UMOWA NAJMU

zawarta w Sopocie dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 roku, pomiędzy:

**Gminą Miasta Sopotu,**

zwaną dalej „**Wynajmującym**",

a

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

zwanym dalej „**Najemcą**",

**Spis treści:**

Rozdział 1. Definicje,

Rozdział 2. Oświadczenia Stron,

Rozdział 3. Okres Najmu, Przedmiot działalności,

Rozdział 4. Udostępnienie Przedmiotu Najmu,

Rozdział 5. Adaptacja Przedmiotu Najmu,

Rozdział 6. Czynsz,

Rozdział 7. Opłaty za media i inne opłaty,

Rozdział 8. Obowiązki Wynajmującego,

Rozdział 9. Obowiązki Najemcy,

Rozdział 10. Obowiązki inwestycyjne Najemcy,

Rozdział 11. Bezpieczeństwo,

Rozdział 12. Reklama,

Rozdział 13. Ubezpieczenie Najemcy,

Rozdział 14. Podnajem,

Rozdział 15. Rozwiązanie Umowy,

Rozdział 16. Zwrot Przedmiotu Najmu,

Rozdział 17. Kontrola Przedmiotu Najmu,

Rozdział 18. Zabezpieczenie,

Rozdział 19. Postanowienia dodatkowe,

# Rozdział 1. Definicje

Poniższe określenia oznaczają w niniejszej umowie, co następuje:

* 1. **„Budynek 8”** *–* budynekpołożony na nieruchomości przy ul. Kościuszki 8 w Sopocie na działkach 62/6 i 62/7, dla których Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą

1.2. **„Lokal”**, **„Lokale”** *-* lokale, w chwili zawarcia Umowy o przeznaczeniu mieszkalnym, a docelowo o przeznaczeniu użytkowym, wraz z piwnicą, znajdujące się w Budynku 8, tj. lokal na parterze o powierzchni użytkowej 109,8 m2, lokal na piętrze o powierzchni użytkowej 76,0 m2, piwnica o powierzchni użytkowej 5,8 m2;

##### 1.3. „Najem”, „Stosunek Najmu” – stosunek najmu określony Umową;

1.4. **„Oferta”** – oferta złożona przez Najemcę w toku Przetargu;

1.5. **„Ostatni Rok Kalendarzowy Najmu”** – okres Najmu liczony od 1. dnia roku kalendarzowego, w którym nastąpiło zakończenie Stosunku Najmu, do dnia zakończenia Stosunku Najmu, traktowany jak ostatni roczny okres rozliczeniowy w rozumieniu postanowień Umowy;

1.6. **„Pierwszy Rok Kalendarzowy Najmu”** – okres Najmu liczony od daty zawarcia Umowy do zakończenia roku kalendarzowego, w którym data ta wystąpiła, traktowany jak pierwszy roczny okres rozliczeniowy w rozumieniu postanowień Umowy;

1.7. **„Plac”** – teren działek gruntu numer \_\_\_\_\_, dla których Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą \_\_\_\_\_\_\_;

1.8. **„Przedmiot Najmu”** – Lokal;

1.9. **„Przetarg”** – postępowanie przetargowe na najem Lokali, zorganizowane przez Wynajmującego w celu wyłonienia Najemcy;

1.10. **“Roboty Podlegające Zaliczeniu”** – roboty niezbędne do rozbiórki Budynku 8a oraz roboty prowadzące do zagospodarowania terenu Placu w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu oraz koncepcję zagospodarowania zieleni, które stanowią załączniki do warunków Przetargu;

1.11. **„Umowa”** – niniejsza umowa najmu Lokalu.

# Rozdział 2. Oświadczenia Stron

2.1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem Budynku 8.

2.2. Najemca oświadcza, że uzyskał wszelkie zgody wymagane na zawarcie Umowy.

2.3. Strony oświadczają, iż Umowa zawarta jest w związku z rozstrzygnięciem Przetargu. Najemca oświadcza, iż związany jest wszelkimi zobowiązaniami wynikającymi z warunków Przetargu oraz potwierdza wszelkie oświadczenia złożone w Ofercie.

2.4. Najemca akceptuje fakt, iż Wynajmujący wyłącza swoją odpowiedzialność za stan Budynku 8 oraz za możliwość przeprowadzenia jego remontu i przebudowy. W przypadku, gdyby stan techniczny Budynku 8 wskazywał na konieczność dokonania rozbiórki Budynku 8 w całości lub w części, Najemca zobowiązany będzie do jego rozbiórki i odtworzenia. Wynajmujący wyłącza swoją odpowiedzialność za przydatność Przedmiotu Najmu dla celów określonych w Umowie – Najemca powinien dokonać takiej adaptacji Przedmiotu Najmu, aby Przedmiot Najmu mógł zostać wykorzystany dla takich celów.

2.5. Wynajmujący zastrzega, iż koncepcje zagospodarowania terenu i zieleni Placu, stanowiące załączniki do warunków Przetargu mają charakter poglądowy i w przypadku, gdyby z przyczyn obiektywnych, okazało się, iż ich realizacja nie jest możliwa w całości, bądź części, Wynajmujący zastrzega sobie możliwość modyfikacji tych koncepcji. Zmodyfikowane koncepcje będą wiążące dla Najemcy.

##### Rozdział 3. Okres Najmu, przedmiot działalności

3.1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy na zasadach określonych Umową do wyłącznego używania w zakresie określonym w art. 3.2 Umowy przez okres 30. (słownie: trzydziestu) lat, począwszy od dnia zawarcia Umowy, Przedmiot Najmu, a Najemca zobowiązuje się przyjąć Przedmiot Najmu do używania na warunkach Umowy i Oferty oraz płacić Czynsz w wysokości i na zasadach określonych w Umowie.

3.2. Najemca jest uprawniony i zobowiązany do używania Przedmiotu Najmu w celu prowadzenia w nim działalności gastronomiczno – kulturalnej, zgodnie z założeniami stanowiącymi załącznik do Oferty.

3.3. Powierzchnię Przedmiotu Najmu stanowić będzie powierzchnia Lokali przeznaczona do wyłącznego użytku Najemcy. Strony przyjmują, iż określona w Definicjach powierzchnia Lokali jest orientacyjna, Najemca nie będzie podnosić wobec Wynajmującego roszczeń w przypadku, gdyby faktyczna powierzchnia Lokali była inna, niż ta wskazana w Definicjach.

3.4. Najemca jest uprawniony do używania Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu prowadzenia w nim rodzajów działalności określonej w 3.2, w zakresie wskazanym w Ofercie. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie jest uprawniony do zmiany rodzaju działalności prowadzonej w Przedmiocie Najmu. Rodzaj działalności i jej zakres określony w Ofercie, jest warunkiem istotnym Umowy i przesłanką jej zawarcia.

##### Rozdział 4. Udostępnienie Przedmiotu Najmu

4.1. Udostępnienie Najemcy Przedmiotu Najmu, odbędzie się w obecności Stron, w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy.

4.2. Data udostępnienia Przedmiotu Najmu zostanie potwierdzona podpisanym przez Strony protokołem przekazania Przedmiotu Najmu. Najemca oświadcza, iż miał możliwość zapoznania się z Przedmiotem Najmu i akceptuje jego stan.

##### Rozdział 5. Adaptacja Przedmiotu Najmu

5.1. Wszelkie zmiany w Przedmiocie Najmu, wykonane po dniu zawarcia Umowy, wymagające pozwolenia na budowę, Najemca może dokonać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnego zezwolenia Wynajmującego. Wszelkie prace Najemca przeprowadza na swój koszt i na własne ryzyko.

5.2. Zmiany, o których mowa w art. 5.1 Umowy, winny być dokonywane zgodnie z prawem budowlanym oraz z Polskimi Normami.

5.3. Adaptacja Lokali powinna odpowiadać koncepcji stanowiącej część Oferty.

**Rozdział 6. Czynsz**

6.1. Z tytułu uzyskania od Wynajmującego prawa do wyłącznego używania Przedmiotu Najmu, w celu prowadzenia w nim działalności określonej w art. 3.2 Umowy oraz nabycia innych uprawnień określonych w Umowie, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości, w terminach i na zasadach wskazanych w Umowie, zwany dalej „Czynszem”.

6.2. Stawka miesięcznego Czynszu Najmu za 1 m2 (słownie: jeden metr kwadratowy) powierzchni Przedmiotu Najmu wynosi \_\_ (słownie: \_\_\_\_\_\_) złotych polskich i powiększona będzie o podatek od towarów i usług (VAT), według obowiązującej stawki. W przypadku wejścia Polski w strefę Euro, Czynsz zostanie obliczony według urzędowego kursu wymiany.

6.3. Niezależnie od wskazania przez Najemcę co do zaliczenia dokonywanych wpłat, będą one zaliczane w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych (w tym odsetki), a następnie na poczet należności głównych, poczynając od najdawniej wymagalnej.

* 1. Czynsz Najmu, wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT), płatny jest miesięcznie z góry w terminie 10. (słownie: dziesięciu) dni od dnia doręczenia Najemcy faktury VAT.

6.5. Wysokość Czynszu Najmu za pierwszy i ostatni miesiąc kalendarzowy Najmu jest proporcjonalna do liczby dni w danym miesiącu, w których Najemca był uprawniony do używania Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową.

6.6. Płatności Czynszu Najmu powiększonego o podatek od towarów i usług (VAT) dokonywane będą przez Najemcę przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany każdorazowo na fakturze VAT przez Wynajmującego.

* 1. Strony ustalają, iż dla potrzeb Umowy przyjmują, że koszt Robót Podlegających Zaliczeniu (bez kosztów przygotowania dokumentacji i uzyskania stosownych pozwoleń) wynosić będzie nie mniej niż 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) złotych brutto. Najemca uprawniony będzie do zaliczenia kwot netto wydatkowanych na Roboty Podlegające Zaliczeniu na poczet Czynszu. Wynajmujący i Najemca potrącą swoje wzajemne roszczenia – Wynajmujący z tytułu Czynszu, a Najemca z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomości Wynajmującego. Do potrącenia dojdzie w ten sposób, iż po zrealizowaniu Robót Podlegających Zaliczeniu, Wynajmujący i Najemca zawrą umowę przeniesienia prawa własności nakładów poczynionych przez Najemcę na nieruchomościach Wynajmującego na Wynajmującego, wraz z przeniesieniem praw wynikających z 36 miesięcznej rękojmi i gwarancji na Roboty Podlegające Zaliczeniu, wraz z majątkowymi prawami autorskimi (opisanymi w 6.11) do wszelkiej dokumentacji stworzonej w związku z Robotami Podlegającymi Zaliczeniu, na Wynajmującego za cenę w kwocie 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) złotych brutto lub niższą, o ile koszt Robót Podlegających Zaliczeniu będzie niższy niż 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) złotych brutto – w takim przypadku cena brutto odpowiadać będzie faktycznemu kosztowi netto Robót Podlegających Zaliczeniu (jednak w żadnym przypadku nie więcej niż 1.500.000 złotych brutto). Biorąc pod uwagę stawkę Czynszu zaoferowaną przez Najemcę w Ofercie, Strony ustalą, za jaki okres Najmu, Czynsz odpowiada cenie nakładów netto na nieruchomościach Wynajmującego. Strony uznają, iż cena nakładów netto uznana zostanie za zapłatę (częściowo z góry) za ustalony w powyżej sposób okres Najmu.

* 1. Niezależnie od 6.7., Najemca w okresie od dnia rozpoczęcia działalności w Lokalach, nie później jednak niż w terminie wyznaczonym na rozpoczęcie takiej działalności w myśl 10.1. lit. g), do dnia w którym wyczerpana zostanie kwota podlegająca potrąceniu, wskazana w 6.7., uiszczać będzie Czynsz Najmu w wysokości stanowiącej 1/3 stawki Czynszu określonej w Ofercie. W przypadku, gdyby po zakończeniu okresu obowiązywania Umowy, określonego w 3.1. okazało się, iż Czynsz łącznie uiszczony przez Najemcę, poprzez zapłaty oraz poprzez potrącenie opisane w 6.7., przekroczył łączną kwotę Czynszu należnego za cały okres obowiązywania Umowy, określony w 3.1., Najemca nie będzie uprawniony do roszczenia wobec Wynajmującego o zwrot nadwyżki.
	2. Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu, Najemca opłacać będzie na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatek od nieruchomości oraz inne ewentualne podatki i opłaty związane z nieruchomością, na jakiej zlokalizowany jest Budynek 8.

6.10.Po upływie każdego roku kalendarzowego Najmu, począwszy od 1 stycznia 2016 roku, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego podwyższenia miesięcznej stawki Czynszu Najmu za 1 m2 (słownie: jeden metr kwadratowy) powierzchni Przedmiotu Najmu nie więcej niż o dwukrotność wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie trzech pierwszych kwartałów roku w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (wskaźnik wzrostu cen ustalony zostanie na podstawie komunikatu ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim). Po upływie okresu Najmu, za który Czynsz rozliczony został, poprzez potrącenie z kwotą ceny nakładów na nieruchomości Wynajmującego, zgodnie z 6.7., Wynajmujący ustali kwotę różnicy pomiędzy kwotą Czynszu za ten okres, z uwzględnieniem opisanej w niniejszym punkcie waloryzacji, a kwotą uiszczonego przez Najemcę Czynszu (poprzez potrącenie z ceną nakładów). Ustaloną różnicę Najemca zobowiązany będzie uiścić w terminie 30 dni od dnia ustalenia przez Wynajmującego kwoty różnicy. Strony zrzekają się z powyższego tytułu ewentualnego zarzutu przedawnienia.

6.11.Najemca, w związku z wszelkimi realizowanymi robotami, będzie dysponował, na zasadzie wyłączności, prawami majątkowymi autorskimi do dokumentacji związanej z tymi robotami, na co najmniej polach eksploatacji określonych poniżej oraz prawem do wyrażenia zgody na wykonywanie zależnych praw autorskich (w tym prawo do wprowadzania zmian). Z chwilą przekazania Wynajmującemu dokumentacji i potwierdzenia jej odbioru przez Wynajmującego, Najemca przeniesie na rzecz Wynajmującego, prawa majątkowe autorskie do tej dokumentacji, na polach eksploatacji wskazanych poniżej, bez ograniczeń co do terytorium, czasu, liczby, egzemplarzy oraz prawo do wyrażenia zgody na wykonywanie zależnych praw autorskich (w tym prawo do wprowadzania zmian). Najemca przeniesie na Wynajmującego własność wszystkich egzemplarzy, na których przedmiotowa dokumentacja zostanie utrwalona.

Nabycie praw majątkowych autorskich, o których mowa powyżej, nastąpi na następujących polach eksploatacji:

* + 1. utrwalanie i zwielokrotnianie wszelkimi technikami, w tym poprzez wykonywanie fotokopii, slajdów reprodukcji komputerowych, kopii zapisów magnetycznych
		i cyfrowych;
		2. wprowadzenie do pamięci komputera, wprowadzanie na strony internetowe Wynajmującego;
		3. ekspozycja, wystawianie, publiczne odtwarzanie, wyświetlanie, nadawanie, reemitowanie oraz publiczne oraz niepubliczne udostępnianie osobom trzecim w miejscu i czasie przez siebie wybranym;
		4. publikowanie części lub całości, oryginału, kopii i opracowań;
		5. użyczanie, najmowanie i dzierżawienie;
		6. prawo do dalszego przetwarzania i wykorzystywania elementów dokumentacji, prawo
		do wykorzystania każdej odrębnej części, jak i całości opracowań dla potrzeb wszelkich dalszych opracowań.

**Rozdział 7. Opłaty za media i inne opłaty**

7.1. Indywidualne koszty związane bezpośrednio z używaniem Przedmiotu Najmu przez Najemcę, w szczególności (lecz nie wyłącznie) koszty związane z zaopatrzeniem Przedmiotu Najmu w nośniki energii (elektrycznej, gazowej, cieplnej), w wodę oraz koszty odprowadzania ścieków i wywozu śmieci będą uiszczane przez Najemcę. Jeśli będzie to możliwe to koszty te będą rozliczane przez Najemcę bezpośrednio z dostawcą mediów/usług. Jeśli nie będzie to możliwe koszty te będą rozliczane na podstawie refaktur VAT wystawianych przez Wynajmującego.

7.2.Jeżeli Wynajmujący zmuszony będzie uiścić za Najemcę kwoty jakichkolwiek kosztów lub opłat, bądź też zapewnić dostawę niektórych lub wszystkich mediów, Najemca zobowiązuje się niezwłocznie zwrócić Wynajmującemu wszelkie poniesione przez niego koszty, po przedstawieniu Najemcy wykazu poniesionych kosztów przez Wynajmującego.

**Rozdział 8. Obowiązki Wynajmującego**

8.1. Wynajmujący zobowiązany jest wydać Najemcy Przedmiot Najmu i zapewnić mu możliwość korzystania z niego, zgodnie z Umową.

# Rozdział 9. Obowiązki Najemcy

9.1. Najemca powinien korzystać z Przedmiotu Najmu w sposób zgodny z postanowieniami Umowy i z przepisami prawa.

9.2. Strony ustalają, iż wszelkie naprawy, konserwacje, remonty i koszty utrzymania Budynku 8 oraz Lokali obciążają Najemcę, obejmują one w szczególności naprawy i konserwację dachu, ścian zewnętrznych Budynku 8, drzwi, okien oraz konserwację, naprawę i wymianę instalacji gazowej, wodnej, pożarowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wentylacji i telefonicznej. Najemca zobowiązany jest do systematycznej kontroli substancji Przedmiotu Najmu oraz Budynku 8 i w razie konieczności do dokonywania stosownych napraw i konserwacji w tym zakresie na zasadach określonych poniżej.

9.3.Najemca jest zobowiązany do zapewnienia administrowania Budynkiem 8, w tym w szczególności:

1. zapewnienia sprzętu gaśniczego w Budynku 8;
2. usuwania śniegu;
3. utrzymywania we właściwym stanie technicznym pomieszczeń, instalacji, urządzeń wykorzystywanych dla potrzeb Budynku 8 jako całości;
4. wywozu śmieci;

e) utrzymania czystości w Budynku 8 oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie;

f) ogrzewania Budynku 8;

g) zapewnienia wentylacji;

h) utrzymania terenów zielonych;

j) ubezpieczenia przedmiotu najmu od ognia i innych zdarzeń losowych;

k) zapewnienia ochrony Budynku 8.

Najemca przyjmuje do wiadomości, iż zarządcą budynku jest AB „LIDOM”.

9.4.Najemca obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem Przedmiot Najmu, w szczególności Najemcy nie wolno jest korzystać z niego w sposób niezgodny z przeznaczeniem lub wykraczający poza normalne sposoby używania. Najemca nie może wnosić i przechowywać ani zezwalać na wnoszenie lub przechowywanie w Przedmiocie Najmu niebezpiecznych materiałów.

9.5.W przypadku, gdy Najemca nie wykona któregokolwiek z obowiązków w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego lub określonym przepisami prawa, decyzją, zarządzeniem lub innym dokumentem wydanym przez właściwy organ administracji publicznej lub towarzystwo ubezpieczeniowe, w tym nie wykona którejkolwiek z obciążających go prac konserwacyjnych lub napraw, wówczas Wynajmujący będzie mógł wezwać na piśmie Najemcę do wykonania tych obowiązków, wyznaczając mu dodatkowy, odpowiedni termin do ich wykonania, nie krótszy jednak niż 14 (słownie: czternaście) dni od dnia otrzymania wezwania. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania we własnym zakresie, ale na koszt Najemcy czynności obciążających Najemcę, bez konieczności uzyskania przez Wynajmującego upoważnienia sądowego.

# Rozdział 10. Obowiązki inwestycyjne Najemcy

10.1. Najemca zobowiązany jest do:

a) dokonania zmiany sposobu użytkowania Lokali, z obecnej funkcji mieszkalnej, na funkcję użytkową;

b) opracowania projektu budowlanego remontu i przebudowy (ewentualnie odtworzenia) Budynku 8, uzyskania jego pisemnej akceptacji przez Wynajmującego oraz uzyskania ostatecznej decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę, w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia Umowy;

c) opracowania wszelkich wymaganych prawem projektów zagospodarowania terenu Placu, w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu oraz koncepcję zagospodarowania zieleni, które stanowiły załączniki do warunków Przetargu i uzyskania ostatecznej decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę, w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia Umowy. Projekty winny uzyskać pisemną akceptację Wynajmującego;

d) rozpoczęcia realizacji robót budowlanych i prac, stanowiących realizację projektów, o

 których mowa w pkt b) i c), nie później niż w terminie 1 miesiąca od daty uzyskania każdej

 z ostatecznych decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę;

e)zakończenia realizacji wszelkich robót budowlanych, stanowiących realizację projektów, o

 których mowa w pkt b) i c) w terminie 9 miesięcy od dnia uzyskania każdej z ostatecznej

 decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę;

f) rozpoczęcia działalności w Lokalach w terminie 9 miesięcy od dnia uzyskania ostatecznej

 decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę budynku położnego przy ul. Kościuszki 8.

10.2.Uzyskanie wszelkich zgód i decyzji niezbędnych do realizacji robót i prac opisanych w 10.1. stanowi wyłączny obowiązek Najemcy. Wynajmujący, poza wydaniem oświadczenia o udzieleniu Najemcy prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz uzyskaniem od BGI S.A. zgody na dysponowanie nieruchomością – częścią działki nr 151/2 i 149/2, zgodnie z Porozumieniem zawartym między Gminą Miasta Sopotu a BGI z dn…… nie będzie zobowiązany do jakichkolwiek innych czynności.

10.3.Wszelkie roboty budowlane powinny być prowadzone zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków zawartymi w warunkach Przetargu.

1. Najemca ponosić będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody, będące następstwem swojego działania lub zaniechania oraz za działania lub zaniechania osób trzecich, działających w imieniu i na rzecz Najemcy, w związku z wykonywaniem obowiązków, o których mowa w 10.1. W przypadku, gdyby osoba trzecia zwróciła się z roszczeniami wobec Wynajmującego z tytułu powyższego, Najemca zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności i pokryć wszelkie koszty Wynajmującego z tym związane.

# Rozdział 11. Bezpieczeństwo

11.1. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób przebywających na terenie Przedmiotu Najmu.

* 1. Najemca zobowiązany jest przestrzegać i wykonać wszelkie obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, przede wszystkim przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej (oznakowanie dróg ewakuacyjnych, przygotowanie odpowiednich instrukcji, zapewnienie odpowiedniego sprzętu przeciwpożarowego, zawiadomienie służb itp.), dotyczących bezpieczeństwa. Najemca w tym zakresie działa jako wyłączny posiadacz Przedmiotu Najmu i Budynku 8 i przejmuje wszelkie obowiązki związane z bezpieczeństwem.

**Rozdział 12.** **Reklama**

12.1. Po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca ma prawo na własny koszt umieszczać szyldy i inne nośniki reklam na zewnątrz Przedmiotu Najmu, po uzyskaniu stosownych zgód właściwych organów administracji.

12.2.Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za treść reklam umieszczonych przez siebie.

##### Rozdział 13. Ubezpieczenie Najemcy

13.1.Począwszy od dnia zawarcia Umowy, aż do zakończenia Najmu, Najemca jest zobowiązany do posiadania ważnej umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone na skutek prowadzenia przez Najemcę działalności w Przedmiocie Najmu oraz w związku z prowadzonymi robotami, do wysokości sumy ubezpieczenia nie niższej niż \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_ milion złotych polskich) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Umowa ubezpieczenia powinna obejmować w szczególności odpowiedzialność Najemcy wobec osób trzecich za uszkodzenie ciała, rozstrój zdrowia, utratę, uszkodzenie lub zniszczenie mienia.

13.2. Począwszy od dnia zawarcia Umowy aż do jej zakończenia, Najemca jest zobowiązany do posiadania ważnej polisy ubezpieczającej Przedmiot Najmu od ognia i innych zdarzeń losowych do wysokości sumy ubezpieczenia \_\_\_\_\_\_ PLN, który powinien obejmować przynajmniej :

1. ogień, w tym również osmalenie i przypalenie, działanie dymu i sadzy;
2. uderzenie pioruna;
3. wybuch (eksplozja i implozja);
4. upadek statku powietrznego, jego części lub przewożonego  ładunku;
5. huragan;
6. osuwanie i zapadanie się ziemi;
7. powódź;
8. deszcz nawalny;
9. grad;
10. szkody wodociągowe oraz wodnokanalizacyjne;
11. ciężar zalegającego śniegu i lodu  oraz skutki ich osuwania;
12. uderzenie pojazdu;
13. przewrócenie się drzew i/lub budowli na ubezpieczone mienie (o ile przewrócenie to nastąpiło w wyniku zdarzeń określonych powyżej);
14. trzęsienie ziemi;
15. pośrednie uderzenie pioruna (limit, minimalnie \_\_\_\_\_\_ PLN);
16. katastrofa budowlana  - ochroną ubezpieczeniową objęte są szkody powstałe w ubezpieczonym mieniu wskutek niezamierzonego, gwałtownego zniszczenia obiektu budowlanego lub jego części w rozumieniu prawa budowlanego (limit minimalnie \_\_\_\_\_\_\_ PLN)
17. akty terroryzmu rozumiane jako bezpośrednie lub pośrednie działanie z pobudek politycznych, ekonomicznych, religijnych lub socjalnych. Do ryzyka terroryzmu wprowadza się górną granicę odpowiedzialności (sublimit) do wysokości minimalnie \_\_\_\_\_\_ PLN na jedno zdarzenie i na wszystkie zdarzenia**.**

13.3. Wymieniona w 13.2. polisa powinna być zawarta na rzecz Wynajmującego, gdzie Wynajmujący będzie Ubezpieczonym a Najemca Ubezpieczającym.

13.4. W terminie 30 dni od daty zawarcia Umowy Najemca doręczy Wynajmującemu kopię umów ubezpieczeniowych wymienionych w 13.1. i 13.2. zawartych na okres nie krótszy niż 1 rok, wraz z potwierdzeniem opłacenia składki za cały okres ubezpieczenia.

13.5. Przed wygaśnięciem dotychczasowych umów ubezpieczeniowych wymienionych w 13.1. i 13.2. Najemca przedłoży Wynajmującemu kopię umów ubezpieczeniowych na kolejny okres Najmu, nie krótszy niż 1 rok, przy czym ostatnie z umów ubezpieczeniowych powinny pozostawać w mocy przez co najmniej 60 dni od zakończenia Najmu. Wraz z umowami ubezpieczenia Najemca przedłoży Wynajmującemu dowody opłacenia składek za ubezpieczenia za cały okres ubezpieczenia.

13.6.W przypadku, gdyby Najemca nie wykonał obowiązków wskazanych w niniejszym Rozdziale, Wynajmujący, niezależnie od innych uprawnień wynikających z niniejszej Umowy, uprawniony jest do zawarcia umowy ubezpieczenia na koszt Najemcy.

**Rozdział 14. Podnajem**

14.1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemcy nie wolno oddać osobie trzeciej części lub całości Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę, użyczenie bądź inny stosunek, na mocy którego osoba trzecia wejdzie w posiadanie całości lub części Przedmiotu Najmu.

# Rozdział 15. Rozwiązanie Umowy

15.1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, przed upływem okresu, na jaki została zawarta w poniższych przypadkach:

a) jeżeli Najemca pozostaje w opóźnieniu z zapłatą Czynszu co najmniej za 2 (słownie: dwa) miesiące i pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze rozwiązania Umowy i wyznaczeniu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czynszu pozostaje nadal w opóźnieniu z zapłatą powyższych zaległości*;*

b) jeżeli Najemca dokonał zmian w Przedmiocie Najmu, wbrew postanowieniom
Umowy lub wykonał w Przedmiocie Najmu prace adaptacyjne i wykończeniowe, sprzeczne z Ofertą, które nie zostały zaakceptowane uprzednio na piśmie przez Wynajmującego i nie usunął ich pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu;

c) jeżeli bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca naruszy postanowienie 14.1., po bezskutecznym upływie dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu wyznaczonego Najemcy na piśmie przez Wynajmującego do usunięcia ww. naruszeń;

d) jeżeli Najemca nie wykona któregoś z obowiązków wskazanych w 10.1. w określonym w tym postanowieniu terminie lub zaprzestanie ich realizacji na taki okres, iż oczywistym będzie, że nie dotrzyma terminów w tym postanowieniu wskazanych;

e) jeżeli Najemca używa części lub całości Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny
z Umową, treścią Oferty lub zaniedbuje Przedmiot Najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie lub zniszczenie, po bezskutecznym upływie co najmniej 7-dniowego terminu wyznaczonego Najemcy na piśmie do zaprzestania naruszeń;

g) jeżeli bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca zawrze umowę
o przeniesieniu na osobę trzecią całości lub części swoich praw wynikających z Umowy.

15.2. Jeżeli wskutek pożaru, działania sił przyrody*,* wypadku lub innej nieuniknionej przyczyny, niezawinionej przez Najemcę lub inne osoby, za które on ponosi odpowiedzialność Przedmiot Najmu stanie się niezdatny, w całości lub w części, do używania w zamierzonym przez Strony celu, Umowa nie ulega automatycznemu rozwiązaniu, zaś Wynajmujący będzie uprawniony, wedle swojego wyboru, bądź do:

1. rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie pisemnego oświadczenia przekazanego Najemcy, przy czym prawa i obowiązki Stron wynikające z Umowy wygasną
w późniejszej z dat: data oświadczenia lub data zwrotu Przedmiotu Najmu i według stanu na taką datę zostaną naliczone Czynsz oraz inne opłaty wynikające z Umowy, albo
2. usunięcia na własny koszt powstałych szkód oraz do obniżenia (lub zaniechania poboru) Czynszu, proporcjonalnie do powierzchni Przedmiotu Najmu niezdatnej do użytku – do czasu naprawienia szkód. Jednakże Czynsz, będzie należny w całości w przypadku, gdy szkody zostały spowodowane przez pracowników Najemcy lub jego wykonawców.

15.3. Jeżeli Wynajmujący zdecyduje się na usunięcie szkód powstałych w Przedmiocie Najmu, to Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w działalności Najemcy, jak również za uszkodzenie, zmianę lub naprawę jakichkolwiek rzeczy ruchomych należących do Najemcy (z uwzględnieniem produktów, zapasów, elementów wyposażenia Przedmiotu Najmu oraz innych rzeczy).

15.4. Najemca ma prawo rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wezwaniu Wynajmującego, wyznaczającym termin 14 dni na usunięcie naruszeń, przed upływem okresu, na jaki została zawarta, jeżeli z wyłącznej winy Wynajmującego nie będzie możliwe prowadzenie w Przedmiocie Najmu umówionej działalności lub będzie niemożliwy dostęp do Przedmiotu Najmu przez okres dłuższy niż \_\_ kolejnych dni;

15.5. Bez względu na to, kiedy Umowa wygaśnie lub zostanie rozwiązana, Wynajmujący nie będzie obowiązany do zwrotu jakichkolwiek kwot Czynszu otrzymanych już od Najemcy. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn innych, niż wyłącznie zawinione przez Wynajmującego, Wynajmujący przejmie Przedmiot Najmu oraz Budynek 8 w stanie, w jakim on się znajduje, bez konieczności uiszczania jakichkolwiek należności na rzecz Najemcy z tytułu nakładów na Lokale, Budynek 8 oraz na Plac. W przypadku, gdy do rozwiązania Umowy dojdzie przed zakończeniem realizacji obowiązków określonych w 10.1. uznaje się, iż wszelkie nakłady Najemcy na Lokale, Budynek 8 oraz Plac stają się własnością Wynajmującego, który nie jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz Najemcy z tego tytułu jakichkolwiek należności. Najemca zobowiązany będzie przenieść na rzecz Wynajmującego wszelkie prawa do dokumentacji stworzonej w związku z Robotami Podlegającymi Zaliczeniu oraz robotami związanymi z Budynkiem 8, bez konieczności zapłaty przez Wynajmującego wynagrodzenia za te prawa. Brak przeniesienia powyższych praw na rzecz Wynajmującego uprawnia Wynajmującego do domagania się od Najemcy zapłaty kary umownej w kwocie 50.000,- (pięćdziesiąt tysięcy) złotych. Brak przeniesienia praw autorskich nie ma znaczenia dla faktu nabycia przez Wynajmującego nakładów Najemcy na Lokale, Budynek 8 oraz Plac.

# 15.6. Oświadczenie zawierające rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym, nastąpi w formie pisemnej.

# Rozdział 16. Zwrot Przedmiotu Najmu

16.1.Po zakończeniu Najmu, Najemca zobowiązany jest w terminie 3 dni zwrócić Wynajmującemu na własny koszt i bez wezwania Przedmiot Najmu, w stanie uporządkowanym i opróżnionym z ruchomości stanowiących własność Najemcy, w stanie nie pogorszonym (w stosunku do stanu osiągniętego po wykonaniu obowiązków wskazanych w 10.1., z uwzględnieniem obowiązków Najemcy określonych w Rozdziale 9, ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji).

16.2. Przy zwrocie Przedmiotu Najmu strony sporządzą pisemny protokół określający datę zwrotu i stan zwracanego Przedmiotu Najmu. Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego sporządzenia i podpisania powyższego protokołu, gdy Najemca uchyli się od jego podpisania.

16.3. W przypadku, gdy do dnia zwrotu Przedmiotu Najmu, Najemca nie przywróci Przedmiotu Najmu do stanu, o którym mowa w punkcie 16.1. Umowy Wynajmujący będzie uprawniony do przywrócenia Przedmiotu Najmu do w/w stanu we własnym zakresie, lecz na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego.

16.4. Faktyczne zajmowanie Przedmiotu Najmu przez Najemcę, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, nie będzie uznawane przez strony za przedłużenie w sposób dorozumiany Umowy.

##### Rozdział 17. Kontrola Przedmiotu Najmu

17.1.Wynajmujący oraz jego przedstawiciele są uprawnieni do wejścia do Przedmiotu Najmu, w celu dokonania kontroli substancji Przedmiotu Najmu. Przedstawiciel Najemcy ma prawo być obecny przy dokonywaniu tej oceny. W przypadkach nagłych Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu w każdym czasie.

* 1. Każdego roku, począwszy od roku 2018, do 31 marca komisja złożona z przedstawicieli Najemcy i Wynajmującego badać będzie stan Przedmiotu Najmu oraz Budynku 8 oraz przygotuje protokół zawierający zakres koniecznych prac, mających na celu utrzymanie Przedmiotu Najmu oraz Budynku 8 w należytym stanie, do wykonania przez Najemcę. Protokół zawierać również będzie termin wykonania tych prac. W przypadku gdyby Najemca nie stawił się na spotkanie komisji, o której mowa powyżej, Wynajmujący uprawniony będzie do samodzielnego przygotowania protokołu, którego postanowienia będą wiążące dla Najemcy.

**Rozdział 18. Zabezpieczenie**

18.1. Strony oświadczają, iż Najemca złożył kaucję zabezpieczającą wykonanie Umowy w zakresie obowiązków opisanych w 10.1. w kwocie 300.000 złotych w w gotówce, gwarancji ubezpieczeniowej lub w formie bezwarunkowej gwarancji bankowej, obowiązującej przez okres \_\_\_ miesięcy, płatnej na pierwsze żądanie, o treści zaakceptowanej przez Wynajmującego. Przedmiotwa kaucja ulegnie przepadkowi na rzecz Wynajmującego, w przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego z przyczyn określonych w 15.1. d). Przepadek kaucji nie wpływa na prawo Wynajmującego do kary umownej opisanej w 19.1. W przypadku wniesienia kaucji w gotówce, kwota ta będzie zwrócona Najemcy po zawarciu umowy, o której mowa w 4.3.

**Rozdział 19.** **Postanowienia dodatkowe**

19.1. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn, o których mowa w art. 15.1. Umowy Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w kwocie 20.000,- (słownie: dwadzieścia tysięcy ) złotych. Wynajmujący zastrzega sobie jednak prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku szkody przekraczającej kwotę kary umownej.

19.2.Kara umowna określona w art. 19.1 Umowy jest należna Wynajmującemu niezależnie od innych kwot, do zapłaty których Najemca jest zobowiązany na podstawie Umowy, a jej uiszczenie nie powoduje rozliczenia zaległych zobowiązań Najemcy z tytułu Umowy.

19.3.Kara umowna oraz odszkodowanie należne Wynajmującemu na podstawie umowy płatne są w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy pisemnego żądania zapłaty kary umownej (odszkodowania), na rachunek bankowy każdorazowo wskazany przez Wynajmującego w pisemnym żądaniu zapłaty.

19.4.Kary umowne przewidziane w Umowie należne są Wynajmującemu niezależnie od tego, czy poniósł on jakąkolwiek szkodę na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę Umowy.

19.5. Korespondencja związana z Umową uważana będzie za doręczoną drugiej Stronie, jeżeli wysłana zostanie na adres wskazany w komparycji Umowy, chyba że przed wysłaniem tej korespondencji Strona, do której korespondencja ta jest skierowana zawiadomi drugą Stronę na piśmie o zmianie swojego adresu dla doręczeń. W razie zaniedbania przez Stronę obowiązku pisemnego zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, korespondencja uważana będzie za skutecznie doręczoną 7. (słownie: siódmego) dnia od dnia jej wysłania, jeżeli została wysłana na ostatni adres dla doręczeń wiadomy Stronie wysyłającej.

19.6. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień Umowy było lub stało się nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają nadal w mocy, a zapis nieskutecznego lub nieważnego postanowienia Strony zastąpią postanowieniem, które w sposób prawnie dopuszczalny możliwie najlepiej służy realizacji zakładanego ekonomicznego celu nieważnego lub nieskutecznego postanowienia i intencji Stron.

19.7. W kwestiach nieuregulowanych Umową obowiązują przepisy polskiego prawa, a w szczególności przepisy kodeksu cywilnego.

19.8. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy jak również jej rozwiązanie za zgodą stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

19.9.Wszelkie spory mogące wyniknąć z Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla miejsca położenia Przedmiotu Najmu.

19.10. Załączniki wymienione poniżej stanowią integralną część Umowy:

1. Załącznik Nr 1 – Warunki Przetargu.
2. Załącznik Nr 2 – Oferta Najemcy.

19.11. Strony oświadczają, że przed zawarciem Umowy zapoznały się z treścią załączników wymienionych w art. 19.10. Umowy.

19.12. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i/lub obowiązków wynikających z Umowy na rzecz osoby trzeciej.

19.13. Strony uzgadniają, iż jeżeli będzie to zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, Najemcy po upływie 5 lat od dnia zawarcia Umowy, przysługiwać będzie wobec Wynajmującego roszczenie o wykup Przedmiotu Najmu. Cena Przedmiotu Najmu ustalona zostanie przez biegłego rzeczoznawcę. Strony podkreślają, iż w przypadku wykupu Przedmiotu Najmu, Najemca nie będzie uprawniony do zwrotu jakichkolwiek należności związanych z uiszczonym Czynszem, w tym w szczególności należności uiszczonych w sposób określony w 6.7. Warunkiem zawarcia umowy wykupu będzie złożenie przez Najemcę pisemnego oświadczenia, o treści zaakceptowanej przez Wynajmującego, o zrzeczeniu się przez Najemcę wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poczynionych przez Najemcę na podstawie Umowy oraz Czynszu uiszczonego na podstawie Umowy.

19.14. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

 WYNAJMUJĄCY NAJEMCA