

Umowa najmu

zawarta w dniu 2022 r. w Tarnowskich Górach pomiędzy:

zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”,

a

zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”,

łącznie zwani dalej **Stronami**, a każdy z osobna **Stroną**,

o następującej treści:

§ 1

[PRZEDMIOT UMOWY]

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 275,10 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej tj. udziałem wynoszącym 383/1000 w częściach wspólnych budynku, położonym na działkach gruntowych nr 270/2, 292/3 o łącznej powierzchni 0,0466 ha oraz działki przylegającej do nieruchomości nr 300/182 o powierzchni 0,0114 ha, zwany są dalej łącznie **Nieruchomością**.
2. Wynajmujący na mocy niniejszej umowy oddaje do używania Najemcy lokal użytkowy w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.
3. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Nieruchomości wyłącznie w celu prowadzeniu działalności gastronomicznej zgodnie z definicją gastronomii tj. **Zakład lub punkt gastronomiczny stały lub sezonowy, którego przedmiotem działalności jest przygotowanie oraz sprzedaż posiłków i napojów do spożycia na miejscu i na wynos**.
4. Najemca nie jest uprawniony w szczególności do wykorzystywania Nieruchomości w celu prowadzenia innej działalności, w tym innej działalności gospodarczej. Zmiana przeznaczenia Nieruchomości (w części lub całości) wymaga uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego. Niezgodnie z umową korzystanie z Nieruchomości stanowi podstawę dla natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym Nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag, ani zastrzeżeń.
6. Najemca oświadcza, iż brak jest przeciwwskazań do prowadzenia na Nieruchomości działalności gospodarczej.
7. Strony zgodnie oświadczają, iż okoliczność utraty przez Najemcę prawa do prowadzenia działalności opisanej w ust. 3 i ust. 4 niniejszego paragrafu nie wpływa na obowiązek wykonywania przez Najemcę wszelkich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.

§ 2

[TERMIN WYDANIA NIERUCHOMOŚCI]

1. Strony zgodnie postanawiają, iż Najemca zobowiązuje się w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu do wykonania na Nieruchomości prac opisanych w załączniku nr 1 do niniejszej

Umowy, zwanych dalej **pracami remontowymi i/lub adaptacyjnymi**.

2. Niewykonanie prac o który mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie skutkuje obciążeniem Najemcy karą umowną w wysokości trzykrotności (3) czynszu brutto.
3. Szczegółowe warunki prac remontowych i/lub adaptacyjnych zostaną określone w załączniku nr 1.
4. Przez okres prac remontowych i/lub adaptacyjnych najemca zostanie zwolniony z opłaty czynszowej.
5. Wydanie Najemcy Nieruchomości następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 3

[KAUCJA ZABEZPIECZAJĄCA]

1. W celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wynajmującego względem Najemcy, bądź podmiotów, za których działania lub zaniechania Najemca ponosi odpowiedzialność, które mogą powstać w związku, przy okazji lub w wykonaniu niniejszej Umowy, Najemca w dniu zawarcia niniejszej Umowy wpłaci kaucję zabezpieczającą w wysokości (słownie:) stanowiącąkrotność stawki czynszu, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
2. Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia z kaucji zabezpieczającej po wygaśnięciu umowy najmu, wszelkie wierzycelności przysługujące mu względem Najemcy w związku z zawarciem lub realizacją niniejszej Umowy, bądź powstałe przy okazji jej realizacji, a w szczególności zaległy czynsz, kary umowne, koszty wykonania zastępczego, koszty nieuiszczonych opłat za media, koszty przywrócenia Nieruchomości do odpowiedniego stanu.
3. Kaucja zabezpieczająca podlega rozliczeniu po zakończeniu stosunku najmu w następujący sposób:
 - a) kwota kaucji zabezpieczającej podlega zwrotowi w wysokości pomniejszonej o wszelkie potrącenia dokonane przez Wynajmującego po zakończeniu umowy.
 - b) kwota kaucji zabezpieczającej pozostała po dokonanych potrąceniach wskazanych w lit. a) zwracana jest w terminie 1-go miesiąca od daty protokolarnego zdania Nieruchomości przez Najemcę Wynajmującemu i po uregulowaniu wzajemnych roszczeń stron umowy,
 - c) kwota kaucji zabezpieczającej pozostała po dokonanych potrąceniach wskazanych w lit. a) na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę, przy czym za datę zapłaty Strony uznają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Potrącenia z kaucji zabezpieczającej dokonywane są na podstawie jednostronnego oświadczenia Wynajmującego skierowanego do Najemcy w formie pisemnej, elektronicznej lub dokumentowej.
5. Okoliczność dokonania przez Wynajmującego potrąceń z kaucji zabezpieczającej nie ogranicza Wynajmującego w prawie żądania zastrzeżonych w niniejszej Umowie kar umownych, ani dochodzenia odszkodowania, jeśli kaucja zabezpieczająca nie pokrywa w całości roszczeń Wynajmującego, w tym poniesionej szkody.
6. Zwrot kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznej stawki czynszu obowiązującej w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu określonej w ust. 1, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę, po potrąceniu z niej należności, o których mowa w ust. 2. tego paragrafu.

§4

[SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZKI NAJEMCY]

1. Począwszy od dnia przejścia Nieruchomości przez Najemcę, zobowiązuje się on na własny koszt i ryzyko do utrzymania Nieruchomości w należytym stanie technicznym i sanitarnym, a także do utrzymania czystości i porządku na Nieruchomości, w szczególności poprzez:
 - a) zagospodarowanie odpadów powstających na Nieruchomości, w tym zapewnienie ich usuwania, gromadzenia i wywozu na własny koszt i ryzyko, a także wyposazenie Nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów stosownie do obowiązujących w tym względzie przepisów prawa,
 - b) utrzymywanie Nieruchomości w odpowiednim stanie sanitarno-porządkowym,
 - c) usuwanie śniegu, błota i lodu, nawisów lodowych na terenie Nieruchomości,
 - d) zapewnienie wykonywania wszelkich przeglądów technicznych Nieruchomości, w tym jej części składowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (m.in. przeprowadzenie kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji, przewodów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane lub innymi obowiązującymi w tym względzie przepisami prawa),
 - e) zapewnienie realizacji wszystkich zaleceń i decyzji organów publicznych, w tym nadzoru budowlanego w odniesieniu do stanu technicznego Nieruchomości,
 - f) zapewnienia odpowiedniej ochrony Nieruchomości, w szczególności przed zniszczeniem i dewastacją.
2. Strony zgodnie ustalają, iż wyłączenie Najemcę obciążają wszelkie obowiązki związane z zapewnieniem utrzymania czystości i porządku Nieruchomości i terenów przyległych do Nieruchomości, do których realizacji zobowiązany jest właściciel nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, innymi przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, w szczególności w zakresie usuwania odpadów, śniegu, lodu i błota.
3. Najemca zobowiązany jest do zapobiegania wszelkim przypadkom naruszenia porządku publicznego oraz porządku domowego na Nieruchomości przez osoby korzystające z Nieruchomości w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.
4. Wynajmujący nie jest zobowiązany do ubezpieczenia Nieruchomości, a wszelkie umowy ubezpieczenia Nieruchomości zawiera na własny koszt i ryzyko Najemca.
5. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie jest uprawniony do zamieszczania we własnym imieniu bądź na rzecz osób trzecich jakichkolwiek reklam, banerów reklamowych itp. na Nieruchomości lub jej częściach składowych. Wszelkie elementy reklamowe muszą zostać usunięte na koszt Najemcy niezwłocznie po zakończeniu stosunku najmu.
6. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie jest uprawniony do oddania Nieruchomości w całości lub jakiegokolwiek części jakiegokolwiek podmiotowi do korzystania na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego, w tym najmu, dzierżawy, użyczenia lub bez tytułu prawnego.

§5

[NAKLADY NA NIERUCHOMOŚĆ]

1. Najemca jest zobowiązany we własnym zakresie i na swój koszt oraz ryzyko utrzymywać Nieruchomość wraz z jej wyposażeniem, w tym wszelkimi instalacjami w dobrym stanie technicznym, zapewniającym ich prawidłowe i bezpieczne użytkowanie. W szczególności Najemca jest obowiązany dokonywać na własny koszt konserwacji bieżącej oraz ponosi wydatki związane z eksploatacją Nieruchomości.
2. Strony ustalają, iż wszelkie nakłady (w tym naprawy i remonty Nieruchomości) bez względu na ich charakter i zakres obciążają wyłączenie Najemcę i przeprowadzane są na wyłączny koszt oraz ryzyko Najemcy.

3. Najemca jest zobowiązany do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na dokonanie jakichkolwiek nakładów na Nieruchomość, bez względu na ich charakter oraz zakres.
4. Najemcy zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej wygaśnięciu nie przysługuje rozszerzenie o zwrot jakichkolwiek nakładów dokonanych na Nieruchomość lub ich równowartości bez względu na ich charakter, a także bez względu na to czy zostały one poczynione zgodnie z niniejszą Umową lub w sposób sprzeczny z jej postanowieniami. Koszty dokonania nakładów na Nieruchomość nie podlegają zwrotowi Najemcy w żadnym przypadku, w żaden sposób i w żadnym zakresie, w tym w związku z wygaśnięciem niniejszej Umowy lub jej rozwiązaniem. Najemca nie jest również uprawniony do potrącania w/w kosztów z jakiegokolwiek należności przysługujących Wynajmującemu.
5. Jakiegokolwiek elementy wykończenia, ulepszenia lub elementy instalacyjne oraz innego rodzaju nakłady dokonane przez Najemcę na Nieruchomości stają się z momentem ich poczynienia lub instalacji częścią składową Nieruchomości. Po wygaśnięciu Umowy najmu Najemca nie będzie uprawniony do ich zabrania, chyba że ich odłączenia (deinstalacji) zażąda Wynajmujący. Wynajmujący w zależności od swojej decyzji ma prawo do żądania od Najemcy przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego w całości lub w części bądź zatrzymania poczynionych na Nieruchomość nakładów bez konieczności uiszczenia z tego tytułu jakiegokolwiek wynagrodzenia lub innych kwot na rzecz Najemcy.
6. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie, nie później niż w ciągu 24 godzin, do informowania Wynajmującego o konieczności dokonania jakiegokolwiek napraw na Nieruchomości, w tym otrzymanych zaleceń od organów publicznych oraz o wszelkich szkodach lub zniszczeniach powstałych na Nieruchomości.
7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność względem Wynajmującego za szkody spowodowane nieinformowaniem bądź opóźnionym poinformowaniem Wynajmującego o okolicznościach opisanych w ust. 6.
8. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany będzie niezwłocznie zwrócić Wynajmującemu Nieruchomość w niepogorszonym stanie, przy czym Najemca nie odpowiada za zużycie trzczy będące skutkiem prawidłowego i normalnego korzystania z Nieruchomości.
9. Dokonanie przez Najemcę jakichkolwiek nakładów wbrew postanowieniom niniejszej Umowy uprawnia Wynajmującego do żądania ich usunięcia zarówno w trakcie trwania niniejszej Umowy, jak i po jej wygaśnięciu.
10. W przypadku jeśli dokonanie jakiegokolwiek nakładów na Nieruchomość wymagać będzie uzyskania określonych pozwoleń, zezwoleń, zgód lub dokonania zgłoszeń itd. Najemca jest zobowiązany na własny koszt i ryzyko dokonać w/w czynności. Najemca zobowiązany jest także na własny koszt i ryzyko dokonać wszelkich innych obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
11. Najemca ponosi wobec Wynajmującego pełną odpowiedzialność za dokonanie Nakładów na Nieruchomość w sposób niezgodny z niniejszą umową, przepisami prawa lub zasadami i wskazaniem wiedzy technicznej lub normami budowlanymi, a także za wszelkie szkody powstałe na skutek ich dokonania, a z odpowiedzialności tej nie zwalnia Najemcy uzyskanie zgody Wynajmującego.

§6

[ODPOWIEDZIALNOŚĆ NAJEMCY]

1. Jeżeli Najemca nie będzie wykonywał jakiegokolwiek obowiązków przewidzianych niniejszą Umową Wynajmujący po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do wykonania tych obowiązków w terminie określonym przez Wynajmującego może wykonać w/w czynności na koszt i ryzyko Najemcy, bądź powierzyć ich wykonanie podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskania zgody sądu.
2. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec osób trzecich za niewykonanie lub niemalejące

wykonanie jakiegokolwiek obowiązków określonych niniejszą Umową.

3. W przypadku gdyby na skutek działań lub zaniechań Najemcy Wynajmujący, a w szczególności w związku z naruszeniem przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy i/lub obowiązujących przepisów prawa i/lub aktów administracyjnych wydanych wobec Najemcy, Wynajmującego bądź Nieruchomości, właściciel Nieruchomości, ponosiłby jakkolwiek odpowiedzialność względem osób trzecich Najemca jest zobowiązany do zwolnienia Wynajmującego lub właściciela Nieruchomości z takiej odpowiedzialności, w tym pokrycia wszelkich odszkodowań, naprawienia wszelkich szkód, do których pokrycia lub naprawienia zobowiązany będzie Wynajmujący lub właściciel Nieruchomości. W przypadku skierowania sprawy do postępowania sądowego przeciwko Wynajmującemu lub właścicielowi Nieruchomości, Najemca zobowiązany będzie do wstąpienia do postępowania sądowego w charakterze interwenienta obocznego po stronie pozwanego.
4. W przypadku gdyby na skutek działań lub zaniechań Najemcy, a w szczególności w związku z naruszeniem przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy i/lub obowiązujących przepisów prawa i/lub aktów administracyjnych wydanych wobec Najemcy, Wynajmującego bądź Nieruchomości, Wynajmujący lub właściciel Nieruchomości, ponosiłby jakkolwiek odpowiedzialność o charakterze publicznoprawnym, w tym administracyjnym, Najemca – o ile będzie to dopuszczalne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - jest zobowiązany do zwolnienia Wynajmującego lub właściciela/użytkownika wieczystego Nieruchomości z takiej odpowiedzialności (np. wykonania nakazanych przez organ czynności takich jak usunięcie skutków samowoli budowlanej Najemcy, rozbiórki itp.). W każdym przypadku natomiast Najemca w terminie wskazanym przez Wynajmującego będzie zobowiązany do pokrycia wszelkich finansowych sankcji publicznoprawnych (takich jak kary finansowe, grzywny, podwyższone opłaty itp.) nałożonych na Wynajmującego lub właściciela Nieruchomości na skutek działań lub zaniechań Wynajmującego oraz pokrycia wszelkiej szkody powstałej u w/w podmiotów z tego tytułu.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na Nieruchomości w związku z działalnością Najemcy lub wyrażone na Nieruchomości przez osoby korzystające z Nieruchomości w związku z działalnością Najemcy i jest zobowiązany do jej naprawienia, w szczególności poniesienia wszelkich kosztów naprawy Nieruchomości. Odpowiedzialność określona w zdaniu powyżej obejmuje również szkody powstałe na skutek takich zdarzeń jak: ataki terrorystyczne, dewastacje, akty wandalizmu, przestępstwa, pożar.
6. Jeżeli na skutek jakiegokolwiek działań lub zaniechań Najemcy dojdzie do wzrostu obciążeń publicznoprawnych związanych z tytułem z Nieruchomości Najemca jest zobowiązany do pokrycia powstałej z tego tytułu szkody u Wynajmującego lub właściciela Nieruchomości.
7. W przypadku gdyby z tytułu bądź w związku z korzystaniem przez Najemcę z Nieruchomości, w tym prowadzoną przez Najemcę działalnością na Nieruchomości, a w szczególności w związku z naruszeniem przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy i/lub obowiązujących przepisów prawa i/lub aktów administracyjnych wydanych wobec Najemcy, Wynajmującego bądź Nieruchomości, Wynajmujący na podstawie obowiązujących przepisów prawa został przez właściwy organ lub sąd zobowiązany do dokonania określonych czynności (np. usunięcia odpadów, przeprowadzenia działań zapobiegawczych, przeprowadzenia działań naprawczych) Najemca w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego jest zobowiązany do dokonania powyższych czynności niezależnie od tego, czy akt (wyrok) stanowiący podstawę nałożenia w/w czynności jest ostateczny i/lub prawomocny.
8. Najemca jest wyłącznie odpowiedzialny za bezpieczeństwo osób przebywających na Nieruchomości i mienie tam pozostawione.

§7

[SZCZEGÓLNE UPRAWNIENIA WYNAJMującego]

1. Wynajmujący ma prawo do kontroli realizacji przez Najemcę obowiązków określonych niniejszą Umową.
2. Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu lub osobom przez niego upoważnionym dostęp do Nieruchomości zarówno w godzinach otwarcia Nieruchomości dla celów prowadzonej działalności, jak i poza takimi godzinami w obecności przedstawiciela Najemcy lub za zgodą Najemcy wyrażoną na piśmie bez obecności takiego przedstawiciela, w celu dokonania napraw Nieruchomości obciążających Wynajmującego lub w celu przeprowadzenia kontroli stanu Nieruchomości. W przypadkach nagłych lub zagrażających bezpieczeństwu Nieruchomości, obecność przedstawiciela Najemcy, jak i zgoda Najemcy nie jest wymagana. Okoliczność wykonywania takich prac nie wpływa na wysokość należnego Wynajmującemu czynszu.
3. Najemca na każde żądanie Wynajmującego i w terminie wskazanym przez Wynajmującego będzie zobowiązany do przedłożenia wszelkiej dokumentacji związanej z realizacją obowiązków opisanych niniejszą Umową, w tym protokołów kontroli stanu technicznego Nieruchomości, załączonych decyzji organów publicznych i innych dokumentów.
4. Najemca będzie zobowiązany do poddania się egzekucji w trybie art. 777§1 ust. 4 i 5 KPC w formie aktu notarialnego, która obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej i wydania nieruchomości na każde żądanie właściciela we wskazanym przez niego terminie w przypadkach opisanych w § 1 ust. 4, §2 ust. 5 i 6 oraz § 9 ust. 2 lit. a,b,c,e.g.

§8

[CZYNYSZ NAJMU I OPŁATY Z TYTUŁU DOSTAWY MEDIÓW]

1. Najemca z tytułu zawarcia niniejszej Umowy i udostępnienia mu Nieruchomości do korzystania przez Wynajmującego będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości (słownie:) plus VAT, co daje kwotę na dzień zawarcia niniejszej umowy brutto.
2. Czynsz będzie płatny od dnia 2022 r.
3. Czynsz płatny jest z góry do 10 dnia miesiąca kalendarzowego, za który należny jest czynsz na rachunek Wynajmującego w o nr na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
4. Najemca oprócz czynszu opłacać będzie opłatę za wodę i odprowadzanie ścieków według faktur wystawianych przez zarządcę, przy uwzględnieniu odczytu z licznika oraz opłat abonamentowych lub będzie zobowiązany do zawarcia we własnym imieniu umowy o dostawę wody i odprowadzanie ścieków z dostawcą.
5. Najemca w terminie miesiąca od dnia podpisania umowy najmu jest zobowiązany zawrzeć we własnym imieniu i na własny koszt odpowiednie umowy z dostawcami mediów (dotyczy energii elektrycznej, c.o. i gazu) do Nieruchomości oraz umowę na odbiór i zagospodarowanie odpadów powstających na Nieruchomości. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za terminową zapłatę należności z ich wynikających.
6. W każdym przypadku za dzień zapłaty Strony uznają datę zakończenia wpłaty na rachunku bankowym Wynajmującego.
7. Stawka czynszu wskazanego w ust. 1 będzie podlegała co roku automatycznej waloryzacji (podwyższeniu). Podwyższenie stawki czynszu nastąpi w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do końca stycznia danego roku kalendarzowego za rok poprzedni. W przypadku gdy w trakcie niniejszej Umowy taki wskaźnik przestanie być ogłaszany waloryzacja następować będzie o inny wskaźnik obrazujący wysokość wzrostu cen towarów i usług w gospodarce w skali

roku kalendarzowego ogłaszany przez właściwy organ władzy publicznej. W przypadku wątpliwości wskaźnik taki wyznacza pisemnie Wynajmujący.

8. Zmiana kwoty czynszu w oparciu o postanowienia ust. 7 i ust. 8 następuje automatycznie bez konieczności wypowiadania stawki czynszu i uprzedniego informowania Najemcy o wysokości nowej stawki czynszu. Podwyższona stawka czynszu będzie obowiązywała począwszy od następnego miesiąca kalendarzowego po ogłoszeniu wskaźnika, o którym mowa w ust. 7.

9. Upoważnienie do waloryzacji stawki czynszu nie ogranicza prawa Wynajmującego do podwyższenia stawki czynszu w drodze jego wypowiedzenia, w przypadku wzrostu obciążeń publicznoprawnych. Podwyższenie czynszu może w takim przypadku nastąpić w drodze wypowiedzenia doychczasowej wysokości czynszu na 1 miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże Strony, jeśli Najemca nie dokona, w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia Wynajmującego o podwyższeniu czynszu, wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§9

[OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY]

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

2. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wskazanych w niniejszej umowie oraz w następujących przypadkach:

a) używania przez Najemcę Nieruchomości w sposób sprzeczny z umową lub obowiązującymi przepisami prawa lub niezgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszą umową,

b) pozostawiania przez Najemcę w opóźnieniu z zapłatą trzymiesięcznego czynszu o którym mowa w §8 niniejszej umowy lub innych należności przysługujących Wynajmującemu od Najemcy, w tym wskazanych w §8 niniejszej Umowy (w szczególności opłat za media dostarczane do Nieruchomości),

c) naruszenia przez Najemcę postanowienia §4 ust. 6 niniejszej Umowy

d) nieuzyskania przez Najemcę jakiegokolwiek zgody Wynajmującego wymaganej zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy na dokonanie określonej czynności, w tym na dokonanie nakładów na Nieruchomość,

e) zniszczenia Nieruchomości lub spowodowania pogorszenia stanu Nieruchomości niewynikającego ze zwykłej eksploatacji Nieruchomości (w tym w wyniku zaniedbania napraw obowiązujących Najemcę), spowodowanych przez Najemcę lub osoby, za których działania i zaniechania ponosi on odpowiedzialność,

f) w przypadku utraty tytułu prawnego do Nieruchomości przez Wynajmującego,

g) w przypadku naruszenia przez Najemcę jakiegokolwiek innych postanowień niniejszej Umowy niż wskazane powyżej w lit. a) do d), przy czym w takim przypadku uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej Umowy powstaje po stronie Wynajmującego po bezskutecznym upływie dodatkowego 7-dniowego terminu wyznaczonego Najemcy na wykonanie zobowiązania lub zaniechanie naruszeń lub usunięcie skutków naruszeń.

3. Wynajmujący na prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z innych ważnych przyczyn niż wskazane w ust. 2.

4. Strony przyjmują, iż oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jak również z zachowaniem okresu wypowiedzenia wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Rozwiązanie niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jak również z zachowaniem okresu wypowiedzenia nie uprawnia Najemcy do żądania od Wynajmującego jakiegokolwiek odszkodowania.

6. Strony przyjmują, iż w żadnym wypadku korzystanie przez Najemcę z Nieruchomości po rozwiązaniu niniejszej Umowy, bądź jej wygaśnięciu z jakiegokolwiek przyczyn, nie prowadzi do uznania najmu za przedłużony na czas nieoznaczony.

§ 10

[ZWROT NIERUCHOMOŚCI]

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy z jakiegokolwiek przyczyn, w tym na skutek upływu terminu, na jaki została zawarta, Najemca jest zobowiązany do zwrotu Wynajmującemu Nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez obydwie Strony, przy czym zwrot Nieruchomości następuje zgodnie z poniższymi terminami:

a) w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy za porozumieniem stron - w terminie wskazanym w porozumieniu o rozwiązaniu niniejszej Umowy, a w przypadku jego niewskazania nie później niż w dniu rozwiązania niniejszej Umowy w tym trybie,

b) w przypadku wygaśnięcia niniejszej Umowy na skutek oświadczenia o wypowiedzeniu niniejszej Umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, bądź w przypadku jej wygaśnięcia z uwagi na upływ okresu obowiązywania niniejszej Umowy wskazanego w § 10 ust. 1 niniejszej Umowy - nie później niż w ostatnim dniu okresu obowiązywania niniejszej Umowy,

c) w przypadku wygaśnięcia niniejszej Umowy na skutek jej wypowiedzenia bez zachowania okresu wypowiedzenia - w terminie 7 dni, licząc od dnia wygaśnięcia niniejszej Umowy w tym trybie

d) w innych przypadkach - niezwłocznie, nie później niż w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

2. Najemca jest zobowiązany zwrócić Nieruchomość w stanie niepogorszonym, za wyjątkiem zużycia będące następstwem prawidłowego i zgodnego z niniejszą Umową korzystania z Nieruchomości. Nieruchomość winna zostać zwrócona w stanie uporządkowanym i wolnym od osób i rzeczy (w tym wszelkich sprzętów), do których Wynajmującemu lub właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) nie przysługuje tytuł prawny.

3. Podpisanie protokołu zdawczo - odbiorczego końcowego poprzedzone będzie przeprowadzoną przez Wynajmującego kontrolą stanu Nieruchomości. Protokół zdawczo-odbiorczy końcowy zawiera w szczególności opis stanu Nieruchomości i jej części składowych z uwzględnieniem stopnia ich zużycia, a także stwierdzonych uszkodzeń Nieruchomości.

4. W przypadku wykrycia w toku procedury odbioru Nieruchomości jakiegokolwiek szkód niebędących następstwem prawidłowego i zgodnego z niniejszą Umową korzystania z Nieruchomości, Najemca jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie 14 dni licząc od dnia ich wykrycia.

5. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków wskazanych w ust. 2 lub ust. 4 niniejszego paragrafu Wynajmujący może odmówić odebrania Nieruchomości do czasu ich realizacji przez Najemcę, przy czym dokonanie odbioru Nieruchomości nie zwalnia Najemcy z obowiązku ich wykonania.

6. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków wskazanych w ust. 2 lub ust. 4 niniejszego paragrafu Wynajmujący jest również uprawniony do skorzystania z uprawnień wskazanych w §6 ust. 1 niniejszej Umowy (tj. wykonanie zastępcze) z tym zastrzeżeniem, że nie jest zobowiązany do wyznaczania Najemcy dodatkowego terminu.

7. Podpisanie przez Wynajmującego protokołu zdawczo - odbiorczego, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie zwalnia Najemcy z odpowiedzialności za niewykonanie jakiegokolwiek obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, w tym wskazanych w ust. 2 i ust. 4 niniejszego paragrafu, w szczególności z odpowiedzialności odszkodowawczej.

8. W przypadku uchylania się przez Najemcę od obowiązku podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego Wynajmujący jest uprawniony do jego jednostronnego podpisania, a z tego tytułu Najemcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia względem Wynajmującego.
9. W przypadku gdy Najemca nie dokona zwrotu Nieruchomości w terminach wskazanych w ust. 1 lit. a) albo b) bądź d) niniejszego paragrafu Najemca będzie zobowiązany do dnia opróżnienia lokalu do comiesięcznej zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania odpowiadającego wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymywać z tytułu najmu, a jeżeli ono nie pokryje pomniejszych strat, to może żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego.

§ 11

[KOORDYNATORZY UMOWY]

1. Strony wyznaczają następujące osoby odpowiedzialne za realizację niniejszej Umowy:
 - a) ze strony Wynajmującego -
 - b) ze strony Najemcy -
2. W przypadku gdy niniejsza Umowa nie wymaga zachowania formy pisemnej wszelka korespondencja pomiędzy Stronami (w tym wezwania, informacje) może być kierowana pod niżej wskazane adresy poczty elektronicznej:
 - a) Wynajmujący:
 - b) Najemca:
3. Zmiana koordynatorów wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu bądź danych kontaktowych wskazanych w ust. 1 i ust. 2 nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej Umowy i staje się skuteczna z chwilą pisemnego powiadomienia o tym drugiej Strony.
4. Strony zobowiązane są zawiadamiać się wzajemnie o każdorazowej zmianie adresu miejsca siedziby, adresu poczty elektronicznej oraz numerów telefonów. W razie zaniechania tego obowiązku pismo przesłane pod ostatnio wskazany przez Stronę adres uznaje się za doręczone. Zmiana danych, o których mowa w zdaniu pierwszym powyżej nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i staje się skuteczna z chwilą pisemnego powiadomienia o tym drugiej Strony.

§ 12

[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
3. Niniejsza umowa podlega prawu polskiemu i jurysdykcji sądów polskich. Językiem właściwym dla wykonywania niniejszej Umowy, w tym do prowadzenia wszelkiej korespondencji, jest język polski.
4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek podmiot trzeci.
5. Najemca wyraża nieodwołalną zgodę na przeniesienie w przyszłości przez Wynajmującego wszystkich bądź niektórych praw i obowiązków z niniejszej Umowy na każdorazowego właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości.
6. Strony oświadczają, iż znane im są przepisy z zakresu ochrony danych osobowych, a w szczególności Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego I Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: RODO) oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 1781 z późn. zm.) oraz iż przy przetwarzaniu danych osobowych

w związku z realizacją niniejszej Umowy stosują zasady i procedury ustalone w w/w przepisach. Informacje wymagane zgodnie z art. 13 RODO stanowią załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

7. W przypadku gdyby jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy okazały się nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy. W miejsce postanowień nieważnych lub bezskutecznych stosuje się postanowienia, które są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a odpowiadają znaczeniu oraz celowi niniejszej Umowy, będąc spójnymi z pozostałymi postanowieniami niniejszej Umowy.
8. Niniejsza umowa i jej poszczególne postanowienia będą interpretowane przy uwzględnieniu słusznego interesu obydwu Stron oraz celu zawarcia niniejszej Umowy oraz w kontekście całości postanowień niniejszej Umowy.
9. Żadne z postanowień niniejszej Umowy nie może być interpretowane jako zwalniające Najemcę z odpowiedzialności na zasadach ogólnych, bądź ograniczające prawa Wynajmującego wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
10. Dla uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, iż tytuły i stródytuly paragrafów niniejszej Umowy zamieszczono jedynie w celach porządkowych i nie mogą one stanowić o znaczeniu, rozumieniu i konstrukcji jakiegokolwiek klauzuli i ustaleń niniejszej Umowy.
11. Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej Umowy bądź z nią związane Strony poddają pod rozstrzygnięcie polskiego Sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
12. Wszelkie opłaty publicznoprawne związane z zawarciem niniejszej Umowy ponosi Najemca.
13. Niniejsza Umowa zostaje sporządzona w egzemplarzach: dla Wynajmującego i 1 dla Najemcy.

Najemca

Wynajmujący

**WYKAZ PRAC REMONTOWYCH I/LUB ADAPATACYJNYCH
DO WYKONANIA W LOKALU UŻYTKOWYM POŁOŻNYM W TARNOWSKICH
GÓRACH PRZY UL. RYNEK 7 I KRAKOWSKA 2**

I. Elementy wykończeniowe, okładziny, wyposażenie stałe:

a) Piwnice

Wykończenie podłóg oraz ścian i sufitów, wymagające odświeżenia i wykonania drobnych napraw dotyczących wymiany uszkodzonych płytek, napraw uszkodzeń ścian, sufitów, uzupełnienie krtek wentylacyjnych, osprzętu i okuć stolarki.

b) Pomieszczenia sanitarne – toaleta ogólnodostępna oraz dla personelu

Drzwi do pomieszczeń w pojedynczych przypadkach wymagające wymiany lub naprawy oraz uzupełnienia okuć.

c) Stolarka drzwiowa – część stolarki wymaga wykonania napraw, uzupełnień, odmalowania.

d) Stolarka okienna, witryny – PCV oraz aluminiowe – elementy wymagające drobnych napraw, uzupełnień, regulacji.

e) Pomieszczenia socjalno-biurowe- Stan okładzin ścian, sufitów i podłóg wymagający wykonania robót odświeżających (malowania z uzupełnieniem ubytków), wymiany uszkodzonych płytek parapetów oraz podłóg.

f) Pomieszczenie kuchni, chłodni i inne gospodarcze- zanieczyszczone powierzchnie okładzin pomieszczenia kuchni (ściany, posadzka i sufit) wymagają czyszczenia oraz odświeżenia. Uszkodzone płytki wymagają wymiany, braki w osprzęcie okiennym, powierzchnia sufitu z elementami uzupełnień z widocznymi śladami zatłuszczenia powierzchni wymagają wymiany.

g) Pomieszczenie konsumpcji-podłogi oraz ściany sali konsumpcyjnej wymagające uzupełnień oraz napraw, uszkodzone są wykończenia sufitu z płyt G-K.

II. Instalacje wewnętrzne:

a) instalacja elektryczna - instalacja wyłączona z użytkowania - tablica rozdzielcza i zabezpieczenia nadmiarowo prądowe są w stanie dobrym natomiast osprzęt jest częściowo zdekompletowany, uszkodzony, zdemontowany;

b) instalacja wentylacyjna mechaniczna – zaleca się wymianę całego systemu wentylacji w lokalu;

c) instalacja klimatyzacyjna - instalacja klimatyzacyjna wyłączona z użytkowania, zdekompletowana. Wszystkie jednostki zewnętrzne oraz wewnętrzne zostały odłączone oraz usunięte z lokalu. Przebieg instalacji nie uporządkowany, braki w otulinach przewodów miedzianych. Nie dokonano sprawdzenia szczelności przewodów;

d) instalacja wodno-kanalizacyjna – Najemca dokona sprawdzenia szczelności i przedstawi schemat przebiegu instalacji;

e) instalacja centralnego ogrzewania - Najemca dokona sprawdzenia szczelności i przedstawi schemat przebiegu instalacji, ponadto dokona niezbędnych napraw dla poprawnego działania instalacji;

f) instalacja gazowa - Najemca dokona sprawdzenia szczelności i przedstawi schemat przebiegu instalacji, ponadto dokona niezbędnych napraw dla poprawnego działania instalacji i przedstawi protokół z badania szczelności instalacji przez uprawnioną do tego osobę;

g) instalacja niskoprądowa - Najemca dokona sprawdzenia instalacji i przedstawi schemat przebiegu instalacji, ponadto dokona niezbędnych napraw dla poprawnego działania instalacji i przedstawi protokół z badań instalacji przez uprawnioną do tego osobę;

III. Elementy terenu zewnętrznego:

Należy dokonać niezbędnych napraw i oczyszczenia terenu.

IV. Po zakończonych pracach adaptacyjnych Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu protokołów: kominiarskiego, elektrycznego oraz gazowego.

Wszystkie prace adaptacyjne należy wykonać w oparciu o obowiązujące przepisy, normy oraz zgodnie ze sztuką budowlaną z wykorzystaniem materiałów dopuszczonych do stosowania na podstawie polskiego prawa, tj. posiadające: atesty, aprobaty, certyfikaty.