszu brutto. Wynajmujący zastrzega sobie jednak prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku szkody przekraczającej kwotę kary umownej.

19.2. Kara umowna określona w art. 19.1 Umowy jest należna Wynajmującemu niezależnie od innych kwot, do zapłaty których Najemca jest zobowiązany na podstawie Umowy, a jej uiszczenie nie powoduje rozliczenia zaległych zobowiązań Najemcy z tytułu Umowy.

- 19.3. Kara umowna oraz odszkodowanie należne Wynajmującemu na podstawie umowy płatne są w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy pisemnego żądania zapłaty kary umownej (odszkodowania), na rachunek bankowy każdorazowo wskazany przez Wynajmującego w pisemnym żądaniu zapłaty.
- 19.4. Kary umowne przewidziane w Umowie należne są Wynajmującemu niezależnie od tego, czy poniósł on jakąkolwiek szkodę na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę Umowy.
- 19.5. Korespondencja związana z Umową uważana będzie za doręczoną drugiej Stronie, jeżeli wysłana zostanie na adres wskazany w komparycji Umowy, chyba że przed wysłaniem tej korespondencji Strona, do której korespondencja ta jest skierowana zawiadomi drugą Stronę na piśmie o zmianie swojego adresu dla doręczeń. W razie zaniedbania przez Stronę obowiązku pisemnego zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, korespondencja uważana będzie za skutecznie doręczoną 7. (słownie: siódmego) dnia od dnia jej wysłania, jeżeli została wysłana na ostatni adres dla doręczeń wiadomy Stronie wysyłającej.
- 19.6. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień Umowy było lub stało się nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają nadal w mocy, a zapis nieskutecznego lub nieważnego postanowienia Strony zastąpią postanowieniem, które w sposób prawnie dopuszczalny możliwie najlepiej służy realizacji zakładanego ekonomicznego celu nieważnego lub nieskutecznego postanowienia i intencji Stron.
- 19.7. W kwestiach nieuregulowanych Umową obowiązują przepisy polskiego prawa, a w szczególności przepisy kodeksu cywilnego.
- 19.8. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy jak również jej rozwiązanie za zgodą stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 19.9. Wszelkie spory mogące wyniknąć z Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla miejsca położenia Przedmiotu Najmu.
- 19.10. Załączniki wymienione poniżej stanowią integralną część Umowy:
- 1) Załącznik Nr 1 – Warunki Przetargu.
 - 2) Załącznik Nr 2 – Oferta Najemcy.
- 19.11. Strony oświadczają, że przed zawarciem Umowy zapoznały się z treścią załączników wymienionych w art. 19.10. Umowy.
- 19.12. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i/lub obowiązków wynikających z Umowy na rzecz osoby trzeciej.
- 19.13. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA