

Niniejszy załącznik zawiera ogólne postanowienia umowne, które objęte zostaną umową zawartą w wyniku rozstrzygnięcia przetargu na WYNAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO W BUDYNKU NARODOWEGO CENTRUM NAUKI PRZY UL. TWARDOWSKIEGO 16 W KRAKOWIE o ile strony umowy nie postanowią inaczej.

Poniższe postanowienia umowne ustalone zostały przez Organizatora i podlegać będą modyfikacjom na etapie negocjacji i zawierania umowy wyłącznie w wypadku zgody Organizatora niniejszego przetargu na takie modyfikacje (w przypadku braku woli zmian po stronie Organizatora, wybrany Oferent związany jest postanowieniami niniejszego załącznika). Użyte w nich oznaczenia stron oznaczają:

Wynajmujący – Organizator niniejszego przetargu, którym jest Narodowe Centrum Nauki

Najemca – oferent, który w wyniku rozstrzygniętego przetargu zawierać będzie umowę.

Wzór umowy

Umowa nr

zawarta w dniu 2019 r. pomiędzy:

Narodowym Centrum Nauki z siedzibą w Krakowie (30-312) przy ul. Twardowskiego 16, NIP: 676-242-96-38, REGON: 121361537, reprezentowanym przez Zbigniewa Błockiego, Dyrektora
zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

..... z siedzibą w, ul.,
NIP, REGON
reprezentowany przez
zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) na mocy umowy sprzedaży z dnia 21 czerwca 2018 r. Rep. A 2448/2018 jest właścicielem budynku biurowego (zwanego dalej **Budynek**) usytuowanego przy ul. Twardowskiego 16 w Krakowie, stanowiącego nieruchomość budynkową posadowioną na nieruchomościach gruntowych stanowiących działki nr 112/6, 322/2, 114/1, 113/1, 111/3 położone w obrębie 11 Podgórze,
- 2) w opisanym powyżej Budynku, na parterze znajduje się lokal użytkowy (usługowy) o **powierzchni użytkowej 221,9 m²** przeznaczony na wynajem, oznaczony kolorem na mapce stanowiącej Załącznik nr ... do niniejszej umowy (*załącznik nr 1 do regulaminu*), zwany dalej Przedmiotem Najmu,
- 3) **na dzień zawarcia niniejszej Umowy nie jest podatnikiem VAT i zamierza korzystać ze zwolnienia przewidzianego w art. 113 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018 r, poz. 2174 ze zm.). W przypadku utraty przez Wynajmującego prawa do zwolnienia lub w przypadku rezygnacji z takiego prawa, kwoty: Czynszu, Opłaty eksploatacyjnej oraz Opłaty za miejsca parkingowe zostaną powiększone o podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej. W okresie zwolnienia z VAT Wynajmujący będzie refakturować Opłaty z tytułu zużycia mediów i wywozu nieczystości stałych w wartości brutto z uwzględnieniem podatku.**

2. Najemca oświadcza, że:

- 1) zamierza wynająć od Wynajmującego Przedmiot Najmu opisany w § 1 ust. 1 pkt 2,

- 2) znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Najmu, nie wnosi do niego zastrzeżeń, ma świadomość, iż w Przedmiocie Najmu nie ma możliwości prowadzenia działalności bez wykonania uprzedniej adaptacji,
 - 3) otrzymał od Wynajmującego wszelkie dane i informacje niezbędne do podjęcia decyzji o zawarciu Umowy, w szczególności dotyczące planowanej daty przekazania Przedmiotu Najmu, a także warunków wynajmu,
 - 4) posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia niezbędne do uruchomienia i prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej polegającej na (*przedmiot działalności deklarowanej przez Oferenta w ofercie*),
 - 5) znane mu są prawa i obowiązki wynikające z Umowy, jak również wszelkiego rodzaju ograniczenia oraz szczegółowe koszty, wynikające z Umowy,
 - 6) ocenił na własną odpowiedzialność atrakcyjność i ryzyko związane z prowadzeniem działalności w Budynku, także w odniesieniu do Przedmiotu Najmu i nie będzie z tego tytułu zgłaszał żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującego,
 - 7) jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotęzł, numer polisy: i oświadcza, że objęty będzie ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności przez cały czas realizacji umowy, na kwotę nie niższą niż wskazana powyżej. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia na każde żądanie Wynajmującego polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Najemcę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem umowy.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Przedmiot Najmu, opisany w § 1 ust. 1 pkt 2. Najemca ma ponadto prawo korzystać z części wspólnych Budynku, niezbędnych do korzystania przez niego z Przedmiotu Najmu, oznaczonych kolorem w Załączniku nr ... do niniejszej umowy (*załącznik nr 1 do regulaminu*). W ramach najmu Najemca jest/nie jest uprawniony do korzystania z ... miejsc parkingowych na parkingu zewnętrznym.
 4. Najemca ma prawo wykorzystywać Przedmiot Najmu na potrzeby działalności gospodarczej polegającej na: ... (*przedmiot działalności deklarowanej przez Oferenta w ofercie*). Jakakolwiek zmiana zakresu prowadzonej działalności lub sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu określonych powyżej nie jest dozwolona, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz wymaganych zezwoleń od właściwych władz, o ile będą potrzebne, a takie zezwolenia Najemca uzyskuje na swój koszt.
 5. Przekazanie Przedmiotu Najmu nastąpi nie później niż w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy, po dokonaniu przez Najemcę wpłaty na rachunek Wynajmującego pełnej kwoty kaucji gwarancyjnej, określonej w § 2 ust. 8-9 oraz po doręczeniu oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 k.p.c., o którym mowa w § 8, na podstawie podpisanego przez Wynajmującego i Najemcę protokołu zdawczo - odbiorczego (*który stanowić będzie załącznik do umowy*). W protokole zdawczo - odbiorczym określony zostanie szczegółowy stan Przedmiotu Najmu.
 6. W przypadku dwukrotnego uchylenia się przez Najemcę od protokolarnego przejścia Przedmiotu Najmu z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego, Wynajmujący będzie miał prawo odstąpić od umowy. W takim przypadku Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości czynszu miesięcznego, obliczonego dla łącznej powierzchni Przedmiotu Najmu, określonej w § 2 ust. 1 pkt 1).
 7. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, do upływu dnia 31 grudnia 2024 r. Po tym okresie Wynajmujący dopuszcza możliwość podjęcia negocjacji w kwestii dalszego najmu.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu Płatności miesięczne składające się z:
 - 1) czynszu miesięcznego z tytułu najmu (dalej: Czynszu) w wysokości zł netto powiększonej o ewentualny podatek od towarów i usług za 1 m² najmowanej powierzchni (słownie: netto)

- 2) opłaty eksploatacyjnej (dalej: Opłaty eksploatacyjnej) w skład której wchodzi usługi wymienione w Załączniku nr ... do umowy (*Załącznik nr 3 do Regulaminu*) w wysokości 15,00 zł netto powiększonej o ewentualny podatek od towarów i usług za 1 m² najmowanej powierzchni (słownie: piętnaście złotych i 00/100 netto),
- 3) (*w przypadku, gdy nie będzie możliwe zawarcie przez Najemcę osobnych umów z dostawcami mediów*) opłat z tytułu zużycia mediów (np. energii cieplnej, energii elektrycznej, zimnej wody, wody użytkowej, ścieków) oraz wywozu nieczystości stałych (dalej: Opłat z tytułu zużycia mediów) płatnych w okresach miesięcznych na podstawie odczytów z subliczników i/lub opłaty ryczałtowej, ustalonej w oparciu o faktycznie ponoszone koszty zużycia mediów,
- 4) czynszu miesięcznego z tytułu najmu miejsca parkingowego (dalej: Oplata za miejsce parkingowe) w wysokości 250,00 zł netto powiększonej o ewentualny podatek od towarów i usług za jedno miejsce parkingowe na parkingu zewnętrznym.

Opłaty ryczałtowe, o których mowa w pkt. 3), podlegać będą weryfikacji za okres półroczny w stosunku do rzeczywiście poniesionych kosztów. Rozliczenie pobranych opłat ryczałtowych nastąpi jednorazowo za okres półroczny, w fakturze rozliczeniowej wystawionej przez Wynajmującego w oparciu o rzeczywiste zużycie. W przypadku wzrostu cen za w/w świadczenia, jak również wystąpienia innych okoliczności, mających wpływ na wysokość wstępnie ustalonej opłaty ryczałtowej, Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość. Zmiana wysokości opłat miesięcznych za świadczenia określone w niniejszym punkcie, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

Regulamin opłaty eksploatacyjnej i zasad ustalania opłaty z tytułu zużycia mediów i wywozu nieczystości stałych stanowi Załącznik nr ... do niniejszej umowy (*załącznik nr 4 do Regulaminu*).

2. Wynajmujący jest upoważniony do wystawiania faktur z góry za miesięczne okresy rozliczeniowe, z terminem płatności do 10 dnia każdego miesiąca. Pierwszy Czynsz, Oplata eksploatacyjna i Oplata za miejsce parkingowe będą naliczane od dnia zakończenia prac wykończeniowych w Przedmiocie Najmu (jednakże nie później niż od 61. dnia od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu Najmu) i płatne będą w terminie 10 dni, licząc od dnia wystawienia faktury. Każdy następny Czynsz, Oplata eksploatacyjna i Oplata za miejsce parkingowe płatne będą z góry do 10. dnia każdego miesiąca.
3. Pierwsze Opłaty z tytułu zużycia mediów będą naliczane od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu Najmu i płatne będą w terminie 10 dni, licząc od dnia wystawienia faktury/refaktury. Każde następne Opłaty z tytułu zużycia mediów płatne będą miesięcznie w terminie 10 dni licząc od dnia wystawienia faktury/refaktury.
4. Za każdy niepełny miesiąc kalendarzowy przypadający w okresie niniejszej Umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu Czynsz, Oplatę eksploatacyjną i Oplatę za miejsce parkingowe o wartości obliczonej proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu objętych niniejszą Umową.
5. Czynsz, Oplata eksploatacyjna i Oplata za miejsce parkingowe będą waloryzowane narastająco raz w roku począwszy od dnia 1 lutego danego roku, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji. Waloryzacja nie obejmuje tzw. waloryzacji ujemnej tj. obniżenia stawki w związku z wystąpieniem ujemnego wskaźnika wzrostu cen (deflacji).
6. Waloryzacja, o której mowa w ust. 5 nie wymaga zmiany Umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług lub w przypadku wystąpienia okoliczności, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt. 3 zd. ostatnie jej korekta następować będzie w fakturach wystawianych Najemcy po zaistnieniu takiej zmiany/wystąpienia takiej okoliczności.

7. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminach wskazanych w umowie, jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości ustalonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.
8. Nie później niż w dacie protokolarnego przekazania Przedmiotu Najmu, Najemca przekaże Wynajmującemu zabezpieczenie umowy w postaci kaucji gwarancyjnej. Kaucja będzie zabezpieczać należyte wykonanie zobowiązań umownych przez Najemcę, płatności kar umownych i ewentualnych odszkodowań. Kaucja gwarancyjna musi przez cały okres trwania stosunku najmu obejmować określoną w Umowie wysokość.
9. Kaucja gwarancyjna wynosić będzie równowartość wysokości dwumiesięcznego Czynszu, określonej w § 2 ust. 1 pkt 1) umowy. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek Wynajmującego, nr konta: prowadzony przez Bank..... W przypadku zmiany wysokości Czynszu jak również w przypadku wykorzystania Kaucji na pokrycie przez Wynajmującego należności dla których zabezpieczenia została ustanowiona, Najemca zobowiązany jest w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego do uzupełnienia kaucji do kwoty stanowiącej aktualną wysokość dwumiesięcznego czynszu pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym. Kaucja lub kwota pozostała po wykorzystaniu przez Wynajmującego części Kaucji zostanie zwrócona Najemcy w terminie do 30 (słownie: trzydziestu) dni po spełnieniu się łącznie następujących warunków: (i) niniejsza Umowa wygasła lub została rozwiązana; (ii) Najemca nie ma wobec Wynajmującego żadnych zaległości w płatności Czynszu, Oplaty eksploatacyjnej, Oplaty za miejsce parkingowe, Oplat z tytułu zużycia mediów ani innych płatności na podstawie lub w związku z niniejszą Umową. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt do dokonania koniecznych dla rozpoczęcia działalności, o której mowa w § 1 ust. 4 umowy nakładów na Przedmiot Najmu poprzez wykonanie prac wykończeniowych zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku nr ... (*załączniku nr 5 do regulaminu*) do niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest do szczegółowego uzgadniania prac związanych z realizacją zobowiązania, o którym mowa w niniejszym ustępie z Wynajmującym, przy czym uzgodnienia dla ich skuteczność powinny zostać dokonane pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Zobowiązanie określone w ust. 1 zostanie zrealizowane przez Najemcę w nieprzekraczalnym terminie do 60 dni od protokolarnego przekazania Przedmiotu Najmu. Najemcy nie będzie przysługiwać jakiegokolwiek prawo żądania zwrotu poniesionych na Przedmiot Najmu nakładów, w tym także po wygaśnięciu/rozwiązaniu niniejszej umowy. Po zakończeniu trwania umowy Najemca, według wyboru Wynajmującego, będzie zobowiązany do ich usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego lub staną się własnością Wynajmującego bez obowiązku zwrotu.
3. Z zastrzeżeniem ust. 1 Najemca nie jest uprawniony do jakiegokolwiek trwałego ingerowania w Przedmiot Najmu, w tym przeprowadzania jakichkolwiek prac adaptacyjnych lub remontowych bez pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku wykonania przez Najemcę w trakcie trwania stosunku najmu ulepszeń Przedmiotu Najmu, Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania tych ulepszeń bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. Najemca zobowiązuje się ponadto do zapewnienia we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnego wyposażenia Przedmiotu Najmu, w tym wyposażenia i sprzętów, niezbędnych dla prowadzenia działalności gospodarczej określonej w § 1 ust. 4 umowy.
5. Wyposażenie zapewnione przez Najemcę, które nie zostanie trwale połączone z nieruchomością stając się częścią składową nieruchomości Budynku, pozostanie własnością Najemcy. Po wygaśnięciu niniejszej umowy Najemca będzie uprawniony i zobowiązany do odebrania wyposażenia, o którym mowa w niniejszym ustępie.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) utrzymywania Przedmiotu Najmu w należytych porządku i czystości;
 - 2) zwrotu kosztów wszelkich szkód Wynajmującego powstałych z winy Najemcy;
 - 3) dokonywania napraw w Przedmiocie Najmu niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym;
 - 4) przestrzegania Regulaminu obiektu – Budynku;
 - 5) przestrzegania obowiązujących w Budynku przepisów bhp i ppoż, w tym wyposażenia Przedmiotu Najmu w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie;
 - 6) przestrzegania zasad współżycia społecznego.
 - 7) segregacji odpadów, utrzymywania porządku w miejscu składowania odpadów, niewstawiania odpadów poza miejsca do tego przeznaczone, a także przestrzegania aktów prawnych dotyczących utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
2. W odniesieniu do obowiązków Najemcy określonych w ust. 1 pkt 1) Najemca zobowiązany jest do utrzymywania należytego porządku i czystości w Przedmiocie Najmu w czasie prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w § 1 ust. 4 umowy, poprzez bieżące czynności porządkowe. Z wyłączeniem Przedmiotu Najmu, po godzinach pracy Budynku Wynajmujący zapewni usługi sprzątania całej pozostałej przestrzeni Budynku.
3. W odniesieniu do obowiązków Najemcy określonych w ust. 1 pkt 3, Najemca zobowiązany jest do ustalania z Wynajmującym wszelkich prac naprawczych w trybie roboczym. Dla skuteczności ustaleń konieczne jest ich dokonanie na piśmie bądź za pośrednictwem poczty elektronicznej. W przypadku stwierdzenia istnienia usterek w Przedmiocie Najmu, do naprawienia których Najemca nie przystąpił, Wynajmujący wezwie go do dokonania stosownych napraw wyznaczając stosowny do stopnia skomplikowania napraw termin, który nie może być jednak krótszy niż 14 dni. W przypadku nie podjęcia przez Najemcę napraw w wyznaczonym mu terminie, Wynajmujący uprawniony będzie, niezależnie od uprawnienia przewidzianego w § 5 ust. 1 pkt 3), do zlecenia dokonania stosownych napraw na jego koszt.
4. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie Przedmiotu Najmu osobie trzeciej.
5. Niedopuszczalna jest zmiana funkcji Przedmiotu Najmu w całości lub w jego części, bez zgody Wynajmującego.
6. Zabronione jest umieszczanie w holu przed Przedmiotem Najmu lub na szklanej elewacji Budynku jakichkolwiek przedmiotów, w tym elementów sprzedażowych, reklamowych czy też marketingowych bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego.
7. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w Przedmiocie Najmu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej Umowy. Wynajmujący nie ma obowiązku zawiadamiać Najemcy o terminie przeprowadzania kontroli w Przedmiocie Najmu.

§ 5

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w następujących sytuacjach:
 - 1) niezapłacenia przez Najemcę czynszu lub innych należności wynikających z niniejszej Umowy za dwa pełne miesięczne okresy płatności,
 - 2) braku wpłaty kaucji lub jej uzupełnienia w terminie wskazanym w niniejszej umowie,
 - 3) zmiany przez Najemcę sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu bądź dokonania w nim przeróbek bez wcześniejszej zgody Wynajmującego,

- 4) rażącego lub powtarzającego się naruszenia przez Najemcę postanowień umowy, w szczególności po upływie dwóch tygodni od daty bezskutecznego wezwania do zaprzestania naruszania odpowiednich postanowień i usunięcia skutków takich naruszeń,
 - 5) nieusunięcia z Przedmiotu Najmu szkód powstałych z winy Najemcy lub utrzymywania Przedmiotu Najmu lub jego otoczenia w nienależytym stanie sanitarno –porządkowym, albo nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego,
 - 6) prowadzenia przez Najemcę w Przedmiocie Najmu innej działalności niż określona niniejszą umową,
 - 7) oddania Przedmiotu Najmu lub jego części do korzystania osobom lub podmiotom trzecim w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania lub w innej nieokreślonej formie.
2. W przypadku jednostronnego rozwiązania umowy przez Najemcę, w sposób wykraczający poza uregulowania niniejszej umowy, cała kwota kaucji pozostaje własnością Wynajmującego.

§ 6

1. Strony ustalają kary umowne przysługujące Wynajmującemu w następujących przypadkach:
 - 1) w przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy, jeżeli Najemca mimo pisemnego wezwania nie zaniechał korzystania z Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z umową w terminie 2 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania – w wysokości 50% Czynszu za każdy przypadek;
 - 2) w przypadku powtarzającego się lub rażącego naruszenia obowiązków Najemcy określonych w § 4 ust. 1 i ust. 2 umowy w przypadku bezskutecznego pisemnego lub za pośrednictwem poczty elektronicznej wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zaprzestania naruszeń – w wysokości 30% Czynszu;
 - 3) w przypadku naruszenia przez Najemcę zakazu określonego w § 4 ust. 6 umowy – w wysokości 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100) za każdy przypadek takiego naruszenia;
 - 4) w przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy w trybie natychmiastowym w którejkolwiek z sytuacji określonych w § 5 ust. 1 niniejszej umowy – w wysokości 12-krotności Czynszu.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 7

1. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu powinien nastąpić najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub w terminie do 14 dni od dnia rozwiązania Umowy i najpóźniej w tym dniu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wynajmującego i Najemcy lub osób przez nich upoważnionych w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu. Jeżeli Najemca nie stawia się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo – odbiorczy bez udziału Najemcy.
2. Najemca obowiązany jest, w szczególności:
 - 1) usunąć z Przedmiotu Najmu rzeczy stanowiące jego własność (w szczególności rzeczy ruchome) i pozostawić go w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z najmu,
 - 2) posprzątać Przedmiot Najmu,
 - 3) dokonać obciążających go napraw, a w szczególności pomalować na białą ściany lokalu.

3. Nieprzekazanie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu za protokołem zdawczo - odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających usunięcie Najemcy z Przedmiotu Najmu.
4. W przypadku korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę po terminie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Wynajmujący ma prawo żądać niżej wymienionych należności:
 - 1) opłaty za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości 150 % wysokości Czynszu , wskazanego w § 2 ust. 1 pkt 1) umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania,
 - 2) opłaty w wysokości 150 % wysokości Opłaty eksploatacyjnej, wskazanej w § 2 ust. 1 pkt 2) umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania
 - 3) Opłaty z tytułu zużycia mediów i wywozu nieczystości stałych wymienionej w § 2 ust. 1 pkt 3) umowy,
 - 4) opłaty za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości 150 % wysokości Opłaty za miejsce parkingowe , wskazanej w § 2 ust. 1 pkt 4) umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania,

płatnych na podstawie faktury, w terminie 10 dni od daty jej wystawienia.

§ 8

1. W terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu, oświadczenie w formie aktu notarialnego zawierające dobrowolne poddanie się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku opuszczenia i wydania Przedmiotu Najmu po rozwiązaniu umowy najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego oraz zapłaty kwot należnych na podstawie niniejszej umowy najmu na rzecz Wynajmującego, w szczególności Czynszu, Opłaty eksploatacyjnej i innych opłat wynikających z umowy, Opłat z tytułu zużycia mediów, Opłaty za miejsce parkingowe, odsetek, odszkodowań i kosztów egzekucji, w terminach wskazanych przez Wynajmującego w umowie i wystawionym dokumencie finansowo – księgowym (fakturze, notcie) do maksymalnej kwoty w wysokości złotych (słownie: złotych i 00/100) tj. 12-krotności miesięcznego Czynszu wraz z Opłatą eksploatacyjną i Opłatą za miejsce parkingowe, i obowiązującym podatkiem VAT. W przypadku każdorazowego naruszenia przez Najemcę obowiązku zapłaty całości lub części świadczenia pieniężnego należnego Wynajmującemu, Wynajmujący uprawniony jest do wielokrotnego prowadzenia egzekucji należności z niniejszej umowy najmu do podanej w oświadczeniu notarialnym maksymalnej kwoty, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy najmu. Z wnioskami o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu notarialnemu Najemcy, Wynajmujący może występować wielokrotnie w terminie 24 miesięcy od dnia wymagalności roszczenia o zapłatę kwot należnych na podstawie niniejszej umowy najmu na rzecz Wynajmującego, w szczególności czynszu i innych opłat wynikających z umowy, odsetek, odszkodowań i kosztów egzekucji.
2. W razie niedostarczenia przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, w wyznaczonym terminie, Wynajmujący będzie miał prawo odstąpić od umowy. W takim przypadku Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości Czynszu miesięcznego, obliczonego dla łącznej powierzchni Przedmiotu Najmu, określonej w § 2 ust. 1 pkt 1).
3. Wszelkie koszty związane ze złożeniem oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca.

§ 9

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Wynajmującego, jednym dla Najemcy.

.....

Wynajmujący

.....

Najemca