Załącznik nr 3 do ogłoszenia o przetargu

na najem powierzchni 365,85 m² z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną o charakterze restauracyjnym w Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie

UMOWA NAJMU

Umowa nr …….2026 r.

zawarta w dniu …….2026 r. w Szczecinie:

pomiędzy:

Zamkiem Książąt Pomorskich w Szczecinie, instytucją kultury wpisaną do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Samorząd Województwa Zachodniopomorskiego pod nr RIK 1/99/WZ, ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin, NIP: 851 020 72 76.

reprezentowanym przez pełniącą obowiązki Dyrektora Panią Wioletę Słokę**.**

Zwanym dalej **Wynajmującym**

a

……

Regon: .....

NIP …….

Reprezentowanym przez ……....

Zwanym dalej **Najemcą**

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje w najem powierzchnie Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie przy ul. Korsarzy 34, stanowiące część Zamku przeznaczoną na działalność gastronomiczną o charakterze restauracyjnym o powierzchni:

- część restauracyjna o powierzchni **244,35 m²,**
- część zaplecza kuchennego o powierzchni **121,50 m²,**

położone w skrzydle północnym i wschodnim Zamku, oznaczone na planie stanowiącym załączniki nr 1a, 1b, 1c do niniejszej umowy, na okres dziesięciu lat, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz określony w § 11 niniejszej umowy.

2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na prowadzenie działalności restauracyjnej w modelu pełnej obsługi kelnerskiej przy stolikach (tzw. table service), o wysokim standardzie obsługi, wpisującej się w reprezentacyjny charakter Zamku.

§ 2

Oświadczenia Wynajmującego

Wynajmujący oświadcza, że:

1) przysługuje mu prawo do oddania obiektu w najem,

2) przedmiot najmu znajduje się we władaniu Wynajmującego,

3) przedstawiona na rysunku technicznym zabudowa baru jest wyłącznie propozycją projektanta,

4) Wynajmujący nie gwarantuje, że nie będzie przerw w dostawach lub eksploatacji jakichkolwiek mediów świadczonych przez dostawców zewnętrznych, w tym także tych dostarczanych bezpośrednio lub pośrednio do przedmiotu najmu. Wszelkie przerwy w dostawie mediów, o ile nie będą wynikały z okoliczności, za które Wynajmujący jest wyłącznie odpowiedzialny, nie będą uważane za zakłócenie korzystania z przedmiotu najmu przez Najemcę,

5) Wynajmujący może bez zgody Najemcy wynajmować inne przestrzenie, w tym przyległe do przedmiotu najmu na cele organizacji wydarzeń, konferencji z umożliwieniem organizatorom zapewnienia zewnętrznej usługi cateringowej, a Najemca zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu od Wynajmującego,

6) Wynajmujący może wprowadzić zmiany w organizacji Obiektu (układ wejść, kierunek ciągów komunikacyjnych itp.), w szczególności w trakcie prac modernizacyjnych zamkowych dziedzińców. Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia z tytułu prowadzonych prac, oraz zmian, o których mowa w niniejszym artykule. Ponadto Najemca oświadcza, że został poinformowany, że Zamek będzie modernizowany, w związku z czym prace budowlane w niektórych jego częściach mogą być prowadzone po otwarciu restauracji i że akceptuje wynikające z tego konsekwencje.

§ 3

Oświadczenia Najemcy

Najemca oświadcza, że:

1. stan techniczny przedmiotu najmu, w tym znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń;

2. dysponuje personelem i odpowiednimi zasobami, w tym finansowymi lub możliwościami ich pozyskania, umożliwiającymi mu realizację niniejszej umowy;

3. znany mu jest fakt, że dostęp do sieci gazowej będzie możliwy po realizacji prac modernizacyjnych na dziedzińcach zamkowych i w chwili zawarcia umowy dostęp taki nie występuje;

4. zobowiązuje się do wykorzystywania przedmiotu umowy w sposób odpowiadający jego

przeznaczeniu, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia, przy poszanowaniu i przestrzeganiu zasad funkcjonowania całego obiektu Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie zawartych w Regulaminie Obiektu stanowiącym załącznik nr 2 oraz zapoznał się z Instrukcją postępowania w przypadku zagrożenia terrorystycznego;

5. będzie odpowiedzialny za przestrzeganie Regulaminu i Instrukcji przez swoich pracowników, personel, inne osoby pracujące na jego zlecenie, wykonawców i dostawców,

6. jest świadomy i godzi się z faktem, że w okresie prac modernizacyjnych prowadzonych na dziedzińcach Zamku mogą wystąpić prace generujące hałas oraz że dostawa towarów możliwa będzie wyłącznie od strony Tarasu Północnego Zamku Książąt Pomorskich;

7. zobowiązuje się do przestrzegania godzin dostaw towarów określonych przez Wynajmującego tj.: codziennie od godz. 6.00 do 10.00 i od godz.18.00 do 23.00. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany godzin dostaw;

8. nie będzie wnosił, przechowywał ani korzystał na terenie Zamku Książąt Pomorskich z jakichkolwiek materiałów uznanych przez obowiązujące przepisy za substancje niebezpieczne, materiałów wybuchowych, pirotechnicznych, chemikaliów (poza zwykłymi środkami oferowanymi w detalicznej sprzedaży, np. chemicznymi produktami czyszczącymi), ani takich materiałów, które zgodnie z właściwymi przepisami wymagają specjalnych warunków przechowywania, ani też nie doprowadzi i dopuści do jakiegokolwiek skażenia, ani nie będzie zezwalał osobom trzecim na dokonanie takich czynności;

9. jest świadomy i godzi się z faktem, że w uzasadnionych sytuacjach może wystąpić konieczność zaprzestania działalności restauracji w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi na dziedzińcach, przeprowadzeniem specjalistycznego serwisu, przeglądu gwarancyjnego lub na czas usuwania awarii.

§ 4

Wydanie przedmiotu najmu

Przedmiot najmu zostanie wydany w terminie 21 dni od zawarcia niniejszej umowy, a z wydania sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 5

Podstawowe obowiązki Najemcy

Najemca zobowiązuje się do:

1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności restauracyjnej;
2) utrzymania przedmiotu najmu w czystości i porządku oraz prowadzenia niezbędnej konserwacji powierzchni oraz przekazanego wyposażenia, zgodnie z wytycznymi Wynajmującego lub gwaranta;
3) zabezpieczenia przeciwpożarowego przedmiotu najmu oraz bezwzględnego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych;
4) ponoszenia odpowiedzialności materialnej za przekazane mienie;
5) umożliwienia klientom dokonywania płatności bezgotówkowych;
6) wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędne umeblowanie i urządzenia;
7) powstrzymania się, bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego i podpisania odrębnej umowy, od korzystania z części Zamku Książąt Pomorskich nieobjętych niniejszą

Umową, a w szczególności dziedzińca zamkowego lub tarasów pod sezonowy ogródek gastronomiczny;

8) zachowania wysokiego standardu wystroju i wyposażenia przedmiotu najmu, odpowiedniego do zabytkowego i reprezentacyjnego charakteru Zamku. Zmiana ogólnej koncepcji wystroju lub układu funkcjonalnego przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca może ustawiać i wymieniać meble oraz inne ruchome elementy wyposażenia i dekoracji bez odrębnej zgody Wynajmującego, o ile nie wymaga to ingerencji w substancję budynku lub istniejące instalacje i pozostaje zgodne z zaakceptowaną koncepcją wystroju. Wykonywanie prac adaptacyjnych oraz innych zmian ingerujących w substancję budynku lub instalacje podlega zasadom określonym w § 10 Umowy;

9) prowadzenia działalności gastronomicznej o charakterze restauracyjnym na poziomie odpowiadającym reprezentacyjnemu charakterowi Zamku jako instytucji kultury, z zachowaniem należytej jakości obsługi oraz estetyki oferowanych usług; w przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego istotnych uchybień w tym zakresie, Wynajmujący może wezwać Najemcę do ich usunięcia w wyznaczonym terminie;

10) nieorganizowania wydarzeń, które mogłyby zakłócać działalność statutową Wynajmującego; Najemca zobowiązany jest do sprawdzania aktualnego kalendarium wydarzeń Zamku podanego do powszechnej wiadomości;

11) uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz – z uwagi na wpis obiektu do Rejestru Zabytków – zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku chęci umieszczenia szyldów, plakatów lub reklam na elewacji, oknach lub poza przedmiotem najmu;

12) uzyskania uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego dla nazwy restauracji oraz wszelkich oznaczeń zewnętrznych lokalu, w tym szyldów, logotypów, tablic informacyjnych, a także sposobu i miejsca ich prezentacji; Wynajmujący może odmówić zgody na określoną formę wizualną oznaczeń, jeżeli są one niespójne z historycznym charakterem obiektu lub naruszają estetykę elewacji Zamku;

13) utrzymywania restauracji w stanie otwartym dla klientów przez co najmniej 6 dni w tygodniu, w tym obowiązkowo w każdą sobotę i niedzielę; minimalny dobowy wymiar godzin otwarcia lokalu wynosi 9 godzin, przy czym lokal musi być dostępny dla klientów co najmniej w przedziale czasowym między godziną 12:00 a 20:00; Najemca może prowadzić działalność w szerszym zakresie, nie wykraczając poza godziny otwarcia bram Zamku (6:00–23:00); organizacja imprez zamkniętych po godzinie 23:00 wymaga każdorazowej zgody Wynajmującego;

14) prowadzenia działalności gastronomicznej o charakterze restauracyjnym w przedmiocie najmu w sposób ciągły, z wyłączeniem uzasadnionych przerw technicznych, remontowych lub wynikających z siły wyższej; długotrwałe lub powtarzające się ograniczenie działalności może zostać uznane za naruszenie Umowy;

15) bezpłatnego udostępnienia gościom odwiedzającym Zamek toalety przeznaczonej dla osób z niepełnosprawnościami usytuowanej w holu skrzydła wschodniego.

§ 6

Obowiązki techniczne i eksploatacyjne

Najemca zobowiązuje się do:

1) umożliwienia Wynajmującemu swobodnego dostępu do przedmiotu najmu w przypadku uzasadnionym potrzebą wykonania robót budowlanych, serwisowych lub innych niezbędnych prac dotyczących budynku lub innych pomieszczeń;

2) umożliwienia Wynajmującemu swobodnego dostępu do rozdzielni kelnerskiej – do skrzynki serwera obsługującego salę konferencyjną Zamku;
3) niezastawiania i zapewnienia swobodnego dostępu do schodów prowadzących do zbrojowni Zamku;
4) niezastawiania i zapewnienia swobodnego dostępu do schodów prowadzących na dziedziniec Zamku;
5) udostępnienia Wynajmującemu oraz innym uprawnionym podmiotom przedmiotu najmu w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji przedmiotu najmu, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów, przeglądów serwisowych i gwarancyjnych lub sporządzenia inwentaryzacji przedmiotu najmu;
6) ponoszenia kosztów związanych z nadzorem, przeglądami i obsługą dwóch wind gastronomicznych oraz platformy dla osób z niepełnosprawnościami;
7) ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją, przeglądami, konserwacją i obsługą separatora tłuszczu;
8) bezwzględnego zgłaszania każdej awarii Wynajmującemu oraz uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego przed każdą planowaną ingerencją w przedmiot najmu.

§ 7

Ścieki przemysłowe i infrastruktura kanalizacyjna

1. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych zgód, uzgodnień i decyzji związanych z prowadzeniem działalności gastronomicznej o charakterze restauracyjnym, w tym dotyczących wprowadzania ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, o ile obowiązek ich uzyskania wynika z obowiązujących przepisów prawa lub wymagań właściwych podmiotów.

2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa oraz wymagań właściwego przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, w szczególności do nieprzekraczania dopuszczalnych parametrów ścieków wprowadzanych do kanalizacji.

3. Najemca zobowiązany jest do prawidłowej eksploatacji, bieżącej konserwacji, czyszczenia oraz utrzymywania w należytym stanie technicznym urządzeń służących do podczyszczania ścieków, w szczególności separatorów tłuszczu, znajdujących się w systemie kanalizacyjnym związanym z przedmiotem najmu.

4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki naruszenia obowiązków związanych z odprowadzaniem ścieków przemysłowych, w tym za przekroczenie dopuszczalnych parametrów ścieków, oraz zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów, opłat, kar, odszkodowań lub roszczeń nałożonych na Wynajmującego przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne lub inne właściwe podmioty z tego tytułu.

5. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu oraz właściwym służbom i przedsiębiorstwom infrastrukturalnym dostęp do urządzeń i instalacji związanych z odprowadzaniem ścieków, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia kontroli, przeglądów, konserwacji lub usunięcia awarii.

§ 8

Ubezpieczenia

1. Najemca złoży do dnia wydania przedmiotu najmu polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy za szkody wyrządzone w trakcie obowiązywania Umowy, powstałe w związku z prowadzoną przez niego działalnością w przedmiocie najmu oraz

w powierzchniach wspólnych, przy sumie gwarancyjnej nie mniejszej niż **2.000.000,00 PLN** na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia, spełniającą poniższe warunki. Treść polisy powinna zostać uzgodniona z Wynajmującym.

2. Zakres ubezpieczenia obejmuje odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową Najemcy, 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 wyrządzono. Zakresem ubezpieczenia objęte są także szkody wyrządzone na skutek rażącego niedbalstwa.

3. 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 korzysta na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innej umowy o podobnym charakterze – odpowiedzialność do wysokości sumy gwarancyjnej;

b) odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone przez podwykonawców Ubezpieczonego – limit do wysokości sumy gwarancyjnej;

c) odpowiedzialność cywilna za szkody powstałe wskutek pożaru, wybuchu lub zadymienia związane z prowadzoną działalnością gastronomiczną;

d) odpowiedzialność cywilna za szkody na osobie wyrządzone komukolwiek w związku z wprowadzeniem produktu do obrotu (OC za produkt), w szczególności w związku z konsumpcją produktów gastronomicznych wprowadzanych do obrotu przez Ubezpieczonego, w tym zatrucia pokarmowe;

e) odpowiedzialność cywilna za czyste straty finansowe, rozumiane jako szkody majątkowe niewynikające ze szkody w mieniu lub szkody osobowej.

4. Udziały własne, franszyzy i wyłączenia odpowiedzialności dopuszczalne są jedynie w zakresie zgodnym z aktualną dobrą praktyką rynkową, uwzględniającą należyte zabezpieczenie interesów Wynajmującego.

5. Najemca zobowiązany jest do pokrycia udziałów własnych, franszyz, a także wyczerpanych limitów odpowiedzialności do pełnej kwoty roszczenia poszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.

6. 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 dni od daty ich upływu.

7. Najemca zobowiązany jest utrzymać umowę ubezpieczenia spełniającą powyższe warunki przez pełny okres najmu. W przypadku wygaśnięcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w trakcie okresu najmu, Najemca zobowiązany jest nie później niż na 7 dni przed wygaśnięciem okresu ubezpieczenia przedłożyć Wynajmującemu polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na kolejny okres. Na każde żądanie Wynajmującego Najemca przedłoży potwierdzenia opłacenia wszystkich wymagalnych składek ubezpieczeniowych.

8. W przypadku zatrudnienia przez Najemcę podmiotów zewnętrznych do wykonania prac, 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. Najemca każdorazowo przed rozpoczęciem prac przedłoży Wynajmującemu do zatwierdzenia polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wykonawcy prac.

9. Najemca ubezpieczy wyposażenie wniesione do przedmiotu najmu od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych w pełnym zakresie, z uwzględnieniem ryzyka pożaru, zalania i wybuchu, oraz wszelkich innych ryzyk, jakie Najemca uzna za konieczne – na kwotę wystarczającą do pokrycia strat, które mogłyby powstać w wyniku powyższych zdarzeń.

10. W przypadku, gdyby Najemca nie zawarł, nie przedłużył lub nie przedłożył w wymaganym terminie umowy ubezpieczenia określonej w niniejszym paragrafie lub też nie opłacał terminowo składek ubezpieczeniowych, Wynajmujący będzie miał prawo do zastosowania środków przysługujących mu w razie naruszenia Umowy przez Najemcę, a w szczególności prawa do naliczenia kar umownych, o których mowa w § 12 Umowy, lub rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia na podstawie § 15 Umowy.

§ 9

Uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący może wprowadzać zmiany do Regulaminu Obiektu i Instrukcji postępowania w przypadku zagrożenia terrorystycznego, a w szczególności zmiany wynikające z nowelizacji przepisów, rozporządzeń dotyczących bezpieczeństwa użytkowania budynku i ochrony przeciwpożarowej oraz innych zmian obowiązującego stanu prawnego. Zmiany lub uzupełnienia Regulaminu Obiektu i Instrukcji postępowania w przypadku zagrożenia terrorystycznego nie będą uważane za zmianę Umowy.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek uszkodzenia ciała, rozstrój zdrowia, spowodowanie śmierci lub szkody, zakłócenia bądź niedogodności, jakie mogą zostać spowodowane Najemcy, jego pracownikom, wykonawcom lub odwiedzającym, lub w stosunku do przedmiotu najmu, na skutek działania lub zaniedbania innego najemcy, użytkownika, klientów lub innych odwiedzających.

3. Wynajmujący i jego przedstawiciele mają prawo wstępu do przedmiotu najmu w godzinach otwarcia, w sposób umożliwiający niezakłócone prowadzenie działalności przez Najemcę, w celu kontroli wykonywania postanowień niniejszej Umowy.

4. W przypadkach nagłych, takich jak prowadzenie akcji ratowniczej, ograniczenie skutków awarii lub innych sytuacji wymagających niezwłocznej interwencji, Wynajmujący lub jego przedstawiciele mogą wejść do przedmiotu najmu poza godzinami otwarcia w celu przeprowadzenia prac lub napraw. Wejście to będzie dokonane z jednoczesnym powiadomieniem Najemcy o zaistniałej awarii. Wynajmujący lub jego przedstawiciele mogą wejść do przedmiotu najmu poza godzinami otwarcia również w celu przeprowadzenia obowiązkowych przeglądów i konserwacji wynikających z przepisów prawa lub warunków udzielonej gwarancji. O terminie planowanych wejść Wynajmujący poinformuje Najemcę na dwa dni robocze przed planowanym wejściem, poprzez przesłanie informacji na wskazany przez Najemcę adres e-mail oraz numer telefonu.

§10

Naprawy i remonty

1. Wynajmujący oświadcza, a Najemca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że wynajmowany w ramach umowy przedmiot najmu jest objęty 5-letnim okresem gwarancji jakości udzielonej Wynajmującemu i trwającym do dnia 30.09.2030 r., a wszelkie awarie zaistniałe bez winy Najemcy należy bezzwłocznie zgłaszać Wynajmującemu, który przekaże je gwarantowi, nie później niż w ciągu 24 godzin od ich wykrycia.

2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania instrukcji obsługi i eksploatacji obiektu przekazanych przez Wynajmującego, W okresie gwarancji Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za utratę uprawnień z tytułu gwarancji udzielonych Wynajmującemu przez gwaranta, jeżeli utrata ta nastąpiła z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

3. W przypadku uszkodzenia przedmiotu najmu z przyczyn niezawinionych przez Wynajmującego oraz w przypadku konieczności wykonania bieżących napraw, Najemca zobowiązany jest do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących napraw, między innymi w zakresie:

a) konserwacji i w przypadku ich uszkodzenia naprawy podłóg, posadzek, schodów, okładzin podłogowych i ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,

b) napraw okien i drzwi,

c) konserwacji i w przypadku ich uszkodzenia napraw instalacji grzewczej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej,

- przy czym Najemca zobowiązany jest przed przystąpieniem do jakichkolwiek napraw lub prac konserwacyjnych uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego co do ich zakresu i sposobu wykonania. Najemca nie jest uprawniony do samodzielnego wykonywania napraw dotyczących wad lub awarii objętych gwarancją jakości udzieloną Wynajmującemu, chyba że Wynajmujący wyrazi na to uprzednią pisemną zgodę. W przypadku ujawnienia takich wad lub awarii Najemca zobowiązany jest do ich niezwłocznego zgłoszenia Wynajmującemu zgodnie z ust. 1.

W przypadku zaniechania obowiązku wykonania bieżących napraw przez Najemcę, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania Najemcy w pełnej wysokości, a także zlecić dokonanie napraw na koszt i ryzyko Najemcy

4. Jeżeli w czasie trwania umowy zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania remontu obciążającego Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. W przypadku zaniechania tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania Najemcy w pełnej wysokości. Strony uzgodnią na piśmie termin wykonania remontu przez Wynajmującego, przy czym termin ten będzie musiał uwzględniać konieczny czas na uzyskanie odpowiednich pozwoleń i decyzji właściwych organów oraz przeprowadzenie procedury przetargowej. W przypadku niewykonania tych remontów przez Wynajmującego, Najemca wyznaczy Wynajmującemu dodatkowy termin na wykonanie remontów nie krótszy niż 120 dni. Po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wykonania remontu, Najemca może przystąpić do wykonania remontu obciążającego Wynajmującego. W takim wypadku Najemca zobowiązany jest do uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody co do zakresu prac i kosztorysu. Brak zgody wyłącza prawo do potrącenia kosztów z czynszu. Remont, o którym mowa, musi być wykonany przez podmioty posiadające uprawnienia do prac w obiektach zabytkowych lub, o ile to możliwe, przez gwaranta.

5. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania w przedmiocie najmu prac budowlanych lub remontowych obciążającego Wynajmującego, Najemca ma obowiązek powiadomić Wynajmującego na piśmie do dnia 30 czerwca każdego roku, w celu zabezpieczenia środków w budżecie Wynajmującego na realizację powyższego obowiązku w roku następnym.

6. Najemca przyjmuje do wiadomości, że przedmiot najmu objęty jest gwarancją jakości udzieloną Wynajmującemu w związku z wykonanymi robotami budowlanymi oraz ograniczeniami wynikającymi z okresu trwałości projektu współfinansowanego ze środków FEPZ, obowiązującymi do dnia 30 września 2030 r. Do upływu wskazanego okresu Najemca nie może wykonywać prac ingerujących w substancję budynku, w szczególności w ściany,

stropy, sufity, posadzki, elementy wykończeniowe oraz istniejące instalacje i urządzenia, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący może wyrazić zgodę na wykonanie określonych prac po dokonaniu oceny ich wpływu na uprawnienia z gwarancji, zachowanie trwałości projektu oraz wymagania ochrony konserwatorskiej, a także po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień lub pozwoleń, jeżeli są wymagane. Po dniu 30 września 2030 r. wykonywanie prac ingerujących w substancję budynku lub istniejące instalacje nadal wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz uzyskania wymaganych prawem pozwoleń lub uzgodnień.

7. Najemca zobowiązany jest do dostarczenia bilansu urządzeń w zakresie prognozowanego zużycia gazu i energii elektrycznej w terminie 3 miesięcy od podpisania umowy wraz z zestawieniem planowanego wyposażenia restauracji. Urządzenia i sprzęt winny spełniać zasady DNSH udokumentowane stosownymi certyfikatami w zakresie ograniczenia emisji poprzez ekologiczne rozwiązania materiałowe i niski ślad środowiskowy.

§ 11

Czynsz i koszty

1. Przez cały okres obowiązywania Umowy Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu najmu, na który składają się Czynsz Podstawowy (miesięczny) oraz Czynsz od Obrotu (kwartalny).

2. Czynsz Podstawowy (miesięczny) wynosi ..... zł netto (słownie: …….....) miesięcznie i będzie powiększany o należny podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.

3. Przez okres pierwszych 3 miesięcy, liczonych od dnia wydania Najemcy Przedmiotu Najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Czynszu Podstawowego (miesięcznego) w wysokości 50% kwoty określonej w ust. 2. Po upływie tego okresu Czynsz Podstawowy (miesięczny) należny jest w pełnej wysokości określonej w ust. 2.

4. Czynsz od Obrotu (kwartalny) stanowi różnicę pomiędzy kwotą obliczoną jako ..…..% obrotu netto uzyskanego przez Najemcę w kwartale kalendarzowym z działalności prowadzonej w przedmiocie najmu, a łączną kwotą Czynszów Podstawowych (miesięcznych) netto należnych za dany kwartał. Obowiązek zapłaty Czynszu od Obrotu (kwartalny) powstaje wyłącznie w przypadku, gdy ..…% obrotu przekracza sumę kwartalnego Czynszu Podstawowego. Strony ustalają, że w kwartale, w którym zawarto umowę oraz w kwartale, w którym umowa wygasła lub została rozwiązana Czynsz od Obrotu będzie obejmował tę część kwartału kalendarzowego, podczas której umowa obowiązuje.

5. W celu rozliczenia Czynszu od Obrotu (kwartalny) Najemca zobowiązany jest do 15. dnia miesiąca następującego po zakończeniu kwartału kalendarzowego, dostarczyć Wynajmującemu pisemny raport o wysokości obrotu za kwartał poprzedni wraz z zestawieniem fiskalnych raportów kasowych oraz listą wykorzystywanych kas fiskalnych.

6. Najemca umożliwi Wynajmującemu lub jego przedstawicielom na każde żądanie dostęp do dokumentacji podatkowej i finansowej (księgi, rejestry) w celu weryfikacji poprawności danych w raporcie. W przypadku nieprzedstawienia Wynajmującemu w terminie pisemnego raportu o wysokości obrotu za kwartał poprzedni lub w razie uniemożliwienia Wynajmującemu dostępu do dokumentacji podatkowej i finansowej w celu weryfikacji raportu, Wynajmujący będzie uprawniony do obciążenia Najemcy Czynszem od Obrotu stanowiącym równowartość Czynszu Podstawowego (miesięcznego). Uprawnienie to obejmuje również wgląd do systemów sprzedażowych oraz ewidencji wykorzystywanych przez Najemcę w zakresie związanym z działalnością prowadzoną w Przedmiocie Najmu.

7. Ilekroć w niniejszej Umowie jest mowa o „Obrocie”, należy przez to rozumieć wszelkie przychody netto (bez podatku VAT) uzyskane przez Najemcę w związku z działalnością prowadzoną w Przedmiocie Najmu, niezależnie od formy płatności, w tym w szczególności przychody ze sprzedaży gastronomicznej, napojów, organizacji wydarzeń, usług cateringowych realizowanych z wykorzystaniem zaplecza Przedmiotu Najmu, a także sprzedaży realizowanej na wynos oraz z dostawą (delivery), jeżeli przygotowanie produktów następuje w Przedmiocie Najmu.

8. Obrót obejmuje również przychody uzyskiwane za pośrednictwem platform internetowych oraz innych kanałów sprzedaży związanych z działalnością prowadzoną w Przedmiocie Najmu.

9. Do Obrotu nie wlicza się napiwków przekazywanych personelowi oraz przychodów niezwiązanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w Przedmiocie Najmu.

10. Oprócz czynszu Najemca ponosi koszty eksploatacyjne i opłaty za:

a. odbiór odpadów komunalnych i dostawę gazu (dostawa gazu po zakończeniu prac modernizacji dziedzińca) – Najemca zobowiązany jest do samodzielnego zawarcia umów we własnym zakresie oraz złożenia samodzielnie stosownej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi;

b) energię elektryczną, wodę i odprowadzanie ścieków, które rozliczane będą na podstawie odrębnej faktury i opierać na odczytach wskazań podliczników oraz faktur przesłanych przez dostawców mediów;

c) energię cieplną, która rozliczana będzie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni na podstawie odrębnej faktury w oparciu o faktury przesłane od dostawcy ciepła;

d) nadzór, przeglądy i obsługę 2 szt. wind gastronomicznych oraz platformy dla osób z niepełnosprawnościami, które rozliczane będą na podstawie odrębnych faktur przesłanych przez firmy serwisujące;

e) eksploatację, przeglądy, konserwację i obsługę zamontowanego na potrzeby restauracji separatora tłuszczu – Najemca zobowiązuje się do samodzielnego zawarcia stosownych umów

f) obciążenia publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości przypadający na przedmiot najmu, którym Wynajmujący zostanie obciążony w związku z działalnością zarobkową prowadzoną przez Najemcę w przedmiocie najmu w wysokości zapłaconego przez Wynajmującego podatku od nieruchomości.

11. Refakturowane koszty wymienione powyżej będą traktowane dla celów podatku VAT jako element usługi najmu i opodatkowane stawką właściwą dla najmu.

12. Czynsz Podstawowy (miesięczny) płatny jest z góry **do 20-go dnia każdego miesiąca**. Pozostałe opłaty oraz Czynsz od Obrotu (kwartalny) płatne są w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.

13. Płatności następują na rachunek Wynajmującego: **56 1130 1176 0022 2047 7820 0001**. Za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.

14. Strony zgodnie ustalają, że faktury wystawiane będą za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF). Fakturę uznaje się za doręczoną z momentem nadania numeru KSeF.

15. W przypadku błędów w fakturze ustrukturyzowanej, termin zapłaty biegnie na nowo od dnia prawidłowego wystawienia faktury korygującej w KSeF.

16. Najemca może wskazać konieczność umieszczenia w strukturze faktury dodatkowych danych dotyczących podmiotów trzecich.

17. Najemca nieobjęty obowiązkiem KSeF otrzymuje faktury tradycyjnie; za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.

18. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu, Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensata za koszty odzyskiwania należności. Opóźnienie przekraczające dwa pełne okresy płatności uprawnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę.

19. Wynajmujący ma prawo zaliczyć każdą wpłatę w pierwszej kolejności na koszty odzyskiwania należności, odsetki, czynsz zaległy, a na końcu na należności bieżące.

20. Czynsz Podstawowy (miesięczny) ulega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Pierwsza waloryzacja nastąpi 1 lipca 2027 roku. W przypadku ujemnego wskaźnika inflacji stawka czynszu nie ulega obniżeniu. Zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga podpisania aneksu.

§ 12

Kary umowne; odpowiedzialność

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne w następujących przypadkach:

a) za opóźnienie w dostarczeniu kwartalnego raportu o obrocie – **500 zł** za każdy dzień opóźnienia;

b) za uniemożliwienie lub utrudnienie weryfikacji dokumentów finansowych – **1.000 zł** za każdy taki przypadek;

c) za podanie w raporcie o obrocie informacji fałszywych, niepełnych lub nieprawidłowych – **10.000,00 zł** za każdy taki przypadek;

d) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu lub nieprzywrócenie go do stanu poprzedniego – w wysokości **1/10 ostatniego miesięcznego czynszu** (podstawowego i od obrotu);

e) za opóźnienie w dostarczeniu aktualnej polisy OC lub za opóźnienie w zapłacie składki lub za opóźnienie w dostarczeniu gwarancji – **500 zł** za każdy dzień opóźnienia;

f) za brak zgłoszenia awarii - **5.000,00 zł** za każdy taki przypadek;

g) za ingerencję w Przedmiot Najmu bez zgody Wynajmującego - **10.000,00 zł** za każdy taki przypadek;

h) za naruszenie § 10 ust. 3 Umowy - **5.000,00 zł** za każdy taki przypadek;

i) za naruszenie § 6 ust. 6 i 7 Umowy - **500 zł** za każdy dzień opóźnienia;

j) za brak konserwacji separatorów lub naruszenie obowiązków dotyczących parametrów ścieków - **5.000,00 zł** za każdy taki przypadek.

2. W przypadku wypowiedzenia Umowy z winy Najemcy (w szczególności z przyczyn określonych w § 15 ust. 3), Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną stanowiącą równowartość dwunastokrotności Czynszu Podstawowego (miesięcznego) brutto.

3. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonych kar.

4. Zapłata kary umownej nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty zaległych zobowiązań wynikających z Umowy.

5. Odpowiedzialność Wynajmującego zostaje ograniczona do dwunastokrotności Czynszu Podstawowego (miesięcznego), faktycznie zapłaconego przez Najemcę w roku kalendarzowym poprzedzającym wystąpienia szkody Najemcy, chyba że do powstania szkody dojdzie na skutek umyślnego działania Wynajmującego.

6. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za utracone korzyści Najemcy, chyba że do powstania szkody dojdzie na skutek umyślnego działania Wynajmującego.

§ 13

Podnajem; zmiana działalności; zmiany podmiotowe

1. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne używanie przedmiotu najmu.

2. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, w całości ani w części, działalności prowadzonej w przedmiocie najmu.

3. Przeniesienie przez Najemcę na osobę trzecią ogółu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności. Wynajmujący może uzależnić wyrażenie zgody w szczególności od wykazania przez podmiot, na który mają zostać przeniesione prawa i obowiązki z Umowy, zdolności organizacyjnej, finansowej i technicznej do należytego wykonywania Umowy oraz ustanowienia zabezpieczeń wymaganych zgodnie z Umową..

§ 14

Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa

1. Najemca przed wydaniem przedmiotu najmu doprowadzi do ustanowienia na rzecz Wynajmującego i doręczy ją Wynajmującemu oraz będzie utrzymywał przez cały okres, na który została zawarta umowa najmu przedłużony o 3 miesiące, następujące zabezpieczenie. Najemca zapewni zaakceptowaną przez Wynajmującego, podlegającą polskiemu prawu, nieodwołalną i bezwarunkową (w szczególności bez konieczności przedkładania jakichkolwiek dokumentów), płatną w terminie 21 dni, na pierwsze żądanie Wynajmującego, gwarancję bankową lub ubezpieczeniową, wystawioną przez renomowany bank prowadzący działalność w Polsce lub renomowane towarzystwo ubezpieczeniowe prowadzące działalność w Polsce. Gwarancja zabezpieczać będzie wszelkie roszczenia Wynajmującego wynikające z niniejszej umowy (w tym roszczenia o zapłatę czynszu, kosztów używania przedmiotu najmu, kosztów przywrócenia przedmiotu najmu do stanu z dnia zawarcia umowy oraz bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu po zakończeniu umowy), do wysokości sześciokrotności Czynszu Podstawowego.

2. W przypadku podwyższenia Czynszu Podstawowego (miesięcznego) Najemca , na żądanie Wynajmującego, przedstawi Wynajmującemu dodatkową gwarancję bankową lub ubezpieczeniową lub rozszerzoną gwarancję, tak aby łączna suma zabezpieczeń na rzecz Wynajmującego wynosiła sześciokrotność Czynszu Podstawowego (miesięcznego).

3. Wynajmujący dopuszcza udzielenie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej poprzez ustanowienie wielu gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych na krótsze okresy, niż okres wskazany w ust. 1 powyżej, jednak czas, na który ustanowiono poszczególną gwarancję nie może być krótszy, niż rok. W takim wypadku każdorazowo na miesiąc przed upływem okresu, na który ustanowiono gwarancję Najemca przedstawi Wynajmującemu gwarancję bankową lub ubezpieczeniową, spełniającą wymogi określone w ust.1 powyżej, zabezpieczającą Wynajmującego do wysokości sześciokrotności aktualnego Czynszu Podstawowego (miesięcznego), ustanowioną na dalszy okres.

4. W przypadku zaniechania przedstawienia odnowionej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej w terminie określonym w ust. 3 powyżej, Wynajmujący będzie uprawniony do zażądania wypłaty sumy gwarantowanej na podstawie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej ustanowionych na zlecenie Najemcy oraz zatrzymania wypłaconej kwoty jako nieoprocentowanej kaucji na zabezpieczenie wierzytelności wskazanych w ust. 1 powyżej do czasu rozwiązania umowy najmu przedłużonego o 3 miesiące.

§ 15

Obowiązywanie; Wypowiedzenie

1. Umowa zostaje zawarta na okres dziesięciu lat, tj. **od…… 2026 r. do …… 2036 r.**

2. Niniejsza umowa:

a) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,

b) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie,

c) może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn o których mowa w ust. 3.

3. Bez uszczerbku dla innych przysługujących mu uprawnień, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym i bez okresu wypowiedzenia, za pisemnym oświadczeniem złożonym Najemcy, w przypadku, gdy Najemca:

a) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie czynszu, po upływie terminu określonego w § 11 ust. 18 umowy,

b) używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem,

c) uporczywie nie wywiązuje się z obowiązków, o których mowa w § 5 – 8 oraz § 10 umowy,

d) zmienił przeznaczenie przedmiotu najmu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,

e) podnajął lub oddał do bezpłatnego używania całą powierzchnię użytkowaną lub jej część, bez zgody Wynajmującego,

f) nie uzyskał zgód Wynajmującego przewidzianych w §5, §7, §10 lub innych postanowieniach Umowy,

g) wykorzystuje przedmiot umowy najmu na prowadzenie innej działalności niż wynikającej z umowy,

h) nie przedstawił gwarancji bankowej ani gwarancji ubezpieczeniowej, do przedstawienia których był zobowiązany na podstawie § 14 umowy,

i) dopuszcza się innego naruszenia umowy, którego nie zaprzestaje w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego na zaprzestanie naruszeń,

j) nie usuwa skutku naruszenia umowy w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego na usunięcie skutków naruszenia umowy.

4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym i bez okresu wypowiedzenia, za pisemnym oświadczeniem złożonym Najemcy, w przypadku, gdy Najemca swoją działalnością spowodował uszkodzenia elementów budynku, a w tym instalacji, które spowodowały zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowania obiektu np.: uniemożliwił wykonanie obowiązkowych okresowych przeglądów i sprawdzeń urządzeń i instalacji zapewniających bezpieczeństwo pożarowe obiektu.

5. Wcześniejsze rozwiązanie umowy nie rodzi po stronie Wynajmującego skutków odszkodowawczych.

§ 16

Zwrot przedmiotu najmu

1. O ile Strony nie postanowiły inaczej, w dniu zakończenia najmu Najemca opróżni i zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu oraz wszystkie środki dostępu (np. klucze, karty magnetyczne, piloty do platform dla osób z niepełnosprawnościami) bez konieczności wzywania przez Wynajmującego.

2. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku zwrotu przedmiotu najmu w terminie Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia jego wydania na drodze prawnej, w szczególności poprzez wszczęcie postępowania egzekucyjnego na podstawie aktu notarialnego zawierającego oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji, po uzyskaniu klauzuli wykonalności. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki niewykonania obowiązku terminowego zwrotu przedmiotu najmu na zasadach określonych w Umowie oraz obowiązujących przepisach prawa.

3. Najemca zwróci przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie, w jakim znajdował się w chwili przekazania go Najemcy, chyba że Wynajmujący zdecyduje o zachowaniu wszelkich lub niektórych zmian, nakładów lub ulepszeń najemcy. W takiej sytuacji powyższe zmiany, nakłady lub ulepszenia staną się w dniu zakończenia własnością wynajmującego (o ile to nie nastąpiło wcześniej) bez konieczności dokonania jakiejkolwiek opłaty przez Wynajmującego. Przedmiot najmu będzie dokładnie wysprzątany.

4. Przy zwrocie przedmiotu najmu, strony sporządzą i podpiszą protokół przekazania, zawierający opis stanu lokalu w dniu zwrotu. W razie nieobecności Najemcy, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia i podpisania protokołu przekazania.

5. Jeżeli przed wydaniem przedmiotu najmu stan początkowy lokalu nie zostanie przywrócony zgodnie z § 16 ust. 3, lub jeżeli nie zostanie opróżniony, Wynajmujący może podjąć wszelkie działania, w celu przywrócenia przedmiotu najmu do stanu początkowego lub jego opróżnienia, na koszt i ryzyko Najemcy. W takim przypadku, jak też w przypadku, gdy Najemca nie zwróci terminowo lokalu, najemca zapłaci Wynajmującemu, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, karę umowną w wysokości 1/10 czynszu oraz czynszu od obrotu w wysokości określonej na dzień zakończenia.

6. Najemca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 lub art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego co do wydania przedmiotu najmu Wynajmującemu. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu najmu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 lub art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest

upływ terminu, na który umowa została zawarta lub wypowiedzenie niniejszej umowy przez Wynajmującego lub rozwiązanie niniejszej umowy przez Strony na mocy porozumienia oraz bezskuteczny upływ 30 dniowego terminu od otrzymania przez Najemcę pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania przedmiotu najmu. Akt notarialny powinien zostać przedstawiony Wynajmującemu najpóźniej w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego. Koszty aktu notarialnego ponosi Najemca.

§17

Siła wyższa

1. Jeżeli wskutek działania sił przyrody, wypadku lub innego nieprzewidzianego zdarzenia, przedmiot najmu stanie się niezdatny, w całości lub w części, do używania w celu przewidzianym przez strony, umowa nie wygaśnie. W takim wypadku Wynajmujący będzie uprawniony, wedle swojego wyboru, do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym oświadczeniem złożonym Najemcy, lub do usunięcia powstałych szkód.

2. Jeżeli Wynajmujący zdecyduje o usunięciu powstałych szkód, wówczas do czasu naprawienia szkód czynsz zostanie obniżony proporcjonalnie do powierzchni przedmiotu najmu niezdatnej do użytku. Jednakże, wszelkie opłaty z umowy będą należne w przypadku, gdy szkody zostały spowodowane przez pracowników najemcy, jego wykonawców, klientów lub kontrahentów. Podjęta przez wynajmującego naprawa nie będzie dotyczyła nakładów poczynionych wcześniej przez Najemcę.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w świadczeniu usług Najemcy spowodowane siłą wyższą lub za prace prowadzone w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników obiektu oraz za prowadzone prace remontowo-serwisowe, jak również za uszkodzenia, zmianę lub naprawę jakichkolwiek rzeczy ruchomych, należących do Najemcy (w tym produktów, zapasów, wyposażenia przedmiotu najmu, pokrycia podłogi, mebli oraz innych rzeczy), urządzeń wydzierżawionych przez najemcę czy będących przedmiotem leasingu, zainstalowanych w lokalu przez lub dla Najemcy. Wszelkie naprawy powinny być podjęte oraz w całości niezwłocznie wykonane przez Najemcę

§ 18

Zmiana umowy

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 19

Zmiany w organizacji Najemcy

Najemca jest zobowiązany niezwłocznie informować Wynajmującego o każdej zmianie organizacyjno-prawnej swojego przedsiębiorstwa, w tym również mającego wpływ na zmianę sposobu jego reprezentacji, jako podmiotu prawa handlowego lub cywilnego.

§ 20

Prawo właściwe

Umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie będą miały przepisy polskiego kodeksu cywilnego i inne przepisy prawa.

§ 21

Spory

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy Strony będą starały się rozwiązać polubownie, a w przypadku niemożności osiągnięcia porozumienia, Strony poddadzą spór rozstrzygnięciu sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 22

Klauzula salwatoryjna

Gdyby niektóre postanowienia umowy okazały się nieważne lub bezskuteczne, umowa wiąże Strony w pozostałym zakresie bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, chyba że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych miałby zostać udaremniony cel umowy.

§ 23

Egzemplarze umowy

Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

NAJEMCA **WYNAJMUJĄCY**