

## UMOWA NAJMU (PROJEKT)

zawarta w dniu ..... w Katowicach pomiędzy:

**Uniwersyteckim Centrum Klinicznym im. prof. K. Gibińskiego Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach** z siedzibą w Katowicach, przy ul. Ceglanej 35, zarejestrowanym w Rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000049660, NIP 9542274017, REGON 001325767 adres do e-Doręczeń: AE:PL-29863-49146-TWTJB-26

zwanym w dalszej części Umowy **WYNAJMUJĄCYM**

reprezentowanym przez:

.....

a

.....

zwanym w dalszej części Umowy **NAJEMCĄ**

reprezentowanym przez:

.....

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że:

- a) jest podmiotem uprawnionym do dysponowania nieruchomością położoną w Katowicach, przy ul. Medyków 14, składającą się z działki nr 1/10 (obręb: 0003, Dz. Ligota, arkusz mapy: 65) i działki nr 7/29 (obręb: 0003, Dz. Ligota, karta mapy 90), objętych księgą wieczystą nr KA1K/00121980/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg wieczystych (dalej zwaną „Nieruchomością”) zabudowanej budynkiem trzykondygnacyjnym Centralnej Apteki (dalej zwanym „Budynkiem”);
- b) Nieruchomość stanowi własność Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach, a Wynajmujący włada Nieruchomością na podstawie zawartej z właścicielem Umowy użyczenia z dnia 09.07.2009 r.;
- c) Nieruchomość jest wolna od praw i roszczeń osób trzecich, nie jest obciążona jakimikolwiek prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi na rzecz osób trzecich, ani nie jest zajęta w postępowaniu egzekucyjnym. Nie istnieje zobowiązanie do zbycia lub obciążenia jakimkolwiek prawem rzeczowym lub prawem obligującym na rzecz osób trzecich, nie zawarto w tym zakresie Umowy warunkowej ani przedwstępnej.

### § 2

1. Na mocy niniejszej Umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia bufetu o łącznej powierzchni 247 m<sup>2</sup> (przy uwzględnieniu 10-15% udziału wewnętrznej konstrukcji budynku) zlokalizowane na kondygnacji wysokiego parteru w budynku

Centralnej Apteki Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego im. prof. K. Gibińskiego Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach przy ul. Medyków 14, które zostały oznaczone na planie stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy, zwane dalej „Przedmiotem najmu”.

2. Przedmiot najmu przeznaczony zostanie na prowadzenie przez Najemcę działalności handlowo-gastronomicznej z zabezpieczeniem miejsc konsumpcyjnych dla pacjentów, studentów oraz personelu Szpitala – zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. W ramach prowadzenia działalności handlowo-gastronomicznej Najemca zobowiązuje się do sprzedaży gorących dań obiadowych. Najemca nie może prowadzić sprzedaży wyrobów alkoholowych, tytoniowych oraz materiałów o treściach pornograficznych.
3. Działalność prowadzona przez Najemcę w Przedmiocie najmu nie może zakłócać bieżącej działalności Wynajmującego, nie może być uciążliwa dla personelu i pacjentów Wynajmującego, ani nie może powodować zagrożeń związanych z bezpieczeństwem obiektów budowlanych, personelu i pacjentów Wynajmującego, a w szczególności związanych z bezpieczeństwem pożarowym. Prowadzona przez Najemcę działalność nie może być konkurencyjna w stosunku do działalności prowadzonej przez Wynajmującego (zarówno stacjonarnej jak i ambulatoryjnej) oraz prowadzonej przez Śląski Uniwersytet Medyczny w Katowicach.
4. Strony Umowy zobowiązują się współdziałać w celu uzyskania przez Najemcę wszelkich wymaganych prawem decyzji administracyjnych i zezwoleń, niezbędnych dla prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 2.

### § 3

1. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od podpisania niniejszej Umowy. Protokół zostanie podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Stron. Szczegółowy opis stanu Przedmiotu najmu (w tym stan liczników zużycia mediów) zawarty będzie w protokole, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu.
2. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny Przedmiotu najmu i nie zgłasza wobec Przedmiotu najmu żadnych zastrzeżeń.

### § 4

Umowa zostaje zawarta na czas określony **60 miesięcy** od dnia wydania Przedmiotu najmu.

### § 5

1. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i ryzyko, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym wizualizacji i zakresu prac, do przeprowadzenia na swój koszt ewentualnych prac adaptacyjnych w Przedmiocie najmu (zwanym dalej: Adaptacją), polegających na doprowadzeniu Przedmiotu najmu do stanu umożliwiającego wykorzystanie zgodnie z celem określonym w niniejszej Umowie oraz wyposażenia Przedmiotu najmu w meble i niezbędny sprzęt gastronomiczny, tak aby spełniał on wymagania wynikające z przepisów prawa, w szczególności odpowiednie wymogi sanitarne, przestrzenne i zaopatrzeniowe.

2. Nakłady poniesione przez Najemcę trwale związane z Przedmiotem najmu po zakończeniu Umowy nie podlegają zwrotowi, jak również Najemcy nie przysługuje żadne roszczenie z tego tytułu, poza przypadkiem określonym w § 9 ust. 9 Umowy.
3. Wynajmujący w ramach posiadanych możliwości i infrastruktury umożliwi Najemcy korzystanie z następujących mediów i instalacji: energia elektryczna, energia cieplna, zimna i ciepła woda wraz z kanalizacją oraz instalacja sygnalizacji pożaru.
4. Wynajmujący wyraża niniejszym zgodę na:
  - a) dysponowanie przez Najemcę Przedmiotem najmu dla celów przeprowadzenia Adaptacji;
  - b) wykonanie Adaptacji, w tym na przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych, z zastrzeżeniem wymogów określonych w ust. 1.
5. Adaptacja, o której mowa powyżej zostanie wykonana do 30 dni od daty wydania Przedmiotu najmu.
6. Niedotrzymanie przez Najemcę deklarowanego w ust. 5 terminu realizacji prac spowoduje obciążenie Najemcy karą w wysokości 0,3 % miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy za każdy dzień opóźnienia.
7. W sytuacji gdy Najemca w ramach prowadzonej działalności gastronomicznej będzie produkował żywność (nie będzie korzystał tylko z półproduktów) zobowiązany jest do dostawy i montażu na istniejącej instalacji kanalizacji sanitarnej odpowiedniego separatora tłuszczu, który w trakcie eksploatacji będzie regularnie serwisował, a kopie dokumentów potwierdzających działania serwisowe będzie przekazywał Wynajmującemu.
8. Najemca zobowiązany jest do:
  - a) bieżącego informowania Wynajmującego o wszelkich istotnych zdarzeniach związanych z realizacją Adaptacji;
  - b) należytego zabezpieczenia i przechowywania w trakcie trwania najmu wszelkich dokumentów uzyskanych i wytworzonych w związku z Przedmiotem najmu, a w szczególności pozwoleń oraz uzgodnień;
  - c) przekazania Wynajmującemu pisemnej informacji o zakończeniu Adaptacji.
9. Prowadzenie przez Najemcę Adaptacji nie może zakłócać bieżącej działalności Wynajmującego jak też stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa pacjentów, pracowników Szpitala oraz osób trzecich.
10. W okresie trwania Umowy Najemca zobowiązany jest nadto do:
  - a) używania Przedmiotu najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu;
  - b) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa odnoszących się do Przedmiotu najmu, m.in. przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia;
  - c) ścisłego przestrzegania reżimu sanitarnego obowiązującego w jednostkach służby zdrowia oraz regulaminów i instrukcji ustalonych przez Wynajmującego w jego obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a związanymi z niniejszą Umową;
  - d) korzystania z Przedmiotu najmu w sposób nie powodujący utrudnień i uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości;

- e) powstrzymania się od sprzedaży produktów zawierających alkohol i substancji zmieniających świadomość;
  - f) zapewnienia, aby wszystkie osoby zatrudnione w lokalu posiadały aktualną książeczkę zdrowia/sanepidu oraz inne dokumenty potwierdzające zdolność do pracy określone w przepisach.
11. Najemca ponosi odpowiedzialność za jakość produkowanej i sprzedawanej żywności i skutki wynikające z jej spożycia (np. zatrucia pokarmowe), które wystąpią podczas i w związku z realizacją niniejszej Umowy. W przypadku, gdyby osoba trzecia wystąpiła przeciwko Wynajmującemu z jakimikolwiek roszczeniami z tytułu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Najemcę, który zobowiązany jest zaspokoić wszelkie uzasadnione i udokumentowane roszczenia osób trzecich z ww. tytułu. Przez cały okres najmu Najemca powinien posiadać ubezpieczenie OC w zakresie działalności handlowo-gastronomicznej.

## § 6

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości ..... **zł netto** (słownie: .....), z zastosowaniem obowiązującej stawki VAT. Czynsz będzie naliczany i płatny od dnia zakończenia Adaptacji, jednak nie później niż od dnia określonego w § 5 ust. 5 niniejszej Umowy. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy. W przypadku obowiązywania niniejszej Umowy przez niepełny miesiąc kalendarzowy czynsz najmu zostanie przeliczony proporcjonalnie do okresu jej obowiązywania w danym miesiącu.
2. Oprócz czynszu Najemcę obciąża podatek od nieruchomości zgodnie z obowiązującą stawką – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, z zastosowaniem obowiązującej stawki VAT.
3. Czynsz najmu oraz podatek od nieruchomości płatne będą przez Najemcę z góry w terminie do 21 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: BGK Bank Gospodarstwa Krajowego 88 1130 1091 0003 9068 9720 0001.
4. W związku z faktem, iż Wynajmujący jest zobowiązany do wystawiania faktur w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF), faktura wystawiana jest w postaci faktury ustrukturyzowanej za pośrednictwem KSeF, za datę doręczenia faktury uznaje się datę nadania fakturze numeru identyfikującego w KSeF, zgodnie z art. 106 na ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, załącznik do faktury może zostać przesłany Najemcy drogą elektroniczną w formacie pdf na adres e-mail: ..... lub na adres do e-Doręczeń Najemcy wskazując w nazwie numer faktury. W przypadku wystąpienia awarii KSeF lub innych problemów technicznych uniemożliwiających wystawienie faktury w KSeF, Wynajmujący wystawia i doręcza fakturę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz procedurami określonymi w aktach wykonawczych. Faktura może też zostać dodatkowo na wniosek Najemcy doręczona w formacie pdf na adres e- .....
5. Wynajmujący ma prawo do podwyższania (waloryzacji) raz w roku wysokości czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy i będzie następować poprzez pisemne powiadomienie o niej

Najemcy. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w lutym 2027 roku, ze skutkiem od 1 stycznia 2027 r.

6. Niezależnie od zapłaty czynszu, Najemca w związku z najmem zobowiązany jest dodatkowo do pokrywania opłat za media dostarczane przez Wynajmującego:
  - a) koszty energii elektrycznej wg cen dostawcy – na podstawie odczytu licznika;
  - b) koszty energii cieplnej wg stawek dostawcy – koszty związane ze zużyciem energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę ciepła proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej przez Najemcę w stosunku do powierzchni ogrzewanych Wynajmującego,
  - c) koszty związane ze zużyciem wody zimnej, ciepłej i odprowadzania ścieków wg cen dostawcy – na podstawie odczytu licznika;
  - d) inne koszty nie wymienione powyżej (w przypadku, jeżeli ich ponoszenie zostanie odrębnie uzgodnione przez strony w formie pisemnej) – na podstawie odczytu licznika lub kalkulacji ceny.
7. W ramach opłat, o których mowa w ust. 6 rozliczane też będą koszty stałe związane z doprowadzeniem, odprowadzeniem (kanalizacją), dystrybucją i przesyłem mediów wskazanych w ust. 6 itp. naliczane przez dostawców, proporcjonalnie do zużycia lub powierzchni w przypadkach, gdy określenie zużycia nie jest możliwe z powodu np. braku liczników.
8. Opłaty, o których mowa powyżej zostaną obciążone stawką VAT zgodną z obowiązującymi przepisami.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 6 płatne będą w okresach rozliczeniowych miesięcznych (miesiąc kalendarzowy), po zakończeniu miesiąca, w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
10. Za dzień zapłaty czynszu i innych opłat rozumie się dzień uznania środków na rachunku bankowym Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w płatności, Wynajmujący naliczy ustawowe odsetki za opóźnienie, a w przypadkach określonych w ustawie o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych odsetki przewidziane tą ustawą oraz rekompensatę za koszty odzyskiwania należności w wysokości określonej w ustawie o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

## § 7

1. W całym okresie od zakończenia Adaptacji do zakończenia okresu obowiązywania Umowy Najemca jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej spełniającego następujące, minimalne warunki:
  - OC za produkt, zatrucia pokarmowe z sumą gwarancyjną minimum 200 000 zł;
  - OC najemcy nieruchomości z sumą gwarancyjną minimum 500 000 zł.
2. Najemca zobowiązany jest przez cały okres wskazany w ust. 1 utrzymywać ubezpieczenie na warunkach nie gorszych niż określone w ust. 1 oraz dostarczać Wynajmującemu potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie umów ubezpieczenia w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy ubezpieczenia lub opłacenia składki ubezpieczeniowej.
3. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu najmu zgodnie z Umową i jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., sanitarnych oraz w sposób nie kolidujący z działalnością Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw Przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonego.
5. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia pomieszczeń w niezbędny do prowadzenia działalności asortyment.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za sprawność znajdujących się w Przedmiocie najmu instalacji technicznych oraz za ich okresowe przeglądy, a także związane z tym koszty. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Przedmiotu najmu w celu dokonania przeglądów technicznych obiektu oraz do bezwzględnego zastosowania się do wszelkich zaleceń służb wykonujących przeglądy, jeżeli takie przeprowadzane są na zlecenie Wynajmującego.
7. Najemca jest zobowiązany na własny koszt i własnym staraniem zapewnić odpowiednie postępowanie z wszelkimi odpadami powstałymi w trakcie prowadzonej przez niego działalności, a w szczególności do należytej i zgodnej z obowiązującymi przepisami utylizacji takich odpadów. W razie zgłoszenia takiego żądania przez Wynajmującego Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Wynajmującemu kopii umów z podmiotami zapewniającymi odbiór odpadów i utylizację.
8. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Przedmiotu najmu za uprzednią zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym – z zastrzeżeniem postanowień § 5.
9. Najemca jest uprawniony do założenia na własny koszt w Przedmiocie najmu urządzeń radiowych, urządzeń alarmowych, anten do łączności radiowej i satelitarnej oraz innych urządzeń służących prowadzeniu działalności przez Najemcę wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, na swój koszt i ryzyko.
10. Najemca jest uprawniony do dokonania remontów lub przebudowy w Przedmiocie najmu nieprzewidzianych w niniejszej Umowie wyłącznie po uprzednim przedłożeniu Wynajmującemu zakresu tych robót i uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
11. Najemca jest zobowiązany do dbałości o czystość i estetykę Przedmiotu najmu, a w szczególności do usuwania śmieci. Najemca jest zobowiązany do współdziałania z Wynajmującym, w szczególności poprzez respektowanie jego zaleceń co do sposobów eksploatacji otoczenia Przedmiotu najmu.
12. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca:
  - a) nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu najmu, a w szczególności dokonywać jego przebudowy, a także innych przeróbek i adaptacji;
  - b) nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu najmu, a w szczególności bezpłatnego lub odpłatnego używania osobom trzecim.
13. Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz i wewnątrz budynku, w którym znajduje się Przedmiot najmu po uprzednim zaakceptowaniu ich formy i treści oraz miejsca umieszczenia przez Wynajmującego.

## § 8

1. Wynajmujący umożliwi Najemcy całodobowy dostęp do Przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący ma prawo do kontroli sposobu wykorzystania Przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić Przedmiot najmu celem kontroli osobie

wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem.

## § 9

1. Rozwiązanie Umowy przez Wynajmującego przed upływem okresu jej obowiązywania może nastąpić w przypadkach określonych w niniejszej Umowie.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia Umowy), w którymkolwiek z poniżej wskazanych przypadków:
  - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą przysługujących Wynajmującemu należności (czynsz i/lub opłat wskazanych w § 6 ust. 6) stanowiących równowartość sumy co najmniej dwóch czynszów;
  - b) oddania Przedmiotu najmu lub jego części w podnajem, albo do bezpłatnego lub płatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego;
  - c) używania Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem – po bezskutecznym upływie dodatkowego 14 dniowego terminu wyznaczonego na piśmie na usunięcie w/w naruszenia;
  - d) rozpoczęcia likwidacji Najemcy;
  - e) powtarzającego się niewywiązywania się przez Najemcę z obowiązków związanych z gospodarowaniem odpadami – po bezskutecznym upływie dodatkowego 14 dniowego terminu wyznaczonego na piśmie na usunięcie naruszenia;
  - f) niewykonania, z przyczyn zawinionych przez Najemcę adaptacji w terminie określonym w § 5 ust. 5 Umowy;
  - g) złego stanu sanitarnego Przedmiotu najmu stanowiącego zagrożenie epidemiologiczne dla Wynajmującego;
  - h) prowadzenia przez Najemcę działalności konkurencyjnej w stosunku do Wynajmującego lub Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach;
  - i) zmiany przeznaczenia Przedmiotu najmu lub trwałego zaprzestania wykonywania działalności określonej w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy przez Najemcę.
3. Najemca może wypowiedzieć Umowę, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego począwszy od miesiąca następującego po złożeniu wypowiedzenia, w przypadku, gdy:
  - a) wobec Wynajmującego prowadzone jest postępowanie likwidacyjne albo
  - b) Wynajmujący dopuszcza się naruszenia postanowień Umowy lub przepisów prawa, poprzez takie działania, które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają prowadzenie przez Najemcę działalności określonej niniejszą Umową i nie zaprzestanie takich naruszeń po otrzymaniu pisemnego wezwania Najemcy i wyznaczeniu mu co najmniej 14 dniowego terminu.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego począwszy od miesiąca następującego po złożeniu wypowiedzenia, w przypadku gdy Przedmiot najmu stanie się Wynajmującemu niezbędny na cele statutowe (np. w związku z rozpoczęciem zadań inwestycyjnych i przebudową budynku zgodnie z przyjętą strategią Wynajmującego).
5. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.

6. Dla skuteczności oświadczenia o rozwiązaniu Umowy lub jej wypowiedzenia wystarczające jest jego wysłanie listem poleconym lub przesyłką kurierską na adres Strony wskazany w niniejszej Umowie.
7. W przypadku wypowiedzenia Umowy najmu przez Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego, najpóźniej w terminie 7 dni, wydania Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszym w stosunku do stanu po zakończeniu Adaptacji, o której mowa w § 5 Umowy. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie Przedmiotu najmu będące wynikiem normalnego zużycia.
8. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego przed upływem umówionego okresu najmu z przyczyn, o których mowa w ust. 2 albo z innych przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący może zatrzymać wszelkie poniesione przez Najemcę nakłady i ulepszenia bez żadnych roszczeń ze strony Najemcy.
9. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Najemcę, przed upływem umówionego okresu najmu z przyczyn, o których w ust. 3, przed upływem umówionego okresu najmu, a także wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego z przyczyn wskazanych w ust. 4 Wynajmujący zobowiązany jest do zwrotu Najemcy wartości udokumentowanych i niezamortyzowanych nakładów koniecznych trwale związanych z Przedmiotem najmu.
10. Podstawą ustalenia stanu technicznego Przedmiotu najmu po wypowiedzeniu przez Wynajmującego lub Najemcę Umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu Przedmiotu najmu, w którym uwzględniony zostanie stan (w tym techniczny) Przedmiotu najmu, a także jego wyposażenie i umeblowanie. W żadnym przypadku wypowiedzenia Umowy Najemcy nie służą roszczenia o zwrot nakładów związanych z wyposażeniem i umeblowaniem lokalu.
11. Najemca zobowiązany jest usunąć wszelkie wady i usterki wskazane przez Wynajmującego w Przedmiocie najmu w terminie 14 dni od daty sporządzenia protokołu. W przypadku nie wykonania tego obowiązku, Wynajmujący ma prawo zlecić usunięcie tych wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy obciążając go karą umowną w wysokości równowartości poniesionych kosztów wykonania zastępczego.
12. W terminie 7 dni od dnia rozwiązania niniejszej Umowy Najemca zobowiązany jest do:
  - a) wypowiedzenia umów, o których mowa w § 7 ust. 7 Umowy;
  - b) uregulowania wszystkich należności wynikających z umów, o których mowa § 7 ust. 7 Umowy;
  - c) opróżnienia Przedmiotu najmu ze znajdujących się w nim przedmiotów wyposażenia i umeblowania za wyjątkiem części składowych lokalu, usunięcie tych elementów nie może naruszać substancji lokalu.
13. W braku realizacji przez Najemcę obowiązków wskazanych w ust. 12 lit. a), udziela on niniejszym nieodwołalnego pełnomocnictwa Wynajmującemu do wypowiedzenia umów wskazanych w § 7 ust. 7 w jego imieniu.
14. W braku realizacji przez Najemcę obowiązków wskazanych w ust. 12 lit. c), Wynajmujący uprawniony jest do opróżnienia lokalu i przekazania rzeczy znajdujących się wewnątrz lokalu do przechowania podmiotowi zajmującemu się tego rodzaju działalnością na koszt i ryzyko Najemcy. Na rzeczach znajdujących się w lokalu Wynajmującemu służy w przypadku posiadania przez niego niezaspokojonych należności wobec Najemcy ustawowe prawo

zastawu. Najemca upoważnia Wynajmującego do ich sprzedaży w drodze przetargu ustnego lub pisemnego i zaspokojenia się z uzyskanej należności.

15. W przypadku nie opuszczenia przez Najemcę pomieszczeń z chwilą zakończenia Umowy lub nie podpisania do tego czasu protokołu zdawczo – odbiorczego, Wynajmujący ma prawo obciążyć go karą umową w wysokości dwukrotności czynszu należnego zgodnie z niniejszą umową, obliczonego proporcjonalnie za okres od daty upływu trwania Umowy do daty zdania Przedmiotu najmu.

#### § 10

1. Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy Stronami będą dokonywane na piśmie i będą uznane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście lub pocztą kurierską lub listem poleconym na adres Strony podany w niniejszej Umowie lub adres do e-Doręczeń.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa przenieść żadnych praw ani obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej i dokonywane będą w formie aneksów do niniejszej Umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Wszelkie spory na tle wykonywania Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy i jednym dla Wynajmującego.

#### Załączniki do Umowy:

Załącznik Nr 1 - Plan zawierający oznaczenie wynajętych pomieszczeń.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

OSÓBNY KSIĘGOWY  
mgr Beata Pyszkowska

RADCA PRAWNY  
Katarzyna Dąbek-Krajewska