

Umowa podnajmu lokalu gastronomicznego

zawarta w Szamotułach w dniu r.
pomiędzy:

1. **Centrum Sportu Szamotuły Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji** z siedzibą w Szamotułach (kod pocztowy 64-500) przy ul. Sportowej 6, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000492565, NIP: 7872107758, REGON: 302592018, o kapitale zakładowym w wysokości 359.000 PLN w całości opłaconym, reprezentowaną przez:
 - **Rafała Krzykałę – Prezesa Zarządu**, który oświadcza, że umocowany jest do jednoosobowej reprezentacji tej spółki,
zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**,
- a**
2. z siedzibą w (kod pocztowy .
.....) przy ul., NIP, REGON
.....reprezentowanym przez:
 -
zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**,

zwanymi także dalej łącznie **Stronami** lub oddzielnie **Stroną**.

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest Biorącym w użyczenie nieruchomości położoną w Szamotułach przy ul. Targowej 2, stanowiącą własność Miasta i Gminy Szamotuły, na której znajduje się m.in. budynek (lokal) użytkowego wykorzystywany jako lokal gastronomiczny, o powierzchni użytkowej 77,68 m2, zwany dalej **Przedmiotem umowy** lub **Lokalem**. Przedmiotowy Lokal składa się z następujących pomieszczeń: sala konsumpcyjna o pow. 48,43 m2, kuchnię/zmywalnię o pow. 21,22 m2, magazyn o pow. 2,96 m2, magazyn o pow. 3,10 m2, magazyn o pow. 1,97 m2. Wynajmujący oświadcza ponadto, że uzyskał zgodę właściciela (Użyczącego) na dalsze oddanie przedmiotu umowy do użyczenia, w najem lub dzierżawę.
2. Lokal posiada dostęp do energii elektrycznej i wody (kanalizacji). Poza energią elektryczną i wodą (w tym kanalizacją) Lokal nie jest zaopatrzony w inne media.
3. Wynajmujący oświadcza ponadto, że opisany wyżej Przedmiot umowy nie posiada żadnych obciążeń, w szczególności nie jest przedmiotem umowy najmu (podnajmu), dzierżawy (poddzierżawy) lub innej umowy o podobnym charakterze.
4. Najemca oświadcza, że znane jemu jest położenie i stan techniczny Przedmiotu umowy i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.

§ 2.

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje, a Najemca oświadcza, że przyjmuje w podnajem Lokal opisany szczegółowo w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, na warunkach opisanych w niniejszej umowie, z przeznaczeniem tego Lokalu na działalność gastronomiczną.

2. Stan Lokalu na dzień zawarcia niniejszej umowy będzie wynikał z **protokołu zdawczo – odbiorczego**, który – po jego podpisaniu przez przedstawicieli Stron - stanowić będzie załącznik do tej umowy.
3. Najemca będzie ponosił m.in. następujące koszty eksploatacji Przedmiotu umowy:
 - a) zużycia energii elektrycznej – na podstawie wskazań podlicznika oraz na podstawie cen energii elektrycznej i innych opłat wynikających z treści faktur wystawionych przez operatora / sprzedawcą energii elektrycznej na rzecz Wynajmującego,
 - b) zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków - na podstawie wskazań podlicznika oraz na podstawie cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz innych opłat wynikających z treści faktur wystawionych przez operatora / dostawcę/wytwórcę wody na rzecz Wynajmującego,
 - c) wywozu odpadów – na podstawie umowy zawartej przez Najemcę z odpowiednim GOAP oraz na podstawie wystawionych przez niego na rzecz Najemcy faktur VAT.
 - d) Ogrzewania – proporcjonalnie do zużycia, na podstawie kubatury zajmowanych pomieszczeń
4. Najemca zobowiązany jest przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w Lokalu posiadać wszystkie wymagane prawem zezwolenia, pozwolenia, koncesje, licencje, itp. niezbędne do prowadzenia przez niego tej działalności. Jednakże prowadzenie w lokalu sprzedaży alkoholu niskoprocentowego może nastąpić po uzyskaniu na taką działalność pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wynajmującego i po uprzednim otrzymaniu przez Najemcę stosownej koncesji.
5. Strony postanawiają, że prowadzenie przez Najemcę w Lokalu działalności w zakresie wynikającym z Umowy jest prawem i obowiązkiem Najemcy. Najemca jest zobowiązany rozpocząć w Lokalu działalność, o której mowa w ust. 1 powyżej, najpóźniej w terminie 28 dni licząc od podpisania niniejszej umowy, chyba że odbiór lokalu przez służby sanitarne zostanie wydłużony bez winy Najemcy, lub protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez obie Strony, a o którym mowa w § 2 pkt 2 wykaże konieczność usunięcia wad przedmiotu najmu przez Wynajmującego.

Najemca może przerwać działalność gastronomiczną w Lokalu na okres nie dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni w trakcie jednego roku kalendarzowego, przy czym przerwa ta nie może mieć miejsca w okresie sezonu tenisowego, przy czym na potrzeby niniejszej umowy przyjmuje się, iż sezon tenisowy na obiektach Wynajmującego trwa od 1 kwietnia do 30 września.

W przypadku gdy Najemca nie rozpocznie w Lokalu prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1 powyżej lub jeżeli przerwa w prowadzeniu przez Najemcę tej działalności przekraczać będzie 30 dni w trakcie jednego roku kalendarzowego, Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym.
6. Najemca zobowiązuje się, że Lokal będzie czynny codziennie od poniedziałku do niedzieli, przy czym co najmniej w godzinach 14:00-21:00 (od poniedziałku do piątku) oraz w godzinach 9.00-21.00 (w sobotę) i 9.00-16.00 (w niedzielę).
7. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia Lokalu w sprzęt, urządzenia, meble itp. niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej, na własny koszt.
8. Najemca może prowadzić w Lokalu imprezy zamknięte wyłącznie za wcześniejszą pisemną zgodą Wynajmującego.
9. Najemca zobowiązany jest prowadzić obsługę gastronomiczną organizowanych przez Wynajmującego imprez sportowych, w zakresie odpowiadającym randze danej imprezy i spodziewanej liczby uczestników i gości.
10. Produkty sprzedawane przez Najemcę powinny być przygotowywane do spożycia w sposób higieniczny i właściwie zabezpieczone przed wtórnym zanieczyszczeniem, a po przygotowaniu, przechowywane w odpowiednich dla produktów warunkach np.

chłodniczych. Termin przydatności do spożycia takich produktów powinien być wyraźnie oznaczony i respektowany.

11. Najemca zobowiązany jest na życzenie Wynajmującego do wycofania ze sprzedaży - w uzasadnionych sytuacjach - niektórych pozycji asortymentowych.
12. Najemca zobowiązany jest do codziennego sprzątnięcia Lokalu oraz terenu bezpośrednio przed Lokalem.
13. Najemca zobowiązany jest ośnieżać teren znajdujący się przed Lokalem, a także wokół tego Lokalu i bezpośrednim jego sąsiedztwie, oraz odpowiednio zabezpieczyć ten teren w razie zaistnienia niekorzystnych warunków atmosferycznych (lód, śnieg, gołoledź itp.), w taki sposób, aby zapobiec powstaniu ewentualnych szkód na osobie lub w mieniu z tego powodu. W powyższym zakresie Najemca zobowiązany jest w szczególności do odśnieżania terenu przed i wokół Lokalu oraz posypywania jego - w razie takiej konieczności - piaskiem, solą, itp. Wynajmujący nie odpowiada za szkody w mieniu lub na osobie powstałe wskutek naruszenia przez Najemcę ww. obowiązku.

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu umowy wyłącznie z jego przeznaczeniem (tj. lokal gastronomiczny) i nie jest uprawniony do zmiany jego przeznaczenia na inne cele.
2. Najemca nie może oddawać Przedmiotu umowy w dalszy podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Najemca jest obowiązany utrzymywać Przedmiot umowy we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać zasad porządkowych, bhp oraz przepisów przeciwpożarowych. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić Przedmiot umowy przed uszkodzeniem i dewastacją.
4. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności wprowadzać jakichkolwiek zmian, przeróbek i przebudów, mających trwały wpływ na substancję Lokalu. Najemca może dokonać adaptacji Lokalu do potrzeb prowadzonej przez niego działalności gastronomicznej, za wyjątkiem zmian konstrukcyjnych oraz wszelkich innych zmian, których wykonanie – zgodnie z odrębnymi przepisami – wymagać będzie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi, przy czym zakres (przedmiot) adaptacji tego lokalu określi oddzielne pisemne porozumienie zawarte między Stronami.
5. Przed przystąpieniem do czynności adaptacji Lokalu, Najemca zobowiązany jest pisemnie powiadomić Wynajmującego o zamiarze adaptacji Lokalu, wskazując w tym zawiadomieniu zakres prac adaptacyjnych, termin ich wykonania oraz dołączając stosowną dokumentację projektową, jeżeli jest wymagana przepisami prawa.
6. Przed opuszczeniem Lokalu umowy Najemca zobowiązany jest każdorazowo sprawdzić stan Lokalu pod względem bezpieczeństwa przeciwpożarowego, kradzieży i zalania.
7. Strony postanawiają, że w przeciągu trzech miesięcy przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem niniejszej umowy Najemca obowiązany jest udostępniać Przedmiot umowy Wynajmującemu lub wskazanemu przez niego pośrednikowi w obrocie nieruchomości w celu okazania Lokalu przyszłym najemcom. Udostępnianie Przedmiotu umowy do okazania przyszłym najemcom, zgodnie w powyższymi postanowieniami, odbywać się będzie w uzgodnionym z Najemcą terminie.

§ 4.

1. Strony postanawiają, że na Najemcy spoczywają wszystkie koszty naprawy i konserwacji Lokalu, w tym także koszty wymiany uszkodzonych z winy użytkownika elementów lub całości urządzeń lub rzeczy znajdujących się w Lokalu, a nakłady z tym związane przechodzą na własność Wynajmującego, bez obowiązku zwrotu ich równowartości Najemcy.
2. W szczególności na Najemcy spoczywa obowiązek oraz koszty naprawy (w tym wymiany) i konserwacji: podłóg i posadzek (paneli, kafelków, itp.), okien i drzwi, w tym wymiany stolarki drzwiowej i wymiana pękniętych lub wybitych szyb, urządzeń sanitarnych, w które Lokal jest wyposażony, innych wewnętrznych elementów Lokalu przez ich malowanie (w tym malowanie ścian i sufitów) oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian (wewnętrznych) i sufitów, instalacji elektrycznej i wodnokanalizacyjnej Lokalu, jeżeli uszkodzenia te nie wynikają z winy Wynajmującego.
3. Poza naprawami określonymi w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, Najemca obowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z przyczyn dotyczących jego pracowników, współpracowników lub klientów.
4. Na Najemcy spoczywa obowiązek systematycznego odświeżania Lokalu, tj. malowania ścian wewnętrznych Lokalu, nie rzadziej niż raz na dwa lata.
5. Najemca zobowiązany jest dokonywać wszelkich napraw i konserwacji Przedmiotu umowy oraz urządzeń i wyposażenia w nim się znajdującego, celem zachowania ich w stanie nieogorszonego.
6. Wynajmujący zobowiązany jest do usunięcia wad Przedmiotu umowy (za wyjątkiem tych, których naprawa obciąża Najemcę), jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z Lokalu zgodnie z umową, o ile nie powstały one skutkiem działania lub zaniechania Najemcy.

§ 5.

1. W przypadku zaistnienia w Lokalu awarii bezpośrednio grożącej powstaniem szkody lub szkodę taką wywołującej, Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia Przedmiotu umowy Wynajmującemu, administratorowi (zarządcy) lub innej upoważnionej do usunięcia awarii osobie.
2. Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu Przedmiot umowy w celu dokonania:
 - okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
3. W przypadku zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę zgodnie z postanowieniami § 4 niniejszej umowy, Wynajmujący obciąży tymi kosztami Najemcę i wystawi stosowną notę obciążeniową, przy czym przed przystąpieniem do wykonania prac zastępczych zobowiązany jest on wezwać Najemcę do wykonania obciążających go prac, wyznaczając dodatkowy 7-dniowy termin do ich wykonania, chyba że wykonanie tych prac wymaga niezwłocznego działania Najemcy. Po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wyznaczonego Najemcy, Wynajmujący przystępuje do wykonania prac zastępczych.
4. Ponadto Najemca obowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Przedmiot umowy w celu wykonania przez Wynajmującego robót budowlanych mających na celu odbudowę, przebudowę, modernizację lub remont Lokalu, bez względu na przyczynę uszkodzenia tego Lokalu, w zakresie i w czasie niezbędnym do ich wykonania.

§ 6.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 roku.
2. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę przed okresem, na który została zawarta, jedynie za obopólnym pisemnym porozumieniem, w terminie i na warunkach określonych w tym porozumieniu.
3. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 7.

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, z ważnych przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności zaś gdy:
 - a) Najemca pomimo pisemnego upomnienia Wynajmującego używa Przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbując swoje obowiązki dopuszczając do powstania szkód,
 - b) Najemca pomimo pisemnego upomnienia Wynajmującego wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw zasadom porządkowym, bhp, przeciwpożarowym, itp., czyniąc uciążliwym korzystanie z innych obiektów znajdujących się w ośrodku tenisowym Wynajmującego,
 - c) Najemca podnajął albo oddał Przedmiot umowy do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) Najemca nie rozpoczął w Lokalu działalności gastronomicznej lub przerwał prowadzenie w Lokalu tej działalności na okres dłuższy niż wynika to z postanowień § 2 ust. 5 umowy,
 - e) Najemca jest w zwłoce z zapłatą całości lub części czynszu lub opłat eksploatacyjnych co najmniej przez dwa miesiące i nie ureguluje zaległych i bieżących należności w wyznaczonym przez Wynajmującego dodatkowym terminie,
 - f) Najemca nie wykonuje swoich obowiązków umownych w zakresie naprawy lub konserwacji Lokalu lub elementów jego wyposażenia, zgodnie z postanowieniami w § 4 ust. 1 i 2 Umowy oraz w zakresie okresowego malowania Lokalu, zgodnie z postanowieniami w § 4 ust. 3 umowy,
 - g) Najemca nie wpłaci lub nie uzupełni kaucji zabezpieczającej, o której mowa w § 11 niniejszej umowy, w terminach wskazanych w tym przepisie,
 - h) Najemca nie wykonuje obowiązku z zakresu ubezpieczenia Przedmiotu umowy, o którym mowa w § 13 ust. 1 i 2 niniejszej umowy lub nie udostępnia Wynajmującemu dokumentów poświadczających zawarcie umowy ubezpieczenia,
 - i) w innych przypadkach rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy.
2. Oświadczenie Wynajmującego o rozwiązaniu umowy najmu pod rygorem nieważności nastąpić powinno w formie pisemnej.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązany jest opuścić (wraz z wszystkimi osobami jego prawa reprezentującymi) i opróżnić Przedmiot umowy oraz wydać ten Lokal w zwrotne posiadanie Wynajmującego na podstawie pisemnego zgłoszenia, a to najpóźniej w terminie 3 (trzech) dni od dnia rozwiązania umowy. Za okres korzystania z Przedmiotu umowy przez Najemcę po rozwiązaniu niniejszej umowy, Wynajmujący zachowuje prawo do żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu umowy zgodnie z § 10 ust. 6 tej umowy.
4. W przypadku rozwiązaniu umowy przez Wynajmującego z przyczyn, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu powyżej, Najemca zobowiązany jest zapłacić

Wynajmującemu karę umowną w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu najmu brutto obowiązującego z dnia rozwiązania umowy.

5. Najemca ma obowiązek zapłaty kary umownej w terminie 7 dni od daty wezwania jego przez Wynajmującego do zapłaty kary umownej.
6. Wynajmujący może ponadto zmienić aneksem lub rozwiązać umowę z Najemcą w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, zmieni się lub zostanie rozwiązana umowa użyczenia pomiędzy Urzędem Miasta i Gminy Szamotuły a Centrum Sportu Szamotuły na zarządzanie obiektem będącym przedmiotem obecnej umowy pomiędzy Centrum Sportu Szamotuły a
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, w przypadku gdy poniesiona przez niego szkoda przekracza wysokość uzgodnionej w umowie kary umownej.

§ 8.

1. Po zakończeniu podnajmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem prawidłowego jego używania. O gotowości do zwrotu Najemca powiadamia Użyczającego w formie pisemnej (w tym mailowej).
2. Wraz ze zwrotem Przedmiotu umowy Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu wszystkie klucze do Lokalu.
3. Najemca zobowiązany jest opróżnić Przedmiot umowy z wszystkich rzeczy, opuścić ten Lokal wraz z wszystkimi osobami jego prawa reprezentującymi oraz wydać Lokal Wynajmującemu najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy, z zastrzeżeniem postanowień § 7 ust. 3 tej umowy. Najpóźniej również w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy, z zastrzeżeniem postanowień § 7 ust. 3 tej umowy, Najemca zobowiązany jest usunąć z Lokalu wszystkie szyldy i reklamy oraz urządzenia i nośniki, na których szyldy te lub reklamy zamieszczono / ustawiono.
4. Przekazanie Przedmiotu umowy w zwrotne posiadanie Wynajmującego nastąpi na podstawie **protokołu zdawczo – odbiorczego**.

§ 9.

1. Wynajmujący może żądać usunięcia wprowadzonych przez Najemcę ulepszeń, których dokonał on bez wiedzy i zgody Wynajmującego oraz przywrócenia poprzedniego stanu Przedmiotu umowy.
2. Najemca ma prawo zabrania urządzeń i wyposażenia, które zainstalował w Przedmiocie umowy, za wyjątkiem elementów trwale z nim związanych.
3. Wynajmujący ma prawo do bezpłatnego zatrzymania dokonanych przez Najemcę ulepszeń, modernizacji i przebudów Przedmiotu umowy, trwale z nim związanych.

§ 10.

1. Za okres podnajmu Przedmiotu umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości zł (słownie: złotych) netto. Czynsz netto powiększony będzie o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego.
2. Czynsz płatny będzie z góry na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w treści faktury VAT, w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury.

3. Najemca wyraża zgodę na wystawianie przez Wynajmującego faktur w formie elektronicznej i przesyłanie ich na adres poczty elektronicznej Najemcy, wskazany w postanowieniach § 14 ust. 4 niniejszej umowy.
4. Płatność uznaje się za dokonaną, z chwilą uznania rachunku bankowego (wpływu środków pieniężnych na rachunek) Wynajmującego.
5. Miesięczny czynsz, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu powyżej, będzie ulegał raz w roku waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy, zwany dalej wskaźnikiem inflacji, jeżeli wskaźnik ten wykazuje wartość dodatnią (nie zakłada się korekty tego wskaźnika w przypadku deflacji). Podwyższenie czynszu o wskaźnik inflacji nie stanowi zmiany niniejszej umowy i może być dokonane w formie jednostronnego oświadczenia Wynajmującego lub poprzez wskazanie podwyższonego czynszu w treści faktury za dany miesiąc obowiązywania umowy.
6. Strony postanawiają, że w przypadku gdy Najemca pomimo rozwiązania z nim niniejszej umowy bez wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym) albo w przypadku wygaśnięcia niniejszej umowy, używana nadal Przedmiotu umowy bezumownie, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu wynagrodzenie tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu umowy w wysokości dwukrotności czynszu obowiązującego w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
7. Wynajmującego nie obciążają żadne koszty związane z utrzymaniem i funkcjonowaniem Lokalu oraz prowadzonej na niej przez Najemcę działalności gospodarczej.
8. Strony postanawiają, że oprócz czynszu najmu Najemcę obciążają również opłaty eksploatacyjne za energię elektryczną, wodę (kanalizację) oraz wywóz śmieci, regulowane na zasadach określonych w postanowieniach § 2 ust. 3 niniejszej umowy.
9. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa wyżej, Najemca zobowiązany jest uiszczać na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur, na takich samych zasadach co czynsz najmu (ust. 1 – 4 powyżej).

§ 11.

1. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy, wynikających z postanowień niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest do wpłacenia na rzecz Wynajmującego kaucji pieniężnej w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 10 ust. 1 niniejszej umowy, tj. w wysokościzł (słownie: złotych), zwanej także **kaucją zabezpieczającą** lub w skrócie **kaucją**. Kaucja płatna będzie na rachunek Wynajmującego numer 57 9072 0002 2099 0007 9729 0001 najpóźniej w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy.
2. Z wniesionej kaucji Wynajmujący może zaspokoić wszelkie swoje roszczenia względem Najemcy powstałe w czasie trwania niniejszej umowy oraz po jej rozwiązaniu, mające związek z tą umową.
3. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję zabezpieczającą w terminie 30 dni od daty rozwiązania niniejszej umowy, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego paragrafu pkt. 4 i 5.
4. Zwrot kaucji nastąpi pod warunkiem spłaty wszystkich zobowiązań Najemcy względem Wynajmującego oraz po opróżnieniu i zwrocie Przedmiotu umowy, w stanie zgodnym z postanowieniami umowy.
5. W przypadku całkowitego lub częściowego wykorzystania kaucji zabezpieczającej w trakcie trwania umowy, Najemca – w przypadku kontynuowania umowy – zobowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni, uzupełnić ją do wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu. Termin powyższy liczy się od dnia powiadomienia Najemcy o obowiązku uzupełnienia kaucji, wskazującego kwotę do jakiej

należy kaucję uzupełnić i przyczynę jej uzupełnienia. Brak uzupełnienia kaucji w określonym wyżej terminie stanowić może przyczynę rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, z tym jednak zastrzeżeniem, że po upływie tego terminu Wynajmujący powinien ponownie wezwać Najemcę do jej uzupełnienia wyznaczając jemu termin zapłaty i wskazując na zamiar rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

§ 12.

1. Najemca może umieścić na Lokalu swoją tablicę informacyjną (szyld). Treści stanowiące reklamę przedsiębiorstwa Najemcy i prowadzonej przez niego działalności są niedopuszczalne. Wielkość i treść tablicy informacyjnej Najemcy – przed jej zamieszczeniem lub jej zmianą – powinny być każdorazowe uzgodnione z Wynajmującym. Reklama przedsiębiorstwa Najemcy, wykraczająca poza treści uzgodnionej tablicy informacyjnej, zamieszczane na Lokalu lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie, może być wykonywana wyłącznie na podstawie odrębnej umowy z Wynajmującym i za dodatkowym wynagrodzeniem.
2. Koszty sporządzenia tablicy informacyjnej oraz jej ustawienia obciążają Najemcę.
3. Najemca obowiązany jest do usunięcia tablicy informacyjnej (szyldu), o której mowa wyżej, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy.
4. Koszty usunięcia tablicy informacyjnej obciążają Najemcę i w przypadku nieusunięcia tej tablicy w określonym wyżej terminie i wykonania tego obowiązku przez Wynajmującego mogą zostać potrącone w kaucji zabezpieczającej.

§ 13.

1. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia swojego wyposażenia (urządzeń, sprzętu) znajdującego się w przedmiocie najmu od zalania, zniszczenia, uszkodzenia, spalania (ognia), przepięć elektrycznych, kradzieży i podobnych zdarzeń losowych, co najmniej do wartości rynkowej tego wyposażenia.
2. Najemca zobowiązany jest także zawrzeć ubezpieczenie OC (w zakresie odpowiedzialności cywilnej) w zakresie działalności swojego przedsiębiorstwa oraz z zakresie zdarzeń losowych mogących powodować szkody na osobie lub mieniu, które mogą powstać w Przedmiocie umowy lub przed Lokalem (a także wokół tego Lokalu), w szczególności w zakresie szkód na osobie powstałych wskutek naruszenia przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w § 2 ust. 13 niniejszej umowy. Ubezpieczenie OC powinno uwzględniać również ryzyka związane nienależytą jakością posiłków, w tym w szczególności w zakresie zatruc pokarmowych.
3. Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu dowód zawarcia umowy (lub umów) ubezpieczenia od zdarzeń losowych wskazanych wyżej, najpóźniej w terminie 14 dni licząc od daty rozpoczęcia prowadzenia działalności na przedmiocie najmu. Brak posiadania dokumentu poświadczającego zawarcie umowy (lub umów) ubezpieczenia Przedmiotu umowy oraz OC lub odmowa okazania tych dokumentów Wynajmującemu, stanowi podstawę do rozwiązania przez Wynajmującego niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, z tym jednakże zastrzeżeniem, że Wynajmujący powinien najpierw wezwać Najemcę, do przedłożenia tego dokumentu (tych dokumentów), w terminie co najmniej 7 dni licząc od dnia doręczenia tego wezwania, wskazując przy tym na zamiar rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym.
4. Najemca zobowiązuje się, w przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia na okres krótszy niż czas trwania niniejszej umowy, do zawarcia kolejnej lub kolejnych umów ubezpieczenia, a to przed wygaśnięciem poprzedniej umowy ubezpieczenia i do okazania

aktualnego dokumentu poświadczającego zawarcie umowy ubezpieczenia Wynajmującemu niezwłocznie po jej zawarciu, a w każdym przypadku na żądanie Wynajmującego.

5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkód poniesionych przez Najemcę lub osoby trzecie w wyniku zaistnienia zdarzeń losowych, od zaistnienia których Najemca winien się ubezpieczyć stosownie do postanowień niniejszej umowy.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo kontrolowania Najemcy w zakresie przestrzegania ciążącego na nim obowiązku ubezpieczeniowego.

§ 14.

1. Strony postanawiają, że bieżąca komunikacja między Stronami w zakresie wykonywania niniejszej umowy, odbywać się może telefonicznie, faksem, za pomocą poczty elektronicznej lub pisemnie (listownie).
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo żądania potwierdzenia otrzymania od drugiej Strony informacji przesłanej za pomocą telefonu, faksu lub poczty elektronicznej. Potwierdzenie otrzymania informacji powinno nastąpić niezwłocznie, nie później w niż w następnym dniu roboczym.
3. Wynajmujący wskazuje, że osobą upoważnioną do bieżących kontaktów z Najemcą w zakresie wykonania niniejszej umowy jest p., który posiada tel. 61. 29 25 456, faks: 61. 29 25 320, e-mail:
4. Najemca wskazuje, że jest osobą upoważnioną do bieżących kontaktów z Wynajmującym w zakresie wykonania niniejszej umowy jest p. który posiada tel. kom., e-mail:.....
5. Strony uzgadniają, że zmiana określonych w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu osób upoważnionych oraz ich danych kontaktowych nie wymaga aneksu do niniejszej umowy, a do jej skuteczności wystarczy pisemne oświadczenie jednej Strony.

§ 15.

1. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu zapłacony przez niego podatek od nieruchomości za Lokal i znajdujący się pod nim grunt za dany rok kalendarzowy obowiązywania niniejszej umowy.
2. W przypadku gdy w danym roku kalendarzowym Najemca korzystać będzie na podstawie Umowy (lub bezumownie) z Przedmiotu najmu tylko przez kilka miesięcy, Najemca zapłaci Wynajmującemu podatek od nieruchomości w wysokości 1/12 (jednej dwunastej) całości tego podatku za każdy miesiąc korzystania z Przedmiotu najmu.
3. Zapłata przez Najemcę podatku od nieruchomości nastąpi na podstawie wystawionej przez Wynajmującego noty obciążeniowej w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od daty jej wystawienia, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w treści tej noty. W zakresie wystawiania i doręczenia not obciążeniowych postanowienia § 10 ust. 3 umowy stosuje się odpowiednio.

§ 16.

1. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy uznane będzie za nieważne z mocy prawa, prawomocnego orzeczenia sądu lub ostatecznej decyzji innego uprawnionego organu administracji publicznej, albo jeżeli wskutek zmiany przepisów obowiązującego prawa lub zmiany interpretacji przepisów przez organy stosujące prawo, istnieje wysokie prawdopodobieństwo uznania za nieważne niektórych postanowień niniejszej umowy lub

załączników do niej, Strony niezwłocznie podejmą negocjacje w celu zastąpienia postanowień nieważnych lub postanowień, które mogą być uznane za nieważne, innymi postanowieniami, które będą realizować możliwie zbliżony cel gospodarczy.

2. Strony postanawiają, że w przypadku uznania za nieważne niektórych postanowień niniejszej umowy, należy ją interpretować w sposób najbardziej zbliżony do treści tych przepisów oraz w sposób odpowiadający celom i intencjom Stron tej umowy.
3. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy będzie bezskuteczne, nie narusza to mocy obowiązującej pozostałych postanowień.

§ 17.

1. Strony podają, że adresy wskazane w nagłówku niniejszej umowy są jednocześnie ich adresami do doręczeń.
2. Strony zobowiązane są informować się niezwłocznie o zmianie wyżej wskazanych adresów do doręczeń z tym skutkiem, że list polecony lub poczta kurierska wysłane na ten adres po 10 dniach od ich nadania uznawane będą za skutecznie doręczone.
3. W przypadku braku wskazania nowego adresu do doręczeń przez Najemcę zgodnie z postanowieniami ust. 2 niniejszego paragrafu powyżej, jak również w przypadku nieskuteczności doręczenia pisma przez operatora pocztowego, Wynajmujący może dokonywać również skutecznych doręczeń na wskazany w § 14 ust. 4 Umowy adres poczty elektronicznej Najemcy.
4. Jeżeli oświadczenie woli Strony nie stanowi zmiany umowy lub z postanowień niniejszej umowy nie wynika inaczej, wszelkie inne oświadczenia Stron mogą być skutecznie dokonywane na wskazane w § 14 umowy adresy poczty elektronicznej Stron.

Postanowienia końcowe.

§ 18.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie będą miały przepisy prawa cywilnego.
2. Umowa niniejsza rozwiązuje wszelkie inne uzgodnienia, ustalenia, porozumienia lub umowy między Stronami, niezależnie od ich formy, i staje się jedynym dokumentem określającym wzajemne prawa i obowiązki Stron w zakresie objętym przedmiotem umowy podnajmu.

§ 19.

Wszystkie zmiany u uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 20.

Wszelkie spory mogące wyniknąć między stronami na tle realizacji postanowień niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać polubownie. W przypadku niemożności polubownego rozwiązania sporu sądem właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd położenia Przedmiotu umowy.

§ 21.

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy oraz jeden dla Wynajmującego.

Wynajmujący:

.....

Najemca:

.....