

Umowa najmu nr

zawarta w dniu (...) 2025r. w Katowicach pomiędzy:

Narodową Orkiestrą Symfoniczną Polskiego Radia z siedzibą w Katowicach, Plac Wojciecha Kilara 1, 40-202 Katowice, wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego pod nr RIK 61/2006, NIP 954-253-68-13, REGON 240260206. reprezentowaną przez:

Ewę Bogusz-Moore – Dyrektora NOSPR,
zwaną dalej „Wynajmującym”,

a,

zwaną dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”,

o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy użyczenia z dnia 10 maja 2022 r. zawartej z Miastem Katowice, zmienionej Aneksem z dnia 13 stycznia 2025r., jest Biorącym w użyczenie budynku stanowiącego siedzibę Wynajmującego – Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia z siedzibą w Katowicach, przy Pl. Wojciecha Kilara 1, 40-202 Katowice, w ramach którego wydzielony jest lokal użytkowy, , oraz, że jest uprawniony do oddania części tego lokalu w najem na warunkach określonych niniejszą umową.

2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania lokal w ramach budynku, o którym mowa w ust. 1, o łącznej powierzchni:

- 1) 548,54m² (poziom 0 bufet nr 1: 26,55m², poziom 0 bufet nr 2: 21,30 m²; poziom 1: Restauracja/sala jadalna/ WC damskie i męskie 176,52 m², zaplecze kuchenne 81,52 m², poziom 2: zaplecze kuchenne i socjalne o łącznej powierzchni 192,75 m², poziom 3: zaplecze 34,19 m², bufet pracowniczy 15,71 m².

Dodatkowo na poziomie 3 przestrzeń tarasu o powierzchni 52,10 m², sala jadalniana przy bufecie pracowniczym o powierzchni 111,80 m² (otwarta przestrzeń, na której pracownicy, muzycy oraz ich goście mogą spożyć posiłek przyniesiony przez siebie, jak również zakupiony w bufecie);

- 2) 48,60 m² (poziom 2 bufet nr 1: 22,85m² z zapleczem 2,5 m², poziom 2 bufet nr 2 o pow. 23,25m²).

Pomieszczenia oddane Najemcy w najem na podstawie niniejszej umowy zwane będą dalej „lokałem”. Lokal będący przedmiotem najmu został oznaczony na planie stanowiącym załącznik nr 1 do umowy. Plan sytuacyjny budynku określa załącznik nr 2 do umowy.

3. Strony potwierdzają, że dla potrzeb umowy oraz zgodnie z warunkami konkursu przeprowadzonego przez Wynajmującego na wybór Najemcy lokalu oraz ze sporządzonym przez Najemcę Szczegółowym opisem koncepcji prowadzenia działalności, stanowiącym załącznik nr 3 do umowy, jak również warunkami określonymi w Zaproszeniu do składania ofert na prowadzenie restauracji, bufetu pracowniczego, bufetów kawowych w siedzibie NOSPR oraz Regulaminem i szczegółowymi zasadami postępowania konkursowego na

wybór najemcy restauracji, bufetu pracowniczego, bufetów kawowych w siedzibie NOSPR, stanowiącymi załącznik nr 4 do umowy Wynajmujący, zezwala Najemcy na korzystanie ze wspólnych powierzchni komunikacyjnych w celu dostępu do lokalu. Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni komunikacyjnych w sposób, który nie będzie zakłócał korzystania przez Wynajmującego z pozostałej części budynku.

4. Najemca oświadcza, iż akceptuje fakt, iż pozostałą część budynku, która nie została oddana Najemcy do korzystania, Wynajmujący wykorzystuje do prowadzenia swojej działalności statutowej, w tym działalności programowej, na potrzeby konferencyjne i warsztatowe działalności edukacyjnej, kulturalnej, artystycznej oraz innej.

§ 2.

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal wyłącznie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.
2. Najemca przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej, o której mowa w ust. 1, jest uprawniony do uzyskania koncesji na sprzedaż alkoholu na okres obowiązywania Umowy.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność do dnia **01.10.2025** r. W przypadku przekroczenia terminu rozpoczęcia działalności z przyczyn leżących po stronie Najemcy, o więcej niż 60 dni, Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia. Na umotywowany wniosek Najemcy, złożony przed upływem okresu uprawniającego Wynajmującego do odstąpienia od Umowy, Wynajmujący może wyrazić pisemną zgodę na jednokrotne wydłużenie terminu rozpoczęcia działalności nie więcej niż o 60 dni.

§ 3.

1. Okres najmu lokalu obejmuje czas oznaczony, tj. okres 5 (pięciu) lat od daty zawarcia niniejszej umowy. Strony zgodnie postanawiają, iż w okresie od 9 (dziewięciu) do 3 (trzech) miesięcy przed końcem okresu najmu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, mogą przedłużyć okres najmu o następne 5 (pięć) lat, na podstawie pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
2. Pomieszczenia stanowiące lokal w części służącej realizacji umowy zostaną wydane Najemcy w terminie 5 dni liczonych od dnia podpisania niniejszej Umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 5 do umowy, w dniu uzgodnionym przez strony. Wynajmujący zobowiązuje się do wydania lokalu w dobrym stanie technicznym, nadającym się do prowadzenia przez Wynajmującego działalności zgodnie z warunkami niniejszej umowy. Wynajmujący oświadcza i zapewnia, że wszelkie instalacje i urządzenia znajdujące się w lokalu lub służące korzystaniu z lokalu znajdują się w stanie technicznym nadającym się do prawidłowego użytku i są pozbawione widocznych wad lub usterek. Najemca oświadcza, że zapoznał się z wszystkimi rozwiązaniami technicznymi dotyczącymi konstrukcji lokalu, instalacji tam istniejących oraz systemami zastosowanymi w przekazanym lokalu.
3. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c.

§ 4.

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności, dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie. Dokumenty te Najemca przedłoży Wynajmującemu najpóźniej na 7 dni przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu. Brak przekazania ww. dokumentów będzie skutkowało wstrzymaniem przez Wynajmującego otwarcia lokalu aż do dnia przekazania dokumentów.
2. Najemca zobowiązany jest w ciągu 7 dni poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 1.

§ 5.

1. W lokalu nie może być prowadzona działalność w zakresie gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych i gier zręcznościowych oraz działalność handlowa, promocyjna i informacyjna dotycząca produktów powodujących lub mogących powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczy”, nawet jeśli nie są to produkty przeznaczone do spożycia; w przypadku, gdyby Najemca naruszył ten zakaz, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Najemca nie może ograniczać dostępu do usług oferowanych w lokalu na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów (tzw. „selekcji”); w przypadku, gdyby Najemca naruszył ten zakaz, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Najemca nie może dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość; w przypadku, gdyby Najemca naruszył ten zakaz, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmujący ma prawo do dokonywania oględzin lokalu zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu. Kontroli lokalu w imieniu Wynajmującego mogą dokonywać upoważnieni pracownicy Wynajmującego lub inne wskazane przez Wynajmującego osoby.

§ 6.

1. Najemca będzie miał prawo, pod warunkiem uiszczania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, a także wypełniania innych postanowień umowy, do stałego wstępu do lokalu przez siedem dni w tygodniu.
2. Najemca będzie miał prawo do korzystania z lokalu wyłącznie w celu prowadzenia działalności objętej umową, o której mowa w § 2, zgodnie z warunkami niniejszej umowy i zgodnie ze sporządzonym przez Najemcę „Szczegółowym opisem koncepcji prowadzenia działalności”.
3. Produkty i dania oferowane przez Najemcę muszą spełniać wymogi jakości i bezpieczeństwa żywności wymagane przepisami prawa obowiązującymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. W odniesieniu do oferowanych przez Najemcę produktów, Najemca przyjmuje do wiadomości, że produkty i dania powinny być zróżnicowane pod względem cenowym i dostosowane do różnych grup klientów.
5. W lokalu zabroniona jest sprzedaż produktów noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość; w przypadku, gdyby Najemca naruszył ten zakaz, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć

niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Najemcy na usunięcie stwierdzonego naruszenia.

6. Dopuszczalna jest sprzedaż alkoholu w lokalu na podstawie odpowiednich koncesji.
7. Najemca zobowiązuje się do stosowania zniżek od cen produktów i usług oferowanych w ramach działalności prowadzonej w lokalu – w części obejmującej restaurację, bufety kawowe – dla pracowników i gości Wynajmującego w wysokości%. Pracownicy Wynajmującego będą uprawnieni do skorzystania każdorazowo ze zniżki za okazaniem karty wydanej w tym celu przez Najemcę lub w inny sposób ustalony z Najemcą. Goście Wynajmującego będą korzystać ze zniżki po uprzedniej awizacji ich wizyty w lokalu w formie e-mail, telefonicznie lub w siedzibie lokalu. W razie stwierdzenia co najmniej 3 przypadków niestosowania przez Najemcę powyższych zniżek, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 7.

1. Sposób oznaczenia lokalu przez Najemcę, będzie dostarczony Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy i wymaga akceptacji Wynajmującego. Sposób oznaczenia lokalu, po akceptacji przez Wynajmującego, będzie stanowił załącznik nr 6 do umowy. Wszelkie dalsze zmiany, w tym wpływające na wielkość, formę oraz faktyczne usytuowanie nośnika informacyjnego z oznaczeniem lokalu, Najemca zobowiązany jest wcześniej uzgodnić w formie pisemnej z Wynajmującym.
2. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz lokalu i budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń logotypów, informacji identyfikacyjnych podmiotów trzecich zarówno dostawców, jak i klientów Najemcy, jest możliwe po wcześniejszym zaopiniowaniu i wyrażeniu zgody przez Wynajmującego. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego instalować urządzeń (np. anten, klimatyzatorów itp.) wewnątrz ani na zewnątrz lokalu.

§ 8.

1. Najemca będzie miał prawo do organizacji wydarzeń zamkniętych w Restauracji na poziomie 1, za uprzednią zgodą Wynajmującego (prawo to dotyczy wyłącznie zamkniętej przestrzeni Restauracji). Zamiar organizacji tych wydarzeń Najemca jest obowiązany zgłosić Wynajmującemu nie później niż 14 dni przed datą wydarzenia. Wydarzenia zamknięte nie będą mogły się odbywać w dniach, w których Wynajmujący organizuje przedsięwzięcia w ramach działalności statutowej w Sali koncertowej lub Sali kameralnej (w szczególności koncerty, gale).
2. W przypadku, gdy Najemca nie wypełni obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący będzie upoważniony do naliczenia Najemcy kary umownej w wysokości odpowiadającej kwocie dziesięciu procent (10%) miesięcznego czynszu należnego Wynajmującemu.
3. Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy dokonanych w terminie nie później niż 1 dzień przed datą wizyty, zarezerwować odpowiednią liczbę stolików dla gości Wynajmującego po potwierdzeniu przez Najemcę odpowiedniej liczby wolnych miejsc. W przypadku zawiadomienia Najemcy o wizycie gości Wynajmującego w terminie krótszym niż 1 dzień przed datą wizyty, Najemca zapewni stoliki dla gości w miarę

swoich możliwości i aktualnego na dzień wizyty natężenia ruchu klientów w przestrzeni Restauracji na poziomie 1.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wyłączenia z obsługi podczas wydarzeń organizowanych przez NOSPR przestrzeni barów kawowych informując o tym Najemcę nie później niż 7 dni wcześniej przed wydarzeniem, z uwzględnieniem proporcjonalnego obniżenia czynszu dla Najemcy.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wyłączenia z obsługi podczas koncertów organizowanych przez zewnętrznego organizatora (wynajmy) przestrzeni sali jadalnej w całości lub częściowo w bufecie pracowniczym, informując o tym Najemcę nie później niż 7 dni przed wydarzeniem.
6. Najemca ma prawo do korzystania z jednego miejsca parkingowego umiejscowionego na parkingu podziemnym Wynajmującego w ramach czynszu najmu.
7. Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce realizacji dostaw towarów i produktów na potrzeby prowadzenia przez niego działalności gastronomicznej w lokalu.

§ 9.

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych według wskazań odczytów licznika.
2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu najmu w wysokości zł netto (słownie: netto), powiększonego o podatek od towarów i usług (podatek VAT) według obowiązującej w dniu wystawienia faktury stawki. Czynsz najmu płatny będzie za okresy miesięczne z góry do 10 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego **BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO** nr konta: **53 1130 1091 0003 9112 5320 0001**.
3. Za każdy dzień przerwy w działalności Najemcy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego miesięczny czynsz najmu będzie pomniejszony o 1/30.
4. Wysokość czynszu najmu będzie waloryzowana narastająco corocznie, ze skutkiem wstecznym od 1 stycznia roku objętego waloryzacją, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji. Zmiana ta nie powoduje wypowiedzenia umowy i następuje w formie pisemnego zawiadomienia doręzonego Najemcy za pokwitowaniem.

§ 10.

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem lokalu i eksploatacją mediów, obejmujących opłaty za zużycie energii elektrycznej (w tym opłat stałych i zmiennych, dystrybucyjnych, przesyłowych i innych składających się na cenę energii elektrycznej), dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków. Opłaty eksploatacyjne będą naliczane przez Wynajmującego na podstawie zainstalowanych liczników (o ile takie są zainstalowane) lub dokumentów źródłowych wystawianych przez dostawców tych mediów lub Wynajmującego, według stosowanych przez nich stawek tych opłat.
2. Opłaty eksploatacyjne będą płatne od dnia protokolarnego przekazania lokalu, za okresy miesięczne (lub inne wynikające z okresów rozliczeniowych stosowanych przez dostawców mediów lub Wynajmującego), w terminie 7 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury (refaktury), powiększonej o podatek od towarów i usług (podatek VAT), według obowiązującej w dniu wystawienia faktury stawki.

3. W razie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek. Zmiana wysokości tych opłat nie wymaga aneksu do umowy, lecz jedynie pisemnego zawiadomienia skierowanego przez Wynajmującego do Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 11.

1. Najemca we własnym zakresie zapewni sobie i będzie ponosił koszty usług: telekomunikacyjnych, wywozu odpadów i utrzymania czystości w przestrzeni objętej umową oraz zabezpieczenia lokalu przed szkodnikami.
2. Najemca niezwłocznie po przekazaniu lokalu, lecz przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej, ma obowiązek zawrzeć z uprawnionym przedsiębiorcą umowę na wywóz powstających w lokalu odpadów, umowę na sprzątanie wynajmowanej powierzchni oraz umowę na dokonywanie czynności dezynfekcyjnych i dezynsekcyjnych lokalu. Najemca przedłoży Wynajmującemu kopie umów na wywóz nieczystości oraz czynności dezynfekcyjne i dezynsekcyjne najpóźniej na 3 dni przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu. Brak przekazania ww. kopii umów będzie skutkował wstrzymaniem przez Wynajmującego otwarcia lokalu aż do dnia przekazania kopii umów.
3. Wynajmujący będzie dokonywał serwisu, czyszczenia i kontroli separatorów tłuszczu w lokalu nie rzadziej niż 2 (dwa) razy w roku. Najemca jest obowiązany do zwrotu Wynajmującemu kosztów serwisu, czyszczenia i kontroli separatorów, w tym – w razie konieczności wywozu nieczystości z separatorów, a także wszelkich czynności obsługowych z tym związanych, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Najemcy refaktury tych kosztów.

§ 12.

1. Strony postanawiają, że na rzecz Wynajmującego ustanowione zostanie przez Najemcę zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy w formie depozytu (kaucji) na rachunku bankowym Wynajmującego w wysokości czterokrotności miesięcznego czynszu brutto, tj. w kwocie zł (słownie: złotych brutto).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, zostanie ustanowione najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy, z zastrzeżeniem, że Wynajmujący zachowa na poczet zabezpieczenia kwotę wadium wpłaconego przez Najemcę w postępowaniu konkursowym, tj. kwotę 10 000 zł, w następstwie czego Najemca dokona tytułem zabezpieczenia wpłaty kwotyzł.
3. Wynajmujący, według własnego uznania, może skorzystać z zabezpieczenia lub jego części w celu pokrycia zaległych zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej umowy, w tym naliczonych kar umownych i kosztów wykonania zastępczego, a także szkód lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku naruszeniem umowy przez Najemcę. Przed skorzystaniem z zabezpieczenia lub jego części Wynajmujący wezwie Najemcę na piśmie do uregulowania zaległości, pokrycia szkód lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego, a także innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych, wyznaczając mu w tym celu 7-dniowy termin. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Wynajmujący będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczenia.
4. W razie skorzystania przez Wynajmującego z zabezpieczenia w trakcie obowiązywania umowy, Najemca uzupełni zabezpieczenie do wymaganej wysokości w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego o skorzystaniu z zabezpieczenia.
5. W razie braku wniesienia przez Najemcę zabezpieczenia w wymaganej wysokości lub braku uzupełnienia zabezpieczenia przez Najemcę do wymaganej wysokości we wskazanym w ust.

- 4 terminie, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Zabezpieczenie zostanie zwrócone Najemcy w terminie 30 dni po dniu opuszczenia przez niego i przekazania Wynajmującemu lokalu, o ile nie zostanie wykorzystane przez Wynajmującego zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
7. W przypadku jakiegokolwiek sporu dotyczącego istnienia lub wysokości roszczenia objętego zabezpieczeniem, Wynajmującemu przysługuje prawo do zatrzymania zabezpieczenia do ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

§ 13.

1. Najemca na własny koszt uzyska i będzie utrzymywał w mocy przez cały okres obowiązywania umowy (opłacając terminowo wszelkie należne składki):
- a) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu roszczeń osób trzecich, w tym Wynajmującego, powstałych w wyniku szkód na osobie, szkód na mieniu, utraty majątku lub szkód w lokalu, a suma gwarancyjna dla każdego zdarzenia wynosić będzie co najmniej 500 000,00 zł;
 - b) ubezpieczenie od szkód na wyposażeniu wniesionym do lokalu i od utraty zysku.
2. Najemca każdorazowo po zawarciu stosownej umowy ubezpieczenia dostarczy najemcy kopie wymaganych polis wraz z potwierdzeniem opłacenia składki w ciągu 7 dni od dnia zawarcia polisy.
3. W razie braku posiadania przez Najemcę ubezpieczenia, o którym mowa w ustępach powyższych, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia po bezskutecznym upływie 7-dniowego terminu wyznaczonego Najemcy przez Wynajmującego na usunięcie stwierdzonego naruszenia.

§ 14.

1. Najemca zobowiązuje się uzgadniać z Wynajmującym:
- 1) czas pracy *Restauracji, bufetu pracowniczego oraz bufetów kawowych*;
 - 2) różnorodność menu;
 - 3) zmiany wysokości cen dań i napojów oferowanych w bufecie pracowniczym przyjętych przez Zamawiającego w ofercie Wykonawcy stanowiącej załącznik nr 3 do umowy (opis koncepcji prowadzenia działalności);
 - 4) zmiany w wielkości porcji dań oferowanych w bufecie pracowniczym przyjętych przez Zamawiającego w ofercie Wykonawcy stanowiącej załącznik nr 3 do umowy (opis koncepcji prowadzenia działalności);
 - 5) jakość i standard jakościowy posiłków i napojów;
 - 6) zmiany w stałej sprzedaży napojów i posiłków;
 - 7) zmiany w menu serwowanym w bufecie pracowniczym, w tym zbieranie i odnoszenie się do zgłaszanych uwag;
- przy czym zmiany określone w pkt 2-6 odnoszą się do istotnych zmian, mających wpływ na:
- a) zmianę zakresu cen obowiązujących w bufecie pracowniczym;
 - b) zmianę zakresu cen obowiązujących w restauracji oraz bufetach kawowych, które przekraczają 20% względem poziomu przyjętego w ofercie stanowiącej załącznik nr 3 do umowy (opis koncepcji prowadzenia działalności), z uwzględnieniem zmian r/r wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa GUS;

- c) zmianę typu serwowanej w lokalu kuchni (co nie dotyczy zmian polegających na wprowadzeniu do menu pojedynczych potraw typowych dla danego typu kuchni np. kuchni z różnych regionów świata);

W celu uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, iż konieczność uzgodnień nie dotyczy ustalania menu obowiązującego danego dnia w bufecie pracowniczym.

2. Ewentualne zmiany, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym, mogą podwyższać ceny dań i napojów w menu w wyniku uzasadnionego wpływu zewnętrznych czynników o charakterze gospodarczym.
3. Najemca powiadomi Wynajmującego o planowanych zmianach, zgodnie z zasadami, o których mowa powyżej, co najmniej 10 dni przed ich wprowadzeniem. Jeśli w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Wynajmującego takiej informacji Wynajmujący nie zgłosi swoich uwag do proponowanych zmian, uznaje się, że wyraża on na nie zgodę.

§ 15.

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie oraz przepisami prawa, Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w umowie zgodnie z przepisami prawa i postanowieniami umowy;
 - 2) używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego oraz jego gości i odwiedzających;
 - 3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania;
 - 4) sprzątania lokalu na swój koszt (w tym powierzchni bufetu pracowniczego, znajdującego się na poziomie 3), utrzymania czystości podłóg, mebli, tarasu, przeszkleń, sprzątania ciągów komunikacyjnych oraz innych powierzchni niestanowiących przedmiotu najmu (w tym m.in. windy która jest uważana do przewożenia towaru, posiłków), które będą udostępniane do użytku najemcy oraz jego klientów, przy czym sprzątanie innych powierzchni niż lokal, stanowi obowiązek Najemcy, w przypadku wykorzystania ww. powierzchni przez Najemcę na potrzeby organizacji przez Najemcę dodatkowych imprez – obszar, o którym mowa powyżej, każdorazowo zostanie ustalony przez Strony przed jego wykorzystaniem na potrzeby Najemcy, oraz - po zakończeniu sezonu artystycznego, a przed rozpoczęciem kolejnego sezonu do przeprowadzenia doczyszczania użytkowanych powierzchni (w szczególności posadzek za bufetami kawowymi oraz bufetem pracowniczym);
 - 5) po zakończeniu sezonu artystycznego, a przed rozpoczęciem kolejnego sezonu Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu Lokalu wraz z jego wyposażeniem (m.in: 4 bufety kawowe, bufet pracowniczy oraz blaty w restauracji) względem stanu określonego w Protokole zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony, którego wzór stanowi załącznik nr 5 do umowy. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń w Lokalu Wynajmujący zleci dokonanie koniecznych prac konserwacyjnych oraz remontowych, a ich kosztem obciąży Najemcę;
 - 6) zapewnienia na własny koszt wywozu śmieci (oraz ich segregacji) i innych nieczystości oraz ich składowania w zapewnionych przez Najemcę kontenerach;
 - 7) zabezpieczenia przestrzeni objętej najmem przed szkodnikami i przeprowadzania na własny koszt usługi stałego nadzoru, dezynsekcji, deratyzacji, nie rzadziej niż raz na 6

- tygodni; po każdorazowym przeglądzie (wykonaniu usługi) Najemca jest obowiązany okazać Wynajmującemu protokół z przeprowadzonego przeglądu;
- 8) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym to lokal się znajduje, w szczególności przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, a także wymiany witryn, okien i drzwi;
 - 9) nieoddawania lokalu w najem lub do bezpłatnego używania jakimkolwiek osobom trzecim w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 10) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 14 dni od daty dokonania tej zmiany; w przypadku, gdy Najemca nie wypełni obowiązku informacyjnego, o którym mowa w zdaniu pierwszym, Wynajmujący będzie upoważniony do naliczenia Najemcy kary umownej w wysokości odpowiadającej kwocie dziesięciu procent (10%) miesięcznego czynszu należnego Wynajmującemu;
 - 11) przestrzegania regulaminu budynku, jeżeli taki obowiązuje dla nieruchomości, w której znajduje się lokal;
 - 12) niekorzystania z pozostałych części budynku nieobjętych najmem oraz niezakłócania Wynajmującemu możliwości korzystania z pozostałej części budynku nieobjętej najmem.
2. Najemca bezzwłocznie wyłączy wszystkie media, które powodują szkody w lokalu lub budynku albo przyczyniają się do ich powstania, i niezwłocznie powiadomi o tym Wynajmującego.
 3. Najemca nie ma prawa najmu żadnej części lub całości lokalu, ani też nie będzie zawierał umów, na podstawie których inne osoby upoważnione byłyby do prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu. Najemca nie będzie również zezwalał osobom trzecim na posługiwanie się adresem lokalu jako adresem do korespondencji, adresem centrali, siedziby ani też w innej formie.
 4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostępie do lokalu, spowodowane przyczynami, za które Wynajmujący nie odpowiada.
 5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w lokalu, zaistniałych z przyczyn innych niż zawinione przez Wynajmującego. Zabezpieczenie lokalu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
 6. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych obowiązujących dla lokalu oraz instrukcji bezpieczeństwa pożarowego budynku
 7. Wynajmujący wyposaży lokal w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie oraz zapewni i wdroży instrukcje bezpieczeństwa pożarowego zapoznając pracowników Najemcy lub inne osoby działające na rzecz Najemcy z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z lokalu oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji. Osoby wykonujące pracę u Najemcy zobowiązane są do czynnego udziału w szkoleniach z zagadnień ppoż. oraz praktycznych ćwiczeniach ewakuacyjnych organizowanych przez Wynajmującego.

8. W przypadku prowadzenia w lokalu działalności wymuszającej podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w całym budynku, Najemca na własny koszt dostosuje poziom tego zabezpieczenia w całym budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej.

§16.

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur;
 - b) okien i drzwi, zamków i zamknięć;
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i innych urządzeń kuchennych, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii, dozowników na mydło, podajników na ręczniki i papier toaletowy, koszy w toaletach oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - e) innych elementów wyposażenia lokalu ujętych w Protokole zdawczo-odbiorczym;
 - f) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien wewnątrz lokalu;
 - g) przeglądów i utrzymania w sprawności okapu kuchennego oraz czyszczenia przewodów kominowych nie rzadziej niż raz w roku. Kopie protokołów z przeglądów muszą zostać dostarczone Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty dokonania przeglądu. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, Wynajmujący będzie uprawniony do skorzystania (bez zgody sądu) z wykonania zastępczego, a następnie obciążenia Najemcy kosztami tego wykonania;
 - h) przeglądów i utrzymania w sprawności chłodni znajdującej się w kuchni wraz z częścią instalacji znajdującej się poza lokalem (na dachu). Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym urządzeń na dzień przejęcia lokalu.
 - i) wymiany źródeł oświetlenia w Lokalu.
2. Prace wskazane w ust. 1 mogą być zrealizowane po przedstawieniu zakresu prac wraz z niezbędną dokumentacją oraz uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego na dany zakres.
3. Wynajmujący zobowiązany jest do wykonania oraz refakturowania kosztów związanych z utrzymaniem, przeglądem i konserwacją instalacji i systemów stanowiących integralną część budynku, a wchodzących częściowo w powierzchnię najmu, tj.:
 - 1) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego, instalacji oświetlenia;
 - 2) napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz napraw potocznych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania) w takim zakresie i w takiej części, w jakiej służą one wyłącznie dla celów korzystania z lokalu;
 - 3) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien;
 - 4) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności;
 - 5) części urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych przypadających na lokal będący przedmiotem niniejszej umowy;

- 6) instalacji teletechnicznych;
 - 7) urządzeń dźwigowych (pod dozorem UDT).
4. O ile dotyczy, Najemca zobowiązany jest korzystać z lokalu oraz prowadzić wszelkie prace w lokalu z zachowaniem warunków gwarancji na prace i urządzenia zamontowane w lokalu przez Wynajmującego. W przypadku braku konserwacji wyposażenia, instalacji i systemów lub wykonywania prac serwisowych niezgodnie z warunkami gwarancji lub spowodowania uszkodzeń niepodlegających naprawie gwarancyjnej (z winy Najemcy), Najemca będzie ponosił wszystkie koszty napraw i przywrócenia ich do stanu sprawności. W przypadku utraty gwarancji (z winy Najemcy) Najemca przejmuje pełną odpowiedzialność i będzie ponosił koszty utrzymania i zapewnienia sprawności wyposażenia, instalacji, urządzeń w okresie równym gwarancji.
5. Każdorazowo, niezależnie od zakresu prac konserwacyjnych, remontowych, modernizacyjnych, wymagane jest złożenie przez Najemcę Wynajmującemu szczegółowego zakresu robót, celem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z ustawy - Prawo budowlane.
7. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z obsługą urządzeń i instalacji zainstalowanych w budynku, nieobjętych najmem, a służących do obsługi lokalu w takiej części, w jakiej te urządzenia i instalacje umożliwiają korzystanie z lokalu.

§ 17.

1. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszystkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne dla realizacji prac remontowych, a w szczególności zgody organu architektoniczno-budowlanego, właściciela budynku – Miastem Katowice, Architekta budynku – Tomasza Koniora prowadzącego działalność pod nazwą „KONIOR STUDIO Tomasz Konior”, na prowadzenie robót w lokalu na warunkach określonych w obowiązujących przepisach. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do dostarczenia uzyskanych zezwoleń i zgód, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania.
2. Wynajmujący będzie podczas obowiązywania umowy wspierał Najemcę w rozmowach z właścicielem budynku – Miastem Katowice oraz Architektem budynku – Tomaszem Koniosem.
3. Najemca nie może dokonywać żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na warunkach przez niego określonych.
4. Po zakończeniu umowy Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego do odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych przez Najemcę w lokalu. Najemca może odłączyć i zabrać z lokalu wyposażenie lokalu takie jak meble, kontuar barowy, wyposażenie kuchni, wyposażenie piekarni, oświetlenie, pod warunkiem, że nie stanowiły one wyposażenia w dniu wydania Najemcy lokalu albo nie zastąpiły wyposażenia, które zapewnił Wynajmujący. Strony zgodnie ustalają, że za przedmioty połączone z Przedmiotem najmu podlegające zabraniowi przez Najemcę uznają wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę w Przedmiocie najmu w ramach prac adaptacyjnych, które zostały połączone z Przedmiotem najmu dla przemijającego użytku lub które mogą być odłączone od Przedmiotu najmu bez jego uszkodzenia lub bez jego istotnej zmiany, a które

nie stanowią własności Wynajmującego, albo nie zastąpiły przedmiotów, które zapewnił Wynajmujący.

5. W przypadku, gdyby w wyniku zmian obowiązującego prawa albo polecenia uprawnionych służb (takich jak: Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej) lokal musiałby zostać poddany adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem zmian wcześniej dokonanych w lokalu przez Najemcę, prace te oraz koszty ich wykonania będą obciążać Najemcę.
6. Najemca zapewni Wynajmującemu (upoważnionym pracownikom Wynajmującego lub innym wskazanym przez Wynajmującego osobom) prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia. Poza przypadkami nagłymi terminy dokonywania napraw lub kontroli będą wcześniej uzgadniane z Najemcą.

§ 18.

1. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
3. Strony ustalają, że jeżeli w czasie trwania umowy zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. Niezwłoczne powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. W wypadku niedopełnienia tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody będącej następstwem zaniechania Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości tej szkody, w tym spowodowanej także opóźnieniem w jej zgłoszeniu do towarzystwa ubezpieczeniowego.
4. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osoby, w celu dokonania naprawy.
5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny oraz rzeczy wniesione do lokalu. Wynajmujący wskaże miejsce przechowania zdemontowanego wyposażenia w budynku, w którym znajduje się lokal, a jeśli przechowanie w tym miejscu nie będzie możliwe koszty przechowania i transportu pokryje Wynajmujący.

§ 19.

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać zmian ani ulepszeń lokalu.
2. Wszelkie ewentualne zmiany lub adaptacje lokalu, w tym w wystroju lokalu, wymagają oprócz uprzedniej zgody Wynajmującego, także zgody architekta budynku. Wynajmujący zobowiązuje się udzielić Najemcy wsparcia w uzyskaniu kontaktu z architektem, celem uzyskania zgody, o której mowa powyżej.

3. Wszelkie nakłady na lokal oraz wyposażenie lokalu Najemca będzie ponosił we własnym zakresie i na własny koszt – bez prawa do zwrotu tych nakładów po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
4. W przypadku, gdy prace adaptacyjno-remontowe naruszają aktualne gwarancje, Najemca przejmuje odpowiedzialność gwarancyjną na te elementy lokalu, które w wyniku tych prac straciły gwarancję – dotyczy to również pozostałej powierzchni budynku, niestanowiącej przedmiotu najmu.
5. Jeżeli Najemca poniósł nakłady na remont, ulepszenia lub modernizację lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przywrócenia lokalu – na koszt Najemcy – do stanu pierwotnego.
6. W celu zapewnienia kontroli właściwej eksploatacji lokalu, Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o jej terminie z 2-dniowym wyprzedzeniem.

§ 20.

1. Wynajmujący będzie miał prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia przed upływem okresu obowiązywania umowy, w przypadkach wynikających z obowiązujących przepisów, a ponadto w przypadku, gdy Najemca naruszył w sposób istotny postanowienia umowy, a w szczególności:
 - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania lub;
 - 2) prowadzi w lokalu działalność inną niż określona w umowie lub działalność niezgodną z przepisami prawa lub z umową;
 - 3) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie;
 - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu (art. 683 Kodeksu cywilnego);
 - 5) przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pomieszczeń w budynku uciążliwym;
 - 6) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującemu;
 - 7) nie dokonał płatności należnego czynszu za dwa okresy płatności;
 - 8) nie dokonał jakiegokolwiek innej należnej płatności w terminie jej wymagalności, której dokonanie, zgodnie z niniejszą umową, jest obowiązkiem Najemcy;
 - 9) w razie rażącego lub uporczywego zachowania Najemcy, jego pracowników, kontrahentów lub współpracowników nielicującego z powagą NOSPR;
 - 10) przerwał lub zaprzestał prowadzenia Restauracji, bufetu pracowniczego, bufetów kawowych zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, chyba że zaniechanie lub przerwa jest wynikiem awarii lub innych zdarzeń niezależnych od Najemcy;
 - 11) w sposób rażący lub uporczywy zaniedbał obowiązki wynikające z postanowień § 15 ust. 1, 2, 6, lub 8, lub § 16 ust. 1, lub § 17 ust. 1;
 - 12) wykonał prace bez uzyskania zgód, o których mowa w § 16 ust. 1, 4 lub 5, lub § 17 ust. 1 lub 2.
2. Przed wypowiedzeniem Umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący wezwie Najemcę do zaprzestania naruszania Umowy lub usunięcia skutków naruszeń i naprawienia wyrządzonych szkód w terminie 30 dni od dnia wezwania. W razie bezskutecznego upływu

tego terminu, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3. Najemca będzie miał prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym przed upływem terminu obowiązywania Umowy, jeżeli wady samego lokalu stwarzają niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego, a Wynajmujący nie usunie ich w terminie 30 (trzydziestu) dni od chwili otrzymania od Najemcy pisemnego zawiadomienia o wystąpieniu takich wad. Nie dotyczy to sytuacji, gdy naruszenie takie nie może być usunięte w powyższym terminie i jednocześnie Wynajmujący rozpocznie naprawę naruszenia w powyższym terminie, a następnie będzie dokładał wszelkich starań w celu jak najszybszego naprawienia takiego naruszenia i usunie takie naruszenie w ciągu kolejnych trzydziestu (30) dni.
4. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn określonych w ust. 1 lub 3, Strona, która rozwiązała Umowę może żądać od drugiej strony odszkodowania na zasadach przewidzianych w obowiązujących przepisach.
5. Niezależnie od postanowień ustępów powyższych, niniejsza umowa rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia umowy użyczenia zawartej przez Wynajmującego z Miastem Katowice.

§ 21.

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu lokalu, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, a w przypadku rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia – w ciągu 30 dni od daty rozwiązania umowy.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym. Pomieszczenia po okresie najmu mają być przywrócone do stanu z dnia przejścia lokalu, odnowione, odmalowane bez ubytków w stałych elementach, takich jak pęknięcia posadzki, płytek ceramicznych (gres), obicia ścian, uszkodzenia drzwi lub innych elementów pomieszczeń najmu. Przed wydaniem lokalu Najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń, przy zwrocie lokalu.
3. Najpóźniej w dniu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie klucze oraz karty dostępu do lokalu. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu kluczy oraz kart dostępu do lokalu w dniu wskazanym powyżej, Wynajmujący będzie upoważniony do otwarcia lokalu i wymiany zamków oraz kart na koszt Najemcy.
4. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (którego wzór stanowi załącznik 5 do niniejszej Umowy), opisującego stan lokalu na dzień zakończenia umowy.
5. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o wyznaczonym terminie przejęcia. Najemcę obciążają konsekwencje wynikające z treści protokołu sporządzonego w takim przypadku przez Wynajmującego.
6. Najpóźniej w dniu, o którym mowa w ust. 1, Najemca usunie z lokalu wniesione przez siebie wyposażenie lokalu.
7. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę pozostaną w nim rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie wskazanym przez Wynajmującego, pozostawione rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

8. W przypadku, gdy Najemca nie dokona zwrotu lokalu zgodnie z powyższymi postanowieniami, Wynajmujący poza prawem do usunięcia Najemcy z lokalu lub dochodzenia dodatkowych roszczeń przenoszących kwotę kary umownej, będzie upoważniony do naliczenia Najemcy kary umownej w wysokości odpowiadającej kwocie trzech procent (3%) miesięcznego czynszu należnego w danej chwili za każdy dzień zajmowania lokalu po terminie zwrotu lokalu oraz do naliczenia opłat eksploatacyjnych, podwyższonych o odpowiednią stawkę podatku VAT za cały czas bezumownego korzystania z lokalu.
9. Jeżeli w chwili zwrotu lokalu okaże się, że lokal nie jest przywrócony do stanu z dnia przejęcia lokalu, Wynajmujący będzie uprawniony do przywrócenia pomieszczeń do stanu z dnia przejęcia na koszt i ryzyko Najemcy, a także do zatrzymania kwoty zabezpieczenia w celu przywrócenia lokalu do prawidłowego stanu, a jeżeli kwota zabezpieczenia będzie niewystarczająca, Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia zwrotu poniesionych przez niego kosztów i nakładów.

§ 22.

1. Wynajmujący wskazuje panią Katarzynę Kucińską jako osobę kontaktową do bieżących kontaktów w związku z Umową, telefon:; e-mail:
2. Najemca wskazuje jako osobę kontaktową do bieżących kontaktów w związku z Umową Pana/Panią, telefon:; e-mail:
3. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia, faktury oraz inne dokumenty finansowo-księgowe dotyczące lub związane z niniejszą Umową będą dokonywane z zachowaniem formy pisemnej i dostarczone osobiście, pocztą poleconą lub kurierem na adres podany w komparycji umowy, z zastrzeżeniem możliwości przesyłania korespondencji za pomocą faksu, poczty elektronicznej (e-mail), w przypadkach przewidzianych w niniejszej Umowie.
4. W przypadku nieodebrania przesyłki przez Stronę lub zmiany adresu do doręczeń i niepowiadomienia o tym drugiej Strony, przesyłka wysłana przez Stronę na ostatni znany adres drugiej Strony i zwrócona z przyczyn wymienionych powyżej, będzie uznana za skutecznie doręczoną. Strony ustalają, że doręczenie jest dokonane z chwilą upływu terminu do odebrania przesyłki awizowanej, a w przypadku niedostarczenia przesyłki z uwagi na zmianę adresu z chwilą zwrotu przesyłki.

§ 23.

1. W razie wystąpienia okoliczności siły wyższej, za którą uważa się zaistnienie zdarzeń nagłych i nieoczekiwanych, którym nie można było zapobiec ani ich uniknąć, w szczególności takich jak rozruchy, klęski żywiołowe, pożary, akty terroru, akcje antyterrorystyczne, oraz wystąpienia zagrożenia epidemicznego, każda ze Stron jest zwolniona od wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy przez czas trwania przeszkody.
2. Strona powołująca się na istnienie okoliczności siły wyższej ma obowiązek zawiadomić o tym na piśmie drugą Stronę niezwłocznie, a najpóźniej w ciągu 48 godzin od czasu zaistnienia tych okoliczności., chyba, że okoliczność siły wyższej jest powszechnie znana i niebudząca wątpliwości – wówczas wystarczy droga korespondencji elektronicznej. W tej sytuacji Strony postanowią o dalszym trybie postępowania.

§ 24.

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość świadczeń, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.
2. Bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać przelewu (cesji) jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
3. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w umowie, wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej i ich podpisania przez obie strony pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego, prawa miejscowego i przepisy szczególne.
5. Spory mogące wyniknąć z umowy, w tym spory mogące wyniknąć w związku z rozwiązaniem umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
7. Wszystkie załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną część umowy.

Załączniki:

- 1) Plany Pomieszczeń;
- 2) Plan sytuacyjny budynku;
- 3) Szczegółowy opis koncepcji prowadzenia działalności, menu wraz z cenami;
- 4) Zaproszenie do składania ofert oraz Regulamin i szczegółowe zasady postępowania konkursowego
- 5) Protokół Zdawczo-Odbiorczy *Restauracji z zapleczem, bufetów kawowych oraz bufetu pracowniczego* wraz z dokumentacją fotograficzną.
- 6) Sposób oznaczenia lokalu;
- 7) Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego NOSPR.

Wynajmujący:

Najemca