

KONKURS ofert na najem powierzchni 20,00 m² w celu prowadzenia usługi w zakresie diagnostyki i rehabilitacji Centralnych Zaburzeń Przetwarzania słuchowego oraz innych zaburzeń słuchu w budynku Dziecięcego Szpitala Klinicznego im. Józefa Polikarpa Brudzińskiego w Warszawie, przy ul. Żwirki i Wigury 63a.

Wzór - UMOWA NAJMU nr

zawarta w dniu**2022r.** w Warszawie, pomiędzy:

Uniwersyteckim Centrum Klinicznym Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego, wpisanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej pod numerem KRS 0000073036, NIP: 5220002529, REGON: 000288975, stanowiącym samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej, reprezentowanym przez:

Annę Łukasik – Dyrektora, w imieniu której na podstawie pełnomocnictwa z dnia 30.09.2022 r. działa Marzena Kowalczyk – Z-ca Dyrektora ds. Ekonomiczno-Administracyjnych,

Zwanym dalej Wynajmującym

a

....., z siedzibą w przy ulicy....., posiadającym REGON: oraz NIP: wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS:, reprezentowaną przez :

.....
zwanym dalej **Najemcą**

W wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert dotyczącego zadania pn.: „Najem lokalu w celu prowadzenia usługi w zakresie diagnostyki i rehabilitacji Centralnych Zaburzeń Przetwarzania słuchowego oraz innych zaburzeń słuchuw budynku Dziecięcego Szpitala Klinicznego im. Józefa Polikarpa Brudzińskiego w Warszawie” Strony zawarły umowę o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje tytułem prawnym do obiektu przy ul. Żwirki i Wigury 63A, na podstawie umowy użyczenia z dnia 02.03.2016r., w tym również do powierzchni, która stanowi przedmiot najmu oraz że powierzchnia ta nie jest obciążona prawami osób trzecich.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal handlowo - usługowy o powierzchni 20,00 m², zgodnie z warunkami treści Konkursu ofert i Formularza Oferty, które stanowią odpowiednio **Załącznik nr 5 i Załącznik nr 1**, będące integralną częścią niniejszej umowy. Lokal ten położony jest w budynku Dziecięcego Szpitala Klinicznego im. Józefa Polikarpa Brudzińskiego w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 63A, zwanego dalej „Przedmiotem najmu”, znajdującego się w pasażu na poziomie piętra przy bloku 1.E (plan lokalu stanowi **Załącznik nr 4** do umowy).
3. Przedmiot najmu przeznaczony będzie na prowadzenie lokalu handlowo usługowego – sklepu prowadzącego sprzedaż artykułów
4. Wynajmujący dopuszcza prowadzenie działalności w godzinach 06:00 – 20:00, przy czym Najemca zobowiązany będzie prowadzić działalność:
 - a) w dni powszednie minimum 8 godzin dziennie,

5. Najemca zobowiązuje się prowadzić Przedmiot najmu zgodnie z obowiązującymi w przedmiotowym zakresie przepisami prawa, w razie naruszenia jakichkolwiek przepisów w pełni ponosi odpowiedzialność i wszystkie konsekwencje w tym kary umowne, o których mowa w § 16 umowy.
6. Najemca oświadcza, że posiada wszystkie niezbędne uprawnienia, możliwości finansowe oraz organizacyjne do prowadzenia wyżej opisanego lokalu handlowo-usługowego.
7. Rozszerzenie oferowanego przez Najemcę asortymentu, związanego z prowadzoną działalnością, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2

1. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego **Załącznik nr 3** do umowy,
2. Najemca zobowiązany jest na każde żądanie Wynajmującego udostępnić jego upoważnionym przedstawicielom Przedmiot najmu do skontrolowania, szczególnie pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa oraz przepisów prawa budowlanego, jak również w celu dokonania niezbędnych napraw.
3. Najemca jest zobowiązany wskazać Wynajmującemu adres i nr telefonu osoby upoważnionej do otwarcia Przedmiotu najmu na wypadek nagłej konieczności wejścia do Przedmiotu najmu, poza godzinami prowadzenia działalności przez Najemcę. Dane te powinny być uaktualniane na bieżąco i dostępne w formie informacji umieszczonej w widocznym miejscu w lokalu (również po zamknięciu). Powinna być też nazwa przedsiębiorcy prowadzącego działalność.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał lokal wyłącznie na prowadzenie lokalu handlowego opisanego w § 1 ust. 3.
2. Wynajmujący nie dopuszcza możliwości zmiany sposobu wykorzystania lokalu.
3. Najemca zobowiązuje się do dokonania na własny koszt aranżacji i wyposażenia lokalu. Aranżacja powinna uwzględniać reklamę (plakaty, tablice, napisy, oznaczenia) o prowadzonej przez Najemcę działalności w części wspólnej budynku. Podstawą dokonania aranżacji będzie opracowana przez Najemcę, stanowiąca załącznik do jego Oferty, koncepcja graficzna. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zgłoszenia uwag do koncepcji, a Najemca zobowiązuje się uwzględnić uwagi Wynajmującego i wprowadzić do niej stosowne zmiany.
4. Wszelkie prace adaptacyjne i remontowe będą wykonywane wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zasadami wiedzy techniczno-budowlanej oraz przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje i uprawnienia. Przebieg prac zostanie uzgodniony ze służbami technicznymi szpitala oraz nie może być uciążliwy dla normalnego funkcjonowania Szpitala.
5. Lokal, określony w § 1 ust. 2, jako część budynku Wynajmującego, jest objęty gwarancją Gwaranta, zgodnie z którą każdorazowa ingerencja w strukturę budowlano-instalacyjną budynku wymaga uzyskania zgody Gwaranta. Na tej podstawie Wynajmujący może udzielić Najemcy zgodę na wykonywanie prac w lokalu, o których mowa w § 6 umowy.
6. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w § 1 ust. 3, w terminie do 30 dni od dnia przekazania przez Wynajmującego Przedmiotu najmu. Najemca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wynajmującego o terminie rozpoczęcia działalności najpóźniej na trzy dni przed jego planowanym rozpoczęciem.
7. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności z winy Najemcy ponad czas wskazany powyżej, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
8. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 4

1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego niezależnie od formy cesji. W przypadku jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na zbycie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy Najemca i nowy Najemca.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 5

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania Przedmiotu najmu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności Szpitala,
 - b) dbałości o estetykę, wystrój, utrzymania w Przedmiocie najmu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
 - c) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały Przedmiotu najmu lub budynku, w którym Przedmiot najmu się znajduje,
 - d) nie oddawania wynajętego Przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
 - e) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w Przedmiocie najmu, zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie Przedmiotu najmu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w Przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo pożarowe Przedmiotu najmu, a w szczególności:
 - a) wyposażenie pomieszczenia w gaśnicę GP-2X i utrzymanie jej w pełnej sprawności technicznej,
 - b) informowanie Wynajmującego o wszelkich zauważonych usterkach w systemach ppoż.,
 - c) Najemca oraz jego pracownicy muszą odbyć szkolenie z instrukcji bezpieczeństwa pożarowego budynku DSK UCK WUM.

§ 6

1. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 2, wymagane jest złożenie przez Najemcę szczegółowego zakresu robót, w postaci stosownych dokumentów prawem wymaganych, celem uzyskania zgody Wynajmującego na piśmie bądź zawarcia porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót.
2. Najemca zobowiązany jest każdorazowo uzgodnić z Wynajmującym i uzyskać jego pisemną zgodę na wykonanie wszelkich prac w zakresie napraw i bieżącej konserwacji przekazanego Przedmiotu najmu.
3. Prace mogą być wykonywane tylko przez osoby posiadające odpowiednie doświadczenie i/lub uprawnienia stosowne do rodzaju prowadzonych prac, i/lub pod kierownictwem takich osób, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z użyciem prawidłowych

dostosowanych do wymagań Gwaranta, w odniesieniu do zastosowanych materiałów, narzędzi, urządzeń.

4. Najemca powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne dla realizacji robót, w momencie zakończenia robót, wszystkie, ewentualnie wymagane atesty i świadectwa zgodności. Najemca powinien dostarczyć Wynajmującemu kopie wszystkich tych dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.

§ 7

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiającym Najemcy korzystanie z instalacji wod.-kan. i elektrycznej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wod.-kan., ogrzewania, elektrycznej i innych powstałych z przyczyn niezależnych od niego.

§ 8

1. 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.
2. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego. Powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości szkody bezpośrednio lub pośrednio dotyczącej Wynajmującego, a w szczególności z tytułu zwłoki w zgłoszeniu szkody do towarzystwa ubezpieczeniowego.
3. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
4. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, urządzenia, przewody i inne, których demontaż okaże się niezbędny.

§ 9

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za całą powierzchnię wynajmowanego lokalu w wysokości zaproponowanej w ofercie, tj.:
ogółem czynsz miesięcznie: zł netto (słownie:),
wraz z należnym podatkiem VAT (obecnie w wysokości 23%) w kwocie zł (słownie:),
co stanowi kwotę brutto w wysokości: zł (słownie:).
2. Wartość czynszu zawiera opłaty za energię ciepłą, wodę i wywóz nieczystości komunalnych
3. Opłata za energię elektryczną obliczana będzie, w miesięcznych okresach rozliczeniowych, na podstawie wskazań podlicznika za zużycie kWh na podstawie ceny jednostkowej za 1kWh, zgodnie z umową, którą DSK UCK WUM ma podpisaną z dostawcą energii elektrycznej. Faktura będzie wystawiona po otrzymaniu faktur od dostawców, w terminie 5 dni roboczych od daty otrzymania ostatniej faktury za dany okres rozliczeniowy. Płatność za faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego dokonywana będzie na rachunek bankowy wskazany na fakturze w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury. Zmiana cen przez dostawców nie wymaga aneksu do umowy.
4. Strony uzgadniają, że wysokość stawki czynszu waloryzowana będzie co 12 miesięcy o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez GUS za

rok ubiegły, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę.

5. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania lokalu, wskazanego w **Załączniku nr 3** do umowy.
6. Czynsz najmu płatny jest z góry w **terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT**, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego. Datą zapłaty jest data uznania rachunku Wynajmującego.
7. Jeżeli zobowiązanie do dokonywania płatności za wynajem rozpocznie się lub przestanie obowiązywać w trakcie miesiąca, czynsz zostanie opłacony proporcjonalnie do czasu trwania umowy najmu w danym okresie a opłata za energię elektryczną zostanie obliczona przez Wynajmującego, na podstawie odczytu z podlicznika.
8. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązań umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu przed podpisaniem umowy, najpóźniej w dniu jej podpisania – kaucję w wysokości sześciomiesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w ust. 1, tj. kwotę zł (słownie: /100) na rachunek bankowy DSK:

Bank	Gospodarstwa	Krajowego	Nr	rachunku:
..... z adnotacją: „Kaucja, najem lokalu handlowo usługowego w budynku DSK UCK WUM”.				
9. Kaucja podlega oprocentowaniu w sposób określony w ust. 17. Kaucja będzie ulegała zmianie po każdorazowej zmianie czynszu brutto o której mowa w ust. 4.
10. Najemca, najpóźniej w 7 dni od zawarcia umowy składa Wynajmującemu kopię aktualnej, opłaconej polisy OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, na wartość nie mniejszą niż 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100).
11. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające 30 dni kalendarzowych stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego 7 dniowego terminu do zapłaty zaległości.
12. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w umowie Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
13. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe o których mowa w ust. 12, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.
14. Wpłacona przez Najemcę kaucja, o której mowa w ust. 8 przeznaczona jest na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego pozostających w związku wykonywaniem niniejszej umowy, w tym również na pokrycie kosztów usunięcia i utylizacji rzeczy pozostawionych przez Najemcę po ustaniu najmu.
15. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cel określony w ust. 13 Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości sześciomiesięcznego czynszu brutto w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.
16. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń powstałych w związku z niniejszą umową w dacie zwrotu Przedmiotu najmu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu Przedmiotu najmu lub w drodze wzajemnych ustaleń może być rozliczona w inny sposób, na pisemny wniosek Najemcy. Jeżeli Najemca nie usunął ruchomości i czynności te wykonuje Wynajmujący na koszt Najemcy, zwrot kaucji, pomniejszonej o koszty usunięcia i utylizacji rzeczy Najemcy, następuje w terminie 14 dni od zakończenia przez Wynajmującego wskazanych czynności.
17. Wynajmujący zwraca kaucję wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszoną o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę.

§ 10

1. Umowę zawiera się na okres 3 lat z możliwością przedłużenia do 5 lat, począwszy od dnia do dnia
2. Wszelkie pisma kierowane
 - a) do Wynajmującego będą doręczane na adres: Dziecięcy Szpital Kliniczny UCK WUM w Warszawie, ul Żwirki i Wigury 63A, 02-091 Warszawa.
 - b) do Najemcy będą doręczane do miejsca Przedmiotu Najmu, znajdującego się w budynku Dziecięcego Szpitala Klinicznego UCK WUM, na poziomie pierwszego piętra w pasażu przy bloku 1.E.

§ 11

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Przez „stan niepogorszony” strony umowy rozumieją stan techniczny nie gorszy niż wynikający z protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego w dniu przekazania Najemcy Przedmiotu najmu, pomijając zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.
3. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w ciągu 14 dni od daty ustania stosunku najmu.
4. W przypadku opuszczenia Przedmiotu najmu przez Najemcę bez protokolarnego przekazania lokalu Wynajmującemu, stosownie do ust. 2, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim wezwaniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia Przedmiotu najmu i wydania rzeczy Najemcy, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami.
5. Po bezskutecznym upływie terminu na odebranie rzeczy przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo usunąć rzeczy z lokalu na koszt i ryzyko Najemcy lub przejąć je na własność wg swego uznania. W takim przypadku Strony zgodnie oświadczają, że pozostawione przez Najemcę rzeczy są porzuconymi z zamiarem wyzbycia.
6. W przypadku, gdy Najemca nie przekaze Wynajmującemu lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 3, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie w wysokości 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu a także opłaty za energię elektryczną, o których mowa w § 9 ust. 3. Opłata za energię elektryczną zostanie obliczona przez Wynajmującego, na podstawie odczytu z podlicznika.
7. Jeżeli Najemca pozostawi Przedmiot Najmu w stanie pogorszonym, z uwzględnieniem postanowień ust. 2 ponosi on koszt przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. W takim przypadku, oprócz roszczenia o zapłatę poniesionych kosztów przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, Wynajmującemu przysługuje kara umowna w wysokości 100% dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto. Postanowień § 16 ust. 4 nie stosuje się.
8. W przypadku pozostawienia w Przedmiocie najmu ruchomości, w tym wyposażenia i nie usunięcie ich przez Najemcę w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący uznaje, że Najemca wyzbył się własności rzeczy ruchomych poprzez porzucenie. W takiej sytuacji pozostawione rzeczy będą przez Wynajmującego usunięte, w tym również przekazane do utylizacji. Kosztami usunięcia i zutylizowania rzeczy pozostawionych przez Najemcę Wynajmujący obciąży Najemcę, pokrywając te koszty z kaucji, zgodnie z § 9 ust. 14 umowy.

§12

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń Przedmiotu najmu.

2. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył Przedmiot najmu bez wymaganej zgody, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia, przez Najemcę i na koszt Najemcy, lokalu do stanu pierwotnego. W przypadku zatrzymania ulepszeń lub zmian Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów.
3. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie Przedmiotu najmu do potrzeb wykonywanej działalności. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

§ 13

1. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli Najemca nie wykonuje obowiązków umownych, w tym w szczególności:
 - a) nieterminowo reguluje opłaty wynikające z § 9.
 - b) używa Przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową i przeznaczeniem;
 - c) wykracza w sposób sprzeczny, rażący lub uporczywy przeciw przepisom porządkowym oraz powszechnie obowiązującym przepisom prawa;
 - d) zaniedbuje Przedmiot najmu w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie;
 - e) prowadzi w Przedmiocie najmu inną działalność niż określoną w § 1 ust. 3,
 - f) prowadzi działalność w godzinach innych niż określone w § 1 ust. 6 umowy.
2. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - a) Przedmiot najmu posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie Przedmiotu najmu na działalność, o której mowa w §1 ust. 3,
 - b) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w Przedmiocie najmu nie może być prowadzona działalność określona w § 1 ust. 3,
 - c) zachodzi konieczność przeznaczenia Przedmiotu najmu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym na potrzeby własne Wynajmującego,
 - d) zgłoszone zostały prawa osób trzecich,
 - e) Najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 8 ust. 3 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
 - f) Najemca korzysta z Przedmiotu najmu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa,
 - g) Najemca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 6,
 - h) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 5 ust. 1 pkt c i d.
3. Każda ze Stron może rozwiązać umowę w formie pisemnej z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Za zgodą Stron istnieje możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy.
4. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 1 i 2 Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
5. Oświadczenie w kwestii rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest pod rygorem nieważności dokonywane w formie pisemnej i doręczone Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 14

Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej i ich podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.

§ 15

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c.

§ 16

1. Najemca ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
2. Strony ustalają, że Wynajmujący ma prawo naliczyć Najemcy kary umowne z następujących tytułów:
 - a) za niewywiązywanie się lub niewykonywanie przez Najemcę obowiązków określonych w umowie po jednokrotnym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do prawidłowego wykonywania umowy - w wysokości 500 zł, za każdy dzień od upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu do dnia faktycznego wywiązania się z danego obowiązku,
 - b) za rozwiązanie lub odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z winy Najemcy - w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu.
3. Strony ustalają, że kary podlegają sumowaniu.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.

§ 17

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane w drodze negocjacji, a w sytuacji braku porozumienia przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki oraz dokumenty konkursowe stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 18

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Formularz oferty
- Załącznik nr 3 – Protokół zdawczo-odbiorczy
- Załącznik nr 4 – Rysunek – rzut wnętrza w pasażu
- Załącznik nr 5 - Treść Konkursu ofert
- Załącznik nr 5 – Wykaz prac do wykonania