

PROJEKT UMOWY NAJMU

Nr

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy:

Skarbem Państwa – Ministerstwem Infrastruktury z siedzibą w Warszawie, przy ul. Chałubińskiego 4/6,
zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez
.....

a

spółką pod firmą „.....” z siedzibą w zwaną dalej „Najemcą”, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w pod numerem, posiadającą adres do korespondencji ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego:, Numer NIP:..... REGON:..... – zgodnie z wydrukiem z Centralnej Informacji KRS, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, reprezentowaną przez /reprezentowaną przez działającą/-ego na podstawie pełnomocnictwa, stanowiącego załącznik nr 1a do umowy¹

,

Panią/Panem ..., zwaną/-ym dalej „Najemcą”, posiadającą/-ym, numer PESEL, zamieszkałą/-ym pod adresem, posiadającą/-ym adres do korespondencji ujawniony w Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej prowadzącą/-ym działalność gospodarczą pod firmą „.....” z siedzibą w – zgodnie z zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, reprezentowaną/-ym przez działającą/-ego na podstawie pełnomocnictwa, stanowiącego załącznik nr 1a do umowy²,

zaś wspólnie zwanymi dalej „Stronami” o następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem najmu jest lokal o łącznej powierzchni 262,37 m² położony w budynku znajdującym się przy ul. Chałubińskiego 4 w Warszawie, na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków, jako działka ewidencyjna nr 3, w obrębie 5-05-03, dla której Sąd Rejonowy

¹ Należy wypełnić, gdy kontrahentem jest spółka prawa handlowego

² Należy wypełnić, gdy kontrahentem jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą

dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00305739/2, z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu/stołówki.

2. Lokal wyposażony jest w:

- 1) instalacje wspólne dla całego budynku, w tym: instalację centralnego ogrzewania, kanalizacyjną, wentylację mechaniczną oraz instalację ochrony przeciwpożarowej;
 - 2) instalacje wyodrębnione, wyposażone w podliczniki, w tym: instalację elektryczną, instalację gazową, instalację ciepłej i zimnej wody oraz instalację centralnego schładzania.
3. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie decyzji nr 37/18 Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 20 grudnia 2018 r., sprawuje trwały zarząd opisaną w ust. 1 zabudowaną nieruchomością stanowiącą własność Skarbu Państwa i posiada prawo do dysponowania nieruchomością w zakresie określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).

§ 2.

1. Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiot najmu do używania w sposób określony w umowie nie później niż do dnia r.
2. Przedmiot najmu zostanie przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do umowy, podpisanym przez Strony umowy.
3. Najemca lokalu zobowiązany jest do uruchomienia bufetu/stołówki w terminie 14 dni licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 2.

§ 3.

1. Korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu odbywa się na następujących zasadach:
 - 1) Najemca zobowiązuje się użytkować lokal będący przedmiotem najmu wraz z jego wyposażeniem technicznym, w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w umowie;
 - 2) Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddawać w całości lub w części lokalu w podnajem lub do korzystania osobom trzecim;
 - 3) Najemca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania przepisów sanitarnych, BHP i przeciwpożarowych oraz zarządzeń dotyczących zasad wstępu i przebywania w budynkach oraz korzystania z miejsc parkingowych w Ministerstwie Infrastruktury;
 - 4) wszelkie zmiany przeznaczenia lokalu, w tym przebudowy, adaptacje, przeróbki lub ulepszenia mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego;

- 5) Najemca przy prowadzeniu swej działalności nie może powodować zakłóceń lub ograniczeń działalności użytkowników budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 i innych pomieszczeń w nieruchomości;
- 6) korzystanie z lokalu w czasie ustawowo wolnym od pracy lub w soboty wymaga zgody Wynajmującego;
- 7) umieszczanie jakichkolwiek informacji dotyczących Najemcy mających wpływ na zagospodarowanie terenu wokół budynku oraz elewację budynku wymaga zgody Wynajmującego.

§ 4.

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym. Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
2. Najemca zobowiązany jest w szczególności do wykonania we własnym zakresie:
 - 1) malowania ścian i sufitów, nie rzadziej niż raz na cały okres trwania umowy, oraz usuwania drobnych uszkodzeń;
 - 2) wykonywania bieżących napraw i konserwacji oraz usuwania uszkodzeń obejmujących w szczególności:
 - a) naprawy okładzin podłóg,
 - b) drobne naprawy urządzeń technicznych, jak wymiana żarówek, zamków drzwiowych, gniazd elektrycznych oraz armatury sanitarnej w toaletach i kuchni,
 - c) nakłady związane z korzystaniem z urządzeń wentylacyjnych (drobne naprawy, wymiana filtrów itp.).
3. Najemca ponosi koszty związane z wyposażeniem lokalu w urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym m.in. dobrej jakości zastawę stołową.
4. Najemca ponosi koszty związane z wyposażeniem sali konsumpcyjnej w stoły i krzesła. Obecna liczba miejsc siedzących na sali konsumpcyjnej wynosi 56. Aranżacja i umeblowanie sali wymagają zgody Wynajmującego.
5. Najemca ponosi koszty związane z założeniem, wykorzystaniem i eksploatacją urządzeń technicznych wyłącznie mu służących, urządzeń RTV, kas fiskalnych, terminali do obsługi kart

płatniczych i innych oraz ponosi koszty wykonania i umieszczania informacji i reklamy dotyczących jego działalności, a także usunięcia takich treści umieszczonych bez zgody Wynajmującego.

6. Najemca w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy pisemnie zgłosi Wynajmującemu liczbę urządzeń elektrycznych i ich pobór mocy.
7. Najemca zobowiązuje się do uzyskania na swój koszt wymaganych zezwoleń na prowadzenie działalności gastronomicznej w wynajmowanym lokalu.
8. Najemca zobowiązany jest pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę do niezwłocznego powiadomienia na piśmie Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.
9. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile Najemca sam nie usunął wyrządzonej szkody lub nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione koszty usunięcia szkody w kwocie obciążenia Wynajmującego wynikającego z faktury za wykonane prace.
10. Jeżeli w czasie trwania umowy najmu wystąpi potrzeba wykonania napraw lub remontów, do których zobowiązany jest Wynajmujący, Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac, na czas ich wykonywania. O terminie wykonania napraw lub remontów Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie z jednomiesięcznym uprzedzeniem.
11. Za czas, w jakim Najemca, z przyczyn określonych w ust. 10, nie będzie korzystał z części lub całości przedmiotu najmu, czynsz zostanie obniżony proporcjonalnie do powierzchni zajętej na wykonanie napraw lub remontów i określonego w dniach okresu ich trwania. Do obliczenia czynszu stosuje się postanowienia § 6 ust. 4.
12. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych przedmiotu najmu.
13. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do przedmiotu najmu w celu oceny utrzymania przez Najemcę lokalu i jego infrastruktury w należyтым stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 5.

1. Wynajmujący zobowiązany jest do utrzymywania nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz do zapewnienia porządku i czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania:

- 1) Wynajmujący dba o prawidłowy stan eksploatowanych urządzeń technicznych nieruchomości, wpływających na zapewnienie ciągłości dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości;
 - 2) Wynajmujący dba o stałą sprawność urządzeń i sieci łączności przewodowej, instalacji chłodu, instalacji alarmowych i przeciwpożarowych oraz innego istniejącego w budynku wyposażenia przeznaczonego do wspólnego użytkowania.
2. Wynajmujący zapewnia ochronę nieruchomości.
 3. Wynajmujący zapewnia swobodny dojazd dla samochodu dostawczego Najemcy.
 4. Zabezpieczenie składników majątku będących własnością lub znajdujących się w dyspozycji Najemcy, znajdujących się w lokalu objętym umową najmu lub poza tym lokalem, należy do Najemcy.
 5. Wynajmujący ubezpiecza nieruchomość od ognia i innych zdarzeń losowych według zasad w zakresie ogólnie przyjętym w przepisach ubezpieczeniowych. Ubezpieczenie składników majątku będących własnością lub znajdujących się w dyspozycji Najemcy na podstawie innych tytułów prawnych należy do Najemcy.
 6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez Najemcę składników majątkowych, wymienionych w § 4 ust. 3–5 na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia przez Najemcę lub zdarzeń losowych.

§ 6.

1. Stawkę miesięcznego czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu Strony ustalają na kwotę zł netto (słownie złotych:)
powiększoną o stawkę podatku od towarów i usług.
2. Miesięczna wysokość czynszu najmu za powierzchnię lokalu, o której mowa w § 1 ust. 1, wynosi zł netto (słownie złotych:)
.....) powiększona o stawkę podatku od towarów i usług.
3. Począwszy od dnia 1 lutego 2024 r., wysokość stawki miesięcznego czynszu najmu (netto) będzie waloryzowana corocznie od dnia 1 lutego, średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Czynsz najmu za niepełne okresy rozliczeniowe będzie naliczany w wysokości 1/30 za każdy dzień korzystania z przedmiotu najmu.
5. W stawce czynszu ujęty jest koszt: sprzątnięcia powierzchni wspólnej i terenu zewnętrznego, dezynsekcji i deratyzacji części wspólnych nieruchomości, bieżących napraw, konserwacji

i eksploatacji instalacji i urządzeń technicznych w nieruchomości, w tym instalacji i urządzeń alarmowych oraz przeciwpożarowych, napraw oświetlenia i osprzętu elektrycznego w ciągach komunikacyjnych budynku i łazienkach oraz urządzeń sanitarnych, konserwacji i przeglądów dźwigów osobowych, ubezpieczenia nieruchomości, ochrony nieruchomości, podatku od nieruchomości, okresowych kontroli stanu technicznego budynku i instalacji, remontów części wspólnych nieruchomości, innych należności, o ile obejmują albo dotyczą całej nieruchomości lub służą wszystkim jej użytkownikom.

6. Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu, na podstawie faktur VAT, wystawianych w pierwszym dniu roboczym danego miesiąca, miesięczny czynsz najmu, z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2.
7. Niezależnie od czynszu Najemca pokrywać będzie koszty utrzymania lokalu, na które składają się:
 - 1) zużycie energii elektrycznej,
 - 2) zużycie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków,
 - 3) zużycie gazu
– według wskazań liczników zainstalowanych w lokalu;
 - 4) zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - 5) usuwanie odpadów i nieczystości stałych,
- proporcjonalnie do powierzchni lokalu będącego przedmiotem najmu w stosunku do powierzchni ogółem budynku;
8. Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu kwoty, stanowiące koszty utrzymania lokalu, o których mowa w ust. 7, w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury VAT.
9. Należności, o których mowa w ust. 2 i 7, Najemca będzie wpłacał na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT.
10. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu i kosztów utrzymania lokalu, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie, a wpłaty należności dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek.
11. Najemca zabezpieczy we własnym zakresie odbiór odpadów organicznych.
12. Najemca ponosi koszty utrzymania czystości i estetyki lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy oraz koszty dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji lokalu, dokonywanej w każdym przypadku zaistnienia takiej potrzeby.

13. Najemca jest zobowiązany, w okresie objętym umową, posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością lub posiadanym mieniem, zobowiązujące ubezpieczyciela do naprawienia szkody osobowej bądź szkody rzeczowej wyrządzonej przez najemcę lub jego pracowników osobie trzeciej, na sumę gwarancyjną wynoszącą co najmniej 200.000 zł na wszystkie zdarzenia i co najmniej 100.000 zł na jedno zdarzenie w zakresie ubezpieczenia. Najemca obowiązany jest okazać posiadaną polisę Wynajmującemu na żądanie.

§ 7.

1. Najemca zobowiązuje się prowadzić bufet/stołówkę codziennie w dni robocze w godzinach od 8:00 do 17:00. W przypadku, jeśli Najemca uzna, że jest zapotrzebowanie na wydłużenie godzin otwarcia lokalu, może być on otwarty do godziny 18.00.
2. Najemca, na najmowanej powierzchni, będzie prowadzić bar z posiłkami obiadowymi na gorąco w porze obiadowej – w godzinach 12:00-16:00 – oraz bar kawowy i przekąskowy w pozostałym czasie pracy Wynajmującego.
3. Najemca wprowadzi do codziennej sprzedaży w szczególności:
 - 1) śniadania, w tym co najmniej trzy rodzaje posiłków ciepłych (np. naleśniki, jajecznica, parówki), pasty, sałatki, kanapki;
 - 2) różnorodne pieczywo, w tym pieczywo cukiernicze, ciasta;
 - 3) zupy (co najmniej dwa rodzaje);
 - 4) dania obiadowe mięsne, z możliwością wyboru dowolnej kompozycji i zestawu (np. porcja mięsa + ziemniaki/kasza/ryż/makaron + jarzyny gotowane lub surówka + kompot);
 - 5) dania obiadowe jarskie, z możliwością wyboru dowolnej kompozycji i zestawu (np. porcja ryby + ziemniaki/kasza/ryż/makaron + jarzyny gotowane lub surówka + kompot; naleśniki, pierogi, zapiekanki);
 - 6) jarzyny gotowane (co najmniej dwa rodzaje), surówki (co najmniej dwa rodzaje);
 - 7) wyroby wędliniarskie i garmażeryjne;
 - 8) nabiał (jogurty, serki);
 - 9) napoje (w tym kawa, herbata, woda, soki);
 - 10) słodyczne.

4. Najemca zapewni możliwość sprzedaży dla pracowników i emerytów Wynajmującego, w ramach abonamentu na okres co najmniej 10 dni roboczych, przynajmniej dwóch zestawów dań obiadowych (mięsnego i jarskiego) dziennie, obejmujących: zupeł, drugie danie (w tym surówkę lub jarzyny gotowane) i kompot, według gramatury wymaganej przez Ministerstwo, określonej w formularzu ofertowym, stanowiącym załącznik nr 1 do Regulaminu oraz po cenie za zestaw określonej w Regulaminie.
5. Najemca zapewni możliwość sprzedaży dla pracowników i emerytów Wynajmującego, poza abonamentem, o którym mowa w ust. 3, co najmniej dwóch zestawów dań obiadowych (mięsnego i jarskiego) dziennie, obejmujących: zupeł, drugie danie (w tym surówkę lub jarzyny gotowane) i kompot, według gramatury wymaganej przez Ministerstwo, określonej w formularzu ofertowym, stanowiącym załącznik nr 1 do Regulaminu oraz po cenie za zestaw określonej w Regulaminie.
6. Najemca zapewni korzystającym ze stołówki codzienne informacje dotyczące sprzedaży zestawów dań obiadowych i cen tych zestawów, o których mowa w ust. 5 oraz informacje na temat składników jakich użyto przy przygotowywaniu posiłków.
7. Najemca zapewni sprzedaż zestawów, dań i produktów, o których mowa w ust. 3 w systemie gotówkowym i bezgotówkowym (za pomocą kart płatniczych bez ograniczenia kwot transakcji).
8. Ceny zestawów dań obiadowych, o których mowa w ust. 4 i 5, będą obowiązywały w okresie trwania umowy najmu. Począwszy od dnia 1 lutego 2024 r. waloryzacja cen zestawów będzie dokonywana corocznie od dnia 1 lutego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Oferent niezwłocznie zawiadomi Wynajmującego o dokonanej waloryzacji.
9. W okresie trwania obowiązującej umowy podana cena za zestaw obiadowy (zarówno w abonamencie jak i poza nim) może podlegać negocjacjom w przypadku, gdy roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS będzie wyższy niż 5 %.
10. Zmiany cen dań obiadowych, o których mowa w ust. 4 i 5, oraz zmiana stawki miesięcznego czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu będą dokonywane poprzez aktualizacje załącznika nr 5 do umowy najmu.
11. W przypadku zaistnienia okoliczności niezależnych od Najemcy (np. pandemia, stan wyjątkowy), w wyniku których spadną jego obroty o 50% możliwym jest, za zgodą Wynajmującego, ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę w wynajmowanym lokalu, w zakresie objętym regulacją.

§ 8.

1. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu, o której mowa w § 6 ust. 3, i zmiana cen zestawów obiadowych, o których mowa w § 7 ust. 8, nie stanowi zmiany umowy.

2. W celu zabezpieczenia wierzytelności opisanej w § 6 ust. 2 i 7, § 9 ust. 1 i 2, oraz innych należności opisanych w niniejszej umowie, Wynajmującemu służy prawo zastawu na ruchomościach będących w dyspozycji Najemcy znajdujących się w lokalu stanowiącym przedmiot najmu. Na mocy ustanowionego zastawu Wynajmujący będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi Najemcy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

§ 9.

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
 - 1) opóźnienia terminu uruchomienia bufetu/stołówki, o którym mowa w § 2 ust. 3, w wysokości 0,5% kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 6 ust. 2, za każdy dzień zwłoki;
 - 2) niewykonywania lub nienależytego wykonywania umowy, w wysokości 15 % kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 6 ust. 2.
 - 3) nieświadczenia usług z winy wykonawcy w zakresie o którym mowa w § 7 ust 1, w wysokości 5 % kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 6 ust. 2 za każdy dzień nieświadczenia usług.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy w wysokości 3 pełnych miesięcznych czynszów określonych w § 6 ust. 2. Kara z powyższego tytułu jest niezależna od kar przewidzianych w ust. 1.
3. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Najemcę wezwania do ich zapłaty, przy czym limit kar umownych za cały okres trwania umowy nie może przekroczyć 20 % sumy wysokości czynszów.
4. Przewidziane w umowie kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania wyższego niż wysokość kar umownych.

§ 10.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2.
2. Wynajmujący oświadcza, że Najemca wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości pięciokrotności miesięcznego czynszu obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy najmu (wartość brutto).

3. Zwrot kwoty kaucji pozostałej po pokryciu należności z tytułu najmu lokalu, o której mowa w ust. 2, wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszonej o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę, nastąpi na wezwanie Najemcy, w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy najmu.
4. Wynajmujący oświadcza, że Najemca, w formie aktu notarialnego, poddał się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia lokalu używanego na podstawie umowy najmu, w terminie określonym w § 11 ust. 5 oraz dostarczył Wynajmującemu wypis aktu notarialnego, który stanowi załącznik nr 3 do umowy.

§ 11.

1. Wygaśnięcie trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Wynajmującego jest równoznaczne z wypowiedzeniem niniejszej umowy najmu na zasadach określonych w art. 46 ust. 3 ustawy wymienionej w § 1 ust. 2. Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Najemcę o tej okoliczności.
2. Każda ze Stron może w formie pisemnej rozwiązać umowę za wypowiedzeniem 3 miesięcznym, liczonym od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
3. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem Stron.
4. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w razie:
 - 1) zalegania z wpłatami czynszu najmu lub kosztów eksploatacyjnych, co najmniej za dwa miesiące, oraz nieuregulowania innych należności, wraz z odsetkami, mimo upływu dodatkowego miesięcznego terminu, udzielonego Najemcy;
 - 2) naruszenia przez Najemcę warunków umowy, jej niewykonywania lub nienależytego wykonywania pomimo pisemnego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez Wynajmującego
na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami umowy;
 - 3) utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności.
5. Najemca zobowiązany jest do opuszczenia i opróżnienia przedmiotu najmu najpóźniej w terminie 14 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
6. Po zakończeniu umowy najmu zostanie przygotowany protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotu najmu. Stanowić on będzie podstawę do porównania stanu przekazywanych pomieszczeń ze stanem z dnia przekazania.

7. W przypadku nieobecności Najemcy lub jego przedstawicieli przy przekazaniu przedmiotu najmu, mimo wcześniejszego powiadomienia przez Wynajmującego, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze skutkiem dla Najemcy.
8. Jeżeli Najemca dobrowolnie nie opróżni lokalu w terminie o którym mowa w ust. 5, Wynajmujący przedstawi Najemcy żądanie opróżnienia lokalu. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wskazanego w żądaniu opróżnienia lokalu Wynajmujący złoży do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa § 10 ust. 4.
9. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z przedmiotem najmu, wykonane przez Najemcę po podpisaniu umowy bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może zatrzymać albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z przedmiotem najmu, wykonane przez Najemcę za zgodą Wynajmującego nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.
10. Za bezumowne korzystanie z lokalu po ustaniu umowy najmu, Wynajmujący ma prawo pobierać odszkodowanie w wysokości czynszu obowiązującego w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy najmu.

§ 12.

1. Do nadzoru nad wykonywaniem postanowień niniejszej umowy Wynajmujący wyznacza:
.....
2. Do współpracy z pracownikiem Wynajmującego, wyznaczonym zgodnie z ust. 1, Najemca wyznacza:
.....
3. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany umowy i dokonuje się na piśmie.

§ 13.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Spory powstałe w związku z wykonywaniem umowy Strony zgodnie poddadzą rozstrzygnięciu sądu właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.
3. Zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1/1a – dokumenty właściwe do reprezentowania Najemcy,
- 2) załącznik nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy,
- 3) załącznik nr 3 – akt notarialny
- 4) załącznik nr 4 – regulamin konkursu
- 5) załącznik nr 5 – wykaz stawek za czynsz i zestawy obiadowe

.....
Wynajmujący

.....
Najemca