

Wstępny projekt umowy najmu

Umowa Najmu nr

Zawarta w Lublinie dnia _____ roku pomiędzy:

Spółką Port Lotniczy Lublin Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie

adres: ul. Hempla 6, 20-008 Lublin, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000092480, NIP: 712-25-66-574, REGON: 431227336, o kapitale zakładowym w wysokości _____ zł opłaconym w całości

reprezentowaną przez

zwaną w dalszej części Umowy **Wynajmującym**

a

zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**”

łącznie zwane „**Stronami**”, a każda z nich z osobna „**Stroną**” zawierają niniejszą umowę (**Umowa**) o następującej treści:

§ 1. Oświadczenia i Dokumenty

1. Wynajmujący niniejszym oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości, na którym usytuowany jest budynek Terminala, w którym znajduje się przedmiot najmu i nie istnieją żadne ograniczenia w zawarciu i wykonaniu Umowy.
2. Najemca niniejszym oświadcza, że:
 - (a) dane zawarte w odpisie z Rejestru Przedsiębiorców / Ewidencji działalności gospodarczej, który został przedłożony przy sporządzaniu Umowy, nie uległy zmianie do dnia dzisiejszego oraz, że przedstawiciel Najemcy powołany na wstępie posiada należyte umocowanie, pozwalające mu na skuteczne dokonanie czynności objętej Umową oraz, że na dokonanie niniejszej czynności prawnej nie jest wymagana dodatkowa zgoda żadnego innego organu Najemcy;
 - (b) nie zalega wobec Skarbu Państwa oraz Zakładu Ubezpieczeń z zapłatą podatków i należności nie podatkowych, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej, co wynika z załączonych do umowy zaświadczeń właściwych organów;
 - (c) w przedmiocie najmu zamierza prowadzić działalność handlową-gastronomiczną pod oznaczeniem „.....” polegającą na sprzedaży detalicznej towarów i usług rodzajowo wyszczególnionych w Załączniku nr 1.2.c. do Umowy.;

- (d) w stosunku do niego nie toczy się żadne postępowanie układowe, upadłościowe, naprawcze lub likwidacyjne, lub inne postępowanie sądowe, administracyjne, arbitrażowe, którego jest on uczestnikiem, i które mogłoby mieć wpływ na zdolność do wypełnienia zobowiązań wynikających z Umowy, lub ważność czy też wykonalność Umowy, a gdyby takie zaistniały, zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania o tym Wynajmującego w formie pisemnej w terminie 7 dni od jego wszczęcia.

3. Przy zawarciu Umowy Najemca okazał:

- a) aktualny odpis z **Rejestru Przedsiębiorców / Ewidencji działalności gospodarczej** nr, z dnia
 - b) zaświadczenia o nadaniu nr NIP i REGON;
 - c) zaświadczenia wydane przez ZUS, US;
- stanowiące Załącznik nr 1.3. do Umowy.

§ 2.

Ponadto Najemca oświadcza, że:

- a) przed zawarciem Umowy zapoznał się z usytuowaniem Przedmiotu Najmu, oraz ze stanem w jakim Przedmiot Najmu zostanie mu wydany, a także przed zawarciem Umowy uzyskał wszelkie inne informacje potrzebne lub przydatne do jej zawarcia.
- b) dokonał oceny ryzyka związanego z zawarciem Umowy. Wynajmujący w żadnym przypadku nie gwarantuje osiągnięcia przez Najemcę spodziewanego obrotu ani liczby klientów.
- c) posiada środki techniczne i finansowe konieczne dla wywiązania się ze zobowiązań wynikających z Umowy.

§ 3. Przedmiot Najmu

Na warunkach określonych w Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal o powierzchni _____ m², znajdujący się w _____ do korzystania, a Najemca niniejszym przyjmuje Przedmiot Najmu na zasadach określonych Umową i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz oraz inne opłaty przewidziane w Umowie. Szczegółową lokalizację lokalu przedstawia Załącznik nr 3 do Umowy (Przedmiot Najmu).

§ 4. Wydanie Przedmiotu Najmu

1. Wynajmujący przekaze Najemcy Przedmiot Najmu w terminie wskazanym przez niego na piśmie, przypadającym nie później niż do dnia _____ (**Data Przekazania**). Strony zgodnie oświadczają, iż Data Przekazania może ulec zmianie o maksymalnie _____ dni/miesiące, przy czym Wynajmujący zawiadomi o Najemcę, na co najmniej _____ dni/miesiące przed terminem wskazanym w zdaniu pierwszym.
2. Wydanie Przedmiotu Najmu następuje w formie podpisanego przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania. W przypadku, gdy Najemca, pomimo powiadomienia przez Wynajmującego o planowanej Dacie Przekazania, nie stawi się na przekazanie, Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy termin Przekazania, a po ewentualnym bezskutecznym jego upływie będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu przekazania ze skutkiem wobec Najemcy. W

takim przypadku Wynajmujący prześle Najemcy jednostronnie sporządzony protokół przekazania oraz będzie upoważniony do naliczania wszelkich opłat oraz egzekwowania wszelkich obowiązków do jakich wypełniania Najemca jest zobowiązany na mocy umowy.

§ 5. Prace adaptacyjne

1. Na warunkach określonych w Umowie Wynajmujący zobowiązuje się wydać Przedmiot Najmu w stanie opisanym w Załączniku nr 5.1. do Umowy.
2. Najemca uprawniony jest do wykonania w Przedmiocie Najmu na własny koszt prac adaptacyjnych uzgodnionych na piśmie pod rygorem nieważności przez Strony, które obejmować będą instalację urządzeń wewnętrznych, wyposażenia przedmiotu Najmu oraz oznakowania zewnętrznego. Prace adaptacyjne będą wykonywane zgodnie ze wskazówkami Wynajmującego. Wynajmujący przekaze Najemcy, na co najmniej _____ dni przed planowaną Datą Przekazania Przedmiotu Najmu, dokumentację, zawierającą wskazówki i zalecenia Wynajmującego w zakresie prac adaptacyjnych.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonania prac adaptacyjnych nie później niż w terminie _____ dni liczonych Daty Przekazania. Najemca zgłosi Wynajmującemu zakończenie prac adaptacyjnych.
4. W sytuacji, w której poszczególne prace adaptacyjne nie zostaną wykonane albo zostaną wykonane w sposób odbiegający od uzgodnionej dokumentacji adaptacyjnej, Wynajmujący wyznaczy Najemcy termin na dokonanie stosownych zmian.

§ 6. Okres obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, przy czym nie może być wypowiedziana przez żadną ze Stron w okresie 5 lat od Daty Przekazania.
2. Stronom przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna swój bieg z pierwszym dniem miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym doręczono drugiej Stronie oświadczenie o wypowiedzeniu.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia:
 - a) po uprzednim jednorazowym pisemnym wezwaniu do zaprzestania naruszania postanowień Umowy lub usunięcia jego skutków, jeżeli Najemca narusza postanowienia Umowy, a w szczególności nie wykonuje zobowiązań o których mowa w § 8, 10 i/lub 11 Umowy lub wykonuje je w sposób nienależyty,
 - b) w przypadkach o których mowa w § 12 Umowy.
4. Najemca może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym po uprzednim jednorazowym pisemnym wezwaniu do zaprzestania naruszania postanowień Umowy lub usunięcia jego skutków, jeżeli Najemca narusza postanowienia § 9 ust. 1 Umowy,

5. Po zakończeniu Umowy Najemca nie jest zobowiązany do przywracania stanu poprzedniego, zaś Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu poniesionych nakładów przez Najemcę na Przedmiot Najmu, ani też zapłaty ich wartości.
6. W przypadku nienależytego wykonania przez Najemcę zobowiązania, o którym mowa w ust. 1 powyżej, tj. wypowiedzenia Umowy przez Najemcę przed upływem 5 lat od Daty Przekazania, Najemca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości stanowiącej ____% kwoty stanowiącej iloczyn Czynszu Minimalnego, o którym mowa w § 7 ust.1 i liczby miesięcy pozostałych od dnia rozwiązania Umowy do dnia upływu 5 letniego okresu liczonego od Daty Przekazania Przedmiotu Najmu. Kara umowna wyliczana jest w oparciu o stawkę Czynszu Minimalnego aktualną w dniu doręczenia Wynajmującemu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy.

§ 7. Czynsz najmu

1. Najemca będzie płać Wynajmującemu miesięczny minimalny czynsz najmu w kwocie _____ PLN (_____) (**Czynsz Minimalny**).
2. Czynsz Minimalny będzie powiększany o miesięczny czynsz obrotowy stanowiący prowizję od wartości przychodów Wynajmującego ze sprzedaży netto towarów i usług w Przedmiocie Najmu, w podziale na grupy asortymentowe wg. poniższych stawek (**Czynsz Obrotowy**):
 - i. Wysokość prowizji:%
3. Wysokość Czynszu Minimalnego będzie podlegała corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (lub inny wskaźnik, który go zastąpi). Wzrost czynszu najmu następować będzie automatycznie, ze skutkiem od 1 stycznia każdego roku kalendarzowego, a pierwsza waloryzacja zostanie dokonana po pierwszym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy liczonego od dnia jej podpisania. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania waloryzacji wstecz, z zastrzeżeniem że faktura korygująca wynikająca ze zmiany stawki Czynszu Minimalnego na skutek waloryzacji nie będzie mogła być wystawiona po upływie 60 dni od dnia opublikowania wskaźnika wzrostu towarów i usług za poprzedni rok.
4. Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu, w ciągu 7 dni od zakończenia danego miesiąca, specyfikacji przychodów netto ze sprzedaży towarów i usług w Przedmiocie Najmu za poprzedni miesiąc, na podstawie, którego Wynajmujący wystawi Najemcy odpowiednią fakturę VAT. W przypadku niedostarczenia Wynajmującemu specyfikacji przychodów ze sprzedaży za poprzedni miesiąc, stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości Czynszu Obrotowego, Czynsz Minimalny ulega podwyższeniu o ____%/____krotnie. W przypadku, gdy Najemca dwukrotnie w ciągu jednego roku kalendarzowego obowiązywania Umowy nie dostarczy specyfikacji przychodów ze sprzedaży za

poprzedni miesiąc, stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości Czynszu Obrotowego, Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym. W takim przypadku Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości stanowiącej _____ krotność Czynszu Minimalnego obowiązującego w dacie doręczenia Najemcy oświadczenia o rozwiązaniu Umowy.

5. Najemca umożliwi Wynajmującemu wgląd do systemu kontroli sprzedaży celem weryfikacji przedstawionych specyfikacji przychodów ze sprzedaży.
6. Oprócz Czynszu Minimalnego i Czynszu Obrotowego Najemca zobowiązuje się regulować opłaty za następujące świadczenia dodatkowe:
 - a) energię elektryczną – na podstawie odczytu z licznika / zgodnie z ustalonym ryczałtem według stawek określonych w obowiązującej taryfie,
 - b) zużycie wody i korzystanie z kanalizacji - na podstawie odczytu z licznika / zgodnie z ustalonym ryczałtem według stawek określonych w obowiązującej taryfie,
 - c) korzystanie z sieci telefonicznej i łącze internetowe zgodnie z **cennikiem opłat za dostęp do infrastruktury scentralizowanej Portu Lotniczego Lublin**
 - d) wywóz śmieci – na podstawie rachunków usługodawcy.

Cennik opłat za świadczenia dodatkowe zawiera Załącznik nr 7.6. do Umowy.

7. Opłaty, o których mowa w § 5 ust. 6 oraz Czynsz Minimalny oraz Czynsz Obrotowy zostaną powiększone o stosowny podatek od towarów i usług (VAT).
8. Czynsz Minimalny oraz Czynsz Obrotowy, łącznie zwane Czynszem oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w ust. 6 powyżej, płatne są w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze.
9. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania i przesyłania faktur VAT bez podpisu Najemcy. Najemca posiada nr NIP: _____.
10. Obowiązek uiszczania Czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w ust. 6 powyżej powstaje od Daty Przekazania. W przypadku gdy Data Przekazania nie będzie pierwszym dniem miesiąca kalendarzowego Czynsz oraz opłaty za świadczenia dodatkowe ustalane są proporcjonalnie do liczby dni w danym miesiącu.

§ 8. Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się:

- a) urządzić w Przedmiocie Najmu na własny koszt i ryzyko lokal handlowy - gastronomiczny według projektu i harmonogramu, które zostaną przedłożone do akceptacji Wynajmującego w terminie _____ od daty zawarcia Umowy.
- b) wyposażyć Przedmiot Najmu na własny koszt,
- c) rozpocząć działalność handlową-gastronomiczną w Przedmiocie Najmu w dniu otwarcia budynku Terminala, w którym znajduje się Przedmiot Najmu;
- d) używać przedmiot najmu wyłącznie do prowadzenia działalności określonej w § 1 ust. 2 pkt c) Umowy, w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, ppoż., ochrony środowiska oraz ochrony mienia, a także przestrzegać postanowień regulaminów porządkowych obowiązujących w Porcie Lotniczym Lublin i zarządzeń wewnętrznych w zakresie bezpieczeństwa i ochrony Portu;
- e) utrzymywać czystość i porządek w Przedmiocie Najmu na własny koszt,
- f) dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji Przedmiotu Najmu i remontów bieżących,
- g) zabezpieczyć Przedmiot Najmu zgodnie z przepisami prawa w zakresie ochrony ppoż., BHP i ochrony mienia,
- h) zapewnić Wynajmującemu swobodny i natychmiastowy dostęp do Przedmiotu Najmu w sytuacjach awaryjnych,
- i) ustalić ceny świadczonych usług i oferowanych produktów na poziomie porównywalnym do stosowanego w lokalach o podobnym charakterze zlokalizowanych w innych regionalnych portach lotniczych i w każdej chwili umożliwić Wynajmującemu wgląd do cennika,
- j) ustalić czas otwarcia i zamknięcia lokalu będącego Przedmiotem Najmu tak, aby zapewnić prawidłową obsługę wszystkich pasażerów lotów rejsowych i czarterowych. Jakakolwiek zmiana godzin otwarcia i zamknięcia winna być skonsultowana z Wynajmującym i wymaga jego akceptacji,
- k) oddelegować na własny koszt wszystkich zatrudnionych pracowników na obowiązkowe szkolenie z zakresu świadomości ochrony lotnictwa; opłata za szkolenie wynosi _____ zł netto/osoba,

2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody zawinione przez niego bądź przez osoby działające z jego upoważnienia wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim korzystającym z Portu Lotniczego Lublin powstałe w wyniku

realizacji bądź w związku z realizacją obowiązków lub uprawnień Najemcy określonych Umową, i w tym celu powinien posiadać odpowiednie ubezpieczenie, o czym mowa w dalszej części Umowy.

3. Wszelkie remonty i ulepszenia Najemca może wykonywać wyłącznie na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego. Najemca przed przystąpieniem do robót ma obowiązek przedłożenia Wynajmującemu do akceptacji projektu technicznego przebudowy Przedmiotu Najmu **wraz z kosztorysem**.
4. Zamieszczanie reklam, tablic i napisów informacyjnych przez Najemcę zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz Przedmiotu Najmu może nastąpić wyłącznie za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
5. W przedmiocie najmu Najemca jest uprawniony do umieszczania informacji handlowej oraz reklam dotyczących wyłącznie świadczonych usług i sprzedawanych towarów.
6. Najemca nie ma prawa oddawać Przedmiotu Najmu do korzystania na jakiejkolwiek podstawie prawnej (w szczególności podnajem, użyczenie, itp.) osobom trzecim bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego.
7. Najemca nie może przenieść praw i/lub obowiązków wynikających z Umowy najmu, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

§ 9. Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się:
 - a) zapewnić Najemcy dostęp do Przedmiotu Najmu z uwzględnieniem postanowień obowiązujących w Porcie Lotniczym Lublin regulaminów porządkowych i zarządzeń wewnętrznych w zakresie bezpieczeństwa i ochrony Portu ,
 - b) umożliwić Najemcy korzystanie z energii elektrycznej i ciepłej, urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sanitarnych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych oraz udostępnić linię telefoniczną i łącze internetowe.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przerwy w dostawie energii elektrycznej, centralnego ogrzewania itp., jeżeli wystąpiły one z przyczyn niezależnych od Wynajmującego bądź były efektem awarii. Jednocześnie Wynajmujący zobowiązuje się, że dołoży wszelkich starań aby usunięcie awarii nastąpiło w czasie nie dłuższym niż 24 godziny od momentu jej wystąpienia.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie zgromadzone w Przedmiocie Najmu.

§ 10. Zabezpieczenie

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy, w szczególności roszczeń o zapłatę Czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe, Najemca dokonał przed podpisaniem Umowy wpłaty na rachunek Wynajmującego kwoty w wysokości odpowiadającej trzykrotnemu miesięcznemu Czynszowi Minimalnemu netto stanowiącej kaucję zabezpieczającą. Kwota kaucji nie podlega oprocentowaniu.
2. Wynajmujący ma prawo do skorzystania z kaucji, w szczególności w przypadkach:
 - a) zalegania z zapłatą Czynszu i/lub inne świadczenia, do wysokości zaległości,
 - b) wyrządzenia szkody w mieniu Wynajmującego, do wysokości szkody,
 - c) kar umownych przewidzianych w Umowie, do pełnej wysokości kaucji.
3. W przypadku skorzystania z kaucji, o którym mowa w ust. 2 pkt a) i/lub b) i/lub c), Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia do ustalonej wysokości w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia skorzystaniu z kaucji. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w wyżej wymienionym terminie, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję na wskazany przez niego rachunek, po rozwiązaniu Umowy (o ile Wynajmujący z niej nie skorzysta zgodnie z postanowieniami Umowy) oraz po przekazaniu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu i uregulowaniu przez Najemcę wszystkich jego zobowiązań określonych w niniejszej Umowie, w szczególności zobowiązań finansowych, w terminie 60 dni od daty rozwiązania Umowy.
5. Wynajmujący ma prawo dokonać cesji praw przysługujących mu z Umowy.

§ 11. Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązuje się posiadać w okresie trwania Umowy ubezpieczenie własnego mienia wniesionego na teren Przedmiotu Najmu od wszelkiego ryzyka, w szczególności ryzyka kradzieży, rabunku, zdarzeń losowych, wydostania się wody lub innych cieczy lub pary z urządzeń wodno-kanalizacyjnych lub technologicznych.
2. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć się z tytułu odpowiedzialności cywilnej za ewentualne szkody, jakie powstać mogą u osób trzecich (w tym Wynajmującego) w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą w Przedmiocie Najmu.
3. Na żądanie Wynajmującego Najemca przedstawi stosowną polisę ubezpieczeniową, potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia oraz dowód opłacania składek ubezpieczeniowych.

§ 12. Rozwiązanie Umowy

1. Poza innymi przypadkami przewidzianymi w Umowie, Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w każdym z poniższych przypadków:
 - a) gdy Najemca opóźnia się z płatnością Czynszu i innych należności wynikających z umowy najmu za dwa pełne okresy płatności i nie reguluje pełnej kwoty zaległości pomimo wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości;
 - b) gdy Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji albo faktycznie zaprzestanie działalności w Przedmiocie Najmu;
 - c) gdy Najemca zaprzestanie płacenia swoich zobowiązań, lub gdy do właściwego sądu złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy;
 - d) gdy Najemca nie dostarczy (nie przedłuży) zabezpieczeń lub nie utrzyma w mocy polis ubezpieczeniowych zgodnie z Umową, pomimo przyznania mu dodatkowego dwutygodniowego terminu;
 - e) gdy Najemca zmieni zakres działalności prowadzonej przez siebie w Przedmiocie Najmu bez zgody Wynajmującego;
 - f) gdy Najemca zamieszczać będzie bez zgody Wynajmującego jakiekolwiek reklamy w budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu lub jego sąsiedztwie
 - g) gdy Najemca nie będzie płacił kosztów indywidualnego zużycia energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, usług telekomunikacyjnych lub innych kosztów, o których mowa w umowie najmu, pomimo uzyskania dodatkowego terminu miesięcznego;
 - h) gdy Najemca zniszczy Przedmiot Najmu, spowoduje pogorszenie jego stanu, w tym w wyniku zaniedbania napraw lub gdy dokona zmian w Przedmiocie Najmu z naruszeniem postanowień Umowy;
 - i) gdy Najemca podnajmie lub na innych zasadach odda w używanie Przedmiot Najmu (w całości lub części) lub przeniesie prawa przysługujące mu na podstawie Umowy na rzecz osoby trzeciej bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego;
 - j) gdy Najemca nie uzyska jakiegokolwiek zezwolenia, koncesji lub licencji niezbędnych do prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu albo gdy jakiegokolwiek z nich zostanie cofnięte, unieważnione lub wygaśnie,
 - k) gdy Najemca nieterminowo reguluje swe zobowiązania pieniężne wobec Wynajmującego wynikające z Umowy, tak, że zsumowane opóźnienia Najemcy w płatnościach za okres kolejnych 6 (sześciu) miesięcy przekraczają 40 (czterdzieści) dni, przy czym Wynajmujący może skorzystać z prawa do rozwiązania Umowy na tej podstawie niezależnie od tego, czy zaistniały okoliczności z pkt a) powyżej.
2. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu winno być dokonane w formie pisemnej i doręczone Najemcy za potwierdzeniem odbioru.

§ 13. Zwrot Przedmiotu Najmu

1. W terminie 7 (siedem) dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, niezależnie od przyczyny, Najemca ma obowiązek zwrotu Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnego

korzystania. W powyższym okresie Najemca będzie płacił Wynajmującemu za zajmowanie Przedmiotu Najmu opłaty równe Czynnemu i świadczeniom dodatkowym proporcjonalnie do ilości dni jego zajmowania, powiększone o podatek VAT według obowiązującej stawki.

2. W chwili zwrotu Przedmiot Najmu powinien być całkowicie opróżniony z przedmiotów należących do Najemcy. Wszelkie przedmioty, pozostawione przez Najemcę mogą zostać usunięte przez Wynajmującego na koszt i ryzyko Najemcy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia powstałe w związku z usuwaniem przedmiotów Najemcy.
3. Najemca zawiadomi Wynajmującego, z wyprzedzeniem co najmniej 7 (siedmiu) dni, o dacie i godzinie, w której zamierza opuścić Przedmiot Najmu, w celu uzgodnienia ostatecznego terminu przekazania. Przekazanie Przedmiotu Najmu następuje z udziałem Najemcy oraz Wynajmującego lub jego uprawnionego przedstawiciela i jest udokumentowane Protokołem Przekazania, w którym stosownie do okoliczności Wynajmujący ustali zakres ewentualnych napraw dotyczących szkód przekraczających normalne zużycie Przedmiotu Najmu. Koszty ich napraw obciążają Najemcę.
4. W przypadku opóźnienia najemcy w zwrocie Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązany jest do uiszczenia kary umownej w wysokości 2/30 Czynszu należnego za ostatni miesiąc obowiązywania Umowy za każdy dzień opóźnienia we zwrocie Przedmiotu Najmu. Niezależnie o powyższego Najemca zobowiązany jest uiszczania opłat z tytułu świadczeń dodatkowych według zasad określonych w Umowie.

§ 14. Kary umowne

1. Kary umowne przewidziane w Umowie płatne są w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do ich zapłaty przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w wezwaniu.
2. W każdym przypadku, gdy Umowa przewiduje karę umowną, Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.

§ 15. Postanowienia dodatkowe

1. Strony zobowiązują się do zachowania poufności w zakresie wszelkich informacji związanych z niniejszą umową lub uzyskanych w toku jej negocjacji, w szczególności treści Umowy. Ujawnienie powyższych informacji wymaga zgody drugiej Strony. Nie uważa się za naruszenie postanowień Umowy dotyczących zachowania poufności, wypełnienie przez każdą ze Stron jej obowiązków wynikających z przepisów prawa w zakresie udostępnienia informacji sądom, organom administracji publicznej lub organom Stron na ich żądanie albo instytucjom bankowym, doradcom prawnym i podatkowym.
2. Każda zmiana postanowień Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Załączniki do j Umowy stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

4. Wszelkie spory wynikłe na tle Umowy bądź z nią związane rozstrzygane będą przez rzeczowo właściwy Sąd powszechny w Lublinie.
5. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

Spis załączników :

Załącznik nr 1: wyszczególnienie usług i towarów oferowanych w przedmiocie najmu;

Załącznik nr 2: Zaświadczenia o nie zaleganiu ze składkami wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i zobowiązaniami podatkowymi wobec Urzędu Skarbowego;

Załącznik nr 3: Informacja na temat standardu wykończenia Przedmiotu Najmu;

Załącznik nr 4: Cennik opłat dodatkowych;

Umowa Najmu nr

Załącznik nr 1: wyszczególnienie usług i towarów oferowanych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu;

Usługi:

1.
2.
3.
4.

Towary:

5.
6.
7.
8.

Umowa Najmu nr

Załącznik nr 3: standard wykończenia powierzchni w Przedmiocie Najmu;

Instalacja elektryczna:

Do każdego pomieszczenia komercyjnego doprowadzona jest jedynie linia zasilająca zakończona puszką zapewniającą pobór mocy 5kW
Wyposażenie pomieszczenia w tablicę elektryczną, rozprowadzenie instalacji wewnątrz pomieszczenia oraz montaż osprzętu i opraw oświetleniowych są w zakresie robót aranżacyjnych Najemcy pomieszczenia.

Instalacja wodno-kanalizacyjna i wentylacyjna:

Do Przedmiotu Najmu zaprojektowane są podejścia wod.-kan. zakończone zaworem odcinającym. W każdym pomieszczeniu przewiduje się wodomierze jednostrumieniowe skrzydełkowe Dn 15 z nadajnikiem impulsów. Zakup i montaż wodomierzy wraz z zaworem zwrotnym i odcinającym pozostaje w zakresie najemcy.

Ogrzewanie pomieszczeń komercyjnych grzejnikami kanałowymi lub za pomocą klimakonwektorów. Zakup i montaż klimakonwektorów leży po stronie najemcy.
W celu opomiarowania zużycia ciepła w pomieszczeniach usług zaprojektowano liczniki ciepła zamontowane na gałęzkach obsługujących poszczególne pomieszczenia komercyjne lub w węźle pomiarowym ciepła technologicznego.
Instalacja chłodu doprowadzona do węzła regulacyjnego w pomieszczeniu najemcy.

Wentylacja mechaniczna obejmuje nawiew i wywiew powietrza z pomieszczeń komercyjnych o temperaturze: zimą + 20 C, latem + 24 C. Dla każdego modułu komercyjnego zakłada się regulatory stałego wydatku montowane na kanałach doprowadzających. Aranżacja pomieszczeń i sposób rozprowadzenia instalacji nawiewnej i wywiewnej w pomieszczeniach usług należy do przyszłego najemcy.

Posadzka:

Posadzka w obu pomieszczeniach przygotowana do położenia płytek grysowych / terakoty i jest opuszczona ok. 20-25mm w stosunku do posadzki korytarza