

## UMOWA DG/...../2022

zawarta w dniu ..... 2022 roku w Lublinie pomiędzy:

Filharmonią im. H. Wieniawskiego w Lublinie z siedzibą przy ul. M. Curie-Skłodowskiej 5, 20-029 Lublin, wpisaną do RIK – 06, NIP 712-01-63-820, REGON 000279568, zwaną dalej „Wynajmującym”, reprezentowaną przez Pana Wojciecha Rodka – Dyrektora,

.....  
.....

.....reprezentowan  
a/ym przez:

1).....,

2).....,

zwaną/ym dalej Najemcą, zwanymi łącznie Stronami,  
o treści następującej:

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do zawarcia umowy najmu powierzchni przeznaczonej pod prowadzenie kawiarni/bufetu w budynku Filharmonii im. H. Wieniawskiego w Lublinie przy ul. Marii Curie- Skłodowskiej 5, obiekt usytuowany jest na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki nr 4/13 i nr 54, obręb 41, o łącznej powierzchni 12 972 m<sup>2</sup>, wpisanej w księdze wieczystej KW nr LU1I/00190619/8, prowadzonej przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Lublin–Zachód w Lublinie z siedzibą w Lublinie.
2. Szczegółowy opis powierzchni będącej przedmiotem niniejszej umowy, zwanej dalej „lokałem”, znajduje się w Załączniku nr 1 do umowy.
3. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę do prowadzenia w nim kawiarni/bufetu. Najemca jest zobowiązany do uzyskania na swój koszt wszelkich wymaganych prawem koncesji i zezwoleń niezbędnych do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności gospodarczej określonej w niniejszym paragrafie.

### § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania powierzchnię 10 m<sup>2</sup> znajdującą się w budynku Filharmonii im. H. Wieniawskiego w Lublinie przy ul. Marii Curie Skłodowskiej 5, przeznaczoną pod prowadzenie kawiarni/bufetu. Miejsce przeznaczone pod prowadzenie kawiarni/bufetu znajduje się w części foyer na drugim piętrze w budynku Filharmonii im. H. Wieniawskiego w Lublinie, bezpośrednio przed wejściem do Sali Koncertowej liczącej 550 miejsc.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń, uznając, iż przedmiot najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego celu. Ewentualne dodatkowe prace adaptacyjne mające na celu umożliwienie pełnego wykorzystania lokalu dla potrzeb Najemcy obciążają Najemcę – po uprzednim zaakceptowaniu rodzaju i zakresu prac przez Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu odmowy wydania Najemcy jakichkolwiek zezwoleń, koncesji lub innych decyzji właściwych organów dotyczących działalności, o której mowa w §1 ust. 3 i to niezależnie od jej przyczyny. To samo dotyczy ich cofnięcia, uchylecia lub utraty mocy obowiązującej z jakiegokolwiek przyczyny. Ryzyko tych zdarzeń ponosi Najemca.

### § 3

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres do końca roku artystycznego 2022/2023 tj. do 30-06-2023 r., liczonych od dnia jej zawarcia.
2. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszym niż zużycie, będące następstwem jego prawidłowego używania.
3. Najpóźniej w dniu zawarcia umowy, Najemca wpłaci tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, na rachunek bankowy Wynajmującego, kwotę kaucji w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu najmu (brutto), określonego w § 5 ust. 1 pkt 2, tj. kwotę ..... PLN (słownie: ..... złotych). Kaucja będzie zdeponowana na nieoprocentowanym rachunku bankowym Wynajmującego.
4. Kaucja zabezpiecza roszczenia Wynajmującego, w tym roszczenia akcesoryjne, jakie mogą ..... powstać w związku lub przy okazji wykonania, niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Najemcę, w tym roszczenia o zapłatę: czynszu najmu, opłat określonych w § 5 ust. 7-9, kar umownych, odszkodowań, a także wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu.
5. Wynajmujący uprawniony jest do zaspokojenia się z powyższej kwoty kaucji w dowolnym momencie, w razie opóźnienia się Najemcy z zapłatą któregośkolwiek z roszczeń Wynajmującemu, zabezpieczanych przez kaucję, chociażby o jeden dzień. Podstawą pokrycia roszczeń Wynajmującego z kaucji jest wystawienie przez Wynajmującego noty obciążeniowej.
6. W przypadku zaspokojenia roszczeń Wynajmującego z kaucji, z całej jej kwoty bądź jej części, Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości określonej w ust. 3 w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia doręczenia mu wystawionej przez Wynajmującego noty obciążeniowej, o której mowa w ust. 5.
7. Kwota kaucji, zostanie zwrócona Najemcy na wskazany przez niego rachunek bankowy nie ..... później ..... niż w terminie 45 dni od dnia zwrotu lokalu, po uprzednim odliczeniu przez Wynajmującego wszelkich kwot, do pobrania, których Wynajmujący jest uprawniony zgodnie z niniejszą Umową, pod warunkiem otrzymania przez Najemcę pełnej dokumentacji (faktur, rachunków, not obciążeniowych itp.), pozwalających na rozliczenie Najemcy z tytułu Umowy.

### § 4

1. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu z dnia wydania go Najemcy i z dnia zwrotu lokalu Wynajmującemu, będzie protokół zdawczo-odbiorczy (wzór – załącznik nr 4).
2. Przekazanie obiektu Najemcy nastąpi w terminie ..... dni od dnia podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez obie Strony.

### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania Wynajmującemu czynszu, płatnego z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, w kwocie: ..... zł netto (słownie ..... złotych) miesięcznie, ..... zł netto, plus należny podatek VAT w stawce ..... %, za miesiąc.
2. Czynsz będzie płatny na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze.

3. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje od dnia przekazania Najemcy przedmiotu najmu na podstawie protokołu, o którym mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Czynsz najmu jest należny za każdy miesiąc kalendarzowy obowiązywania niniejszej umowy, począwszy od daty powstania obowiązku jego zapłaty. W przypadku obowiązku zapłaty czynszu najmu za niepełny miesiąc kalendarzowy, kwota czynszu zostanie obliczona proporcjonalnie do ilości dni trwania najmu w danym miesiącu.
4. Oprócz czynszu najmu, Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu miesięcznie następujące opłaty eksploatacyjne w kwocie ryczałtu za:
- a) zużycie energii cieplnej w wysokości 31,08 zł netto,
  - b) opłata za wywóz śmieci w wysokości 10% stawki najmu netto,
5. Za zużycie energii elektrycznej i dostarczenie zimnej i ciepłej wody Najemca będzie obciążany na podstawie wskazań zamontowanych w wynajmowanym pomieszczeniu liczników.
6. Należności za opłaty eksploatacyjne będą wyliczane w oparciu o ceny jednostkowe ustalone przez poszczególnych dostawców mediów i mogą ulegać zmianie stosownie do zmian cen wprowadzonych przez dostawców mediów.
7. Należności za opłaty eksploatacyjne, określone w ust. 5 niniejszego paragrafu, Najemca wpłacać będzie na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia na konto wskazane w umowie i na fakturze.
8. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

#### § 6

1. Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić Najemcy odpowiedni dostęp do lokalu w dniach, w których odbywają się wydarzenia kulturalne, tj.: na godzinę przed rozpoczynającym się wydarzeniem. Dokładne godziny otwarcia kawiarni/bufetu Najemca ustali z Wynajmującym.
2. Wynajmujący zastrzega, że w wypadkach wyjątkowych, w szczególności awarii, katastrofy lub zarządzenia właściwych organów, dostęp do lokalu może zostać czasowo wyłączony lub ograniczony. W szczególnych przypadkach, gdy dostęp do przedmiotu najmu będzie całkowicie zamknięty z powodu epidemii, stanu klęski żywiołowej, decyzji władz centralnych lub samorządowych lub robót wykonywanych na wyraźne polecenie Wynajmującego oraz pod warunkiem, iż decyzja co do podjęcia przedmiotowych robót zależała będzie wyłącznie od uznania Wynajmującego, czynsz najmu nie będzie należny za okres całkowitego braku dostępu do przedmiotu najmu. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu zamknięcia dostępu do przedmiotu najmu na skutek wykonywania powyższych robót.
3. Niezwłocznie po zawarciu niniejszej Umowy, Wynajmujący przedstawi Najemcy plan poruszania się i korzystania z obiektu przez Najemcę. Najemca zobowiązany będzie do bezwzględnego przestrzegania tego planu.
4. Wynajmujący ma prawo do kontroli lokalu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem przeprowadzenia kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego w każdym czasie i na każde żądanie Wynajmującego.

#### § 7

1. Najemca jest uprawniony do korzystania z lokalu w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu kawiarni/bufetu. Najemcy nie wolno prowadzić żadnej działalności, która mogłaby spowodować uszkodzenie lub pogorszenie

- stanu lub wyglądu przedmiotu najmu bądź jakiegokolwiek innej części obiektu Filharmonii, wyrządzenie szkody pracownikom oraz klientom Filharmonii, bądź jakimkolwiek innym osobom przebywającym na terenie Filharmonii.
2. Najemca jest uprawniony do zainstalowania w lokalu urządzeń służących prowadzeniu działalności przez Najemcę, przy czym urządzenia te nie mogą ingerować w konstrukcję budynku ani też powodować zakłóceń w działaniu urządzeń Wynajmującego.
  3. Najemca jest uprawniony do wykonania aranżacji lokalu, zgodnie z koncepcją, przedstawioną i zaakceptowaną przez Wynajmującego. W tym celu Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Wynajmującemu szczegółowego zakresu rzeczowego i harmonogramu robót, zaopatrzonego w podpis Najemcy i podmiotu mającego wykonywać prace. Wszelkie zmiany koncepcji, o której mowa w zd. 1 niniejszego ustępu, wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
  4. Najemca może dokonywać ulepszeń lokalu, jego modernizacji i remontów wyłącznie w zakresie uprzednio uzgodnionym z Wynajmującym, przy czym zgoda Wynajmującego powinna być wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności, na podstawie szczegółowego zakresu rzeczowego i harmonogramu robót, zaopatrzonego w podpis Najemcy i podmiotu mającego wykonywać prace.
  5. Najemca oświadcza, że rzeczy ruchome wniesione do przedmiotu najmu spełniać będą wszelkie normy bezpieczeństwa wymagane polskim prawem oraz wymogi estetyczne obowiązujące na terenie Filharmonii.
  6. Najemca jest uprawniony do oddania obiektu lub jego części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem jedynie po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
  7. Najemca zobowiązany jest podczas prowadzonej w lokalu działalności do uwzględniania specyfiki działalności Filharmonii. Wydarzenia organizowane przez Najemcę muszą korespondować z powagą instytucji Wynajmującego i wydarzeń odbywających się w obiekcie Filharmonii.
  8. Najemcę obowiązuje zasada niedopuszczania do powstawania zbędnych i uciążliwych hałasów oraz przykrych zapachów, efektów świetlnych w czasie normalnej eksploatacji przedmiotu najmu, które mogłyby wydobywać się poza przedmiot najmu. Najemca niezwłocznie po otrzymaniu od Wynajmującego wezwania do usunięcia wyżej wymienionych uciążliwości zobowiązany jest do ich usunięcia lub, jeżeli natychmiastowe usunięcie jest niemożliwe, ograniczenia.
  9. Najemca powinien prowadzić kawiarnię/bufet otwarty dla klientów co najmniej w czasie koncertów i imprez odbywających się na Sali Koncertowej Filharmonii.
  10. Najemca nie może wprowadzać ani przechowywać na terenie przedmiotu najmu żywych zwierząt.
  11. Towary mogą być dostarczane do lokalu zgodnie z wytycznymi Wynajmującego lub jego upoważnionego przedstawiciela.

## § 8

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając aktualnych w danym czasie w siedzibie Wynajmującego przepisów i norm sanitarnych, bhp i ppoż., w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego.
2. Najemca jest zobowiązany do dbałości o czystość i estetykę lokalu, jak również ma obowiązek utrzymać lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo przeciwpożarowe, ochronę mienia i ludzi.

3. Najemca jest zobowiązany do współdziałania z Wynajmującym, w szczególności poprzez stosowanie się do jego zaleceń co do sposobu eksploatacji otoczenia lokalu.
4. Najemca zobowiązuje się nie wprowadzać i nie utrzymywać w przedmiocie najmu lub jakiegokolwiek innej części budynku Filharmonii substancji niebezpiecznych lub toksycznych i niezwłocznie zgłaszać Wynajmującemu każde wykrycie naruszenia tego zakazu przez inne osoby/podmioty.
5. Wynajmujący zabrania Najemcy używania i składowania na terenie przedmiotu najmu materiałów łatwopalnych i wybuchowych.
6. Najemca jest zobowiązany do dokonywania wszelkich napraw lokalu, zarówno bieżących, jak i innych, mających na celu utrzymanie lokalu w stanie niepogorszonym, na własny koszt.

#### **§ 9**

1. Najemca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres trwania umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i posiadanego mienia, w szczególności za szkody na osobach i mieniu powstałych bezpośrednio lub pośrednio na skutek prowadzonej przez niego działalności, a także za wszelkie szkody mogące powstać w wyniku używania lub prowadzenia działalności w lokalu lub mogące być następstwem działania personelu, sprzętu, wyposażenia lub urządzeń Najemcy. Polisę taką Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu najpóźniej w dniu zawarcia umowy. Jeżeli polisa przedłożona przed zawarciem umowy będzie obejmowała krótszy okres najmu, Najemca zobowiązany będzie do przedłożenia/przedkładania kolejnej/kolejnych polis w terminie 3 dni roboczych od daty wygaśnięcia poprzedniej polisy, tak, by zabezpieczały one cały okres obowiązywania umowy. Kopia polisy odpowiedzialności cywilnej Najemcy potwierdzonej za zgodność z oryginałem stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
2. W razie zaistnienia zdarzeń, w wyniku których wyposażenie, towary i inne przedmioty znajdujące się w lokalu uległy zniszczeniu, Najemca zobowiązuje się do odtworzenia tego majątku tak, aby umożliwić jak najszybsze podjęcie i kontynuację jego działalności w lokalu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom lub uszkodzenia przedmiotów znajdujących się w lokalu, chyba że szkoda taka jest następstwem winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Wynajmującego.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Najemcy lub klientów Najemcy wniesione do przedmiotu najmu, w szczególności nie odpowiada za szkody wyrządzone rzeczom ruchomym Najemcy wniesione do przedmiotu najmu, na skutek zalania, ognia, włamania, kradzieży lub innych zdarzeń losowych.

#### **§ 10**

1. Wynajmujący jest uprawniony do obciążenia Najemcy karami umownymi z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w następujących przypadkach:
  - a) naruszenia § 6 ust. 3 umowy – poprzez nieprzestrzeganie planu poruszania się i korzystania z obiektu przez Najemcę, w wysokości 100 zł za każdy przypadek naruszenia;
  - b) naruszenia § 6 ust. 4 umowy – poprzez nieudostępnienie lokalu lub jego części w celu realizacji przez Wynajmującego prawa kontroli, w wysokości 100 zł za każdy dzień nieudostępnienia;
  - c) w przypadku wykonania lub przystąpienia do wykonywania ulepszeń lokalu, jego modernizacji lub remontu bez uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym w formie pisemnej, w wysokości 1000 zł za każdy przypadek naruszenia.

2. Wynajmującemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy zastrzeżona kara umowna nie pokrywa całości poniesionej szkody.
3. Kary umowne określone w niniejszym paragrafie płatne są w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania przez Najemcę.
4. Najemca ma prawo dochodzenia kar umownych ze wszystkich tytułów jednocześnie, a ponadto niezależnie od wykonania prawa do rozwiązania lub odstąpienia od umowy.

#### **§ 11**

1. Wszelka korespondencja związana z wykonywaniem niniejszej Umowy będzie sporządzana w formie pisemnej i dostarczana każdej ze stron Umowy osobiście, listem poleconym, pocztą kurierską, faksem lub pocztą elektroniczną e-mail.
2. Korespondencję do Wynajmującego należy kierować na adres: .....
3. Korespondencję do Najemcy należy kierować na adres: .....
4. Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy Stronami będą uznane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone na adresy Stron niniejszej umowy podane w ust. 2 i 3.
5. Strony zobowiązują się do niezwłocznego pisemnego powiadamiania się o wszelkich zmianach swych adresów. W przeciwnym razie korespondencję wysłaną na adresy wskazane w ust. 2 i 3 uważać się będzie za doręczoną skutecznie.

#### **§ 12**

1. Wynajmujący może w trybie nadzwyczajnym rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeśli:
  - a) Najemca jest w zwłoce w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych lub jakiegokolwiek ich części za okres dwóch lub więcej okresów płatności i nie uregulował tej zaległości w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;
  - b) Najemca nie wniósł kaucji w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 3 lub nie uzupełnił kaucji w terminie z określonym w § 3 ust. 6;
  - c) Najemca nie uzyskał pisemnej zgody Wynajmującego na zmianę aranżacji lokalu lub zmianę koncepcji, lub nie przedstawił harmonogramu rzeczowo-czasowego robót dotyczącego wykonania aranżacji lub jej zmiany, a mimo to wykonał roboty w zakresie wystroju wnętrza lokalu i w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego nie przywrócił stanu poprzedniego lub w inny określony sposób nie zastosował się do wezwania Wynajmującego mającego na celu eliminację tych naruszeń;
  - d) Najemca bez uprzedniej zgody Wynajmującego wykonał prace obejmujące zmianę rozkładu, rozbiórkę, przebicie ścian, sklepień lub podłóg w lokalu;
  - e) Najemca bez uprzedniej zgody Wynajmującego oddał obiekt lub jego część osobie trzeciej do odpłatnego lub bezpłatnego używania pod jakimkolwiek tytułem faktycznym lub prawnym i nie usunął stanu niezgodnego z umową w ciągu 7 od dnia wezwania wystosowanego przez Wynajmującego;
  - f) Najemca dopuścił do istotnego zaniedbania stanu lokalu, w stosunku do dnia jego wydania Najemcy i nie doprowadził lokalu do należytego stanu w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;
  - g) Najemca nie ubezpieczył lokalu lub nie przedłużył ubezpieczenia lokalu zgodnie z § 9 umowy w terminach wynikających z § 9 oraz nie przedłożył stosownej polisy w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;

- h) Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji (przymusowej lub dobrowolnej) lub zostanie podjęta uchwała o jego rozwiązaniu;
  - i) Najemca stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe lub złoży wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wniosek o zatwierdzenie układu przyjętego w postępowaniu o zatwierdzenie układu w rozumieniu ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne lub gdy do właściwego sądu zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy;
  - j) Najemca nie uzyska lub utraci koncesje, zezwolenia lub licencje konieczne do prowadzenia działalności w lokalu.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli:
- a) Najemca w inny sposób niż określony powyżej używa lokalu niezgodnie z umową, w tym niezgodnie z jego przeznaczeniem lub celem niniejszej umowy, pomimo pisemnego upomnienia zawierającego termin do zaprzestania takiego naruszenia, nie przestaje używać go w taki sposób;
  - b) pomimo pisemnego upomnienia ze strony Wynajmującego, Najemca lub pracujące dla niego osoby, swoim zachowaniem powodują znaczne uciążliwości dla Wynajmującego i tego typu zachowanie nie zostaje zaprzestane w terminie wskazanym przez Wynajmującego w upomnieniu;
  - c) pomimo pisemnego upomnienia ze strony Wynajmującego, Najemca nie wykonuje innych postanowień umowy lub nie przystępuje do jej należytego wykonania w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w upomnieniu;
  - d) Najemca nie rozpocznie lub zaprzestanie (zawiesi) prowadzenia kawiarni/bufetu w lokalu i nie podejmie jej w terminie określonym w pisemnym upomnieniu Wynajmującego.
3. Najemca wyraża zgodę na to, iż w przypadku opóźnienia z płatnościami należnymi od Najemcy na rzecz Wynajmującego na podstawie niniejszej Umowy, dłuższego niż 14 dni, Wynajmujący będzie uprawniony do odłączenia mediów (prądu, wody, itp.), dostarczanych do lokalu oraz do wstrzymania się ze świadczeniem wszelkich innych usług na rzecz Najemcy, po upływie 7 dni od dnia wystosowania wezwania Najemcy do zapłaty tych należności przez Wynajmującego.

### **§ 13**

1. Po rozwiązaniu lub upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal w terminie określonym w ust. 2.
2. Nie później niż następnego dnia po zakończeniu stosunku najmu, Najemca na swój koszt usunie rzeczy ruchome wniesione przez Najemcę do przedmiotu najmu, uporządkuje i posprząta przedmiot najmu oraz w ciągu 7 dni zwróci lokal Wynajmującemu w stanie, w jakim go otrzymał z uwzględnieniem zużycia wynikającego z prawidłowego używania.
3. Zwrot przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony. W razie niepodpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez Najemcę, Wynajmujący dokona samodzielnego stwierdzenia stanu przedmiotu najmu w chwili jego zwrotu Wynajmującemu i jednostronnego podpisania protokołu.
4. Na żądanie Wynajmującego Najemca usunie na swój koszt wszelkie uszkodzenia powstałe w lokalu, stwierdzone w toku zwrotu, w terminie siedmiu dni od sporządzenia protokołu.

5. Jeżeli Najemca nie wywiąże się z zobowiązania określonego w ust. 4, Wynajmujący jest uprawniony do dokonania napraw i usunięcia uszkodzeń w lokalu we własnym zakresie na koszt Najemcy i obciążenia Najemcy tym kosztem, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego.
6. W przypadku bezumownego używania przez Najemcę przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu lub w przypadku opóźnienia Najemcy w zwrocie Wynajmującemu przedmiotu najmu, niezależnie od innych środków prawnych przysługujących Wynajmującemu, Najemca zapłaci Wynajmującemu za każdy dzień bezumownego korzystania z przedmiotu najmu lub opóźnienia Najemcy w zwrocie Wynajmującemu przedmiotu najmu, wynagrodzenie w wysokości 1/10 kwoty brutto czynszu najmu określonej w § 5 ust. 1.
7. Faktyczne zajmowanie przedmiotu najmu przez Najemcę po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu nie będzie uznawane przez Strony za przedłużenie Umowy w sposób dorozumiany.
8. Jeżeli w terminie 7 dni od dnia zakończenia stosunku najmu Najemca nie usunie rzeczy wniesionych do przedmiotu najmu, Najemca niniejszym nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego do wejścia do przedmiotu najmu i ich usunięcia – na koszt i ryzyko Najemcy.
9. Strony zgodnie oświadczają, że Najemca nie ma prawa żądania zwrotu nakładów (ulepszeń) na przedmiot najmu lub ich równowartości. Elementy ulepszające, nakłady, w tym elementy wykończeniowe, instalacyjne wykonane przez Najemcę, trwale z lokalem związane, stają się częścią składową lokalu i przechodzą na własność Wynajmującego. Po zakończeniu umowy, Najemca nie ma prawa odłączenia tych elementów. Wynajmujący ma prawo żądania przywrócenia stanu poprzedniego z chwili wydania Najemcy lokalu, na koszt Najemcy.

#### **§ 14**

1. Najemca nie może przenosić na osoby trzecie jakichkolwiek wierzytelności przysługujących mu względem Wynajmującego, bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie jest uprawniony do potrącenia z należnego czynszu najmu jakichkolwiek przysługujących mu wierzytelności wobec Wynajmującego, ani do wstrzymywania się z płatnościami z jakiegokolwiek przyczyny.
3. Wszelkie spory wynikłe na gruncie realizacji niniejszej umowy Strony będą starały się rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia lokalu.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Dokonywanie zmian i uzupełnień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy:
  - 1) Szczegółowy opis przedmiotu wynajmu;
  - 2) Oferta przetargowa Najemcy na wynajem powierzchni.
  - 3) Kopia polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.
  - 4) Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.



**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**