

WZÓR UMOWY NAJMU

zawarta w dniu ...stycznia 2015 roku w Oławie pomiędzy Stronami:

Baseny Miejskie „Termy Jakuba” Spółką z o.o. z siedzibą w Oławie, przy ulicy 1 Maja 33a, 55-200 Oława, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabryczna, VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 424430, posiadająca numer NIP 9121872850 oraz numer REGON 021890799,

zwana w dalszej części umowy „WYNAJMUJĄCYM”,
reprezentowaną przez :

Prezesa Zarządu - Zbigniewa Szwarca

zwany dalej „NAJEMCA”

o treści następującej:

§ 1 Przedmiot najmu

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że posiada tytuł prawny w postaci umowy dzierżawy z dnia 8 czerwca 2012 roku do nieruchomości zabudowanej położonej w Oławie, przy ul. 1 Maja 33a, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1O/00050983/3, a zatem jest uprawniony do dysponowania przedmiotem najmu oraz do zawarcia Umowy najmu.

2. Wynajmujący oświadcza ponadto, że posiada prawo do samodzielnego dysponowania tym lokalem. Wynajmujący oświadcza ponadto, że przedmiot najmu nie jest i nie będzie przedmiotem najmu dla osób trzecich podczas całego okresu obowiązywania Umowy, a także, że nie toczy się postępowanie administracyjne lub sądowe w sprawie wzruszenia tytułu prawnego do nieruchomości przysługującego Wynajmującemu.

3. Na nieruchomości opisanej w ust. 1 wyżej prowadzona jest przez Wynajmującego działalność sportowa-rekreacyjna.

4. WYNAJMUJĄCY oddaje z dniemlistopada 2014 roku do używania przez Najemcę lokal użytkowy, znajdujący się na nieruchomości bliżej opisanej w § 1 ust. 1 wyżej o łącznej powierzchni 128,00 m², na który składają się następujące pomieszczenia: kafeeteria – 64,00 m², bar – 8,96 m², zaplecze baru – 15,18 m², magazyn podęczny – 7,11 m², aneks magazyniera – 11,00 m², aneks porządkowy – 8,97 m², szatnia pracowników – 3,14 m², zmywalnia naczyń – 3,93 m², przygotowania warzyw – 2,83 m² wraz z wyposażeniem stanowiącym załącznik do umowy najmu. Ponadto, Najemca uprawniony będzie do korzystania z powierzchni wspólnych, tj. z holu, szatni i pomieszczeń sanitarnych.

5. Przedmiot najmu wyposażony jest w następujące instalacje:

- 1) elektryczna,
- 2) wodociagowa,
- 3) kanalizacyjna,
- 4) centralnego ogrzewania,

6. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w funkcjonowaniu w/w instalacji wynikłe z przyczyn od niego niezależnych.

§ 2

Wydanie przedmiotu najmu

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym określony zostanie w szczególności stan techniczny i wyposażenie przedmiotu najmu. Protokół ten stanowić będzie **załącznik nr 1** do umowy. Warunkiem wydania przedmiotu umowy jest wpłata kwoty kaucji określonej w § 11 ust. 1.
2. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień protokołu zdawczo-odbiorczego, jego podpisanie przez NAJEMCĘ oznacza, iż NAJEMCA zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.

§ 3

Rodzaj działalności

1. NAJEMCA uprawniony będzie do prowadzenia w przedmiocie najmu wyłącznie działalności gospodarczej z zakresu gastronomii, która mieści się w przedmiocie działalności NAJEMCY ujawnionym we właściwym rejestrze lub ewidencji.
2. NAJEMCA zobowiązany jest do informowania WYNAJMUJĄCEGO o zmianie rodzaju prowadzonej działalności i przedłożenia aktualnego odpisu z rejestru lub ewidencji. Zmiana działalności wpływająca na korzystanie z przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
3. Jeżeli w związku z działalnością prowadzoną przez NAJEMCĘ konieczne będzie uzyskanie jakichkolwiek zezwoleń, koncesji, zgód i innych oświadczeń organów administracji, lub dokonanie zgłoszenia prowadzonej działalności, wytwarzanych odpadów, emisji, itp., NAJEMCA jest zobowiązany do dokonania tych czynności we własnym zakresie i na własny koszt. NAJEMCA zobowiązany jest przekazać WYNAJMUJĄCEMU kopię uzyskanych uzgodnień, zezwoleń, zgód, dokonanych zgłoszeń itp., w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania lub poinformować niezwłocznie na piśmie WYNAJMUJĄCEGO o ich nieuzyskaniu lub wszelkich decyzjach odmownych.
4. NAJEMCA zobowiązuje się wobec WYNAJMUJĄCEGO, że nie zostanie on obciążony jakimkolwiek obowiązkami, karami lub opłatami wynikającymi z działalności prowadzonej przez NAJEMCĘ. W przeciwnym razie NAJEMCA zobowiązany jest zapłacić na rzecz WYNAJMUJĄCEGO wszelkich poniesionych przez niego kosztów oraz do pokrycia szkody powstałej po stronie WYNAJMUJĄCEGO, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

§ 4

Zasady korzystania z przedmiotu najmu

1. WYNAJMUJĄCY zapewnia dostęp do przedmiotu najmu przez 7 dni w tygodniu, w godzinach otwarcia Term Jakuba.
2. NAJEMCA przyjmuje do wiadomości, że na terenie nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 prowadzi działalność zarówno jego przedsiębiorstwo, jak i inni najemcy, z terenu korzystają pracownicy WYNAJMUJĄCEGO oraz najemców, którzy posiadają prawo poruszania się po terenie nieruchomości określonej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, a także korzystają z innych praw związanych z istniejącym stosunkiem najmu.
3. Na teren przedmiotu najmu mają wstęp tylko osoby uprawnione przez NAJEMCĘ, WYNAJMUJĄCEGO w zakresie wynikającym z niniejszej umowy i obowiązujących przepisów, jak również uprawnione do tego organy, inspekcje i straż.
4. NAJEMCA zobowiązuje się, że prowadzona przez niego działalność nie będzie zakłócać prowadzenia działalności przez WYNAJMUJĄCEGO oraz innych najemców.
5. NAJEMCA uprawniony jest do korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności, o której mowa w § 3, pod warunkiem prowadzenia działalności w zgodzie z obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami sanitarnymi, BHP, przeciwpożarowymi, budowlanymi i ochrony środowiska. Warunkiem korzystania z przedmiotu najmu jest ponadto wypełnienie obowiązków, o których mowa w § 3 ust. 3.

6. Niezależnie od powyższego NAJEMCA zobowiązany jest do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami ustalonymi przez WYNAJMUJĄCEGO. Dotyczy to w szczególności zasad wstępu i poruszania się po nieruchomości wskazanej w § 1 ust. 1. Zmiany tych zasad nie wymagają aneksu do umowy i obowiązują od dnia pisemnego poinformowania o nich przez WYNAJMUJĄCEGO lub innego wskazanego przez niego dnia.
7. NAJEMCA ponosi odpowiedzialność wobec WYNAJMUJĄCEGO oraz osób trzecich za szkody wynikłe na skutek działalności prowadzonej przez niego w przedmiocie najmu.
8. Każda ekspozycja reklam, tablic i napisów informacyjnych NAJEMCY wymaga uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO. Uzgodnieniu podlega w szczególności ich wielkość, miejsce, sposób mocowania oraz należna WYNAJMUJĄCEMU opłata za ich eksponowanie. Wszelkie obowiązki, jakie związane będą z ekspozycją reklam, tablic i napisów, w szczególności zgłoszenia odpowiednim organom, wykonuje NAJEMCA we własnym zakresie i na własny koszt.
9. Za rzeczy wniesione do przedmiotu najmu oraz na teren nieruchomości wskazanej w § 1 całkowitą odpowiedzialność ponosi NAJEMCA.
10. Ubezpieczenie majątku i rzeczy stanowiących własność NAJEMCY lub pozostających w jego posiadaniu lub pod jego pieczę należy do obowiązków NAJEMCY.

§ 5

Dbłość o przedmiot najmu

1. NAJEMCA zobowiązuje się należycie dbać o stan techniczny przedmiotu najmu oraz utrzymywać go w należytym porządku.
2. Bieżące naprawy i remonty, konserwacje pomieszczeń, urządzeń i instalacji przeprowadza na własny koszt NAJEMCA.
3. Zabezpieczenie przedmiotu najmu zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi, BHP, budowlanymi i sanitarnymi należy do obowiązków NAJEMCY.
4. NAJEMCA zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO o powstałych awariach lub uszkodzeniach przedmiotu najmu. W wypadku uchybienia temu obowiązкови NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za wynikłe z tego szkody poniesione przez osoby trzecie lub przez WYNAJMUJĄCEGO.
5. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli stanu przedmiotu najmu. Kontrole takie mogą być dokonywane jedynie po uprzednim pisemnym zawiadomieniu NAJEMCY.
6. Niezależnie od powyższego NAJEMCA zobowiązany jest udostępnić WYNAJMUJĄCEMU przedmiot najmu w związku z koniecznością przeprowadzenia prac obciążających WYNAJMUJĄCEGO, o czym WYNAJMUJĄCY poinformuje pisemnie NAJEMCĘ nie później niż na 14 (czternaście) dni przed planowanym terminem rozpoczęcia robót.
7. NAJEMCA zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić WYNAJMUJĄCEMU lub uprawnionym osobom trzecim przedmiot najmu w przypadku awarii mogących stanowić zagrożenie życia lub zdrowia ludzkiego lub grożących powstaniem szkody w przedmiocie najmu lub nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1. W przeciwnym wypadku NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.
8. Ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń losowych leży po stronie WYNAJMUJĄCEGO.

§ 6

Ulepszenia przedmiotu najmu

1. NAJEMCA może dokonać ulepszeń, uzdatnień, w tym przeróbek, przebudowy tudzież adaptacji przedmiotu najmu, na swój koszt i we własnym zakresie, wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą WYNAJMUJĄCEGO.
2. Warunkiem przystąpienia do jakichkolwiek prac jest ponadto uprzednie uzgodnienie z WYNAJMUJĄCYM na piśmie zasad rozliczeń dokonywanych ulepszeń. Strony uzgadniają, iż

w braku odmiennych uzgodnień, NAJEMCY nie przysługuje zwrot kosztów dokonanych ulepszeń, uzdatnień bądź innych prac wymienionych w ust. 1 wyżej oraz że NAJEMCA zrzeka się roszczeń z tytułu ich dokonania. Zwrot kosztów nie przysługuje również w razie dokonania przez NAJEMCĘ ulepszeń z naruszeniem zapisów umowy lub obowiązujących przepisów.

3. NAJEMCA zobowiązany jest przedstawić WYNAJMUJĄCEMU stosowne projekty dotyczące czynności wymienionych w ust. 1 wyżej oraz wymagane zezwolenia, uzgodnienia lub zgłoszenia do odpowiednich organów administracji przed przystąpieniem do jakiegokolwiek prac. Wszelkie niezbędne zezwolenia, uzgodnienia, itp. NAJEMCA uzyskuje we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Dokonywane przebudowy i remonty nie mogą stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa osób i budynku. W trakcie prowadzenia prac NAJEMCA zobowiązany jest do zachowania należytej staranności w celu zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a także nieutrudniania pozostałym użytkownikom korzystania z budynku i nieruchomości.
5. Po zakończeniu najmu NAJEMCA zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie dokonane zmiany, na pozostawienie których WYNAJMUJĄCY nie wyraził zgody. Strony mogą dokonać odmiennych ustaleń na piśmie, w szczególności w ramach uzgodnień, o których mowa w ust. 2.
6. Postanowienia ust. 5 stosuje się również w przypadku stwierdzenia przez WYNAJMUJĄCEGO dokonania zmian przedmiotu najmu bez wymaganej zgody WYNAJMUJĄCEGO lub niezbędnych zezwoleń, uzgodnień, zgłoszeń itp.
7. Za ewentualne szkody poniesione przez WYNAJMUJĄCEGO lub osoby trzecie, wynikające z prowadzonych robót lub dokonanych ulepszeń, remontów i przebudowy, odpowiada wyłącznie w pełnym zakresie NAJEMCA.

§ 7

Podnajem i przeniesienie praw

1. NAJEMCA nie ma prawa podnajmować, poddzierżawić, używać, ani oddawać do korzystania przez osoby trzecie na jakiegokolwiek podstawie prawnej i w jakiegokolwiek sposób przedmiotu najmu w całości lub części, ani też ustanawiać na nim innych praw na rzecz osób trzecich, bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
2. NAJEMCA nie może zbyć w drodze cesji praw ani wieczystośći wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.

§ 8

Czynsz

1. Z tytułu udostępnienia przedmiotu najmu do korzystania NAJEMCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU miesięcznie czynsz najmu netto w wysokości 2.550,00 zł (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych). W kwotę czynszu wliczony jest podatek od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ponoszone przez WYNAJMUJĄCEGO. W przypadku wzrostu podatku od nieruchomości lub opłat z tytułu użytkowania wieczystego wysokość czynszu może ulec podwyższeniu.
2. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych określonych w § 9.
3. Sławka czynszu będzie waloryzowana w okresach rocznych, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym w Komunikacie Prezesa GUS za rok kalendarzowy poprzedzający waloryzację. Pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej w marcu 2015 roku. Waloryzacja nie wymaga zmiany umowy lecz pisemnego zawiadomienia doręczonego bezpośrednio Najemcy bądź listem poleconym.
4. O skorzystaniu z uprawnień, o których mowa w ust. 3 wyżej, WYNAJMUJĄCY informuje NAJEMCĘ w formie pisemnej wskazując nową kwotę czynszu oraz sposób jej obliczenia. Zmiana kwoty czynszu w przypadku opisanym w ust. 3 nie wymaga aneksu do umowy i

wchodzi w życie z dniem doręczenia NAJEMCY zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, lub innego wskazanego przez WYNAJMUJĄCEGO dnia, z zastrzeżeniem ust. 6.

- W przypadku wyrażenia przez NAJEMCĘ pisemnego sprzeciwu w terminie 3 dni od otrzymania zawiadomienia określonego w ustępie poprzednim, umowa najmu ulega rozwiązaniu z ostatnim dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym WYNAJMUJĄCY doręczył NAJEMCY pisemne zawiadomienie o powyższe czynszu. Do chwili rozwiązania umowy obowiązują dotychczasowe stawki czynszu.
- Wysokość czynszu określona zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu powiększa się o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.

§ 9

Opłaty eksploatacyjne

- Najemca zobowiązany jest poza czynszem uiszczać opłaty za dostawę wody, odprowadzanie ścieków, energie elektryczną oraz ogrzewanie lokalu (oraz ewentualnie innych mediów) według faktycznego zużycia na podstawie wskazań podliczników po cenach netto ustalonych przez dostawców mediów plus podatek VAT według obowiązującej stawki. Kwoty równe opłatom za świadczenia, o których mowa wyżej, Najemca uiszczać będzie na rachunek bankowy należący do Wynajmującego w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania stosownego wykazu bądź refaktury. Strony zgodnie postanawiają, iż do czasu zainstalowania podliczników o których mowa w ust. 1 wyżej, Najemca zobowiązuje się płacić odpowiednio za zużycie (wykorzystanie) przy sposobności lub w związku ze swoją działalnością:
 - wody i ścieki – ryczałt w kwocie 417,00 netto,
 - c.o.- ryczałt w kwocie 295,00 netto
- Opłaty eksploatacyjne określone w ust. 1 będą podlegały zmianom odpowiednio do zmian czynników mających wpływ na wysokość tych opłat. Zmiany te, nie wymagają aneksu do umowy i obowiązują od dnia pisemnego poinformowania o nich przez WYNAJMUJĄCEGO lub innego wskazanego przez niego dnia. Postanowienia § 8 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

§ 10

Sposób płatności

- Płatności wymienione w § 8 będą regulowane przez NAJEMCĘ z góry za dany miesiąc w terminie do 10- dnia tego miesiąca przelewem na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO wskazany na fakturze VAT. W przypadku wystawiania faktury za okres niepełnego miesiąca, wysokość czynszu określona zostanie proporcjonalnie
- Płatności wynikające z § 9 będą regulowane z dołu w terminie do 10- dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który naliczona została opłata.
- WYNAJMUJĄCY będzie wystawiał faktury VAT z początkiem każdego miesiąca, z zastrzeżeniem postanowień ust. 1.
- Dniem zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego WYNAJMUJĄCEGO.
- Od niezapłaconych w terminie należności WYNAJMUJĄCY może naliczać odsetki ustawowe.

§ 11

Zabezpieczenie należności związanych z najmem

- Jako zabezpieczenie roszczeń WYNAJMUJĄCEGO związanych z umową najmu, NAJEMCA zapłaci WYNAJMUJĄCEMU kaucję w wysokości trzymiesięcznej kwoty czynszu określonej w § 8, tj. na dzień zawarcia niniejszej umowy w kwocie 10.516,50 zł (dziesięć tysięcy pięćset szesnaste złotych i pięćdziesiąt groszy). Kaucja zostanie wpłacona na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO w Banku Spółdzielczym w Oławie o numerze 88

9585 0007 0010 0019 9748 0001, w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy najmu, przed wydaniem przedmiotu najmu.

2. WYNAJMUJĄCY może potrącić z kwoty kaucji zaległe opłaty z tytułu czynszu lub opłat eksploatacyjnych, jak również inne należności związane ze stosunkiem najmu, w tym kary umowne, koszty i odszkodowania. W razie zmniejszenia wartości zabezpieczenia NAJEMCA zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. O wszelkich potrąceniach z kwoty czynszu WYNAJMUJĄCY będzie informował NAJEMCĘ poprzez pisemne zawiadomienie doręczone bezpośrednio Najemcy bądź listem poleconym.
4. Kaucja zostanie zwrócona NAJEMCY w terminie 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu i podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego przez obie strony. Zwrotowi podlega kwota kaucji pozostała po dokonanych przez WYNAJMUJĄCEGO potrąceniach, bez odsetek.
5. Wszelkie koszty związane z zabezpieczeniem (w tym jego uzupełnieniem) ponosi NAJEMCA.
6. WYNAJMUJĄCEMU przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych NAJEMCY wniesionych do przedmiotu najmu w przypadku niezapłacenia przez niego czynszu lub opłat eksploatacyjnych wymienionych w § 9.

§ 12

Okres umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zawarta zostaje na czas nieokreślony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za pisemnym wypowiedzeniem w razie:
 - a) wydania przez odpowiednie organy przepisów lub ostatecznych decyzji, które uniemożliwiają prowadzenie działalności przez NAJEMCĘ lub WYNAJMUJĄCEGO w przedmiocie najmu lub na nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 – z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia skutującego na koniec miesiąca kalendarzowego, lub
 - b) zaistnienia siły wyższej uniemożliwiającej Stronom wykonywanie niniejszej umowy – z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia skutującego na koniec miesiąca kalendarzowego, lub
3. WYNAJMUJĄCY ma prawo dokonać rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym również w następujących przypadkach:
 - a) korzystania przez NAJEMCĘ z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub obowiązującymi przepisami, w szczególności niezgodnie z zasadami określonymi w § 3, § 4 lub § 5, lub
 - b) dokonywania bądź dokonania przez NAJEMCĘ w przedmiocie najmu zmian, w tym ulepszeń, bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO lub zaniedbania przez NAJEMCĘ przedmiotu najmu, a także narażenia go na uszkodzenie lub zniszczenie, lub
 - c) oddania osobie trzeciej przedmiotu najmu w całości lub w części do korzystania – niezależnie od podstawy prawnej i sposobu – bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO, lub
 - d) nieuiszczenia przez NAJEMCĘ czynszu lub opłat określonych w § 9 za dwa okresy płatności, lub)
 - e) powtarzającego się – mimo pisemnych upomnień WYNAJMUJĄCEGO – łamania innych postanowień umowy.
4. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 3, następuje poprzez pisemne oświadczenie WYNAJMUJĄCEGO zawierające wskazanie przyczyny rozwiązania umowy.
5. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn wskazanych w ust. 3, WYNAJMUJĄCY może żądać od NAJEMCY zapłaty kary umownej w wysokości aktualnego na dzień rozwiązywania umowy dwumiesięcznego czynszu najmu brutto za

wszystkie wynajmowane powierzchnie, co nie wyłącza prawa dochodzenia od NAJEMCY odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

6. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy NAJEMCA zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w terminie 14 dni, z tym że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania. NAJEMCA zobowiązany jest zwrócić w szczególności wszystkie przekazane mu klucze i/lub inne dokumenty, karty, przepustki lub znaki uprawniające do wstępu lub wjazdu do przedmiotu najmu lub na teren nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1.

7. Niewydanie w terminie określonym w ust. 6 powyżej, przedmiotu najmu lub kluczy, znaków, czy dokumentów, o których mowa w ust. 6, niezależnie od innych postanowień umowy – uprawnia WYNAJMUJĄCEGO do wymiany zamków i innych zabezpieczeń na koszt i ryzyko NAJEMCY, zajęcia przedmiotu najmu i przedsięwzięcia na koszt NAJEMCY wszelkich środków, których celem będzie uniemożliwienie NAJEMCY wstępu do przedmiotu najmu.

8. NAJEMCA zobowiązany jest zwrócić WYNAJMUJĄCEMU przedmiot najmu opróżniony z wszelkich rzeczy należących lub będących w posiadaniu NAJEMCY. W przeciwnym razie WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt NAJEMCY. Po okresie roku od upływu wskazanego terminu oraz po bezskutecznym dodatkowym pisemnym wezwaniu NAJEMCY do usunięcia ruchomości, WYNAJMUJĄCY może się ich pozbyć lub je zniszczyć, a NAJEMCA zrzeka się roszczeń odszkodowawczych z tego tytułu.

9. Postanowienia ust. 8 stosuje się odpowiednio do innych ruchomości pozostawionych przez NAJEMCE na terenie nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1.

10. Zwrot przedmiotu najmu potwierdzać będzie obustronnie podpisany protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczny oraz stopień zużycia przedmiotu najmu i jego wyposażenia.

11. W razie nieopóźnienia przedmiotu najmu i/lub niewydania go wraz z kluczami, znakami, czy dokumentami, o których mowa w ust. 6, WYNAJMUJĄCY – niezależnie od innych postanowień umowy – może obciążyć NAJEMCE karą umowną w wysokości 7 (siedem) % aktualnego na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy jednoniesięcznego czynszu najmu brutto za wszystkie wynajmowane powierzchnie, za każdy dzień opóźnienia w wydaniu i/lub opóźnieniu przedmiotu najmu. Niezależnie od tego, na podstawie odrębnych faktur lub rachunków, WYNAJMUJĄCY może obciążyć NAJEMCE opłatami eksploatacyjnymi... wymienionymi w § 9 za okres do dnia wydania przedmiotu najmu. Wymienione należności i kara umowna naliczane są począwszy od dnia następującego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy i planie są w terminie 14 dni od wystawienia rachunku, noty lub faktury. Ponadto, w razie poniesienia szkody przewyższającej kwotę należnej kary umownej, WYNAJMUJĄCY może dochodzić od NAJEMCY odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Strony zgodnie postanawiają, że okoliczności zawarcia oraz treść Umowy stanowią tajemnicę handlową, której ujawnienie może nastąpić wyłącznie za wyraźną zgodą stron.
2. Także wszelkie pozostałe informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa lub tajemnicę handlową, które zostały powierzone lub uzyskane przy okazji wzajemnej współpracy strony zobowiązują się wykorzystywać wyłącznie w celu wykonania Umowy. Informacji tych Strony nie mogą wykorzystywać w inny sposób lub udostępnić innym osobom, także w przypadku rozwiązania bądź unieważnienia Umowy.
3. Strony zobowiązują się do informowania o każdej zmianie swojego adresu (dotyczy to również adresu oznaczonego jako adres do korespondencji). Strony uzgadniają, że pisma (w tym faktury, noty lub rachunki) kierowane do danej Strony na ostatni znany drugiej Stronie adres, w razie ich niepodjęcia przez daną Stronę uznawane będą za skutecznie doręczone.

4. Integralną częścią umowy są jej załączniki:
 - załącznik nr 1: protokół zawczo-odbiorczy,
 - załącznik nr 2: wyposażenie przedmiotu najmu.
5. Tytuły nadane poszczególnym paragrafom nie stanowią treści umowy i nie wpływają na jej interpretację, lecz mają charakter jedynie pomocniczy.
6. Z wyjątkiem przypadków wskazanych w umowie, wszelkie jej zmiany lub uzupełnienia wymagają – pod rygorem nieważności – formy pisemnego, obustronnie podpisanego aneksu do umowy.
7. Przez pojęcie siły wyższej strony rozumieć będą zdarzenie, którego nie można było przewidzieć przy zachowaniu staranności wymaganej w stosunkach między przedsiębiorcami, które jest zewnętrzne zarówno w stosunku do Wykonawcy, jak i do Zamawiającego i któremu nie mogli się oni przeciwstawić, działając z należytą starannością.
8. Zdarzeniami siły wyższej, w myśl niniejszej umowy, są w szczególności: strajk generalny, blokady dróg, portów lub innych powszechnie używanych miejsc wjazdowych lub wyjazdowych, powódź, huragan, epidemie, obfite opady deszczu-śniegu, gołoledź, brak dostaw prądu i inne zdarzenia elementarnych sił przyrody, których Strony nie mogły przewidzieć, nie przewidywały i nie mogły przewidzieć, a nadto, które są zewnętrzne w stosunku do nich samych i ich działalności.
9. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy Kodeksu cywilnego.
10. Ewentualne spory Strony rozstrzygać będą w drodze negocjacji, a jeśli nie przyniesie to pozytywnego rezultatu rozstrzygnięcia dokona właściwy rzeczowo sąd powszechny we Wrocławiu.
11. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA