Załącznik nr 2

**UMOWA NAJMU**

**Nr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

zawarta w dniu .\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ w Stębarku pomiędzy:

zawarta w dniu [-] w Stębarku pomiędzy: Muzeum Bitwy pod Grunwaldem, Stębark 1, 14-107 Gierzwałd, REGON 000592584 ; NIP 796-007-85-13 reprezentowanym przez: Pana Szymona Dreja – Dyrektora, zwanym dalej Wynajmującym

a

[firma Wykonawcy], NIP [-], REGON [-] posiadającą/ym wpis do CEIDG (wpis do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem [-]), reprezentowanym przez: [imię i nazwisko] [podstawa reprezentacji], zwanym dalej Najemcą

zaś wspólnie zwanymi dalej „Stronami” o następującej treści:

**§ 1.**

**Przedmiot najmu**

1. Przedmiotem najmu jest lokal o łącznej powierzchni 106,16 m² położony w budynku znajdującym się na terenie Pól Grunwaldzkich gm. Grunwald, na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków, jako działka ewidencyjna nr 268, w obrębie 0017 Stębark, dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr 27034 (dalej: Lokal), z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej w postaci bufetu (dalej: Bufet).
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Lokalu i brak jest przeszkód prawnych do zawarcia niniejszej umowy.
3. Najemca, zawierając niniejszą umowę zobowiązuje się prowadzić Bufet zgodnie z zasadami wynikającymi z umowy, zgodnie ze złożoną ofertą stanowiącą załącznik nr 1 do umowy i zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 2.**

**Wydanie Lokalu**

1. Lokal bezpośrednio przed jego wydaniem został odnowiony przez poprzedniego wynajmującego poprzez jego pomalowanie.
2. Lokal wyposażony jest w następujące urządzenia: wentylację, grzejniki elektrycznego ogrzewania. Lokal nie jest wyposażony w instalację klimatyzacji.
3. Najemca zapoznał się ze stanem Lokalu i nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag.
4. Lokal zostanie wydany Najemcy w dniu podpisania niniejszej umowy. Z czynności wydania Lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, który będzie stanowił podstawę rozliczeń. Protokół wraz z dokumentacją zdjęciową stanowić będzie załącznik nr 2 do umowy.
5. Najemca zobowiązuje się podjąć niezbędne działania zmierzające do jak najszybszego uruchomienia Bufetu, w szczególności do uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i zezwoleń. Najemca zobowiązany jest do uruchomienia Bufetu w terminie jednego miesiąca od dnia przejęcia lokalu, zgodnie z ust. 4 powyżej, po uzyskaniu pozytywnej decyzji Sanepidu zatwierdzającej zakład (Bufet) i wpisującej go do rejestru zakładów podlegających kontroli organów państwowej inspekcji sanitarnej, jednak nie później niż do dnia 01.05.2022 r..
6. Wynajmujący zobowiązuje się do ścisłej współpracy z Najemcą na każdym etapie realizacji niniejszej umowy, w tym w szczególności do udzielania wszelkich zgód i wyjaśnień, w tym procesie uzyskiwania ew. decyzji administracyjnych, pozwoleń na budowę czy użytkowanie i innych, niezwłocznie od zgłoszenia takiej potrzeby przez Najemcę

**§ 3.**

**Obowiązki Najemcy**

1. Najemca nie ma prawa do zmiany przeznaczenia Lokalu opisanego w § 1 ust. 1 umowy.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może oddawać w całości lub w części Lokalu w podnajem lub do korzystania osobom trzecim pod jakimkolwiek tytułem prawnym.
3. Najemca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania przepisów sanitarnych, BHP i przeciwpożarowych oraz zarządzeń dotyczących zasad wstępu i przebywania w budynkach będących w zarządzie Wynajmującego oraz korzystania z miejsc parkingowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Lokalu.
4. Przebudowy, adaptacje, przeróbki lub ulepszenia Lokalu mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący nie odmówi zgody na adaptację, przeróbki lub ulepszenia bez ważnych przyczyn. Zgoda na prace adaptacyjne na dzień zawarcia umowy stanowi załącznik nr 4 do umowy.
5. Najemca przy prowadzeniu swej działalności nie może powodować zakłóceń lub ograniczeń działalności użytkowników budynku, w którym posadowiony jest Lokal i innych nieruchomości będących we władaniu Wynajmującego, w tym w szczególności pomieszczeń i otoczenia nowopowstającego muzeum.
6. Korzystanie z Lokalu w celu organizacji imprez zamkniętych wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
7. W ramach czynszu najmu Najemca ma prawo po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego do umieszczenia w witrynach i oknach Lokalu reklam, szyldów, anten oraz innych urządzeń niezbędnych lub pomocnych do prowadzenia przez Najemcę działalności oraz do wykonania dodatkowych zabezpieczeń antywłamaniowych lub zapobiegających kradzieżom, w tym do instalacji rolet zewnętrznych w Lokalu. Koszty zw. z instalacją urządzeń, o których mowa w powyższym zdaniu ponosi Najemca.

**§ 4.**

1. Najemca zobowiązany jest do:
2. używania Lokalu w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu,
3. dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Lokalu,
4. wyposażenia na własny koszt Lokalu w meble, urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym m.in. urządzenia kuchenne (kuchnia, piekarnik/piec, wyparzacz, chłodziarki), zastawę stołową,
5. wyposażenia na własny koszt sali konsumpcyjnej w stoły i krzesła,
6. posiadania kasy fiskalnej oraz terminala do obsługi kart płatniczych (w celu zapewnienie stałego obrotu bezgotówkowego, bez względu na wartość transakcji),

(wyposażenie opisane w pkt.3-5 pozostaje własnością Najemcy),

1. zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych i ponoszenia kosztów odbioru,
2. wyposażenia Lokalu w pojemniki do selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych; miejsca wyznaczone przez Wynajmującego na posadowienie przez Najemcę pojemników na odpady są oznaczone na planie sytuacyjnym Lokalu i jego otoczenia stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy),
3. wykonywania dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji Lokalu w każdym przypadku zaistnienia takiej potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na pół roku.
4. Najemca zobowiązuje się do uzyskania na swój koszt i ryzyko wymaganych zezwoleń na prowadzenie działalności gastronomicznej w Lokalu i utrzymywanie ich przez czas trwania najmu.
5. Najemca zobowiązany jest na swój koszt do konserwacji i naprawy Lokalu wynikających ze zwykłych zasad eksploatacji, w szczególności naprawy:
6. podłóg, posadzek oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
7. okien i drzwi,
8. urządzeń sanitarnych, w które Lokal jest wyposażony łącznie z ich wymianą,
9. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów, centralnego ogrzewania- elektrycznego,
10. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
11. regularnej wymiany filtrów wentylacji (zgodnie z zaleceniami serwisowymi),
12. innych elementów wyposażenia Lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
13. wbudowanych urządzeń sanitarnych, grzewczych i wentylacyjnych.
14. Najemca zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia na piśmie Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.
15. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile Najemca sam nie usunął wyrządzonej szkody lub nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, lecz nie krótszym niż 30 dni roboczych. W takim przypadku Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione koszty usunięcia szkody w kwocie obciążenia Wynajmującego wynikające z kosztorysów i z faktury (rachunku) za wykonane prace.
16. Jeżeli w czasie trwania umowy najmu wystąpi potrzeba wykonania napraw lub remontów, do których zobowiązany jest Wynajmujący, Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Lokalu w celu wykonania niezbędnych prac, na czas ich wykonywania, z zastrzeżeniem, że jakiekolwiek naprawy Lokalu, które obciążają Wynajmującego będą wykonywane w terminie uzgodnionym przez Strony w stopniu jak najmniej zakłócającym działalność Najemcy. O terminie wykonania napraw lub remontów Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie z 7 (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, chyba, że prace te muszą być wykonane natychmiast z uwagi na rodzaj szkody. W przypadku, gdy na skutek prac prowadzonych przez Wynajmującego, o których mowa w tym ustępie, Najemca nie będzie mógł swobodnie prowadzić działalności w Lokalu w sposób dotychczasowy lub zostanie ona ograniczona, Strony niezwłocznie podejmą rozmowy w przedmiocie obniżenia wysokości czynszu najmu.
17. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych Lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy i tylko w jego obecności, chyba, że istnieje zagrożenie życia, zdrowia lub uszkodzenia mienia. Wynajmujący – w miarę możliwości - zobowiązuje się nie przeprowadzać takiej kontroli w godzinach pracy Bufetu.
18. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do Lokalu w celu oceny utrzymania przez Najemcę Lokalu i jego infrastruktury w należytym stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem. Wynajmujący powiadomi Najemcę co najmniej na 3 dni na naprzód przed terminem takiej kontroli o zamiarze jej przeprowadzenia. Wynajmujący – w miarę możliwości - zobowiązuje się nie przeprowadzać takiej kontroli w godzinach pracy Bufetu.
19. 9. Najemca jest zobowiązany udostępnić Wynajmującemu, na każde jego żądanie, dostęp do wynajmowanego Lokalu w celu zbadania bezpieczeństwa sanitarnego i przeciwpożarowego. Wynajmujący – w miarę możliwości - zobowiązuje się nie przeprowadzać takiej kontroli w godzinach pracy Bufetu.
20. Najemca zobowiązuje się umożliwiać przeprowadzanie na każde żądanie Wynajmującego, lecz nie częściej niż jeden raz na miesiąc kontroli w wynajmowanym Lokalu, w celu określenia, jakości oferowanych produktów oraz zgodności urozmaicenia oferowanego menu z wymaganiami stawianymi przez Wynajmującego (dania regionalne) oraz stanu sanitarnego Lokalu i jego wyposażenia. Kontrola będzie dokonana przez pracowników Wynajmującego, przy udziale przedstawiciela Najemcy. Z czynności kontroli sporządzony zostanie protokół wraz z dokumentacją zdjęciową. W przypadku, gdy stan sanitarny Lokalu zagraża zdrowiu osób korzystających i personelu Wynajmujący zawiadomi właściwe służby przekazując dokumenty z kontroli.
21. W przypadku stwierdzenia przez kontrolę wymienioną w ust. 10 nieprawidłowości, Wynajmujący może każdorazowo nałożyć na Najemcę karę pieniężną w wysokości 500 zł brutto za każde naruszenie, a w przypadku powtarzania się nieprawidłowości w wymiarze 3 razy może rozwiązać umowę najmu w drodze jednostronnego oświadczenia woli bez okresu wypowiedzenia.
22. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia działalności gospodarczej prowadzonej w Lokalu oraz utrzymywania ubezpieczenia przez cały okres najmu do kwoty co najmniej 30.000 złotych na jedno lub kilka zdarzeń. Najemca na każde żądanie okaże Wynajmującemu polisę wraz z dowodem jej opłacenia.

**§ 5.**

**Obowiązki Wynajmującego.**

1. Wynajmujący zobowiązany jest:
2. do zapewnienia Najemcy swobodnego dostępu do Lokalu oraz – w ramach czynszu najmu - 2 (dwóch) miejsc parkingowych na terenie przed Lokalem, które zostaną odpowiednio oznakowane przez Wynajmującego jako miejsca przynależne Najemcy; lokalizacja miejsc parkingowych znajduje się na planie sytuacyjnym Lokalu i jego otoczenia stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy;
3. do zapewnienia możliwości podjazdu pod Lokal w celu rozładunku towarów;
4. do wyznaczenia miejsc poza Lokalem na zewnątrz budynku przeznaczonych na rozkładanie stolików dla klientów Bufetu; lokalizacja miejsc przeznaczonych na stoliki zewnętrzne znajduje się na planie sytuacyjnym Lokalu i jego otoczenia stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy;
5. ubezpieczyć budynek, w tym Lokal od ognia i innych zdarzeń losowych i utrzymywać ubezpieczenie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy;
6. Wynajmujący zobowiązany jest do utrzymywania nieruchomości w należytym stanie technicznym oraz do zapewnienia porządku i czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z Lokalu: energii elektrycznej, zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzenia ścieków.
8. Wynajmujący na pisemny wniosek Najemcy udzieli stosownych zgód i pełnomocnictw w celu uzyskania przez Najemcę koncesji na alkohol maksymalnie do 18% zawartości alkoholu oraz na piwo.
9. Wynajmujący zobowiązuje się umieścić informację o działaniu Bufetu na stronach internetowych Muzeum oraz w swoich mediach społecznościowych wraz z podaniem informacji pozwalających osobom zainteresowanym na kontakt z Bufetem.
10. Wynajmujący zobowiązuje się informować gości Muzeum, a także biura podróży i pilotów wycieczek, odwiedzających Muzeum o możliwości skorzystania z posiłków serwowanych przez Bufet, a także o możliwości wcześniejszej rezerwacji miejsc dla większych grup w Bufecie.
11. Wynajmujący zobowiązuje się informować Najemcę o wszelkich zaplanowanych wydarzeniach dotyczących działalności Muzeum.
12. Wynajmujący zobowiązuje się informować Najemcę z wyprzedzeniem o większych grupach odwiedzających Muzeum, w szczególności w sytuacji, w której grupa taka będzie chciała skorzystać z oferty Bufetu.
13. Wynajmujący zobowiązuje się informować swoich pracowników o możliwości zakupu abonamentów na dania obiadowe serwowane w Bufecie.

**§ 6.**

**Czynsz, koszty i zasady płatności.**

1. Miesięczna wysokość czynszu najmu za Lokal wynosi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zł netto (słownie złotych: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) powiększona o stawkę podatku od towarów i usług obowiązującą w chwili wystawienia faktury. Czynsz będzie naliczany począwszy od dnia otwarcia Lokalu, jednak nie później niż od dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Począwszy od dnia 1 lutego 2023 r., wysokość stawki miesięcznego czynszu najmu (netto) będzie waloryzowana corocznie od dnia 1 lutego, średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Czynsz najmu za niepełne okresy rozliczeniowe będzie naliczany w wysokości 1/30 za każdy dzień korzystania z przedmiotu najmu.
4. Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu, z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, na podstawie faktur VAT (przy czym obowiązek płatności czynszu nie jest uzależniony od wystawienia faktury), wystawianych w pierwszym dniu roboczym danego miesiąca.
5. Niezależnie od czynszu Najemca pokrywać będzie opłaty eksploatacyjne Lokalu, na które składają się:
6. zużycie energii elektrycznej,
7. zużycie wody oraz odprowadzanie ścieków,

– według wskazań podliczników zainstalowanych w Lokalu, z zastrzeżeniem, że stan ww. podliczników na dzień wydania Najemcy Lokalu zostanie wskazany w protokole odbioru, o którym mowa w § 2 ust. 4 niniejszej umowy

1. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu opłat eksploatacyjnych Lokalu, o których mowa w tym ustępie, w okresach miesięcznych „z dołu”, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania od Wynajmującego prawidłowo wystawionej faktury VAT bez marży wraz ze szczegółowym rozliczeniem kwot do zapłaty, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Ww. faktury będą przesyłane do Najemcy drogą elektroniczną na adres e-mail wskazany przez Najemcę.
2. Czynsz najmu obejmuje podatek od nieruchomości oraz inne podatki i opłaty lokalne, które mogą powstać w okresie obowiązywania umowy
3. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu i kosztów utrzymania Lokalu, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie, a wpłaty należności dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek.

**§ 7.**

**Zasady działalności Bufetu.**

1. Bufet będzie otwarty codziennie, 7 dni w tygodniu co najmniej w godzinach od 9:00 do 18:00.
2. Najemca wprowadzi do codziennej sprzedaży posiłki (i będzie ten stan utrzymywał w każdym dniu prowadzenia Bufetu) o charakterze regionalnym (warmińsko-mazurskim) w postaci (co najmniej):
3. śniadania,(np. naleśniki, jajecznica, parówki), pasty, sałatki, kanapki;
4. różnorodne pieczywo, ciasta;
5. zupy (co najmniej dwa rodzaje, w tym zupa rybna);
6. dania obiadowe mięsne (co najmniej dwa zestawy), z możliwością wyboru dowolnej kompozycji i zestawu (np. porcja mięsa + ziemniaki/kasza/ryż/makaron + jarzyny gotowane lub surówka + kompot);
7. danie obiadowe jarskie, z możliwością wyboru dowolnej kompozycji i zestawu (np. porcja ryby + ziemniaki/kasza/ryż/makaron + jarzyny gotowane lub surówka + kompot; naleśniki, pierogi, zapiekanki);
8. jarzyny gotowane (co najmniej dwa rodzaje), surówki (co najmniej dwa rodzaje);
9. regionalne wyroby wędliniarskie i garmażeryjne, ryby wędzone;
10. nabiał (jogurty, serki);
11. napoje (w tym kawa, herbata, woda, soki);
12. słodycze i przekąski słone.
13. Najemca zapewni korzystającym z Bufetu codzienną informację o sprzedaży zestawów dań obiadowych i cen tych zestawów oraz informacje na temat składników jakich użyto przy przygotowywaniu posiłków i ich gramatury.
14. Najemca zapewni sprzedaż zestawów, dań i produktów, o których mowa w ust. 2 w systemie gotówkowym i bezgotówkowym (za pomocą kart płatniczych bez ograniczenia kwot transakcji).
15. Najemca w zależności od zapotrzebowania zapewni obsługę konsumpcyjną zorganizowanych grup oraz zapewni aby czas oczekiwania na posiłek pojedynczej osoby oraz grupy zorganizowanej nie był dłuższy niż 20 minut.
16. W okresie, kiedy z uwagi na panujące warunki pogodowe lub epidemię w sposób istotny zmniejszy się ilość odwiedzających Pola Grunwaldzkie Najemca może za uprzednią zgodą Wynajmującego ograniczyć ilość i asortyment posiłków, o których mowa powyżej. W tym celu Najemca składa wniosek do Wynajmującego z podaniem uzasadnienia i propozycji asortymentu oraz czasu ograniczenia. Wynajmujący udzieli odpowiedzi w terminie 2 (dwóch) dni roboczych. Zmiana ta nie stanowi zmiany umowy.

**§ 8.**

**Okres najmu**

1. Umowa została zawarta na czas określony 3 (trzech) lat od dnia jej podpisania przez Strony.
2. Umowa może zostać rozwiązana w drodze porozumienia Stron w każdym czasie.
3. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
4. zakończenia działalności gospodarczej Najemcy,
5. zmiany charakteru działalności Wynajmującego,
6. zmiany przeznaczenia Lokalu ze względu na zmiany organizacyjne w funkcjonowaniu Wynajmującego,
7. zmiany przeznaczenia Lokalu ze względu na zmiany formalne i prawne w funkcjonowaniu Wynajmującego,
8. braku możliwości prowadzenia bufetu zgodnie z zasadami wskazanymi w umowie.
9. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
10. zwłoki, o co najmniej o 2 (dwa) miesiące z zapłatą należności z tytułu czynszu najmu,
11. prowadzenia Bufetu niezgodnie z zasadami wskazanymi w umowie i nie usunięcia naruszeń w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu (co najmniej 14 dniowy termin),
12. dopuszczania się samowoli budowlanej, lub prowadzenia Bufetu bez koniecznych zezwoleń i pozwoleń,
13. przekazania Lokalu osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego,
14. używania Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrony środowiska, przepisów przeciwpożarowych itd.), a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 1 ust. 1,
15. zamknięcia lub ograniczenia działalności Bufetu bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego,
16. niewywiązywania się z obowiązków prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z umową oraz ofertą złożoną przez Najemcę,
17. stwierdzenia sprzedaży w bufecie wyrobów tytoniowych lub alkoholu bez wymaganej koncesji lub niezgodnie z posiadaną koncesją,
18. naruszania innych istotnych postanowień niniejszej umowy, lecz nie wcześniej niż po bezskutecznym upływie wyznaczonego Najemcy terminu, nie krótszego niż 14 dni, na zaprzestanie naruszeń.
19. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku postawienia Najemcy w stan likwidacji.
20. W przypadku opóźnienia w zapłacie przekraczającej dwa pełne okres płatności, egzekucja roszczeń Wynajmującego zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego oraz windykacyjnego na koszt Najemcy, co nie wyklucza prawa do rozwiązania umowy.
21. Koszt wezwań do zapłaty oraz koszt opłat skarbowych od pełnomocnictw udzielonych pełnomocnikowi procesowemu Wynajmującego obciążają Najemcę.
22. W przypadku opóźnienia w zapłacie przekraczającej dwa pełne okres płatności Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy, znajdujących się w wynajmowanym.

**§ 9**

**Kary umowne**

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu:

1. opóźnienia terminu uruchomienia Bufetu, o którym mowa w § 2 ust. 5, w wysokości 2 % kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia;
2. niewykonywania lub nienależytego wykonywania postanowień umowy, o których mowa w § 3 i 4 oraz § 7 ust. 2 w wysokości 5 % kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 6 ust. 1 za każde naruszenie.
3. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy w wysokości 30 % kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 6 ust. 1. Kara z powyższego tytułu jest niezależna od kar przewidzianych w ust. 1.
4. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Najemcę wezwania do ich zapłaty.
5. Przewidziane w umowie kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania wyższego niż wysokość kar umownych.

**§ 10.**

**Kaucja**

1. Wynajmujący oświadcza, że Najemca wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję na pokrycie należności z tytułu najmu Lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości jednokrotności miesięcznego czynszu obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy najmu (wartość brutto).
2. Zwrot kwoty kaucji pozostałej po pokryciu należności z tytułu najmu Lokalu (kar umownych, odszkodowań, kosztów dochodzenia należności, innych kosztów, do których pokrycia zobowiązany był Najemca) wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszonej o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę, nastąpi na wezwanie Najemcy, w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy najmu.

**§ 11.**

**Wydanie Lokalu**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu, w stanie niepogorszonym. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni kalendarzowych od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
3. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego. Koszt przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego obciąża Najemcę.
5. Za okres opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5% ogólnego miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
6. Po zakończeniu trwania umowy najmu, nakłady i ulepszenia związane na stałe z przedmiotem najmu, wykonane przez Najemcę nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego, bez konieczności dokonania jakichkolwiek rozliczeń pomiędzy Stronami.

**§ 12.**

**Nadzór**

1. Do nadzoru nad wykonywaniem postanowień niniejszej umowy Wynajmujący wyznacza: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tel.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Do współpracy z pracownikiem Wynajmującego, wyznaczonym zgodnie z ust. 1, Najemca wyznacza: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany umowy i dokonuje się na piśmie.

**§ 13.**

**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory powstałe w związku z wykonywaniem umowy Strony zgodnie poddadzą rozstrzygnięciu sądu właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.
3. Zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa na Wynajmującego i jeden dla Najemcy.
5. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
6. załącznik nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy;
7. załącznik nr 2 – Oferta Wykonawcy;
8. załącznik nr 3 – plan sytuacyjny Lokalu i jego otoczenia;
9. załącznik nr 4 – wykaz prac adaptacyjnych Lokalu.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ……………..…………………….. |  | …..…………………………….... |
| Wynajmujący |  | Najemca |