

Umowa Najmu

Zawarta w Rudzie Śląskiej dnia..... pomiędzy:

Aquadrom Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kłodnickiej 95 A, 41-706 Ruda Śląska, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS0000252866; NIP: 641-23-69-031; REGON 240309504, kapitał zakładowy 51 810 850 zł, reprezentowaną przez

.....  
.....

zwaną dalej Wynajmujący

a

.....  
.....

reprezentowanym przez :

..... -

zwanym dalej Najemcą

o treści następującej:

STRONY USTALIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do obiektu Aquadrom położonego w Rudzie Śląskiej, przy ulicy Kłodnickiej 95A, zwanego dalej Aquadromem.
2. Najemca oświadcza, że zamierza wynająć określoną poniżej powierzchnię lokalu znajdująca się na terenie Aquadromu, zlokalizowaną zgodnie z Załącznikiem nr 1 do umowy, dalej zwaną Lokalem.
3. Najemca oświadcza i zapewnia, że:

- a) po dokonanej wizji lokalnej znany jest mu stan techniczny oraz potencjał wynajmowanego lokalu i nie zgłasza co do tego żadnych zastrzeżeń i uznaje przedmiot najmu za odpowiedni do celów handlowych jakie zamierza realizować,
- b) uznaje lokal za odpowiedni do celów gospodarczych, jakie zamierza realizować, zgodnie z umową,
- c) posiada odpowiednie kwalifikacje i umiejętności oraz zaplecze techniczne, organizacyjne oraz finansowe w zakresie niezbędnym dla należytego wykonania umowy,
- d) w chwili zawarcia umowy nie toczy się wobec niego jakiegokolwiek postępowanie oraz wedle najlepszej wiedzy Najemcy, nie zagraża mu żadne postępowanie, śledztwo, dochodzenie likwidacja bądź upadłość, które mogłyby mieć wpływ na zdolność Najemcy na wypełnienie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

## § 1

### Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal mieszczący się na terenie obiektu Aquadrom o pow. 45,50m<sup>2</sup>, jak ustalono na wstępie, na okres od dnia..... do dnia ..... z przeznaczeniem na prowadzenie punktu handlowego ze sprzętem sportowym, obejmującym przybory, akcesoria i sprzęt pływacki.
2. Najemca nie jest uprawniony do prowadzenia w Lokalu oraz w pozostałych częściach AQUADROMU jakiegokolwiek działalności gospodarczej, a także działalności związanej ze sprzedażą broni, materiałów pirotechnicznych oraz innego asortymentu bezpośrednio nie związanego z uprawianiem sportu.
3. Przekazanie lokalu na rzecz Najemcy odbędzie się na podstawie protokołu przekazania wraz z dokumentacją fotograficzną. Powyższe obowiązuje również po zakończeniu umowy, w celu przekazania najmu lokalu Wynajmującemu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za lokal, a także za ewentualne naruszenie praw autorskich oraz praw innych osób przez Najemcę, w związku z treścią bądź obrazami znajdującymi się w lokalu.

5. W przypadku, gdy lokal będzie naruszał przepisy prawa, zasady współżycia społecznego lub jego otwarcie będzie mogło zostać uznane za obelżywe lub niezgodne z dobrymi obyczajami, Wynajmujący uprawniony jest do natychmiastowego zamknięcia lokalu Najemcy, co jednakże nie powoduje wygaśnięcia obowiązku zapłaty za pełny okres obowiązywania umowy.

6. Najemca jest zobowiązany do prowadzenia działalności w godzinach otwarcia obiektu Aquadrom.

7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo i możliwość zmiany charakteru otoczenia powierzchni oraz przebudowy i rozbudowy niektórych części Aquadromu, na co Najemca wyraża zgodę.

8. Miejscem prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę na terenie Aquadromu jest wyłącznie Lokal wskazany w ust. 1

## § 2

### Czynsz

1. Za korzystanie z najmu lokalu, o którym mowa w § 1 umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu, czynsz najmu, w wysokości .....netto miesięcznie (słownie: .....złotych 00/100) powiększony o podatek od towarów i usług VAT, z góry, do 15 dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawionej faktury VAT przez Wynajmującego na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT.

2. Czynsz najmu określony w ust. 1 obejmuje wszelkie koszty związane z Lokalem (koszt energii elektrycznej, centralne ogrzewanie, klimatyzację, woda, ścieki), poza świadczeniem usług informatycznych – telekomunikacyjnych, wywozem odpadów komunalnych i innych odpadów związanych z prowadzeniem działalności Najemcy. Opłaty te uiszcza Najemca we własnym zakresie na podstawie odrębnie zawartych umów ze stosownymi podmiotami.

3. W przypadku nie korzystania z wynajętego lokalu przez pełen okres trwania umowy, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot jakiegokolwiek kwoty, ani obniżenie czynszu.

4. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT, posiada numer NIP.....i jest upoważniony do wystawiania i otrzymywania faktur VAT. Niniejszym Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

5. Wynajmującemu przysługuje prawo do zmiany stawki czynszu w proporcji do wzrostu stawki podatków (od nieruchomości i gruntu), opłat za użytkowanie wieczyste czy też wprowadzenia innych opłat publicznoprawnych dotyczących Aquadromu, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu, w którym nastąpił wzrost stawki/wprowadzenia nowej opłaty.

6. Kwota czynszu będzie corocznie waloryzowana przy użyciu wskaźnika średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej. Pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu 2019r.

7. Dniem płatności czynszu jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

8. W wypadku opóźnienia w płatności czynszu Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

### § 3

#### Adaptacja i wyposażenie

1. Najemca zobowiązany jest do używania wynajętego lokalu zgodnie z postanowieniami umowy.

2. Indywidualna reklama przedsiębiorstwa Najemcy poza informacją umieszczoną na wynajmowanym lokalu, wymaga zgody Wynajmującego i jest odpłatna, a wysokość należnej opłaty oraz warunki umieszczenia reklamy zostaną ustalone odrębną umową.

3. Ewentualne prace adaptacyjne lokalu wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego i wykonane zostaną na koszt Najemcy, bez prawa jakichkolwiek roszczeń ich zwrotu od Wynajmującego po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu, bez względu na przyczynę.

4. Najemca:

a) zawiadomi Wynajmującego o dacie rozpoczęcia i zakończenia planowanych prac adaptacyjnych celem umożliwienia ich weryfikacji i inspekcji,

b) zapewni, że wszelkie dostawy w związku z wyposażeniem Najemcy odbywać się będą wyłącznie poprzez ciągi komunikacyjne wskazane przez Wynajmującego i nie będą

kolidować z innymi dostawami do budynku wykonywanymi przez inne osoby uprawnione do dokonywania dostaw,

c) będzie przestrzegał wszelkich instrukcji i wytycznych Wynajmującego oraz obowiązujących na terenie obiektu regulaminów i innych wewnętrznych przepisów,

d) usunie na własny koszt i ryzyko wszelkie śmieci/odpady związane z prowadzoną przez siebie działalnością,

e) będzie spełniał wymagania Wynajmującego związane z zapewnieniem bezpieczeństwa w związku z dostępem lub dostawami do Lokalu.

5. Najemca zobowiązany jest do udostępniania lokalu na zasadach i terminie uzgodnionym wcześniej, aby umożliwić przeprowadzenie napraw, niezależnie od tego czy naprawy te dotyczą samej powierzchni czy też całego budynku. Z wyjątkiem nagłych wypadków, Najemca zostanie uprzedzony o terminie przewidywanych napraw, a w konsekwencji o konieczności udostępniania powierzchni. W sytuacjach, o których wyżej mowa, Wynajmujący, o ile jest taka możliwość, zapewni Najemcy powierzchnię zastępczą na okres prowadzonych robót. Najemca nie ma jednak prawa do żądania odszkodowań z tytułu przerwania działalności.

#### § 4

#### Odpowiedzialność za szkody

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie świadczeń na nim ciążących z przyczyn nieleżących po jego stronie. Wynajmujący nie ponosi również odpowiedzialności za przerwę w dostawie energii, wody, połączeń telefonicznych, centralnego ogrzewania.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rodzaj sprzedawanego asortymentu i wszystkie reklamacje z nimi związane będzie kierował do Najemcy.

3. Najemca oświadcza, że sprzedawane produkty będą dopuszczone przez prawo polskie do użytku.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Najemcy (w tym także kradzieży, uszkodzenia mienia lub innego czynu niedozwolonego popełnionego) przez osobę trzecią, w szczególności przez klientów Aquadromu.

5. Najemca zobowiązuje się do niewystępowania z roszczeniami w stosunku do Wynajmującego

w przypadku uszkodzeń wynajętej powierzchni oraz znajdującego się na niej mienia, jako następstw wycieków, przecieków, wilgoci lub innych tego typu szkód, chyba, że powstały one z winy umyślnej Wynajmującego.

6. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe na wynajmowanej przez siebie powierzchni oraz na terenie Aquadromu spowodowane przez Najemcę lub osoby z nim związane, a w szczególności jego pracowników, członków personelu, dostawców, itp.

7. Najemca ponosi odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy względem Wynajmującego. Niezależnie od odpowiedzialności względem Wynajmującego ponosi on odpowiedzialność w takim samym zakresie, w jakim odpowiedzialność ponosi Wynajmujący względem innych osób, jednostek organizacyjnych, organów administracji publicznej w sytuacji, gdy odpowiedzialność Wynajmującego względem tych osób, instytucji powstała z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

8. W przypadku nieprzestrzegania przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, Wynajmujący ma prawo, po uprzednim pisemnym upomnieniu, do usunięcia naruszeń, zlecając wykonanie prac wybranemu przez siebie przedsiębiorcy na koszt i ryzyko Najemcy.

9. Niezależnie od innych uprawnień przewidzianych w niniejszej Umowie, Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia następujących kar umownych obciążających Najemcę:

a) w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) - za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w spełnieniu jakiegokolwiek obowiązku umownego obwarowanego terminem, niebędącego obowiązkiem spełnienia świadczenia pieniężnego, z zastrzeżeniem lit. b) poniżej,

b) w wysokości 5 000,00zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdorazowe prowadzenie działalności gastronomicznej,

c) w wysokości 5 000,00zł (słownie: pięć tysięcy złotych) w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy (lub odstąpienia od niej) ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

10. Kary umowne mogą być kumulowane tzn. Najemca dokonujący naruszenia skutkującego obowiązkiem zapłaty kary umownej jest zobowiązany do zapłaty tejże kary umownej za każde oraz każdorazowe naruszenie. Rozwiązanie, wygaśnięcie czy też odstąpienie od umowy z jakichkolwiek przyczyn nie powoduje wygaśnięcia roszczeń o zapłatę kary umownej czy też odszkodowania uzupełniającego. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w zakresie w jakim poniesiona szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonych kar umownych.

11. W przypadku skierowania przez osoby trzecie jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez Najemcę. Najemca na żądanie Wynajmującego zobowiązany jest niezwłocznie przystąpić do sporu lub wstąpić w miejsce Wynajmującego w takim sporze, chyba że roszczenia uznane zostały za bezzasadne prawomocnym orzeczeniem Sądu lub Sądu polubownego.

12. W przypadku gdy Najemca opóźnia się w wykonaniu przedmiotu umowy lub realizuje Umowę w sposób nienależyty, Wynajmujący może powierzyć wedle swego uznania całość lub część świadczeń obciążających Najemcę osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy (wykonanie zastępcze) bez konieczności uzyskania stanu niezgodnego z umową/prawem, na co Najemca wyraża swoją bezwarunkową i nieodwołaną zgodę.

## § 5

### Zabezpieczenie umowy

1. W celu zabezpieczenia wykonania postanowień niniejszej umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję gwarancyjną w wysokości 10 000,00 zł netto przed podpisaniem umowy najmu lokalu na rachunek bankowy w BGK o/Katowice nr 04 1130 1091 0003 9127 5520 0002. Brak wpłaty skutkuje brakiem podpisania umowy.

2. Strony umowy ustalają, iż w terminie do 30 dni od daty rozwiązania umowy (także jej wygaśnięcia lub innego zakończenia), kaucja może być zwrócona na rzecz Najemcy na rachunek bankowy przez niego wskazany, chyba że zostanie zaliczona na poczet ewentualnych roszczeń przysługujących Wynajmującemu wobec Najemcy.

3. Wynajmujący może skorzystać z kaucji w przypadku niedotrzymania przez Najemcę jakichkolwiek zobowiązań wynikających z umowy, między innymi w sytuacji gdy:

- a) Najemca nie uiszczy w terminie należnej kwoty czynszu lub jakichkolwiek innych należności,
- b) Najemca nie zwróci Wynajmującemu kosztów związanych z naprawą szkód, za które zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy lub przepisami prawa ponosi on odpowiedzialność,
- c) Najemca nie opróżni przedmiotu umowy po ustaniu stosunku najmu,
- d) Wynajmujący poniesie jakąkolwiek szkodę związaną z działalnością Najemcy.

4. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z kaucji, Najemca uzupełni kaucję do pierwotnej wysokości w ciągu 3 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o skorzystaniu z kaucji przez Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

5. Niezależnie od jakichkolwiek innych praw Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, w sytuacji niewpłacenia kaucji w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej lub jej nieuzupełnienia w terminie wskazanym w ust. 4 powyżej Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

6. Strony umowy ustalają, iż za okres posiadania kaucji przez Wynajmującego, Najemcy nie przysługuje prawo żądania od Wynajmującego jakichkolwiek odsetek lub też roszczeń oraz zdeponowania kaucji na odrębnym rachunku bankowym.

7. W przypadku odstąpienia Najemcy od umowy przed dniem protokolarnego przekazania najmu lokalu, Najemca obciążony zostanie przez Wynajmującego dodatkową karą umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu za najem.

## § 6

### Prawa i obowiązki Najemcy.

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania regulaminu Wynajmującego. Najemca oświadcza, iż przed zawarciem niniejszej umowy zapoznał się z regulaminem obiektu i nie wnosi do niego uwag.



2. W momencie otwarcia Lokalu:

a) Najemca przedstawi Wynajmującemu kopię polisy na potwierdzenie zawarcia umów ubezpieczenia,

b) Najemca wpłaci kaucję Wynajmującemu,

c) Najemca będzie miał zawartą z podmiotem zewnętrznym umowę na wywóz odpadów oraz przedstawi kopię tej umowy Wynajmującemu.

3. W razie nie spełnienia warunków, o których mowa w ust. 2, Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym.

4. Najemcę obciąża obowiązek utrzymania w czystości przedmiotu umowy oraz usunięcia wszelkich odpadów powstałych w związku z jego działalnością na własny koszt i ryzyko.

5. Najemca jest zobowiązany we własnym zakresie i według własnych potrzeb zabezpieczyć lokal przeciwpożarowo (gaśnice, oznakowanie, instrukcje stanowiskowe) oraz dokonywać niezbędnej konserwacji sprzętu gaśniczego będącego jego własnością oraz odpowiedzialny jest za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

6. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystywania przez Najemcę przedmiotu najmu i jego stanu w zakresie przestrzegania przepisów powyższych.

7. Najemca nie ma prawa podnajmować wynajętej powierzchni innym podmiotom lub przenosić praw do korzystania z przedmiotu umowy w jakikolwiek inny sposób.

8. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż w przypadku sprzedaży produktów określonej marki, Wynajmujący nie gwarantuje mu, że będzie on wyłącznym dystrybutorem produktów danej marki na terenie Aquadrom.

9. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym oraz będzie dokonywał wszelkich napraw i remontów mających na celu utrzymanie przedmiotu umowy na własny koszt, w tym remontów, konserwacji i wymiany drzwi, okien i witryn. Najemca będzie dokonywał naprawy, konserwacji zainstalowanych przez siebie urządzeń. Wszelkie naprawy mające wpływ na stan Aquadrom lub jego klientów będą wykonywane przez Najemcę niezwłocznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

Dokonując napraw drzwi i okien w Lokalu lub konserwacji jakichkolwiek urządzeń, które są podłączone do systemów technicznych Aquadrom, Najemca ma prawo zatrudniać w tym celu wyłącznie wykwalifikowanych specjalistów lub firmy znające warunki lokalne i zatwierdzone każdorazowo przez Wynajmującego. Do powyższych urządzeń zalicza się między innymi: klimakonwektory, elektroniczny system obsługi klienta, system alarmu pożarowego, pompy ciepłe, systemy wentylacyjne, elementy sieci elektrycznej, gazowej (w tym czujniki dymu i ognia), znajdujące się aż do punktu przyłączenia Lokalu do odpowiedniej instalacji, oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne.

10. W przypadku powzięcia przez Najemcę wiadomości bądź uzyskania danych lub informacji

o jakichkolwiek okolicznościach utrudniających prawidłowe i niezakłócone korzystanie z lokalu, Najemca niezwłocznie poinformuje o tym Wynajmującego na piśmie pod rygorem utraty roszczeń z tego tytułu.

11. Najemca oświadcza, iż nie będzie na terenie obiektu Aquadrom przechowywał, utrzymywał lub wytwarzał toksycznych lub nielegalnych substancji lub takich która woń byłaby uciążliwa dla klientów Wynajmującego.

12. Przy wykonywaniu niniejszej umowy Najemca jest zobowiązany do ścisłej współpracy z Wynajmującym i przestrzegania jego wytycznych co do sposobu realizacji umowy.

13. Członkowie personelu Najemcy mają obowiązek zachowywać się wobec klientów Aquadromu w sposób sprzyjający budowaniu i utrzymywaniu dobrej reputacji Aquadromu oraz w sposób, jakiego można oczekiwać od placówki zapewniającej obsługę na najwyższym poziomie.

14. W przypadku czasowego zamknięcia Lokalu z powodu inwentaryzacji lub z innych ważnych przyczyn natury technicznej, Najemca powinien umieścić w widocznym miejscu informacje

o przyczynach zamknięcia i spodziewanym terminie jego ponownego otwarcia. Najemca powinien uzgodnić z Wynajmującym termin planowanego zamknięcia, z co najmniej 4 dniowym wyprzedzeniem, a jeżeli nie będzie to możliwe, ze względu na przyczynę zamknięcia, to powinien to uczynić najpóźniej w dniu zamknięcia.

15. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Lokalu oraz z pozostałych części obiektu zgodnie

z ich przeznaczeniem, utrzymywania ich w porządku w stanie nie pogorszonym oraz we właściwym stanie technicznym. Za wszelkie szkody Wynajmującego wynikające z nieprawidłowego używania Lokalu przez Najemcę odpowiada Najemca w pełnym zakresie i wysokości. Powyższe dotyczy również wszelkich powstałych po stronie Wynajmującego szkód wynikających z okoliczności, gdy z powodu wykrytych nieprawidłowości odnoszących się do Lokalu, konieczne będzie zaprzestanie lub ograniczenie normalnego zakresu działalności prowadzonej przez Wynajmującego w obiekcie Aquadromu.

16. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność za realizowanie i przestrzeganie wszelkich wymogów prawnych w szczególności sanitarnych, przeciwpożarowych, prowadzenia dokumentacji bhp i przeprowadzenia szkoleń w tym zakresie dla wszystkich zatrudnionych przez siebie pracowników oraz innych osób współpracujących z Najemcą w zakresie wykonywanej przez siebie działalności w Aquadromie.

17. Na całym terenie Aquadromu zabronione jest:

- a) prowadzenie działalności handlowej, usługowej bez odpowiedniej zgody Wynajmującego,
- b) prowadzenie działalności marketingowej, reklamowej bez odpowiedniej zgody Wynajmującego,

## § 7

### Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia

1. Wydanie przedmiotu umowy Najemcy nastąpi w terminie najpóźniej do dwóch dni od podpisania umowy, pod warunkiem wniesienia przez Najemcę kaucji, o której mowa w § 5. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego wraz z dokumentacją zdjęciową stanowiącą załącznik do protokołu.

2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę jakiegokolwiek obowiązku określonego w postanowieniach umowy, w szczególności gdy:

- a) Najemca jest przyczyną poważnych zakłóceń lub immisji w stosunku do innych najemców, ich pracowników lub klientów Aquadromu,

- b) Najemca opóźni się z płatnością czynszu lub jakichkolwiek innych opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu umowy, za dwa okresy płatności,
- c) Najemca podnajmie lub udostępni przedmiot umowy innej osobie bez pisemnej zgody Wynajmującego,
3. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W razie rozwiązania, wygaśnięcia lub odstąpienia od umowy przedmiot umowy musi być wydany Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty ustania stosunku najmu, w stanie nie pogorszonym i czystym, po usunięciu ruchomości, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
5. W przypadku gdy Najemca zwróci lokal w stanie pogorszonym ponad normalne zużycie lub też zniszczony Najemca upoważnia Wynajmującego do przeprowadzenia stosownych prac remontowych na koszt Najemcy. O wysokości poniesionych z tego tytułu wydatków przez Wynajmującego, Najemca zostanie poinformowany w formie pisemnej listem, a wysokość tych wydatków zostanie udokumentowana fakturą VAT z doliczeniem podatku VAT w stawce obowiązującej na dzień wystawienia faktury VAT. Najemca jest zobowiązany do zapłaty należności za remont w terminie 7 (siedem) dni od daty wystawienia dokumentu rozliczeniowego przez Wynajmującego na rachunek bankowy lub w kasie Wynajmującego. Wynajmującemu przysługuje także prawo, wg wyboru Wynajmującego do potrącenia ww. kwoty z kaucji wpłaconej przez Najemcę.
6. W przypadku niewydania najmowanego lokalu w terminie, Najemca zapłaci dodatkowo Wynajmującemu odszkodowanie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu kwotę wysokości trzykrotności czynszu najmu wskazanego w § 2. ust. 1 umowy przy uwzględnieniu jego zmiany, zgodnie z postanowieniami umowy. W razie opuszczenia Lokalu w trakcie miesiąca kalendarzowego opłata zostanie naliczona proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu.
8. Najpóźniej w dniu zawarcia umowy Najemca przedstawi dobrowolne poddanie się egzekucji w formie aktu notarialnego w przedmiocie zwrotu lokalu w momencie rozwiązania,

wygaśnięcia lub odstąpienia od niniejszej umowy bez względu na przyczynę zaistnienia takiego zdarzenia. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Najemca. Brak przekazania aktu Wynajmującemu uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, z winy Najemcy.

## § 8

### Ubezpieczenie

1. Najemca zawrze i utrzyma w mocy stosowna umowę ubezpieczenia w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, która obejmie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie niższą niż 50 000,00zł słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych.

2. W terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy Najemca przedstawi kopię polisy, o której mowa w ust. 1 oraz dowód opłaty składek, a także będzie dostarczał ich aktualizację lub nową polisę w terminie 7 dni po zaistnieniu zmian, wygaśnięciu polis lub wymagalności zapłaty kolejnej składki.

3. W razie nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 2 Wynajmujący ma prawo do:

a) zawarcia umowy ubezpieczenia lub uiszczenia składki na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę albo

b) rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, z winy Najemcy, po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego 3 dniowego terminu na przedłożenie polisy lub brakujących dokumentów.

## § 9

### Postanowienia końcowe

1. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu względnie po odstąpieniu od umowy przez którąkolwiek ze stron, z jakichkolwiek powodów do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji dotyczących Wynajmującego, w tym danych osobowych, informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa- chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu

nieuczciwej konkurencji, informacji niejawnych, innych informacji, których ujawnienie mogłoby narazić Wynajmującego w najmniejszym nawet stopniu na szkodę.

2. Obowiązek zachowania tajemnicy obejmuje wszystkie uzyskane przez Najemcę informacje poufne, w tym wszelkie dokumenty i materiały w rozumieniu ustawy o ochronie informacji niejawnych, od kogo by nie pochodziły i niezależnie od tego, czy zostały uzyskane w związku z wykonaniem umowy czy tylko przy okazji jej wykonywania oraz niezależnie od tego na jakim nośniku zostały one utrwalone.

3. W przypadku rozwiązania, wygaśnięcia względnie odstąpienia od umowy obowiązek zachowania tajemnicy nie ustaje, nadal uważany będzie przez Strony za nieograniczony w czasie, a Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu wszelkich dokumentów i innych materiałów dotyczących informacji poufnych jakie sporządził, zebrał, opracował lub otrzymał.

4. Wynajmujący lub osoby przez niego upoważnione będą miały prawo dostępu do Lokalu w dowolnej chwili, w trakcie zwykłych godzin pracy Najemcy. W nagłych przypadkach ze względu na awarię lub ze względów bezpieczeństwa, dostęp do Lokalu zostanie umożliwiony Wynajmującemu lub osobom przez niego upoważnionym o dowolnej porze dnia lub nocy.

5. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż Wynajmujący nie gwarantuje Najemcy określonej liczby klientów ani dochodów ze sprzedaży w związku z umową najmu. Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

6. Wynajmujący jest uprawniony do uchwalenia Regulaminów lub ich zmian regulujących zasady

i uprawnienia operacyjne, których przestrzeganie jest konieczne w celu utrzymania wysokiego standardu obiektu i do których przestrzegania uprawniony jest Najemca.

7. Wszelkie przypadki nieskorzystania przez Wynajmującego z jego prawa oraz przyjęcie przez płatności od Najemcy nie będzie oznaczać zrzeczenia się przez Wynajmującego żadnych roszczeń przysługujących mu wobec Najemcy. Ponadto żadne z działań Wynajmującego, z wyjątkiem jednoznacznych pisemnych oświadczeń o charakterze prawnym. Nie będzie traktowane jako zrzeczenie się przez niego jakiegokolwiek z przysługujących mu praw.

8. Najemca nie może potrącić z czynszu i innych należności wynikających z niniejszej umowy żadnych kwot związanych z roszczeniami jakie ma przeciwko Wynajmującemu. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania przelewu praw z niniejszej umowy na jakiegokolwiek podmioty trzecie, bez uprzedniej, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego.

9. We wszystkich sprawach, które nie zostały uregulowane w Umowie stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego lub innych właściwych ustaw.

10. Wszelkie spory wynikające z interpretacji lub z realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane polubownie, zaś w razie niemożności polubownego ich rozstrzygnięcia, spory zostaną rozstrzygnięte przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

11. Wszelkie zmiany i uzupełnienia wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

12. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 1 do umowy najmu

