

UMOWA NAJMU
nr FW/WZP/8/2021

zawarta dnia..... w Szczecinie pomiędzy

Fabryka Wody Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie, przy ul. Czesława 9, 71-504 Szczecin, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000722705, NIP 8513217275, REGON 368786194, o kapitale zakładowym 45 800 000 zł, w całości opłaconym,

reprezentowaną przez: Prezesa Zarządu Konrada Stępnia, zwaną dalej „Wynajmującym”

a

_____**Spółką z**_____
_____**z siedzibą w**_____, przy ul. _____
_____, _____, wpisaną do Rejestru
Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy _____
_____ w _____, _____Wydział _____Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS _____, NIP _____, REGON _____
_____, o kapitale zakładowym _____zł, w całości opłaconym,

reprezentowany przez : _____

lub

_____prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą „_____
_____, wykonującą działalność gospodarczą _____
_____w _____przy ulicy _____
_____ (kod pocztowy _____),
posiadającą NIP: _____oraz REGON: _____
_____, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,

występującą przy niniejszej umowie osobiście,

zwaną dalej „Najemcą”.

Najemca oraz Wynajmujący mogą być nazywani w dalszej części niniejszej umowy łącznie jako „Strony” bądź osobno jako „Strona”.

Umowa zostaje zawarta w wyniku przeprowadzonego postępowania nr FW/WZP/8/2021 na wybór najemcy na najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w obiekcie pn. Fabryka Wody- Nowa Gontynka w Szczecinie z wyłączeniem przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych. Postępowanie prowadzone było na podstawie Zarządzenia nr 2/2021 Prezesa Zarządu spółki Fabryka Wody sp. z o.o. w Szczecinie w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania Pomieszczeniami i Nieruchomościami spółki Fabryka Wody sp. z o.o. w Szczecinie w trybie pisemnego przetargu nieograniczonego.

Spis treści

DEFINICJE	3
§ 1. Oświadczenia Stron	5
§ 2. Przedmiot Najmu	6
§ 3. Przeznaczenie Przedmiotu Najmu	7
§ 4. Standard i Wykończenie Przedmiotu Najmu, Prace Najemcy	7
§ 5. Wydanie Przedmiotu Najmu	10
§ 6. Okres Najmu	11
§ 7. Opłaty z tytułu Najmu	12
§ 8. Czynsz Najmu	12
§ 9. Opłaty Indywidualne	12
§ 10. Powierzchnie reklamowe, wykorzystanie oznaczeń Stron	13
§ 11. Zabezpieczenie wykonania Umowy	14
§ 12. Działalność w Przedmiocie Najmu	15
§ 13. Powierzchnie Wspólne	17
§ 14. Utrzymanie Przedmiotu Najmu	17
§ 15. Odpowiedzialność Najemcy	18
§ 16. Modyfikacje dokonane przez Wynajmującego	19
§ 17. Cesja i Podnajem	20
§ 18. Przerwy w funkcjonowaniu	20
§ 19. Ubezpieczenia	20
§ 20. Zwrot Przedmiotu Najmu	22
§ 21. Nakłady poniesione przez Najemcę	22
§ 22. Kary Umowne	22
§ 23. Rozwiązanie Umowy Najmu	25
§ 24. Postanowienia Końcowe	24

DEFINICJE

W niniejszej umowie zwrot:

„Czynsz Najmu” oznacza czynsz za używanie (najem) Przedmiotu Najmu i jest liczony jako iloczyn stawki wskazanej przez Wykonawcę w ofercie za 1 m² powierzchni Przedmiotu Najmu i liczby m² powierzchni Przedmiotu Najmu, płatny przez Najemcę z góry na podstawie i w terminie wynikających z faktury Wystawionej przez Wynajmującego.

„Dokumentacja Projektowa Obiektu” oznacza wielobranżową dokumentację projektową dla zadania pn. „Budowa Parku wodnego „Fabryka Wody Nowa Gontynka” w Szczecinie” wykonana przez DreamWorlds Sp. z o.o. Sp.k. w z siedzibą w Mysłowicach (NIP 2220899073), stanowiąca podstawę realizacji inwestycji. pn. Budowa parku wodnego pn. „Fabryka Wody - Nowa Gontynka w Szczecinie.

„Dzień Wydania” oznacza dzień, w którym nastąpi wydanie najemcy całości Przedmiotu Najmu.

„Dzień Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę” – oznacza dzień, w którym nastąpi protokolarne przekazanie Najemcy Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę, nie później niż 01 sierpnia 2022 r.

„Dzień Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu” oznacza dzień, w którym nastąpi rozpoczęcie działalności Przedmiotu Najmu, nie później niż dzień rozpoczęcia działalności Obiektu.

„Dzień Rozpoczęcia Działalności Obiektu” oznacza dzień, w którym nastąpi oficjalne otwarcie działalności Obiektu, wskazany przez Wynajmującego po zakończeniu prac związanych z budową i wykończeniem Obiektu oraz uzyskaniu właściwych pozwoleń i innych decyzji umożliwiających korzystanie z Obiektu. Dzień Rozpoczęcia Działalności Obiektu nastąpi w terminie sześciu miesięcy od dnia zgłoszenia przez Generalnego Wykonawcę Inwestycji do odbioru końcowego, lecz nie później niż do dnia 11 lipca 2023 r.

„Generalny Wykonawca Obiektu” oznacza Konsorcjum Firm: Alstal Grupa Budowlana Sp. z o.o. Sp. k. oraz Alstal Real Estate sp. z o.o. realizujący inwestycję pn. Budowa parku wodnego pn. „Fabryka Wody - Nowa Gontynka w Szczecinie.

„Generalny Projektant” - DreamWorlds Sp. z o.o. Sp.k. w z siedzibą w Mysłowicach.

„Gwarancja” oznacza:

- gwarancję bankową wystawioną przez bank działający w Polsce zgodnie z polskim prawem, lub
- gwarancję ubezpieczeniową wystawioną przez zakład ubezpieczeń uprzednio zaakceptowaną przez Wynajmującego, stanowiącą zabezpieczenie wykonania przez Najemcę jakichkolwiek jego zobowiązań wynikających z Umowy, w której bank/zakład ubezpieczeń zobowiązuje się nieodwołalnie, bezwarunkowo i na pierwsze żądanie Wynajmującego zapłacić Wynajmującemu każdą kwotę do wysokości równej sześciokrotności sumy Czynszu Najmu powiększonych o podatek VAT.

„Instrukcja Prowadzenia Prac Wykończeniowych” oznacza dokument określający sposób prowadzenia prac wykończeniowych na Obiekcie, zawierający informacje dotyczące w szczególności sposobu prowadzenia Prac Najemcy, sporządzony przez Generalnego Wykonawcę Obiektu, przekazany Najemcy najpóźniej w Dniu Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę, zawierający w szczególności informacje o zasadach bhp i ppoż, godzinach wejścia lub wjazdu na teren budowy Obiektu, udostępnianiu pomieszczeń, w których będą prowadzone Prace Najemcy, zasadach transportu i składowania materiałów na terenie budowy Obiektu, zasadach zabezpieczania pomieszczeń, w których prowadzone są Prace Najemcy, zasadach zaopatrzenia w media i ich rozliczania oraz inne zasady i wytyczne związane z koordynacją i bezkolizyjną realizacją prac przez Najemcę .

„Prace Najemcy” oznacza wszelkie prace budowlane, remontowe, wykończeniowe, adaptacyjne oraz inne roboty mające na celu w szczególności wykonanie lub zmianę elementów wystroju, wyposażenia lub aranżacji Przedmiotu Najmu, które Najemca zamierza wykonać w Przedmiocie Najmu po Dniu Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę (obejmujące prace wykończeniowe i adaptacyjne wykonane przed rozpoczęciem działalności Najemcy w Przedmiocie Najmu, jak i późniejsze prace w trakcie Okresu Najmu).

„Kaucja Gwarancyjna” oznacza kwotę odpowiadającą wartości Gwarancji.

„Kaucja Gotówkowa” oznacza kwotę odpowiadającą trzykrotności Czynszu Najmu, powiększonych o podatek VAT, wniesiona przez Najemcę na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego w zakresie Czynszu Najmu i innych opłat związanych z wykonywaniem Umowy.

„Konceptja Prowadzenia Działalności” oznacza załączony do Oferty dokument, o którym mowa w rozdziale VIII pkt 6 ust. 7) Ogłoszenia o przetargu pisemnym nieograniczonym nr FW/WZP/4/2021 na

najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, znajdującej się w obiekcie pn. Park Wodny Fabryka Wody – Nowa Gontynka w Szczecinie.

„Koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Najmu” oznaczają koszty, które Najemca zobowiązany jest ponosić na rzecz Generalnego Wykonawcy Obiektu na zasadach i wysokości określonej w Instrukcji Prowadzenia Prac Wykończeniowych

„Opłaty Indywidualne” oznaczają koszty związane z kosztami eksploatacji Przedmiotu Najmu w związku z działalnością prowadzoną przez Najemcę, w szczególności koszty zużycia prądu, gazu, wody zimnej i ciepłej, odprowadzania ścieków, ogrzewania, chłodzenia, wywozu odpadów ponoszone przez Najemcę i związane z Przedmiotem Najmu.

„Oferta” oznacza ofertę Wykonawcy złożoną w toku przetargu pisemnego nieograniczonego na najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, znajdującej się w obiekcie pn. Park Wodny Fabryka Wody – Nowa Gontynka w Szczecinie, stanowiąca Załącznik nr 3 do Umowy.

„Obiekt” oznacza obiekt budowlany realizowany przez Generalnego Wykonawcę Obiektu, na którym prowadzona będzie działalność pod nazwą Park Wodny „Fabryka Wody - Nowa Gontynka” położony w Szczecinie przy ulicy 1-go Maja.

„Okres Obowiązywania Umowy” oznacza okres na od dnia jej zawarcia do końca Okresu Najmu.

„Okres Najmu” oznacza okres 96 miesięcy liczony od Dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu.

„Okres Prowadzenia Działalności” oznacza okres liczony od Dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu do końca Okresu Obowiązywania Umowy.

„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji” oznacza oświadczenie w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w którym Najemca zobowiązuje się dobrowolnie poddać egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 oraz pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego w zakresie wykonania obowiązku zwrotu Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu oraz co do obowiązku terminowego uiszczania płatności wynikających z Umowy do kwoty stanowiącej równowartość dwunastokrotności sumy: Czynszu Najmu powiększonych o podatek VAT obliczonych na dzień podpisania Umowy i z uwzględnieniem Powierzchni Najmu na dzień podpisania Umowy

„Przedmiot Najmu” oznacza powierzchnię w Obiekcie oddaną do wyłącznego używania Najemcy, która została określona w § 2 ust. 1 Umowy i w załączniku nr 4 kolorem pomarańczowym..

„Powierzchnia Przedmiotu Najmu” oznacza powierzchnię Przedmiotu Najmu zmierzoną zgodnie z Normą PN-70/B-02365, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zajmowana przez słupy, wewnętrzne ścianki działowe, instalacje i inne elementy stanowiące strukturę konstrukcyjną Obiektu nie pomniejsza wyniku pomiaru.

„Powierzchnie do Wykończenia przez Najemcę” – oznacza Powierzchnię Przedmiotu Najmu, z wyłączeniem powierzchni oznaczonej kolorem zielonym w załączniku nr 4 do Umowy, przeznaczoną do wykończenia przez Najemcę oraz przekazaną Najemcy w dniu sporządzenia Protokołu Zdawczo-Odbiorczym Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę.

„Powierzchnie Wspólne” oznacza powierzchnie w Obiekcie należącym do Wynajmującego, udostępnione Najemcy do korzystania, w celu prowadzenia działalności, w zakresie obsługi klientów.

„Projekt Wykonawczy” oznacza projekt techniczny wykonany zgodnie z zasadami wynikającymi z rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz projekt aranżacji całości Przedmiotu Najmu wraz z projektem zagospodarowania Powierzchni Wspólnych - wykonany zgodnie z zasadami określonymi w Ogłoszeniu o przetargu - obejmujący wszelkie Prace Najemcy, jakie zobowiązany jest wykonać na podstawie niniejszej Umowy.

„Protokół Zdawczo-Odbiorczy Wydania Przedmiotu Najmu” oznacza protokół sporządzony w Dniu Wydania przez Strony bądź jednostronnie przez Wynajmującego.

„Protokół Zdawczo-Odbiorczy Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę” oznacza protokół sporządzony przez Strony lub jednostronnie przez Wynajmującego w Dniu Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę.

„Protokół Zdawczo-Odbiorczy Zwrotu Przedmiotu Najmu” oznacza protokół sporządzony w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu przez Strony lub jednostronnie przez Wynajmującego.

„Dokumentacja Wynajmującego Dotycząca Obiektu” oznacza zbiór dokumentów zawierających wytyczne i reguły dotyczące zasad funkcjonowania Obiektu, w tym Regulamin Obiektu, odnoszące się do najemców i użytkowników Obiektu.

„Stawka Czynszu Najmu Za Przedmiot Najmu” oznacza stawkę czynszu za 1 m² Powierzchni Przedmiotu Najmu wskazaną w Ofercie Najemcy .

„Umowa” oznacza niniejszą umowę najmu.

„Wyposażenie” oznacza elementy ruchome i nieruchome przekazane Najemcy przez Wynajmującego do czasowego używania na zasadach określonych w Umowie.

„Zakaz Działalności” oznacza wprowadzenie na podstawie przepisów prawa w szczególności ze względu na ogłoszenie stanu zagrożenia epidemią, stanu epidemii lub innego stanu nadzwyczajnego, zakazu prowadzenia przez Najemcę w Przedmiocie Najmu działalności określonej w § 3 ust. 1 Umowy.

§ 1. Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem Obiektu, w którym znajduje się Przedmiot Najmu.
2. Wynajmujący oświadcza, że plany Obiektu mogą być modyfikowane między innymi w celu podporządkowania się treści decyzji administracyjnych oraz wymogom technicznym i ekonomicznym związanym z budową i eksploatacją Obiektu, w tym wymogom bezpieczeństwa.
3. Najemca oświadcza, że:
 - 1) Przedmiot Najmu, zlokalizowany jest w obiekcie stanowiącym przedmiot umowy o roboty budowlane zawartej przez Wynajmującego w dniu 11.10.2019 r. z Generalnym Wykonawcą Obiektu. Tym samym Prace Najemcy będą prowadzone na terenie budowy Generalnego Wykonawcy Obiektu, we współpracy i poszanowaniu jego praw i obowiązków wynikających z umowy o Generalne Wykonawstwo, którą zostanie udostępniona Wynajmującemu. Za udostępnienie rozumie się również umieszczenie umowy o Generalne Wykonawstwo na stronie Wynajmującego.
 - 2) Z uwagi na fakt, Prace Najemcy będą prowadzone na terenie budowy, Wynajmujący nie zapewni Najemcy terenu pod zaplecze socjalne, ani też terenu do ewentualnego składowania materiałów. W tym przedmiocie Najemca winien własnym staraniem i na własny koszt dokonać stosownych ustaleń z Generalnym Wykonawcą Obiektu lub podmiotem trzecim.
 - 3) W ramach umowy o roboty budowlane, o której mowa w pkt 1) Generalny Wykonawca Obiektu zobowiązał się do umożliwienia podmiotom wskazanym przez Wynajmującego prowadzenie robót budowlanych i wykończeniowych oraz do koordynacji działań Generalnego Wykonawcy Obiektu z podmiotami wskazanymi przez Wynajmującego, przy czym wszelkie roboty budowlane będą prowadzone pod nadzorem organizacyjnym i technicznym Generalnego Wykonawcy Obiektu i zgodnie z opracowaną przez Generalnego Wykonawcę Obiektu planem BIOZ oraz Instrukcją Prowadzenia Prac Wykończeniowych.
 - 4) W ramach realizacji Umowy o której mowa w pkt 1) Generalny Wykonawca Obiektu zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt:
 - a) zapewnić stały nadzór nad prowadzonymi robotami budowlanymi oraz wykonywać obowiązki Kierownika Budowy wynikające z ustawy Prawo budowlane także w odniesieniu do robót budowlanych wykonywanych w ramach niniejszej Umowy,
 - b) zapewnić i nadzorować utrzymanie w czystości terenu budowy także przez Najemcę,
 - c) zapewnić i nadzorować realizację prac (także przez Najemcę pod względem bezpieczeństwa i higieny pracy, a także przestrzegania innych przepisów związanych z wykonywaniem robót budowlanych (np. dotyczących utylizacji odpadów, ppoż, ochrony

środowiska, itp.) Kierownikowi Budowy przysługuje prawo kontroli Najemcy w ww. zakresie oraz wydawania wiążących poleceń.

- 5) W ramach Prac Najemcy Najemca będzie prowadził roboty budowlane na styku branż robót wykonanych przez Generalnego Wykonawcę Obiektu. W związku z tym Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wady i usterki na styku branż. Najemca jest zwolniony od odpowiedzialności, jeżeli przed przystąpieniem do prac na styku branż w sposób należyty zbada stan prac wykonanych przez Generalnego Wykonawcę Obiektu lub jego podwykonawców/dalszych podwykonawców i dowiedzie, że wadliwość dotychczasowych prac prowadzonych na styku branż, związana z wykonywaniem prac przez Generalnego Wykonawcę Obiektu lub jego podwykonawców/dalszych podwykonawców, uniemożliwi mu należyte wykonywanie prac zgodnie z Umową, o czym zawiadomi Wynajmującego i Generalnego Wykonawcę Obiektu na piśmie przed przystąpieniem do Prac Najemcy i w sposób wyczerpujący uzasadni swoje stanowisko.
- 6) Wiadomym mu jest i akceptuje fakt, iż w celu zapewnienia efektywnej działalności Obiektu Wynajmujący może wprowadzić zmiany dotyczące Obiektu, na co wyraża niniejszym zgodę.
- 7) Wyraża zgodę na przekazanie przez Wynajmującego zarządzania Obiektem wybranemu przez Wynajmującego zarządcy, o ile Wynajmujący podejmie decyzję o powierzeniu zarządu podmiotowi trzeciemu.
- 8) Akceptuje nieograniczone prawo Wynajmującego do swobodnego rozporządzania i dysponowania Powierzchniami Wspólnymi oraz pozostałymi powierzchniami w Obiekcie, przy czym działania Wynajmującego, o których mowa powyżej nie mogą ograniczać lub utrudniać Najemcy prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu oraz dostępu Najemcy do Przedmiotu Najmu.
- 9) Akceptuje fakt, że nie będzie mógł prowadzić w Przedmiocie Najmu działalności, która będzie ograniczała lub uniemożliwiała działalność Wynajmującego.
- 10) Otrzymał wszelkie informacje, dane i wyjaśnienia, których zażądał i które umożliwiły mu podjęcie dobrze rozważonej decyzji o zawarciu Umowy, w tym informacje dotyczące planowanej daty wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę, daty wydania Przedmiotu Najmu oraz planowanej daty rozpoczęcia działalności Obiektu, zakresu prac adaptacyjnych niezbędnych do dostosowania Przedmiotu Najmu do celów prowadzonej działalności.

§ 2. Przedmiot Najmu

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania (wynająć Najemcy) Przedmiot Najmu o Powierzchni **Przedmiotu Najmu wynoszącej 592 m² (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt dwa metry)**, a Najemca zobowiązuje się na podstawie niniejszej Umowy Przedmiot Najmu od Wynajmującego najać. Przedmiot Najmu opisany został w Załączniku nr 4 do Umowy.
2. Powierzchnia Przedmiotu Najmu wskazana w ust. 1 powyżej jest powierzchnią podaną w przybliżeniu. Strony zgodnie wskazują, iż ostateczna Powierzchnia Przedmiotu Najmu zostanie ustalona przez geodetę Wynajmującego, na koszt Wynajmującego, najpóźniej do Dnia Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę. Powierzchnia Przedmiotu Najmu ustalona w sposób, o który mowa wyżej, będzie ostateczna i wiążąca dla Stron od dnia Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę do końca Okresu Obowiązywania Umowy Najmu. Określenie faktycznej Powierzchni Przedmiotu Najmu zostanie wskazane w Protokole Zdawczo-Odbiorczym Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę i Protokole Wydania Przedmiotu Najmu na podstawie sporządzonego uprzednio protokołu pomiaru dokonanego przez geodetę, o którym mowa wyżej.
3. Czynsz Najmu oraz wszelkie inne opłaty, których wysokość jest uzależniona od wielkości Powierzchni Przedmiotu Najmu zostaną odpowiednio skorygowane zgodnie z wynikiem pomiaru, o

- którym mowa w ust. 2 powyżej, tj. będą obliczane i uiszczane w oparciu o Powierzchnię Przedmiotu Najmu wynikającą z ww. pomiaru.
4. W ramach przedmiotowej Umowy oraz Czynszu Najmu Wynajmujący zapewni Najemcy od dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu do używania ruchome i nieruchome elementy Wyposażenia. Najemca może, według swego uznania, wykorzystać ruchome elementy Wyposażenie do prowadzenia działalności. Najemca nie ma prawa do demontowania bądź zmiany nieruchomych elementów Wyposażenia, np. blatów, zabudowy itp. Wykaz elementów wyposażenia określa Załącznik nr 5 do Umowy.
 5. Wynajmujący zapewni Najemcy od dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu do korzystania w celu prowadzenia działalności, w zakresie obsługi klientów Powierzchnie Wspólne - powierzchnie zakreślone kolorem fioletowym w Załączniku nr 4 do Umowy. Najemca przed Rozpoczęciem Działalności Przedmiotu Najmu uzyska pisemną zgodę Wynajmującego na sposób zagospodarowanie powierzchni, o której mowa w niniejszym ustępie. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek zmian na powierzchni, o której mowa w niniejszym ustępie.

§ 3. Przeznaczenie Przedmiotu Najmu

1. Przedmiot Najmu przeznaczony będzie na działalność gastronomiczną, w zakresie określonym w załączniku nr 3 i 4 do Umowy.
2. Miejscem prowadzenia działalności przez Najemcę na terenie Obiektu jest wyłącznie Przedmiot Najmu i Powierzchnie Wspólne w zakresie określonym w § 2 ust. 5.
3. W czasie obowiązywania niniejszej Umowy Najemca nie może używać Przedmiotu Najmu w innym celu niż określony w Umowie, chyba że Wynajmujący udzieli Najemcy - na piśmie pod rygorem nieważności - zgody na zmianę przeznaczenia Przedmiotu Najmu.
4. Podjęcie przez Najemcę w Obiekcie jakiegokolwiek działalności dodatkowej lub uzupełniającej, w stosunku do działalności określonej w ust. 1 powyżej, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
5. Wynajmujący lub działający w jego imieniu pracownik lub inna upoważniona osoba ma prawo doraźnej kontroli jakości świadczonych w Przedmiocie Najmu usług, w zakresie zgodności świadczonych usług ze złożoną w toku postępowania Ofertą, obejmującą w szczególności:
 - 1) kontrolę jakości wydawanych posiłków i napojów, w tym również jakości wykorzystywanych produktów;
 - 2) kontrolę czystości, warunków sanitarnych panujących w Przedmiocie Najmu, w szczególności w miejscu wykonywania podstawowej działalności Najemcy, w tym miejscu przygotowywania i przechowywania żywności i napojów
6. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego lub działającego w jego imieniu pracownika lub inną osobę niezgodności pomiędzy jakością deklarowaną w Ofercie a stanem zastanym w trakcie kontroli, Wynajmujący wskaże Najemcy stwierdzone naruszenia oraz wezwie go do usunięcia stwierdzonych niezgodności w wyznaczonym przez siebie terminie. Po upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący ma prawo ponownej kontroli w celu weryfikacji, czy Najemca dostosował się do wytycznych Wynajmującego.
7. W przypadku, w którym Wynajmujący podejmie wiedzę o skargach użytkowników Obiektu związanych z działalnością Najemcy, w szczególności w zakresie dotyczącym jakości produktów bądź niezachowania wymogów sanitarnych, wezwie Najemcę do wyjaśnień oraz obligatoryjnie przeprowadzi kontrolę, o której mowa w ust. 5.

§ 4. Standard i Wykończenie Przedmiotu Najmu, Prace Najemcy

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wydania Przedmiotu Najmu w stanie zgodnym z Opisem i Planem Przedmiotu Najmu stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy.
2. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan Przedmiotu Najmu oraz zakres Prac Najemcy koniecznych do przystosowania Przedmiotu Najmu do potrzeb wykonywanej działalności.
3. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu Wydania Najemcy Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę przekaże mu również, za pisemnym potwierdzeniem, Instrukcję Prowadzenia Prac Wykończeniowych sporządzoną przez Generalnego Wykonawcę Obiektu. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania jej postanowień.
4. Przed wykonaniem Projektu Wykonawczego i nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy. Najemca wykona koncepcję aranżacji wnętrza całego Przedmiotu Najmu i Powierzchni Wspólnych (dalej jako koncepcja), z podziałem na poszczególne strefy. Koncepcja składać się będzie z dwóch części:
 - 1) Części opisowej, w której Najemca szczegółowo opíše propozycję aranżacji wnętrza w zakresie poszczególnych pomieszczeń w szczególności: Bar saunowy, Pijalnia soków, Bar na hali basenowej, Strefa konsumpcji, Restauracja-kawiarnię oraz Strefy obsługi wraz z miejscami wydawania posiłków obu stref. Koncepcja będzie zawierać charakterystykę wyposażenia wnętrza, m.in. rodzaj i kolorystykę proponowanych mebli, sprzętu, dodatków z wyszczególnieniem elementów.
 - 2) części wizualno - graficznej (przedstawionej na płycie CD/DVD, pendrive itp. lub w wersji papierowej) prezentującej propozycję aranżacji wnętrza, w tym charakterystykę wyposażenia wnętrza, m.in. rodzaj i kolorystykę proponowanych mebli, sprzętu, dodatków z wyszczególnieniem elementów, w zakresie pomieszczeń analogicznym jak w pkt. 1).
5. Najemca przedstawi koncepcję aranżacji wnętrza całego Przedmiotu Najmu i Powierzchni Wspólnych do akceptacji. Wynajmujący dokona akceptacji przedstawionej koncepcji, lub wniesie do niej pisemne uwagi w terminie 14 dni od dnia jej przedstawienia przez Najemcę. Najemca dokona zmian koncepcji, zgodnie z uwagami Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia uwag i ponownie przedłoży koncepcje do akceptacji Wynajmującemu. Najemca będzie przedstawiał Wynajmującemu koncepcje do weryfikacji do czasu uzyskania pełnej akceptacji.
6. Materiały zastosowane do wykończenia i aranżacji Przedmiotu Najmu muszą spełniać wymagania przepisów ogólnych, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w szczególności spełniać wymogi przepisów przeciwpożarowych, BHP, higieniczno - sanitarnych. Ponadto materiały użyte do wykończenia i aranżacji wnętrz winny być fabrycznie nowe, nieużywane, wolne od wad, cechować się wysoką jakością, a przy ich doborze należy uwzględniać charakter miejsca, w którym mają zostać zastosowane. Użyte materiały powinny być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz spełniać wymogi określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, a także certyfikaty bezpieczeństwa i dopuszczenia do użytkowania, oraz spełniać wymogi określone w Dokumentacji Projektowej Obiektu.
7. Projekt Wykonawczy zostanie wykonana na podstawie koncepcji zaakceptowanej przez Wynajmującego. Najemca nie przystąpi do wykonywania Projektu Wykonawczego przed zaakceptowaniem koncepcji przez Wynajmującego.
8. Wszelkie Prace Najemcy mogą być wykonane na podstawie zaakceptowanego przez Wynajmującego Projektu Wykonawczego, przedłożonego Wynajmującemu w terminie 60 dni od dnia zaakceptowania koncepcji przez Wynajmującego i przed rozpoczęciem wykonywania przez Najemcę jakichkolwiek prac. Przedłożony Projekt Wykonawczy musi odzwierciedlać postanowienia koncepcji aranżacji wnętrza Przedmiotu Najmu oraz uwzględniać założenia Instrukcji Prowadzenia Prac Wykończeniowych.
9. Najemca uzyska uzgodnienia i akceptację Projektu Wykonawczego od uprawnionych rzeczoznawców – SANEPID, p.poż Najemca będzie odpowiedzialny za dostarczenia – jeżeli będzie to niezbędne-

- wszelkich świadectw, certyfikatów, atestów i odstępstw wymaganych przez prawo budowlane lub potrzebnych Wynajmującemu do uzyskania pozwolenia na użytkowania Obiektu.
10. Projekt Wykonawczy Przedmiotu Najmu musi być wykonany zgodnie z normami polskimi, przez projektantów branżowych posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane odpowiednie specjalności zgodnie z polskimi przepisami prawa.
 11. Projekt Wykonawczy zostanie dostarczony Wynajmującemu w 3 egzemplarzach w wersji wydrukowanej i 1 egzemplarz w wersji elektronicznej.
 12. Wynajmujący dokona weryfikacji Projektu Wykonawczego w terminie 21 dni od dnia jego dostarczenia przez Najemcę. W tym terminie Wynajmujący wniesie uwagi lub dokona akceptacji Projektu Wykonawczego tylko jeśli Najemca dostarczy kompletny Projekt Wykonawczy tj. o zawartości opisanej powyżej oraz zgodny z koncepcją pisemnie zaakceptowaną przez Wynajmującego.. W przypadku dostarczenia Projektu Wykonawczego w stanie niekompletnym, Najemca zwróci Wynajmującemu całą dostarczoną dokumentację celem jej uzupełnienia. Terminy Wynajmującego dotyczące akceptacji biegną od momentu złożenia pełnej dokumentacji. Złożenie niepełnej dokumentacji nie ma wpływu na upływ terminów Najemcy.
 13. Wynajmujący nie wyda – w jakiegokolwiek formie – akceptacji Projektu Wykonawczego, gdy Najemca nie uzyska uzgodnień, akceptacji, świadectwa, certyfikatów atestów, odstępstw o których mowa w Umowie.
 14. Najemca zobowiązany będzie do uzupełnienia braków lub usunięcia wszystkich wad Projektu Wykonawczego w terminie 14 dni od daty poinformowania go przez Wynajmującego o brakach lub wadach Projektu Wykonawczego.
 15. Wynajmujący zweryfikuje, czy Najemca usunął wszelkie braki lub wady Projektu Wykonawczego w terminie 14 dni od dnia otrzymania poprawionego Projektu Wykonawczego. W przypadku ponownego stwierdzenia braków lub wad Projektu Wykonawczego ponownie wezwie Najemcę do ich poprawy, wyznaczając do tego odpowiedni termin. Po ponownym przekazaniu Projektu Wykonawczego, Wynajmujący dokonuje ponownej jej weryfikacji, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania i albo dokonuje odbioru Projektu Wykonawczego, albo ponownie wezwie Najemcę do poprawienia Projektu zgodnie z uwagami Wynajmującego wyznaczając odpowiedni termin.
 16. Wszelkie zmiany wprowadzone do Projektu Wykonawczego, wprowadzone po pisemnej akceptacji Wynajmującego, wymagają ponownej pisemnej akceptacji Wynajmującego.
 17. Warunkiem rozpoczęcia Prac Najemcy jest uzyskanie od Wynajmującego pisemnej akceptacji Projektu Wykonawczego.
 18. Najemca zobowiązany jest również do uzyskania akceptacji Wynajmującego w zakresie wyposażenia, w sposób opisany w ust. 4-17 powyżej.
 19. Wszelkie zmiany w stosunku do przedłożonego i zaakceptowanego przez Wynajmującego Projektu Wykonawczego lub zakresu wyposażenia wymagają uprzedniej pisemnej zgody pod rygorem nieważności i akceptacji Wynajmującego. Do wniosku o wyrażenie zgody i akceptację przez Wynajmującego Najemca zobowiązany jest przedłożyć nowe Projekty Wykonawcze.
 20. Prace Najemcy podlegają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, zarówno w odniesieniu do ich zakresu, szczegółów technicznych i projektów, jak i czasu ich wykonania. Niezależnie od obowiązku uzyskania zgody Wynajmującego dla wykonania Prac Najemcy, na Najemcy ciąży obowiązek uzyskania wszystkich zgód i zezwoleń wymaganych przepisami prawa związanych z tymi pracami.
 21. Najemca zobowiązuje się wykonać wszystkie Prace Najemcy zgodnie z przepisami prawa i przy użyciu materiałów dobrej jakości. Najemca wykonując Prace Najemcy obowiązany jest dostosować je do standardów Obiektu w szczególności w zakresie rozwiązań technologicznych określonych w Dokumentacji Projektowej Obiektu.
 22. Wszelkie koszty Prac Najemcy, w tym również instalacji wszelkich części wyposażenia lub urządzeń w Przedmiocie Najmu obciążają Najemcę.

23. Wynajmujący ma prawo kontroli wykonywania Prac Najemcy oraz wyposażania Przedmiotu Najmu. Najemca zobowiązany jest dostosować się do wymogów lub regul i instrukcji od Wynajmującego w trakcie wykonywania Prac Najemcy lub procesu wyposażania Przedmiotu Najmu.
24. Najemca zobowiązuje się do wykonywania Prac Najemcy w sposób niezakłócający funkcjonowania Obiektu i zgodnie z Instrukcją Prowadzenia Prac Wykończeniowych..
25. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia Prac Najemcy pod nadzorem osób uprawnionych do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, ustanowionych staraniem Najemcy i na jego koszt. Wynajmujący w każdym czasie ma prawo żądać przedłożenia dokumentów potwierdzających posiadanie przez osoby, o których mowa w zdaniu poprzednim, stosownych uprawnień. Wynajmujący może, po otrzymaniu od Najemcy stosownego uzasadnionego wniosku, zwolnić Najemcę z konieczności zachowania z obowiązku, o którym mowa wyżej, o ile powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie nakazują prowadzenia prac pod nadzorem osób, o których mowa wyżej. Wniosek Najemcy powinien zawierać w szczególności planowany zakres prac.
26. W wypadku niedopełnienia obowiązku ustanowienia osób, o których mowa w ust. 24 powyżej, Wynajmujący ma prawo nakazać przerwanie prac i nie dopuścić do ich realizacji.
27. Wykonywanie Prac Najemcy może nastąpić wyłącznie przez wykonawców zgłoszonych Wynajmującemu na piśmie. Ponadto, jeżeli jakiegokolwiek elementy Przedmiotu Najmu lub instalacje objęte są w danym momencie obowiązującymi gwarancjami jakości lub ustawową rękojmią udzieloną przez wykonawców lub dostawców Wynajmującego, wówczas Prace Najemcy dotyczące takich elementów lub instalacji będą wykonywane przez wykonawców, którzy udzielili takich gwarancji lub rękojmi lub innych wykonawców, zatwierdzonych uprzednio przez Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się tak prowadzić Prace Najemcy, aby nie dopuścić do wygaśnięcia lub naruszenia udzielonych gwarancji jakości lub ustawowej rękojmi.
28. Na Najemcy spoczywa obowiązek bieżącej konserwacji Przedmiotu Najmu. Nakłady poczynione w ten sposób przypadają Wynajmującemu.
29. Najemca odpowiada za wszystkie szkody, które powstały w związku z prowadzonymi przez niego Pracami Najemcy.
30. W przypadku stwierdzenia, iż Prace Najemcy lub ich części lub wyposażenie Przedmiotu Najmu zostały zrealizowane lub są realizowane przez Najemcę wbrew właściwym przepisom prawa, w szczególności prawa budowlanego, przepisom sanitarnym BHP, p.poż., Wynajmujący sporządzi protokół określający nieprawidłowości. Najemca zobowiązany jest do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w terminie 14 dni od dnia przekazania protokołu Najemcy. W przypadku ponownego stwierdzenia uchybień, o których mowa wyżej, Najemca ma obowiązek zastosować się do zaleceń Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia ich wydania. Powyższe stosuje się również odpowiednio w przypadku, w którym Najemca dokonał nieuprawnionych zmian.
31. W przypadku, w którym Wynajmujący stwierdzi, iż wykonawcy, o których mowa w ust. 24, nie dają rękojmi należytego wykonania Prac Najemcy, bądź też prace wykonywane są w sposób niewłaściwy, Wynajmujący, oprócz uprawnień przewidzianych w ust. 27, ma również możliwość wstrzymania wykonywania Prac Najemcy.

§ 5. Wydanie Przedmiotu Najmu

1. Strony uzgodniły, że planowany Dzień Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę przewidziany jest na dzień 29 kwietnia 2022 r.
2. W sytuacji gdy dzień wydania, określony w ust. 1 byłby niemożliwy do zachowania, Wynajmujący w formie pisemnej poinformuje Najemcę o braku zachowania terminu i faktycznym Dniu Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem.
3. W przypadku, gdy Najemca nie stawia się w Dniu Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę wskazanym przez Wynajmującego zgodnie z postanowieniami ust. 1 lub 2 powyżej lub

odmówi bez uzasadnionego powodu podpisania Protokołu Zdawczo–Odbiorczego Wydania Powierzchni do Wykończenia , Wynajmujący uprawniony będzie do jednostronnego sporządzenia Protokołu Zdawczo–Odbiorczego Wydania Powierzchni do Wykończenia, Powierzchnia do Wykończenia przez Najemcę będzie uważana za odebraną przez Najemcę zgodnie z Umową w Dniu Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę i od tego dnia będą dla Najemcy wszelkie terminy wskazane w Umowie, a także od tego dnia należne będą Wynajmującemu wszelkie opłaty wynikające z Umowy a Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich opłat i kosztów przewidzianych Umową. W przypadku jednostronnego sporządzenia i podpisania przez Wynajmującego Protokołu Zdawczo–Odbiorczego Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę , jego kopię Wynajmujący prześle do Najemcy bez zbędnej zwłoki. Wynajmujący może wstrzymać się z przekazaniem Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę jeśli Najemca nie dostarczy zabezpieczeń wykonania Umowy (zgodnie z postanowieniami § 11 Umowy), a w takim wypadku brak przekazania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę Najemcy nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty Czynszu Najmu, Oplaty Indywidualnej i pozostałych opłat wynikających z niniejszej Umowy.

4. Dzień Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę nastąpi nie później niż w dniu 01 sierpnia 2022r.
5. W przypadku, gdy wydanie Najemcy Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę nie nastąpi do przewidzianego w ust. 4 z winy Wynajmującego i takie zawinione opóźnienie Wynajmującego przekroczy 30 dni, Najemca będzie mieć prawo wyłącznie do kary umownej w wysokości 1/60 miesięcznego Czynszu Najmu za każdy dzień zawinionego opóźnienia Wynajmującego przekraczającego 30 dni, przy czym łączna kwota kary umownej nie przekroczy w żadnym wypadku równowartości 3-miesięcznego Czynszu Najmu łącznie. Powyższa kara umowna może zostać, według wyłącznego wyboru Wynajmującego, zapłacona w odpowiedniej kwocie w gotówce albo w formie potrącenia z należnym Wynajmującemu od Najemcy Czynszem Najmu. Strony zgodnie wskazują, iż opóźnienia wykonania Obiektu przez Generalnego Wykonawcę Obiektu nie stanowią przyczyn zawinionych przez Wynajmującego.
6. Strony uzgodniły , że planowany Dzień Wydania Przedmiotu Najmu przewidziany jest na dzień 11 kwietnia 2023 r., postanowienia ust. 2 i 5 powyżej stosuje się odpowiednio. W Dniu Wydania Przedmiotu Najmu zostanie sporządzony Protokół Zdawczo-Odbiorczy Wydania Przedmiotu Najmu. Dzień Wydania Przedmiotu Najmu nastąpi nie później niż w dniu 11 lipca 2023 r. Najemca jest obowiązany do Dnia Otwarcia Obiektu wykonać wszystkie prace i aranżacje umożliwiające działalność przez Najemcę.
7. Dzień Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu rozpoczyna się w dniu Rozpoczęcia Działalności Obiektu.
8. Wynajmujący zobowiązuje się do pisemnego poinformowania Najemcy o planowanej dacie Rozpoczęcia Działalności Obiektu z 30-dniowym wyprzedzeniem. Wynajmujący przekaze Najemcy, o ile uzna to za właściwe, również wymogi dotyczące przystrojenia Przedmiotu Najmu w Dniu Rozpoczęcia Działalności Obiektu. Do dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu Najemca zobowiązany zakończyć wszelkie Prace Najemcy, w tym również uprzątnięcia terenu prowadzenia Prac Najemcy.
9. W przypadku przesunięcia Daty Rozpoczęcia Działalności Obiektu Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie przekazać Najemcy informację o zmianie terminu wraz z przedstawieniem nowego terminu. W przypadku opóźnienia w Dacie Rozpoczęcia Działalności Obiektu Najemcy nie przysługuje jakiegokolwiek roszczenie wobec Wynajmującego. Termin rozpoczęcia Okresu Najmu ulegnie odpowiedniemu przesunięciu na dzień nowego terminu Rozpoczęcia Działalności Obiektu.

§ 6. Okres Najmu

1. **Strony uzgodniły, że Okres Najmu wynosić będzie 96 miesięcy liczony od Dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu.**
2. Okres Najmu może ulec wydłużeniu o czas trwania okresu Zakazu Działalności. Wydłużenie Okresu Najmu następuje na wniosek Wynajmującego lub Najemcy i na podstawie aneksu do Umowy.

§ 7. Opłaty z tytułu Najmu

1. **Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego:**
 - 1) **Czynszu Najmu – w wysokości i na zasadach określonych w § 8 Umowy, płatny od dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu;**
 - 2) **Opłat Indywidualnych - na zasadach określonych w § 9 Umowy, płatne od dnia Wydania Przedmiotu Najmu.**
2. Poza opłatami wskazanymi w ust. 1 powyżej od dnia Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę Najemca zobowiązany jest do ponoszenia Kosztów związanych z eksploatacją Przedmiotu Najmu w zakresie Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę, w szczególności na zasadach i w wysokości określonej w Instrukcji Prowadzenia Prac Wykończeniowych.
3. Wszystkie płatności wynikające z Umowy, o ile Umowa nie wskazuje inaczej, płatne będą przez Najemcę przelewem na rachunki bankowe Wynajmującego wskazane w odpowiednich fakturach. Za dzień zapłaty przez Najemcę wszelkich kwot uważać się będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego odpowiednią kwotą.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Najmu, Opłat Indywidualnych lub jakichkolwiek innych płatności wynikających z Umowy, Wynajmujący ma prawo zaliczyć wpłacone przez Najemcę kwoty na zaspokojenie roszczeń według następującej kolejności, z tytułu: odsetek od zaległych płatności, Opłat Indywidualnych Czynszu Najmu, pozostałych płatności wynikających z Umowy.
5. Najemca nie może potrącać swoich wierzytelności wobec Wynajmującego z wierzytelnościami Wynajmującego wobec Najemcy, poza przypadkami określonymi w Umowie. Postanowienie to nie dotyczy wierzytelności Najemcy wobec Wynajmującego stwierdzonych orzeczeniem sądowym, a także potrącenia, na które Wynajmujący udzielił zgody na piśmie.
6. Do wszelkich płatności wynikających z Umowy doliczany będzie każdorazowo należny od nich podatek od towarów i usług (VAT) w ustawowo obowiązującej wysokości na dzień wystawienia faktury.
7. Najemca upoważnia niniejszym Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.
8. O ile w Umowie nie wskazano inaczej, wszelkie płatności Najemcy na rzecz Wynajmującego dokonywane będą z góry do 10- tego dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
9. Jeżeli na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa nastąpi zmiana waluty polskiej na walutę EURO, wszystkie kwoty określone w Umowie w złotych polskich płatne będą w EURO po ich przeliczeniu według obowiązujących przepisów prawa. Taka zmiana waluty nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
10. Do każdej kwoty należnej Wynajmującemu nie zapłaconej przez Najemcę w terminie, Wynajmujący ma prawo doliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.
11. W zależności od uznania Wynajmującego, wszelkie faktury, o których mowa w Umowie mogą być wystawiane przez Wynajmującego i przesyłane Najemcy w formie elektronicznej, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie w dacie wystawienia faktury.

§ 8. Czynsz Najmu

- 1. Począwszy od Dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu Najemca za używanie Przedmiotu Najmu na podstawie Umowy zobowiązany jest płacić Wynajmującemu Czynsz Najmu zgodnie ze złożoną Ofertą, tj. PLN plus podatek VAT. Stawka za 1m2 wynosi, zgodnie z Ofertą PLN plus VAT.**
- Czynsz Najmu będzie waloryzowany corocznie z uwzględnieniem co najmniej średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego oraz innych kosztów wpływających na wysokość czynszu. W wypadku, gdy powyżej opisany wskaźnik cen konsumpcyjnych przestanie być obliczany lub ogłaszany, wtedy Wynajmujący wskaże nowy wskaźnik, który będzie ekonomicznie najbardziej zbliżony do wygasłego wskaźnika. Waloryzacja będzie następować automatycznie i nie wymaga podpisania aneksu do Umowy.
- O nowej wysokości Stawki Czynszu Najmu za Przedmiot Najmu zmienionej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 2 Wynajmujący zawiadomi Najemcę po upływie danego roku kalendarzowego do dnia 30 marca roku następnego z tym, że Czynsz Najmu w nowej wysokości będzie obowiązywał od 1 stycznia tego roku. Różnica pomiędzy kwotami Czynszu Najmu w nowej wysokości należnymi za miesiące styczeń, luty i marzec danego roku, a kwotami Czynszu Najmu w poprzednio obowiązującej wysokości zapłaconymi przez Najemcę za te miesiące zostanie zapłacona przez Najemcę w terminie 7 (siedem) dni od dnia wystawienia odpowiedniej faktury przez Wynajmującego.
- Jeżeli Dzień Rozpoczęcia Działalności Obiektu nie nastąpi pierwszego dnia miesiąca, wówczas kwota Czynszu Najmu za ten miesiąc zostanie obliczona proporcjonalnie.

§ 9. Opłaty Indywidualne

- Oprócz płatności Czynszu Najmu, od dnia Wydania Przedmiotu Najmu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia Oplat Indywidualnych.
- Umowy z dostawcami poszczególnych mediów i usług zostaną zawarte przez Wynajmującego. Opłaty Indywidualne Najemca będzie płacić Wynajmującemu z dołu, co miesiąc na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury, w terminie 7 (siedem) dni od dnia wystawienia faktury. Jednocześnie Wynajmujący może zobowiązać Najemcę do zawarcia bezpośrednio umów z dostawcami poszczególnych mediów lub usług, pod rygorem zaprzestania ich świadczenia. Najemca nie może odmówić zawarcia umów opisanych w zdaniu poprzedzającym.
- Opłaty Indywidualne Najemca będzie pokrywał według ich faktycznego zużycia, mierzonego według wskazań liczników.
- Czynsz oraz Opłaty Indywidualne nie będą pokrywały kosztów płatnych bezpośrednio przez Najemcę na podstawie odrębnie zawartych umów lub złożonych na podstawie przepisów prawa deklaracji, w tym m.in. kosztów świadczenia usług informatyczno-telekomunikacyjnych, dodatkowych usług sprzątania i ochrony Przedmiotu Najmu, usługi dezynsekcji i deratyzacji.
- W razie opóźnienia Najemcy z zapłatą Czynszu Najmu, Oplat Indywidualnych lub jakichkolwiek innych płatności wynikających z Umowy i nieuregulowania opóźnionej płatności przez okres dłuższy niż 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania od Wynajmującego dodatkowego wezwania do zapłaty, Wynajmujący będzie uprawniony wstrzymać dostawy mediów oraz świadczenie innych usług na rzecz Najemcy, niezależnie od innych środków przysługujących Wynajmującemu na podstawie niniejszej Umowy i przepisów prawa.
- W przypadku, w którym do dnia powstanie obowiązku ponoszenia Oplat Indywidualnych nie ustaną przesłanki ponoszenia kosztów wynikających z Instrukcji Prowadzenia Prac Wykończeniowych. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wynikających z obu tytułów

§ 10. Powierzchnie reklamowe, wykorzystanie oznaczeń Stron

1. Korzystanie przez Najemcę z powierzchni Obiektu w celach reklamowych na potrzeby indywidualnej działalności Najemcy odbywać się będzie za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie oraz z uwzględnieniem wewnętrznych regulacji Wynajmującego.
2. W ramach rozliczeń Stron wynikających z Umowy Najemca wyraża zgodę na wykorzystanie jego nazwy (firmy) oraz logo na potrzeby promocyjne Obiektu, zarówno na etapie prowadzenia procesu wynajmu Obiektu, jak i podczas późniejszego funkcjonowania Obiektu. Zakres wykorzystywania nazwy i logo oraz znaków towarowych dotyczy pól eksploatacji, takich jak powielanie dowolną techniką i wprowadzanie do obrotu, w tym używanie w sieciach internetowych w zakresie potrzebnym do wykonania Umowy.
3. W przypadku wprowadzenia i/lub zmiany przepisów prawa (w tym prawa lokalnego) dotyczących szyldów i oznaczeń przestrzeni publicznej (w tym w Obiekcie) Najemca zobowiązuje się na własny koszt i własnym staraniem dostosować swoje szyldy i oznaczenia w taki sposób, aby były one zawsze zgodne obowiązującymi przepisami prawa i wytycznymi Wynajmującego.
4. Umieszczenie na terenie Obiektu lub przed nim jakichkolwiek przedmiotów, w tym reklam, szyldów, banerów itp. każdorazowo wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na umieszczenie tych przedmiotów, w tym akceptacji Wynajmującego warunków umieszczenia tych przedmiotów w zakresie ich wyglądu, rozmiaru a także wysokości ewentualnych opłat wynikających z regulacji wewnętrznych Wynajmującego. Udzielona zgoda może być w każdym czasie cofnięta przez Wynajmującego.

§ 11. Zabezpieczenie wykonania Umowy

1. **Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu Gwarancję najpóźniej do Dnia Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę**
2. Treść Gwarancji podlega uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego, pod rygorem odmowy przyjęcia Gwarancji przez Wynajmującego.
3. Gwarancja będzie wystawiona z terminem ważności 60 miesięcy liczony od dnia Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę, z zastrzeżeniem poniżej.
4. Po ustaleniu dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu i rozpoczęciu Okresu Najmu Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia, w terminie 7 dni od dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu do przedłożenia gwarancji uzupełniającej tak, aby udzielona gwarancja obejmowała cały Okres Najmu i dodatkowe 6 miesięcy od dnia zakończenia Okresu Najmu.
5. Strony dopuszczają możliwość przekazania przez Najemcę Gwarancji na okres krótszy niż wskazany w ust. 3, ale w każdym wypadku nie krótszy niż 12 miesięcy. W takim przypadku Najemca zobowiązany będzie przekazać Wynajmującemu nową Gwarancję nie później niż 30 dni przed wygaśnięciem poprzednio przekazanej. Całkowity okres udzielonej gwarancji obejmuje termin o 6 miesięcy dłuższy niż Okres Najmu.
6. Najemca będzie zwolniony z zobowiązania określonego w ust. 1 powyżej, jeżeli w przewidzianym tam terminie wpłaci Kaucję Gwarancyjną na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego, przy czym za dzień wpłaty uważać się będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą Kaucji Gwarancyjnej.
7. **Niezależnie od powyższego, tytułem dodatkowego zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego na poczet Czyszu Najmu i innych opłat związanych z Przedmiotem Najmu, Najemca zobowiązany jest do wpłacenia najpóźniej do dnia zawarcia Umowy Kaucji Gotówkowej na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego, przy czym za dzień wpłaty uważać się będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.**

8. Strony zgodnie wskazują, iż Gwarancja lub Kaucja Gwarancyjna lub Kaucja Gotówkowa będzie obliczana z uwzględnieniem Powierzchni Przedmiotu Najmu wskazanej przy podpisaniu Umowy, wobec czego nie zostanie zmieniona nawet w sytuacji, w której ostateczna Powierzchnia Przedmiotu Najmu ustalona na podstawie pomiarów geodety, o którym mowa w § 2 ust. 3 Umowy będzie odmienna od powierzchni wskazanej przy podpisaniu Umowy.
9. W przypadku niezapłacenia Wynajmującemu w terminie którejkolwiek z należności, do zapłacenia której Najemca zobowiązany jest na podstawie Umowy, Wynajmujący może skorzystać z zabezpieczenia i zaliczyć kwotę otrzymaną z tytułu Gwarancji lub pobraną z Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej na zaległe świadczenie. Zabezpieczenie służy również do pokrycia roszczeń Wynajmującego, które powstać mogą w związku z zakończeniem Umowy lub naruszeniem Umowy przez Najemcę. Zabezpieczenie zostanie zwrócone przez Wynajmującego po zakończeniu Umowy i po ustaleniu przez Wynajmującego, że Wynajmujący nie ma żadnych roszczeń wobec Najemcy.
10. **Najemca zobowiązuje się do podwyższenia kwoty lub/i formy Gwarancji lub Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej w razie waloryzacji, przewalutowania lub innej zmiany wartości Czynszu Najmu, tak aby Kaucja Gotówkowa zawsze stanowiła równowartość trzykrotności Czynszu Najmu powiększonych o podatek VAT, zaś Gwarancja lub Kaucja Gwarancyjna równowartość 6-cio krotności Czynszu Najmu powiększonych o podatek VAT. Powyższe zobowiązanie Najemcy podlega wykonaniu w ciągu 7 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o zmianie wartości Czynszu Najmu.**
11. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości środków Gwarancji lub Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej, Najemca jest zobowiązany w terminie 7 dni liczonych od pisemnego wezwania Wynajmującego uzupełnić kwotę Gwarancji lub Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej do wymaganej Umową wysokości.
12. Wynajmujący nie jest zobowiązany do przechowywania Kaucji Gwarancyjnej ani Kaucji Gotówkowej na odrębnym rachunku bankowym. Kwota Kaucji Gwarancyjnej oraz Kaucja Gotówkowa nie podlegają waloryzacji ani żadnemu oprocentowaniu. Po zakończeniu Okresu Najmu i rozliczeniu się przez Najemcę ze wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy kwota Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy (jeśli nie zostanie wykorzystana przez Wynajmującego w całości lub części zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu).
13. **Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu najpóźniej w Dniu Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji, w którym podda się egzekucji w zakresie wykonania obowiązku zwrotu Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu oraz co do obowiązku terminowego uiszczania płatności wynikających z Umowy do kwoty stanowiącej równowartość sześciokrotności Czynszu Najmu powiększonych o podatek VAT .**
14. Strony zgodnie oświadczają, iż w wypadku przeniesienia przez Wynajmującego jego praw lub przejęcia jego obowiązków wynikających z Umowy przez osobę trzecią, osoba ta będzie uprawniona do wystąpienia do Sądu o nadanie aktom, o których mowa w ustępie powyżej, klauzuli wykonalności na podstawie art. 788 Kpc.
15. Tytułem ustawowego prawa zastawu zgodnie z art. 670 kodeksu cywilnego Wynajmujący zastrzega sobie prawo skorzystania z ustawowego uprawnienia, w związku z powyższym na wniosek Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni roboczych od dnia wpłynięcia zapytania oświadczyć, które z rzeczy znajdujących się w Przedmiocie Najmu nie stanowią jego własności.

§ 12. Działalność w Przedmiocie Najmu

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania postanowień Dokumentacji Wynajmującego dotyczącej Obiektu, w tym Regulaminu Obiektu oraz przestrzegania pozostałych wytycznych i zaleceń Wynajmującego w sprawach administracyjno-porządkowych Obiektu.
2. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w Przedmiocie Najmu zgodnie z przepisami prawa, w sposób nie powodujący zakłóceń działalności Obiektu ani nie utrudniający prowadzenia działalności przez innych najemców.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w sposób określony w Koncepcji Prowadzenia Działalności, z zachowaniem jakości usług nie mniejszej niż deklarowanej w złożonej Ofercie
4. Niezależnie od powyższego, Najemca zobowiązuje się do zapewnienia niezmienności cen, posiłków i asortymentu określonych w menu znajdującym się w Koncepcji Prowadzenia Działalności – Ofercie złożonej do przetargu, przez okres roku od dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu. Zmiana cen określonych menu znajdującym się w Koncepcji Prowadzenia Działalności po okresie, o którym mowa wyżej, nie może przekraczać 10 % w skali roku. W przypadku zmiany usług bądź posiłków, asortymentu itp. określonych w kompletnym menu Najemca zobowiązany jest do uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym.
5. Najemca w okresie trwania umowy uprawniony jest do rozszerzenia menu znajdującego się w Koncepcji Prowadzenia Działalności. Godziny otwarcia Przedmiotu Najmu nie mogą wykroczyć poza godziny otwarcia Obiektu. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia działalności Przedmiotu Najmu w godzinach funkcjonowania/otwarcia poszczególnych stref Obiektu.
6. Najemca będzie bez zbędnej zwłoki załatwiał wszelkie uzasadnione skargi składane Wynajmującemu przez osoby trzecie w związku z działalnością prowadzoną w Przedmiocie Najmu i zapewni, aby zdarzenia będące przedmiotem takiej skargi nie występowały w przyszłości.
7. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie umożliwiającym jego normalne i nieprzerwane wykorzystywanie zgodnie z Umową i Dokumentacją Wynajmującego dotyczącą Obiektu, w tym Regulaminem Obiektu.
8. Niezależnie od powyższego, na sprzedaż napojów alkoholowych, oprócz odpowiednich zezwoleń wymaganych powszechnie obowiązującymi przepisami, Najemca zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na sprzedaż tego typu wyrobów, zarówno co do zasady, jak i miejsca na terenie Obiektu, w którym sprzedaż napojów alkoholowych jest dozwolona. Najemca zobowiązany jest prowadzić sprzedaż napojów alkoholowych zgodnie z uwzględnieniem stanowiska Wynajmującego, jak i obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t.j. Dz. U. z 2019, poz. 2277 z późn. zm.)
9. Wszelka organizacja imprez z wykorzystaniem Przedmiotu Najmu wymaga każdorazowego uzgodnienia i uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest w terminie minimum 14 dni do przedłożenia wniosku zawierającego dane dotyczące planowanej imprezy, w tym terminu, liczby planowanych gości, zakresu i innych niezbędnych informacji mających znaczenie dla rozpoznania wniosku.
10. Strony zobowiązują się do ścisłej współpracy w zakresie prowadzenia działań promocyjnych, takich jak organizacja eventów, akcji promocyjnych, społecznych i tym podobnych. W związku z powyższym Strony deklaruja, że będą się informowały w wszelkich planowanych wydarzeniach z wyprzedzeniem minimum tygodniowym.
11. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania sezonowych akcji deratyzacyjnych oraz akcji deratyzacyjnych i dezynfekcyjnych na własny koszt.
12. Poza innymi obowiązkami określonymi w Umowie Najemca zobowiązany jest przez cały okres obowiązywania Umowy, w tym Okresie Najmu w szczególności do:
 - 1) uzyskania, utrzymywania i okazywania na żądanie Wynajmującego w okresie obowiązywania Umowy wszelkich wymaganych przepisami zezwoleń, pozwoleń, koncesji i licencji niezbędnych do prowadzenia przez Najemcę działalności w zakresie określonym

- w § 3 ust. 1 Umowy. Najemca ma obowiązek posiadania niezbędnych licencji związanych z eksploatacją i udostępnianiem nagrań muzycznych (wykonań muzycznych);
- 2) utrzymywania czystości i porządku w Przedmiocie Najmu oraz składowania nieczystości w pojemnikach umieszczanych w tym celu w miejscach wyznaczonych przez Wynajmującego;
 - 3) przestrzegania zakazu obecności i przechowywania zwierząt na terenie Obiektu;
 - 4) przestrzegania zakazu poruszania się i przebywania pracowników/wykonawców/podwykonawców i innych podmiotów działających w imieniu Najemcy na terenie Obiektu niebędącym we władaniu Najemcy;
 - 5) pilnowanie, by jego klienci spożywali napoje i posiłki wyłącznie w miejscu do tego wyznaczonym;
 - 6) utrzymanie na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości Przedmiotu Najmu oraz Powierzchni Wspólnych.

§ 13. Powierzchnie Wspólne

1. Najemca, w ramach Czynszu Najmu, ma prawo do korzystania z Powierzchni Wspólnych w granicach określonych mapką stanowiącą Załącznik nr 4 do Umowy poprzez postawienie stolików i krzeseł lub innego wyposażenia, z zastrzeżeniem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Udzielona zgoda może być w każdym czasie cofnięta przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania zajmowanej Powierzchni Wspólnej w należytym stanie i porządku, w tym bieżącego utrzymania czystości.
3. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe na terenie określonym w ust. 1.
4. Wynajmujący może określić sposób korzystania przez najemców z Powierzchni Wspólnych, do którego Najemca będzie zobowiązany się dostosować. Bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może prowadzić w obrębie Powierzchni Wspólnych jakiegokolwiek działalności, czy też wystawiać na Powierzchniach Wspólnych jakichkolwiek przedmiotów.
5. W dniu Wydania Przedmiotu Najmu Wynajmujący przekaze Najemcy sprzęt i meble przeznaczone do wykorzystania na terenie Powierzchni Wspólnych, określone w Załączniku nr 5 do niniejszej Umowy, przy czym Najemca może złożyć oświadczenie, iż sprzętu lub mebli nie przyjmuje i zapewni sprzęt lub meble we własnym zakresie. Wykaz mebli i sprzętu przekazanych Najemcy zostanie uwzględniony w Protokole Zdawczo-Odbiorczym Przekazania Przedmiotu Najmu. Najemca nie może wykorzystywać przekazanych mebli lub sprzętu w innych celach niż ich wykorzystanie na terenie Powierzchni Wspólnych, jak również przekazywać ich bezpłatnie lub odpłatnie podmiotom trzecim. Zwrot mebli i sprzętu przekazanych Najemcy nastąpi w dniu sporządzenia Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Zwrotu Przedmiotu Najmu

§ 14. Utrzymanie Przedmiotu Najmu

1. Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie czystości, porządku oraz właściwego stanu technicznego i sanitarnego Przedmiotu Najmu oraz – w odpowiednim zakresie - wykorzystywanej części Powierzchni Wspólnej, tak aby jego stan nie uległ pogorszeniu. W szczególności Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) napraw tynków ścian i sufitów, malowania lub tapetowania,
 - 2) konserwacji podłóg i posadzek (w tym wymianę pokrycia podłogi),
 - 3) wymiany zamków i kluczy do drzwi oraz konserwacji i wymiany drzwi,
 - 4) wymiany armatury, zaworów, rezerwuarów, urządzeń toaletowych, umywalek, czyszczenia kolanek instalacji hydraulicznej, odwadniania umywalek i toalet oraz ich czyszczenia,

- 5) przeglądów, konserwacji, napraw, remontów i wymiany instalacji, urządzeń i elementów zamontowanych w Przedmiocie Najmu przez Najemcę – z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 poniżej,
 - 6) innych prac, utrzymania i napraw Przedmiotu Najmu, w tym urządzeń w nim zamontowanych przez Najemcę lub Wynajmującego, w szczególności w zakresie, jaki wykracza poza zakres obowiązków Wynajmującego.
2. Po stronie Wynajmującego leży obowiązek przeprowadzania przeglądów, konserwacji, napraw, remontów i wymiany instalacji zamontowanych przez Wynajmującego na częściach wspólnych Obiektu.
 3. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu służbom specjalistycznym do sieci przebiegających przez Przedmiot najmu, zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu do Przedmiotu najmu Wynajmującemu w celu przeprowadzenia przeglądów okresowych, gwarancyjnych lub innych mających na celu utrzymanie struktury obiektu w należytym stanie, zapewnienia Wynajmującemu możliwości przeprowadzenia kontroli doraźnej w zakresie przestrzegania przez Najemcę obowiązków wynikających z Umowy, a także kontroli okresowej w zakresie przestrzegania przez Najemcę postanowień Umowy, zasad określonych w Ogłoszeniu o przetargu pisemnym nieograniczonym na prowadzenie działalności gastronomicznej w obiekcie pn. Park wody Fabryka Wody - Nowa Gontynka Nr FW/WZP/8/2021 oraz Dokumentacji Projektowej Obiektu.
 4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji związane z dostarczeniem mediów do Przedmiotu Najmu lub zakłócenia ich działania spowodowane przyczynami niezawinionymi przez Wynajmującego, w szczególności siłą wyższą lub przez niezależnych dostawców (np. ogrzewania, wody, usług telekomunikacyjnych). Wynajmujący jednakże doloży wszelkich starań, aby jak najszybciej przywrócić normalne funkcjonowanie w/w instalacji.
 5. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody będące następstwem napraw, konserwacji czy wymian dokonanych przez niego, jego pracowników lub podwykonawców.
 6. Najemca umożliwi Wynajmującemu lub upoważnionym przez niego osobom wstęp na teren Przedmiotu Najmu w celu inspekcji, wykonania prac konserwacyjnych, dokonania naprawy lub leżących po stronie Wynajmującego lub niezwłocznie w celu usunięcia awarii lub innego zagrożenia.
 7. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 2 dni poinformowania Wynajmującego o ujawnionych na Przedmiocie Najmu wadach bądź usterkach i awariach, Po wykryciu usterki w Przedmiocie Najmu, usunięcie której leży po stronie Najemcy, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy (a Najemca jest zobowiązany do spełnienia takiego żądania) niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji.
 8. Jeżeli Najemca, mimo pisemnego wezwania Wynajmującego, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymian i napraw, o których mowa wyżej albo innych czynności do jakich jest on zobowiązany na mocy Umowy, wówczas Wynajmujący może wykonać te roboty na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia w tym zakresie. Najemca zobowiązany jest zapłacić koszty poniesione przez Wynajmującego z tego tytułu w terminie 7 dni od daty wystawienia dokumentu księgowego.

§ 15. Odpowiedzialność Najemcy

1. Najemca odpowiada za wszelkie szkody spowodowane w Przedmiocie Najmu i na wykorzystywanej części Powierzchni Wspólnej w całym okresie obowiązywania Umowy, w szczególności po dniu Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę przez działania lub zaniechania jego, jego pracowników, podwykonawców, dostawców, klientów Najemcy i innych osób, za które odpowiada, pozostające w związku z prowadzoną działalnością.

2. Najemca odpowiada również za szkody w całym Obiekcie wyrządzone w całym okresie obowiązywania Umowy swoimi działaniami i zaniechaniem oraz wyrządzone przez jego pracowników oraz osoby, przy pomocy których wykonuje działalność.
3. Najemca naprawi szkody na własny koszt natychmiast po ich wystąpieniu lub w przypadku, gdy rodzaj szkody tego wymaga, w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia szkód przez Wynajmującego, chyba że Najemca wykaże, że wymagany czas do usunięcia szkody jest dłuższy. Usunięcie szkód powinno być dokonywane jedynie przez osoby posiadające wymagane prawem kwalifikacje i uprawnienia. Jeżeli zostanie uszkodzona szyba lub inne elementy mające bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo Obiektu, a także w przypadku uszkodzenia urządzeń wykorzystywanych przez Najemcę przy prowadzeniu działalności, które może wpływać w sposób pośredni lub bezpośredni na bezpieczeństwo Obiektu, stosownych napraw lub wymiany należy dokonać w trybie natychmiastowym. W takim przypadku Najemca jest również zobowiązany do zabezpieczenia, do czasu naprawy, na własny koszt, uszkodzonych elementów tak, by zapobiec dalszemu zagrożeniu. Wynajmujący sporządzi protokół z odbioru napraw.
4. W przypadku, gdyby Najemca nie usunął szkód w terminach określonych wyżej, Wynajmujący uprawniony jest do wykonania zastępczego na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego w tym zakresie. Najemca zobowiązany jest zapłacić koszty poniesione przez Wynajmującego z tego tytułu w terminie 7 dni od daty wystawienia dokumentu księgowego. Wynajmujący ma również prawo do – wedle swego wyboru, a także w przypadku braku uiszczenia zapłaty w w/w terminie, do pokrycia kosztu tych prac i napraw z zabezpieczenia, o którym mowa w § 11 Umowy.
5. Najemca winien jest wskazywać Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni o szkodach w Przedmiocie Najmu lub Powierzchniach Wspólnych, za usunięcie, których odpowiada Wynajmujący, chyba że rodzaj awarii, wady lub usterki powoduje bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia – w takiej sytuacji Najemca zobowiązany jest do reakcji w czasie adekwatnym i niezbędnym do usunięcia zagrożenia. W przypadku, w którym Najemca nie przekaze Wynajmującemu informacji, o których mowa wyżej w w/w terminach, Najemca ponosi odpowiedzialność za powstałe szkody w pełnej, nieograniczonej odpowiedzialności.
6. Najemca nie jest uprawniony do wnoszenia do Obiektu, w tym Przedmiocie Najmu, żadnych substancji niebezpiecznych ani stwarzających ryzyko.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za realizowanie i przestrzeganie wszelkich wymogów prawnych, w szczególności sanitarnych, przeciwpożarowych, BHP, prowadzenia dokumentacji BHP i przeprowadzania szkoleń w tym zakresie dla wszystkich zatrudnionych przez siebie pracowników oraz innych osób współpracujących z Najemcą w zakresie wykonywanej przez niego działalności w Obiekcie. Pozostałe obowiązki w w/w zakresie określają powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Najemca zobowiązany jest dostosować prowadzoną działalność do wytycznych i wymogów organów kontrolnych takich jak Sanepid, służby BHP i PPOŻ, PIP, nałożonych na Wynajmującego w trakcie eksploatacji Obiektu.

§ 16. Modyfikacje dokonane przez Wynajmującego

1. Wynajmujący bez uprzedniej zgody Najemcy może dokonywać modyfikacji, ulepszeń i przebudowy Obiektu (w tym Przedmiotu Najmu) w celu: jego rozbudowy, ulepszenia, usunięcia usterek lub szkód, zapobieżenia grożącym niebezpieczeństwom lub dopasowania do przepisów prawa. Dotyczy to również prac, które nie są niezbędne, lecz celowe jak np. modernizacja Obiektu i Przedmiotu Najmu. Najemca umożliwi dostęp do tych części Przedmiotu Najmu, których to dotyczy i nie może zakłócać przebiegu prac, jak również musi tolerować utrudnienia wynikające z podejmowanych prac, w szczególności niedogodności związanych z zapachem, zabrudzeniami i hałasem.

2. W przypadku prowadzenia prac przez Wynajmującego Najemca zobowiązany jest wyznaczyć osobę, która będzie obecna podczas takich robót oraz we właściwy sposób zabezpieczyć teren prac.
3. Wynajmujący i osoby przez niego upoważnione będą miały prawo dostępu do Przedmiotu Najmu w dowolnej chwili, w trakcie zwykłych godzin pracy Najemcy. W nagłych przypadkach, ze względu na awarie lub ze względów bezpieczeństwa, dostęp do przedmiotu Najmu zostanie umożliwiony Wynajmującemu lub osobom przez niego upoważnionym o dowolnej porze dnia lub nocy.
4. Wynajmujący zastrzega prawo do wyłączenia z eksploatacji Przedmiotu Najmu z powodu remontu (przerwy technicznej) w Obiekcie. Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić Najemcę o planowanym terminie na co najmniej 14 dni przed jego rozpoczęciem. Za okres trwania remontu uniemożliwiający korzystanie z Przedmiotu Najmu Wynajmującemu nie będzie przysługiwał Czynsz Najmu.

§ 17. Cesja i Podnajem

1. Najemcy jest uprawniony do przeniesienia praw bądź obowiązków wynikających z Umowy na inną osobę, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Bez uprzedniej zgody Wynajmującego Najemca nie ma prawa podnajmować Przedmiotu Najmu w całości lub w części, bądź też oddać Przedmiot Najmu, w całości lub części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania.

§ 18. Przerwy w funkcjonowaniu

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 poniżej przerwy w funkcjonowaniu Obiektu niezawinione przez Wynajmującego, bez względu na przyczynę ich powstania, nie mają wpływu na obowiązek uiszczania Czynszu Najmu. Wynajmujący ma prawo ze względów bezpieczeństwa (tj. w sytuacji narażenia ludzi przebywających w Obiekcie na bezpośrednie niebezpieczeństwo utraty życia lub zdrowia) ewakuować Obiekt i zamknąć do niego dostęp również w trakcie normalnych godzin otwarcia.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za dostawę mediów do Obiektu, w tym do Przedmiotu Najmu, chyba że brak takich dostaw, przerwy w dostawach lub innego typu zakłócenia nastąpiły z winy Wynajmującego. W przypadku wyrządzonej Najemcy szkody, w szczególności niedostarczenia energii elektrycznej lub ciepłej i zimnej wody przez właściwe służby komunalne do węzłów głównych i rozdzielni Obiektu, Najemca może dochodzić odszkodowania bezpośrednio od dostawców mediów. Jeżeli bezpośrednio dochodzenie roszczeń będzie niemożliwe lub nieskuteczne, na wniosek i koszt Najemcy Wynajmujący może przeprowadzić, współdziałając z Najemcą, odpowiednie negocjacje lub jeżeli Wynajmujący uzna to za uzasadnione, dochodzić roszczeń na drodze sądowej w stosunku do sprawcy szkody. Wszelkie koszty z tego tytułu ponosi każdorazowo Najemca. W przypadku wprowadzenia Zakazu Działalności dni Najemca w okresie takiego Zakazu Działalności, będzie zobowiązany do odprowadzania Czynszu Najmu w części odpowiadającej 20% jego wartości. W przypadku gdy Zakaz Działalności obejmuje okres krótszy niż 30 dni Czynsz Najmu będzie obliczony proporcjonalnie do ilości dni Zakazu Działalności. W przypadku wprowadzenia Zakazu Działalności na okres dłuższy niż 30 dni Najemca w okresie takiego Zakazu Działalności będzie zobowiązany do odprowadzania Czynszu w części odpowiadającej 50% jego wartości. Strony uzgodniły, że łączna, niezapłacona część Czynszu będzie zapłacona przez Najemcę w równych 12 ratach, w ciągu kolejnych 12 miesięcy po ustaniu Zakazu Działalności.

§ 19. Ubezpieczenia

1. Najemca złoży do Dnia Wydania Powierzchni do Wykończenia przez Najemcę , polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy za szkody wyrządzone w trakcie obowiązywania Umowy, powstałe w związku z realizacją Prac Najemcy oraz w związku z jego działalnością w Przedmiocie Najmu oraz w Powierzchniach Wspólnych, w których Najemca prowadzi działalność, przy sumie gwarancyjnej nie mniejszej niż **12- krotność** Czynszu Najmu na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia, spełniającą poniższe warunki:
 - 1) Zakres ubezpieczenia obejmuje odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową podmiotów objętych ubezpieczeniem, w tym także przypadek zbiegu roszczeń ze wskazanych reżimów odpowiedzialności, za szkody na osobie lub w mieniu, a także szkody polegające na powstaniu czystej straty finansowej. Ubezpieczenie obejmuje szkody oraz ich następstwa, w tym utracone korzyści, które poszkodowany mógłby uzyskać, gdyby szkody mu nie wyrządzone. Zakresem ubezpieczenia objęte są także szkody wyrządzone na skutek rażącego niedbalstwa.
 - 2) Obligatoryjne rozszerzenia zakresu ubezpieczenia wraz z minimalnymi limitami sumy gwarancyjnej na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia:
 - a) odpowiedzialność cywilna za szkody powstałe w nieruchomościach, z których ubezpieczony korzystał na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innej umowy o podobnym charakterze – odpowiedzialność do wysokości sumy gwarancyjnej,
 - b) odpowiedzialność cywilna za szkody powstałe po wykonaniu pracy lub usługi, wynikłe z nienależytego wykonania zobowiązania – odpowiedzialność do wysokości sumy gwarancyjnej,
 - c) odpowiedzialność cywilna za szkody spowodowane zalaniem powstałym w następstwie awarii instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – odpowiedzialność do wysokości sumy gwarancyjnej,
 - d) odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone przez podwykonawców Ubezpieczonego – limit do wysokości sumy gwarancyjnej,
 - e) odpowiedzialność cywilna za szkody na osobie wyrządzone komukolwiek w związku z prowadzeniem produktu do obrotu (OC za produkt), w szczególności w związku z konsumpcją produktów gastronomicznych wprowadzanych do obrotu przez Ubezpieczonego, w tym zatrucia pokarmowe,
 - f) odpowiedzialność cywilna za czyste straty finansowe, rozumiane jako szkody majątkowe, niewynikające ze szkody w mieniu lub szkody osobowej.
2. Udziały własne, franszyzy i wyłączenia odpowiedzialności dopuszczalne są jedynie w zakresie zgodnym z aktualną dobrą praktyką rynkową, uwzględniającą należyte zabezpieczenie interesów Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do pokrycia udziałów własnych, fransyz, a także wyczerpanych limitów odpowiedzialności do pełnej kwoty roszczenia poszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.
4. Najemca wraz z polisą przedłoży potwierdzenie opłacenia wymagalnych rat składek. Dowody terminowego opłacenia kolejnych wymagalnych rat składek Najemca dostarczy niezwłocznie po upływie terminów ich płatności, jednakże nie później niż 7 (siedem) dni od daty ich upływu.
5. Najemca zobowiązany jest utrzymać umowę ubezpieczenia spełniającą powyższe warunki przez pełny Okres Obowiązywania Umowy.
6. W przypadku zatrudnienia przez Najemcę podmiotów zewnętrznych do wykonania Prac Najemcy, Najemca korzystać będzie wyłącznie z profesjonalnych podmiotów posiadających stosowne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej uwzględniające charakter i zakres tych prac, obowiązujące przez pełny okres wykonywania tych prac.
7. Najemca każdorazowo przed rozpoczęciem Prac Najemcy przedłoży Wynajmującemu do zatwierdzenia polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wykonawcy Prac Najemcy.
8. Najemca ubezpieczy wyposażenie wniesione do Przedmiotu Najmu, od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych w pełnym zakresie (z uwzględnieniem ryzyka zalania i wybuchu), ryzyka kradzieży z włamaniem i rabunku (z uwzględnieniem ryzyka dewastacji), szyby i inne przedmioty szklane od

stłuczenia i wszelkich innych ryzyk, jakie Najemca uzna za konieczne - na kwotę wystarczającą do pokrycia strat, które mogłyby powstać w wyniku powyższych zdarzeń.

9. W przypadku, gdyby Najemca nie zawarł, nie przedłużył lub nie przedłożył w wymaganym terminie umów ubezpieczenia określonych w ust. 1-8 powyżej lub też nie płacił terminowo składek ubezpieczeniowych, Wynajmujący będzie miał prawo do zastosowania przez Wynajmującego środków przysługujących Wynajmującemu w razie naruszenia Umowy przez Najemcę, a w szczególności prawa do naliczenia kar umownych, o których mowa w § 22 ust. 1 pkt. 6) Umowy lub rozwiązania Umowy na podstawie § 23 ust. 1 pkt. 11) Umowy. Jeżeli jakiegokolwiek działanie Najemcy spowoduje wzrost składki ubezpieczeniowej, Najemca na wniosek Wynajmującego zwróci Wynajmującemu kwotę odpowiadającą takiemu wzrostowi w terminie 7 dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego.

§ 20. Zwrot Przedmiotu Najmu

1. Z zastrzeżeniem postanowień § 21 Umowy, po zakończeniu obowiązywania Umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy, jak również przekazane Wyposażenie, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącym następstwem prawidłowego używania.
2. W przypadku wygaśnięcia Umowy zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi w ostatnim dniu Okresu Najmu, a w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi nie później niż w terminie 7 (siedem) dni od daty rozwiązania Umowy.
3. Ze zwrotu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu zostanie sporządzony Protokół Zdawczo-Odbiorczy Zwrotu Przedmiotu Najmu. Postanowienia dotyczące jednostronnego sporządzenia Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Wydania Przedmiotu Najmu i Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Wydania Przedmiotu Najmu stosuje się odpowiednio.
4. Najemca będący osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą zobowiązany jest najpóźniej w Dniu Rozpoczęcia Działalności Obiektu do wykazania wpisu w CEiDG dotyczącego ustanowienia zarządcy sukcesyjnego zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i innych ułatwieniach związanych z sukcesją przedsiębiorstw (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.170).
5. Niezależnie od powyższego, w przypadku, w którym nastąpi nagle zdarzenie powodujące faktyczne zaprzestanie prowadzenia działalności przez Najemcę, w szczególności w wyniku jego śmierci bądź innych przyczyn, i wobec zagrożenia, iż osoby bądź podmioty zobowiązane lub uprawnione do kontynuacji działalności Najemcy nie podejmą odpowiednich działań związanych z prowadzeniem działalności, Najemca udziela Wynajmującemu prawa do bezpłatnego korzystania z ruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności Najemcy do czasu podjęcia odpowiednich działań przez osoby zobowiązane lub uprawnione do kontynuacji tej działalności, nie dłużej jednak niż przez dwa tygodnie od czasu powstania konieczności wykorzystania ruchomości przez Wynajmującego. Po tym czasie, w przypadku, w którym osoby uprawnione bądź zobowiązane do kontynuacji działalności Najemcy nie podejmą właściwych działań, Wynajmujący będzie miał prawo do skorzystania z uprawnień przewidzianych w ust. 6.
6. Najemca udziela Wynajmującemu nieodwołalnego, tj. niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do wydania Przedmiotu Najmu oraz zdeponowania ruchomości w wyznaczonym przez Wynajmującego miejscu na koszt i ryzyko Najemcy, z wyłączeniem produktów żywnościowych. Najemca wyraża zgodę na zużycie bądź utylizację produktów żywnościowych i oświadcza, iż nie spowoduje to jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

§ 21. Nakłady poniesione przez Najemcę

1. Najemca oświadcza, iż zrzeka się roszczeń o zwrot wszelkich nakładów, w tym nakładów związanych z Pracami Najemcy, poczynionych w Okresie Obowiązkiwania Umowy w Przedmiocie Najmu i jego wyposażeniu przez Najemcę, jak również roszczeń o zwrot wartości wszelkich nakładów, w tym nakładów koniecznych poczynionych w Przedmiocie Najmu i jego wyposażeniu przez Najemcę na prośbę Wynajmującego lub przez niego sfinansowanych. Wynajmujący ma prawo zatrzymania całości nakładów poczynionych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu bez obowiązku zapłaty za te nakłady.
2. Po zakończeniu umowy Najemca może być zobowiązany do przywrócenia stanu w całości lub w części Przedmiotu Najmu, który występował przez rozpoczęciem okresu obowiązywania Umowy, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, nie krótszym jednak niż 14 dni od dnia zakończenia Umowy.

§ 22. Kary Umowne

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne w przypadku:
 - 1) wykonywania Prac Najemcy w Przedmiocie Najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub wbrew postanowieniom Koncepcji prowadzenia działalności lub wbrew wytycznym Wynajmującego lub wbrew Instrukcji Prowadzeni Prac Wykończeniowych lub bez kierownictwa osób, o których mowa w § 4 ust. 25 Umowy w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień naruszenia tych obowiązków,
 - 2) niezastosowanie się do wytycznych Wynajmującego, o których mowa w § 3 ust. 6 i 7 Umowy w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień naruszenia tych obowiązków,
 - 3) nierozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu w dniu Rozpoczęcia Działalności Obiektu w wysokości 10.000,00 zł za każdy dzień zwłoki,
 - 4) podnajmu Przedmiotu Najmu lub udostępnienia Przedmiotu Najmu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego w wysokości 1.000,00 zł na każdy dzień naruszenia zakazu,
 - 5) sprzedaży alkoholu w miejscach, na które Wynajmujący nie wyraził zgody lub z naruszeniem postanowień powszechnie obowiązujących przepisów prawa w wysokości 5.000,00 zł za każdy dzień naruszenia zakazu,
 - 6) opóźnienia w spełnieniu obowiązku umownego obwarowanego terminem, niebędącego obowiązkiem spełnienia świadczenia pieniężnego w wysokości 2 % miesięcznego Czynszu Najmu brutto za każdy dzień zwłoki,
 - 7) rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy w wysokości 12- krotności miesięcznego Czynszu Najmu brutto,
 - 8) niewpłacenia lub nieuzupełnienia kwoty Gwarancji lub Kaucji Gotówkowej w terminie określonym w § 11 ust. 7 w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień zwłoki,
 - 9) niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w § 11 ust. 13 Umowy w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień zwłoki;
 - 10) wykonywania Umowy bez uwzględniania konieczności uzyskania zgody, opinii lub bez konsultacji z Wynajmującym, w przypadkach, w którym są one wymagane, w wysokości 1.000,00 zł za każdy przypadek
 - 11) Prowadzenia działalności dodatkowej lub uzupełniającej, o której mowa w § 3 ust. 4 Umowy w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień naruszenia
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego kary umowne.
3. Maksymalna wysokość kar umownych naliczonych przez Wynajmującego nie może przekroczyć wartości odpowiadającej 50% wartości rocznego Czynszu Najmu.

§ 23. Rozwiązanie Umowy Najmu

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę przed upływem Okresu Obowiązywania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wezwaniu Najemcy do usunięcia naruszeń w terminie nie krótszym niż 7 dni, jeżeli:
 - 1) Najemca będzie zalegać co najmniej 2 (dwa) miesiące z płatnością Czynszu Najmu, Oplat Indywidualnych lub z innymi opłatami należnymi Wynajmującemu na mocy Umowy i pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze rozwiązania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty nie ureguluje tych zaległości (wraz z należnymi odsetkami).
 - 2) Najemca, mimo braku akceptacji Wynajmującego w zakresie wykonanych Prac Najemcy w Przedmiotu Najmu będzie kontynuował wykonywanie prac lub nie zastosuje się do uwag Wynajmującego.
 - 3) Najemca będzie używał Przedmiotu Najmu w celu innym aniżeli określony w Umowie, bez względu na rodzaj, zasięg lub czas trwania takiego używania.
 - 4) Najemca lub osoby, za które on odpowiada, stwarzają zachowaniem swoim znaczne uciążliwości dla Wynajmującego lub innych najemców w Obiekcie.
 - 5) Najemca podnajmie Przedmiot Najmu lub odda lub udostępni go osobie trzeciej do używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub dokona przeniesienia praw lub obowiązków Najemcy z Umowy na inny podmiot bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
 - 6) Najemca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów polskiego prawa upadłościowego lub Najemca jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów polskiego prawa restrukturyzacyjnego, lub Najemca przygotowuje lub przygotował propozycje układowe lub wstępny plan restrukturyzacyjny na potrzeby przeprowadzenia jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnego, lub gdy została podjęta uchwała o rozwiązaniu Najemcy lub nastąpiło otwarcie likwidacji Najemcy; przy czym Najemca ma obowiązek poinformowania Wynajmującego o zaistnieniu któregośkolwiek z powyższych zdarzeń w terminie 3 dni roboczych od jego zaistnienia, a w sytuacji naruszenia tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący będzie miał prawo do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
 - 7) Najemca nie przedłoży Wynajmującemu Gwarancji lub nie wpłaci Kaucji Gotówkowej w terminie określonym Umową.
 - 8) Najemca nie uzupełni Gwarancji lub Kaucji Gotówkowej do wymaganej kwoty.
 - 9) Najemca w terminie określonym Umową nie przedłoży Wynajmującemu Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji.
 - 10) Najemca nie przestrzega zasad określonych w Dokumentacji Wynajmującego dotyczącej Obiektu, w szczególności Regulaminu Obiektu.
 - 11) Najemca nie ubezpieczy Przedmiotu Najmu lub nie wykupi innego ubezpieczenia zgodnie z § 19 Umowy lub nie zapewni ciągłości ubezpieczenia na czas trwania Umowy.
 - 12) Najemca nie będzie prowadził działalności przez ciągly okres 10 dni lub w przypadku, gdy łączny czas niewykonywania działalności w okresie 30 dni będzie wynosił więcej niż 10 dni.
 - 13) Wystąpi jakiegokolwiek inne rażące naruszenie Umowy przez Najemcę.
 - 14) Najemca nie rozpocznie działalności w terminie Rozpoczęcia Działalności Obiektu.
 - 15) Najemca nie odbierze Powierzchni Przedmiotu Najmu do Wykończenia przez Najemcę lub Przedmiotu Najmu w Dniu Wydania Powierzchni Przedmiotu Najmu do Wykończenia przez Najemcę lub w Dniu Wydania Przedmiotu Najmu, pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego do odbioru, z zachowaniem uprawnień Wynajmującego określonych w § 5 Umowy.
 - 16) Najemca będzie rażąco wykorzystywał pozycję monopolisty działającego na terenie Obiektu, w tym w sposób nieuzasadniony, w oderwaniu od realiów rynkowych lub poziomu inflacji.

Czy obowiązków określonych § 12 ust. 4 dokona podwyżki cen oferowanych posiłków lub usług.

2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę przed upływem Okresu Obowiązywania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym i bez uprzedniego wezwania Najemcy do ich usunięcia, w przypadku gdy Najemca dopuści się naruszeń określonych w ust. 1 co najmniej trzykrotnie w Okresie Obowiązywania Umowy.
3. Oświadczenie Wynajmującego o rozwiązaniu Umowy z przyczyn określonych w ust. 1 powyżej zostanie dokonane na piśmie, rozwiązanie zaś Umowy w tym trybie następuje w dniu doręczenia oświadczenia na adres Najemcy podany przez Najemcę jako adres dla doręczeń.
4. Jeżeli z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca nie opuści Przedmiotu Najmu, niezależnie od przewidzianych w niniejszej Umowie uprawnień Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu w wysokości stanowiącej równowartość dwukrotności Czynszu Najmu w wysokości obowiązującej w danym czasie za każdy miesiąc bezumownego korzystania, a także zobowiązany będzie do zwrotu Wynajmującemu Oplat Indywidualnych. Płatności przez Najemcę obciążeń określonych w zdaniu poprzedzającym następować będą zgodnie z terminami opisanymi Umową. Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia dalszego odszkodowania na zasadach ogólnych. W przypadku dalszego korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę pomimo wygaśnięcia Umowy, takie korzystanie nie poczytuje się za przedłużenie stosunku najmu.
5. W przypadku uszkodzenia Przedmiotu Najmu i/lub Obiektu w wyniku pożaru, wypadku lub innych nieprzewidzianych okoliczności, za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności, w tym w przypadkach siły wyższej, w sposób, który spowoduje niemożności prowadzenia działalności Najemcy przez okres dłuższy niż 30 dni Najemca będzie uprawniony do opłaty 20 % wysokości należnego Czynszu za czas niemożności prowadzenia działalności. Strony mogą rozwiązać umowę za wypowiedzeniem z terminem jednego miesiąca liczonym od daty doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu. W przypadku, w którym okres niemożności prowadzenia działalności przez Najemcę z przyczyn określonych w zad. 1 będzie krótszy niż 30 dni, Najemca będzie uprawniony do opłaty 20 % wysokości należnego Czynszu proporcjonalnie w stosunku do ilości dni niemożności prowadzenia działalności.
6. O tym, które uszkodzenia będą uprawniały Strony do rozwiązania Umowy, orzeknie rzeczoznawca powołany przez Wynajmującego w terminie nie późniejszym niż 7 dni od dnia zdarzenia.
7. Odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu niniejszej Umowy będzie ograniczona do naprawy rzeczywistej szkody poniesionej przez Najemcę.

§ 24. Postanowienia końcowe

1. Jeżeli któreś z postanowień Umowy byłoby nieważne ze względu na jego sprzeczność z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, to pozostałe jej postanowienia pozostają nienaruszone. W takim przypadku Strony podejmą starania o to, aby uzgodnić postanowienie zastępcze, którego cel gospodarczy będzie równoważny lub zbliżony do celu postanowienia nieważnego.
2. Jeżeli początek naliczania Czynszu Najmu lub naliczania Oplat Indywidualnych nie będzie przypadał na początek miesiąca kalendarzowego lub koniec terminu naliczania Czynszu Najmu lub naliczania Oplat Indywidualnych nie będzie przypadał na koniec miesiąca kalendarzowego, to wszelkie opłaty ponoszone przez Najemcę, w szczególności Czynsz Najmu, a rozliczane miesięcznie, zostaną rozliczone za taki niepełny miesiąc proporcjonalnie do liczby dni, w których Najemca korzystał z Przedmiotu Najmu.
3. Najemca wyraża niniejszym zgodę na dokonanie przez Wynajmującego przeniesienia całości lub części praw i/lub obowiązków Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności cesję wszelkich wierzytelności należnych Wynajmującemu na podstawie niniejszej

- Umowy od Najemcy na: następcę prawnego Wynajmującego lub osobę trzecią, w szczególności na bank/instytucję finansową (oraz ich następców prawnych i cesjonariuszy) lub na każdorazowego właściciela Obiektu. W razie zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o dokonaniu przelewu (cesji) praw i/lub obowiązków Wynajmującego wynikających z Umowy, Najemca, w terminie 7 (siedem) dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o takim przelewie, dostarczy swe pisemne oświadczenie Wynajmującemu i podmiotowi, na którego rzecz dokona została cesja, w którym potwierdzi na piśmie przyjęcie takiego przelewu do wiadomości i złoży inne stosowne oświadczenia wymagane przez bank (lub inną instytucję) lub innego cesjonariusza.
4. Najemca niniejszym wyraża zgodę, aby w ramach zarządzania Obiektem wszelkie dane związane z realizacją Umowy były zapisane na nośnikach danych. Wynajmujący zobowiązuje się przy ich przetwarzaniu przestrzegać przepisów o ochronie danych. Najemca wyraża zgodę na używanie przez Wynajmującego elektronicznych lub komputerowych systemów przetwarzania danych dla celów związanych z zarządzaniem Obiektem. Wynajmujący może elektronicznie przechowywać i przetwarzać informacje dotyczące Najemcy i Umowy.
 5. Niniejsza Umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej.
 6. Niniejsza Umowa podlega udostępnieniu w zakresie i na warunkach wskazanych w ustawie z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 2176 z późn. zm.).
 7. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy, za wyjątkiem tych przypadków, co do których Strony w Umowie uzgodniły, że nie wymagają zmiany Umowy bądź zawarcia aneksu, każdorazowo wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Załączniki według listy załączników, stanowią integralną część Umowy.
 8. Nie należy domniemywać rezygnacji Wynajmującego z przysługujących mu roszczeń i/lub uprawnień, na podstawie pasywności lub zwykłej pobłażliwości Wynajmującego, bez względu na ich częstotliwość i czas trwania.
 9. Wszelkie kary umowne przewidziane w Umowie przysługujące Wynajmującemu z powodu naruszenia przez Najemcę Umowy, nie ograniczają prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przekraczającego kwotę takiej kary umownej.
 10. W przypadku sporów wynikających lub związanych z Umową Strony w pierwszej kolejności podejmą próbę polubownego ich rozwiązania, a jeżeli próba taka nie przyniesie rezultatu, każda ze Stron może zwrócić się o rozstrzygnięcie takiego sporu do sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
 11. Wszelkie zawiadomienia przewidziane w Umowie będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane osobiście lub wysłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru bądź pocztą kurierską.
 12. Jako adresy dla doręczeń Strony wskazują adresy podane we wstępie do Umowy.
 13. W przypadku, gdy którakolwiek ze Stron zmieni adres dla doręczeń i nie poinformuje o tym fakcie drugiej Strony, wówczas rozumie się jako skuteczne doręczenie udzielenie przez nadawcę zlecenia poczcie/kurierowi (o dacie doręczenia decyduje data stempla pocztowego) ze wskazaniem ostatniego podanego pisemnie przez adresata adresu dla doręczeń.
 14. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
 15. Niniejsza Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania przez obydwie Strony.

Spis Załączników:

- Załącznik nr 1 KRS Wynajmującego
- Załącznik nr 2 CEiDG/KRS Najemcy
- Załącznik nr 3 Oferta Wykonawcy
- Załącznik nr 4 Opis i Plan Przedmiotu Najmu
- Załącznik nr 5 Wykaz elementów wyposażenia

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA