

Poznań, dnia 19.08.2019 r.

OGŁOSZENIE
O PRZETARGU OFERTOWYM NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO
Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE APTEKI OGÓLNODOSTĘPNEJ

1 INFORMACJE OGÓLNE

- 1.1 Szpital Wojewódzki w Poznaniu przy ul. Juraszów 7/19 ogłasza przetarg na najem lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej 160,00 m², z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej – na okres 3 lat licząc od dnia zawarcia umowy.
- 1.2 Zamawiający posiada zgodę na zawarcie umowy najmu zgodnie z uchwałą nr 4369/2014 Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 20.02.2014 r.
- 1.3 Przetarg ogłoszony został zgodnie z Regulaminem Przeprowadzania Procedury Przetargowej na Najem, Dzierżawę Pomieszczeń i Powierzchni w Szpitalu Wojewódzkim w Poznaniu z dnia 01.09.2012 r. zamieszczonym na stronie internetowej Szpitala www.lutycka.pl
- 1.4 Ofertę należy złożyć w formie pisemnej (**wzór formularza ofertowego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia**), w zamkniętej kopercie, z napisem:
**„przetarg na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie apteki.
NIE OTWIERAĆ DO DNIA 27.08.2019 r. DO GODZ. 10:30 .”**
- 1.5 Oferta, pod rygorem odrzucenia, winna zawierać wszystkie wymagane informacje i oświadczenia, **wskazane na formularzu ofertowym**.
- 1.6 Do formularza ofertowego (załącznik nr 1) należy dołączyć:
- a) aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego albo aktualne zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert.
 - b) dokumenty potwierdzające uprawnienia do prowadzenia działalności aptecznej
 - c) zaakceptowany przez Oferenta projekt umowy przedstawiony w załączniku nr 2
 - d) aktualne zaświadczenie o nie zaleganiu z opłatą podatków dochodowych wystawione przez Urząd Skarbowy oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne wystawione przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, wystawione za miesiąc poprzedzający termin składania ofert ,
 - e) w przypadku występowania pełnomocnika osoby (osób) reprezentującej firmę, do oferty winno być załączone upoważnienie do składania oświadczeń woli i zaciągania zobowiązań w imieniu oferenta.
- 1.7 W przypadku, gdy do oferty dołączona zostanie kopia jakiegoś dokumentu, kopia winna być potwierdzona za zgodność z oryginałem przez osobę podpisującą ofertę.
- 1.8 Ofertę podpisują osoby uprawnione do reprezentowania oferenta.
- 1.9 Umowa zostanie podpisana w terminie związania ofertą tj. 30 dni od daty otwarcia ofert.

2 OPIS PRZEDMIOTU PRZETARGU I WARUNKI WYKONANIA ZAMÓWIENIA

- 2.1 Przedmiotem przetargu jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni 160,00 m² (Najemca musi wyposażyć wynajmowaną powierzchnię w konieczne meble i sprzęt) – znajdujący się

na parterze w budynku nr XIV Szpitala Wojewódzkiego w Poznaniu przy ul. Juraszów 7/19, w którym aktualnie znajduje się apteka - z przeznaczeniem na urządzenie i prowadzenie apteki ogólnodostępnej w rozumieniu ustawy Prawo Farmaceutyczne.

2.2 Kryterium wyboru oferenta jest cena stawki czynszu za 1 m² powierzchni.

Cenę minimalną za 1 m² powierzchni ustala się w wysokości 120,00 zł netto.

Do kwoty tej doliczony zostanie należny podatek VAT. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni podlega corocznej waloryzacji na dzień **1 lutego każdego roku kalendarzowego** wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, opublikowanego przez Prezesa GUS za rok miniony – pierwsza waloryzacja nastąpi 01.02.2020 r.

2.3 **KAUCJA** – Najemca w dniu zawarcia umowy jest zobowiązany do wpłaty kaucji o równowartości 1- miesięcznego czynszu określonego umową na rachunek bankowy Szpitala. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz ewentualnych roszczeń Szpitala wobec Najemcy wynikających z umowy. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty zakończenia umowy, jednak nie wcześniej niż przed rozliczeniem ewentualnych należności wobec Szpitala i po ich potrąceniu. Kaucja nie podlega waloryzacji.

2.4 Oprócz czynszu najemca będzie ponosił koszty eksploatacyjne za:

- energię elektryczną ,wodę zimną i ścieki, centralne ogrzewanie – koszty te będą ustalane na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych,
- opłata za wywóz odpadów selektywnych – Najemca pokrywać będzie koszty w wysokości odpowiadającej cenie wywozu jednego pojemnika SM 0,24 m³ - w każdym miesiącu kalendarzowym,
- rozmowy telefoniczne – rozliczane zgodnie z bilingiem rozmów.

Wysokość tych opłat wynikać będzie z taryfy obowiązującej Szpital i płatne będą przez Najemcę w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Obowiązek uregulowania opłat powstaje od daty zawarcia umowy

2.5 Oferent zobowiązany jest do:

- profesjonalnego wykonywania usług zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi
- ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności za należyte wykonanie działalności przed uprawnionymi organami kontroli zewnętrznej, a także przed Wynajmującym
- ubezpieczenia najmowanego lokalu i majątku znajdującego się w nim, we własnym zakresie
- przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz sanitarnych,

3 SKŁADANIE OFERT

3.1 Oferty należy składać w Kancelarii Szpitala przy ul. Juraszów 7/19 (pok nr 87 A) w terminie do 27.08.2019 r. godz. 10:00.

3.2 Oferty złożone po tym terminie nie zostają rozpatrzone.

4 OTWARCIE OFERT

4.1 Otwarcie ofert nastąpi w dniu 27.08.2019 r. o godz. 10:30 w Szpitalu przy ul. Juraszów 7/19 w pokoju nr 220 Biblioteka

4.2 Oferenci mogą być obecni przy otwarciu ofert.

4.3 Podczas otwarcia ofert do publicznej wiadomości podane zostaną następujące informacje:

- Dane oferentów
- Informacje o cenie ofert

5 ODRZUCONE ZOSTANĄ OFERTY:

5.1 Oferta niezgodna z ogłoszeniem o przetargu , regulaminem przeprowadzania procedury przetargowej podlega odrzuceniu, a także złożona po terminie określonym w pkt. 3.1. nie podlega rozpatrzeniu.

6 Zamawiający dokona wyboru oferty zawierającej najwyższą stawkę za 1 m² wynajmowanej powierzchni.

7 Strony zawrą umowę na warunkach określonych we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 2 do ogłoszenia ofertowego.

8 Wszyscy uczestnicy przetargu otrzymują pisemne zawiadomienie o jego rozstrzygnięciu.

9 Udzielający zamówienia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny bądź przedłużenia terminów podanych w niniejszym ogłoszeniu, a także – przed terminem składania ofert – modyfikacji treści dokumentacji przetargowej.

10 Informacje o przedmiocie umowy można uzyskać od poniedziałku do piątku w godzinach 9⁰⁰ – 13⁰⁰ u p. Janusza Bonowskiego – Kierownika działu Gospodarczego i Logistyki Szpitala Wojewódzkiego w Poznaniu przy ul. Juraszów 7/19 .

DYREKTOR
Szpitala Wojewódzkiego w Poznaniu

Piotr Nowicki

Data.....2019 r

.....
pieczęć wykonawcy**FORMULARZ OFERTOWY**

do przetargu ofertowego na wynajem lokalu użytkowego 160,00 m² z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej w Szpitalu Wojewódzkim w Poznaniu przy ul. Juraszów 7/19 na okres lat od dnia zawarcia umowy

WYKONAWCA:.....
(nazwa wykonawcy/firmy składającej ofertę).

ADRES:.....
(podać dokładny adres wykonawcy/firmy)

ADRES KORESPONDENCYJNY (jeżeli jest inny niż powyżej):.....

.....
(podać dokładny adres do korespondencji jeżeli jest inny niż powyżej)

TEL./FAX......
(podać dokładne numery telefonu oraz numer faxu do wykonawcy / firmy, pod które zamawiający będzie kierował korespondencję)

adres e-mail wykonawcy:
(dla korespondencji dotyczącej niniejszego postępowania)

NIP:.....**REGON:**.....

Zakres prowadzonej działalności

OFERTA CENOWA:

1. Przystępując do przetargu ofertowego na wynajem lokalu użytkowego przeznaczonego na prowadzenie apteki ogólnodostępnej oferuję czynsz w wysokości :

- Czynsz netto za 1 m² powierzchni
- Podatek VAT (23%)
- Cena brutto
- słownie złotych:



WYMAGANE DOKUMENTY:

1. Aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert.
2. Aktualne zaświadczenie o nie zaleganiu z opłatą podatków dochodowych wystawione przez Urząd Skarbowy oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne wystawione przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, wystawione za miesiąc poprzedzający termin składania ofert.
3. Dokumenty potwierdzające uprawnienia do prowadzenia działalności aptecznej.
4. Zaakceptowany przez Oferenta projekt umowy przedstawiony w zał. nr 2

OŚWIADCZENIA WYKONAWCY:

1. Oświadczam, że zapoznałem/am się z warunkami przetargu i przyjmuję te warunki bez zastrzeżeń.
2. Oświadczam, że zapoznałem się ze wzorem umowy najmu i w przypadku wyboru mojej oferty zobowiązuję się w terminie i miejscu wyznaczonym przez Szpital do zawarcia umowy.
3. Oświadczam, że spełniam wszystkie wymagane warunki przetargu.
4. Zobowiązuję się do terminowego regulowania należności z tytułu wymaganych opłat.

.....
Podpis osoby upoważnionej
(zgodnie z aktem rejestracyjnym)

UMOWA NAJMU

Niniejsza umowa najmu (zwaną dalej „Umową” lub „Umową Najmu”) została zawarta w Poznaniu, w dniu [] 2019 roku, pomiędzy:

- (1) **Szpitałem Wojewódzkim w Poznaniu** z siedzibą przy ul. Juraszów 7-19, 60-479 Poznań, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000002653, posiadającym numer NIP 7811618944 oraz numer REGON 000292209, reprezentowanym przez:

Piotra Nowickiego – Dyrektora Szpitala Wojewódzkiego w Poznaniu

zwanym dalej „Wynajmującym”

- (2) [] z siedzibą w [] []- [], ul. [], wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez [] Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS

Panem/Panią [] prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą [], wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem [], zamieszkałego(a) w [], przy ul. [], [], NIP [], REGON [], PESEL [], adres siedziby []

(dopuszczalna jest odpowiednia modyfikacja powyższych zapisów w przypadku innej formy prowadzenia działalności gospodarczej)

reprezentowaną przez: []

zwaną dalej „Najemcą”.

Wynajmujący i Najemca zwani są dalej łącznie „Stronami”, osobno zaś „Stroną”.

§1

[DEFINICJE]

W Umowie Najmu, poniższe określenia będą miały następujące znaczenie:

- 1) „**Budynek**” oznacza posadowiony na Nieruchomości budynek o powierzchni łącznej 1257,50 m², usytuowany w Poznaniu przy ul. Juraszów 7-19, oznaczony jako budynek nr XIV.
- 2) „**Czynsz**” oznacza świadczenie z tytułu najmu należne Wynajmującemu, które ma znaczenie określone w § 6 poniżej.
- 3) „**Dzień Rozpoczęcia Najmu**” oznacza dzień rozpoczęcia najmu, o którym mowa w § 4 poniżej.
- 4) „**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość położoną w Poznaniu przy ul. Juraszów 7-19.
- 5) „**Okres Najmu**” oznacza okres najmu wskazany w § 0 Umowy Najmu.
- 6) „**Opłaty Eksploatacyjne**” oznacza opłaty eksploatacyjne określone w § 7 Umowy Najmu związane z prawidłowym administrowaniem i eksploatacją Nieruchomości, Budynku oraz Przedmiotu Najmu.
- 7) „**Pomieszczenia**” oznaczają pomieszczenia o powierzchni użytkowej 160 m² (słownie: sto sześćdziesiąt metrów kwadratowych), usytuowane na parterze Budynku.

2

- 8) „Prace Najemcy” oznaczają wszelkie remonty i przebudowy Pomieszczeń, które wymagają zgody Wynajmującego, w Okresie Najmu.
- 9) „Przedmiot Najmu” oznacza Pomieszczenia.
- 10) „Siła Wyższa” oznacza takie wydarzenie przyszłe, niemożliwe do przewidzenia w dniu zawarcia Umowy, które będzie miało wpływ na rozpoczęcie lub trwanie stosunku najmu, bądź wykonywanie innych obowiązków wynikających z Umowy, a będące poza kontrolą i wolą Stron.
- 11) „Szyldy” oznaczają szyldy, ekspozycje, reklamy lub dekorację, o których mowa w § 15 Umowy Najmu.
- 12) „Umowa Najmu” i „Umowa” oznacza niniejszą umowę najmu wraz z załącznikami oraz jakiegokolwiek modyfikacje bądź zmiany umowy najmu lub załączników.

§2

[NAJEM PRZEDMIOTU NAJMU]

1. Na zasadach i warunkach określonych w Umowie Najmu, Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot Najmu w najem na Okres Najmu, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty Czynszu oraz innych należności określonych w Umowie Najmu.
2. Pomieszczenia będą używane przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nich działalności apteki.
3. W Okresie Najmu Najemca, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, zobowiązuje się nie wykorzystywać Przedmiotu Najmu ani jakiegokolwiek jego części, ani też nie zezwalać na wykorzystywanie ich lub jakiegokolwiek ich części do jakiegokolwiek innego celu poza opisanym powyżej. W Okresie Najmu uzyskanie ewentualnych stosownych zezwoleń na prowadzenie przez Najemcę działalności w Pomieszczeniach, ich przedłużenie, a także konsekwencje braku takich zezwoleń, obciążają w całości Najemcę.
4. Najemca niniejszym zgadza się na wykonanie przez Wynajmującego w Przedmiocie Najmu wszelkich prac związanych z położeniem, konserwacją, wymianą lub naprawą jakichkolwiek instalacji bądź urządzeń znajdujących się w Budynku, a przebiegających przez Przedmiot Najmu, pod lub nad nim. Najemca zezwoli Wynajmującemu na dostęp do Przedmiotu Najmu o każdej porze w celu dokonania niezbędnych prac, o których mowa powyżej, po uprzednim zawiadomieniu oraz w obecności przedstawiciela Najemcy. Wynajmujący zobowiązuje się do wykonywania prac, o których mowa w niniejszym paragrafie, w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy oraz jego prawa do korzystania z Przedmiotu Najmu. Wynajmujący może wykonywać prace bez zawiadamiania jedynie wówczas, gdy konieczność ich wykonania wynika ze zdarzeń nagłych nie dających się przewidzieć i zaplanować przez Wynajmującego.
5. Najemca nie będzie użytkował, ani nie dopuści do użytkowania Przedmiotu Najmu w sposób, który może prowadzić do nadmiernego zabrudzenia lub stanowić niedogodność oraz będzie uciążliwy dla każdego innego najemcy lub użytkownika Budynku lub każdego innego budynku sąsiadującego z Budynkiem. Najemca nie będzie stosował żadnych narzędzi, maszyn lub innego sprzętu w Przedmiocie Najmu, które mogłyby powodować istotny hałas lub wibracje, naruszające obowiązujące w tym zakresie normy, lub przeciążać istniejące systemy elektryczne, i nie będzie umieszczał żadnych ciężarów na podłogach, ścianach lub sufitach Pomieszczeń, które mogą zagrozić integralności strukturalnej Budynku lub jego części.

§3
[OKRES NAJMU]

Umowa Najmu zostaje zawarta na czas oznaczony 3 lat, który rozpocznie się w Dniu Rozpoczęcia Najmu.

§4
[WYDANIE PRZEDMIOTU NAJMU]

1. Strony postanawiają, że Dzień Rozpoczęcia Najmu przypada w dniu _____ 2019 roku, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego paragrafu. Dla uniknięcia wątpliwości z tą datą Najemca będzie płacił Wynajmującemu Czynnosc oraz wszelkie Opłaty Eksploatacyjne.
2. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi w terminie ___ od dnia zawarcia Umowy i potwierdzone zostanie podpisaniem przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, chyba że Najemca nie stawi się w celu odbioru Przedmiotu Najmu w Dniu Rozpoczęcia Najmu albo odmówi podpisania protokołu z powodu innych okoliczności niż określone w Umowie podstawy odmowy odbioru Przedmiotu Najmu. W takim przypadku protokół zostanie podpisany przez Wynajmującego i Strony uzgadniają, że tak podpisany protokół będzie stanowił potwierdzenie wydania Przedmiotu Najmu. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy Najmu. W przypadku oświadczeń lub ustaleń jednostronnych lub spornych, należy odpowiednio zaznaczyć ten fakt w protokole, przy czym nie można odmówić ujęcia tego rodzaju oświadczeń w protokole.
3. W przypadku, w którym Najemca nie odbierze Przedmiotu Najmu najpóźniej w Dniu Rozpoczęcia Najmu pomimo gotowości Wynajmującego do jego wydania, uważa się, że Wynajmujący przekazał Przedmiot Najmu, a Najemca odebrał Przedmiot Najmu w Dniu Rozpoczęcia Najmu po uprzednim wezwaniu Najemcy i wyznaczeniu mu siedmiodniowego terminu.
4. Od dnia wydania Przedmiotu Najmu Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zaistniałe w nich szkody zawinione przez Najemcę, lub osoby, za które Najemca ponosi odpowiedzialność.

§5
[CESJE, PODNAJMOWANIE, PODPORZĄDKOWANIE]

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego przenosić praw z Umowy Najmu na żaden inny podmiot. W celu rozstrzygnięcia wątpliwości Strony postanawiają, że powyższe zastrzeżenie nie dotyczy łącznego przeniesienia praw i obowiązków z Umowy Najmu na następcę prawnego w drodze sukcesji uniwersalnej, w szczególności w przypadku połączenia, podziału, przekształcenia. Wynajmujący nie odmówi wydania zgody na przeniesienie praw i obowiązków z Umowy Najmu na podmiot w jakimkolwiek stopniu powiązany z Najemcą osobowo lub kapitałowo, bez uzasadnionej przyczyny.
2. Najemca nie ma prawa podnajmować lub oddawać do bezpłatnego używania Przedmiotu Najmu lub jego części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego. Po wyrażeniu zgody w przypadku zawarcia przez Najemcę umowy podnajmu lub użyczenia Przedmiotu Najmu lub jego części, Najemca będzie odpowiedzialny wobec Wynajmującego za szkody wyrządzone Przedmiocie Najmu lub Budynku przez podnajemcę Najemcy lub osobę biorącą w imieniu Najemcy Przedmiot Najmu do bezpłatnego używania. W przypadku zawarcia przez Najemcę umowy podnajmu lub użyczenia Przedmiotu Najmu lub jego części, Najemca poinformuje o tym fakcie Wynajmującego niezwłocznie i przekaże mu kopie stosownej umowy w terminie 14 (*czternastu*) dni od zawarcia takiej umowy. W przypadku zawarcia przez Najemcę umowy podnajmu lub użyczenia Przedmiotu Najmu lub jego części, Wynajmujący ma prawo do żądania rozwiązania takiej umowy wyłącznie ze szczególnie

2

uzasadnionej przyczyny, a Najemca zobowiązuje się rozwiązać taką umowę w terminie 14 dni od dnia złożenia takiego żądania.

3. Najemca, pod rygorem nieważności nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oraz zachowania trybu, o którym mowa art. 54 ust. 5 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o *działalności leczniczej* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2190 z późn. zm.) przenosić wierzytelności wynikających z Umowy na osoby trzecie (zakaz cesji wierzytelności), ani rozporządzać nią w jakiegokolwiek prawem przewidzianej formie. W szczególności wierzytelność nie może być przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Najemcy. Najemca, pod rygorem nieważności zobowiązuje się do niewykonywania czynności w celu przystąpienia osoby trzeciej do zobowiązań Udzielającego zamówienia.

§6

[CZYNSZ NAJMU]

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacić Wynajmującym comiesięczny Czynsz w wysokości [] zł brutto (słownie:).
2. Dla uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że ilekroć w Umowie Najmu mowa jest o miesiącu, jest on rozumiany jako miesiąc kalendarzowy, chyba że co innego wynika z treści Umowy. W wypadku rozpoczęcia Umowy Najmu w trakcie miesiąca, wysokość Czynszu będzie dostosowana proporcjonalnie do długości okresu trwania Umowy, krótszego niż miesiąc. W wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najmu przed zakończeniem miesiąca, wysokość Czynszu będzie dostosowana proporcjonalnie do długości ostatniego okresu trwania Umowy, krótszego niż miesiąc.
3. Czynsz płatny będzie miesięcznie z góry, w terminie do 10 (*dziesiątego*) dnia każdego miesiąca. Faktura za dany miesiąc nie może być wystawiona wcześniej niż pierwszego dnia tego miesiąca.
4. Najemca będzie dokonywał zapłaty faktur przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
5. Czynsz będzie waloryzowany corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS powiększony o 2 procent (2%). Waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem na dzień 1 stycznia każdego roku trwania Umowy począwszy od dnia 1 lutego 2020 roku. W wypadku, gdyby indeks ten nie był nadal publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony indeksem, który będzie go zastępować. W razie braku zastępczego indeksu, Strony zobowiązane są podjąć negocjacje, w celu ustalenia innego, najbardziej zbliżonego indeksu. Zmiana wysokości Czynszu wynikająca z waloryzacji, o której mowa w niniejszym ustępie nie wymaga zmiany Umowy - z wyłączeniem okoliczności, o których mowa w zdaniu 3 i 4 powyżej.
6. Strony zobowiązane są do udzielania sobie wzajemnie odpowiednich informacji umożliwiających terminowe wystawianie faktur, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7. Najemca nie będzie uprawniony do dokonywania potrąceń jakichkolwiek wierzytelności Najemcy przysługujących mu wobec Wynajmującego z wierzytelnościami Wynajmującego przysługujących mu wobec Najemcy z tytułu Czynszu, Opłat Eksploatacyjnych z wyjątkiem potrącenia wierzytelności uznanych przez Wynajmującego lub przysługujących Najemcy na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

§7

[OPŁATY EKSPLOATACYJNE I INNE ŚWIADCZENIA NAJEMCY]

1. Najemca będzie od Dnia Rozpoczęcia Najmu do dnia zakończenia Okresu Najmu albo faktycznego opróżnienia Przedmiotu Najmu w zależności od tego, co nastąpi później, płacił Opłaty Eksploatacyjne obejmujące w szczególności koszty stałe związane z dostarczaniem do Pomieszczeń mediów, w tym ciepła, zimną wodę, ścieki energii elektrycznej. Niezależnie od powyższego, Najemca będzie pokrywał koszty wywozu śmieci w wysokości odpowiadającej cenie wywozu jednego pojemnika SM 0,24 m³ w każdym miesiącu kalendarzowym oraz koszty rozmów telefonicznych zgodnie z bilingiem rozmów.
2. Do wydatków objętych Opłatami Eksploatacyjnymi zaliczone będą także inne koszty, które nie zostały wymienione powyżej, jeżeli Wynajmujący będzie zobowiązany do ich ponoszenia w związku ze zmianą przepisów prawa.
3. Opłaty Eksploatacyjne rozliczane będą według zużycia wynikającego ze wskazań podliczników zainstalowanych w Przedmiocie Najmu.
4. Obciążenie Najemcy Opłatami Eksploatacyjnymi nastąpi odrębnymi fakturami.
5. Należności wynikające z Opłat Eksploatacyjnych opłacane będą przez Najemcę w terminie do 14 dni od dnia otrzymania dokumentu księgowego, o którym mowa w ust. 4 powyżej. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na konto Wynajmującego.
6. Wszelkie opłaty z tytułu korzystania przez Najemcę ze środowiska naturalnego oraz z tytułu jego zanieczyszczenia w związku z działalnością Najemcy związaną z Przedmiotem Najmu, ponosi wyłącznie Najemca.

§8

[PRZEBUDOWY, ULEPSZENIA I NAKŁADY]

1. Po Dniu Rozpoczęcia Najmu wszelkie remonty i przebudowy Pomieszczeń wykonywane przez Najemcę wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego i będą dokonywane wyłącznie na koszt i odpowiedzialność Najemcy. Powyższe postanowienie nie dotyczy dokonania napraw zabezpieczających w Pomieszczeniach, które mogą być wykonywane bez zgody Wynajmującego w przypadkach nagłych, wymagających zapobieżenia zagrożeniu utraty życia, zdrowia, mienia o istotnej wartości lub katastrofy budowlanej. Najemca ma prawo rozpoczęcia Prac Najemcy po uprzednim zatwierdzeniu przez Wynajmującego na piśmie: projektu wykonawczego (zawierającego w szczególności wykaz materiałów, które będą wykorzystane), a także harmonogramu prac. Wynajmujący nie odmówi wydania takiej zgody lub zatwierdzenia bez szczególnie uzasadnionej przyczyny, w szczególności w przypadku gdy przebudowa lub remont Pomieszczeń związane są z planowanym zawarciem przez Najemcę umowy podnajmu z osobą trzecią. W przypadku braku jakiegokolwiek odpowiedzi Wynajmującego w terminie 14 (*czternastu*) dni od pisemnej prośby o udzielenie zgody lub zatwierdzenia, poczytuje się, że Wynajmujący udzielił stosownej zgody lub stosownego zatwierdzenia. W przypadku prowadzenia Prac Najemcy bez stosownej zgody lub zatwierdzenia, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/30 wysokości miesięcznego Czynszu za każdy dzień prowadzenia Prac Najemcy w terminie 14 (*czternastu*) dni od dnia doręczenia Najemcy przez Wynajmującego pisemnego wezwania do jej zapłaty. Zapłata kary umownej nie ogranicza uprawnień Wynajmującego z § 8 Umowy Najmu.

2. Prace Najemcy muszą być prowadzone zgodnie z zatwierdzonym przez Wynajmującego projektem wykonawczym oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami. Najemca zobowiązany jest w szczególności:
 - 1) uzyskać od odpowiednich organów władzy wszelkie zgody i zezwolenia wymagane do przeprowadzenia Prac Najemcy;
 - 2) prowadzić pracę w sposób, który nie spowoduje uszkodzenia Budynku lub jego otoczenia;
 - 3) prowadzić prace z należytą starannością oraz z użyciem materiałów odpowiedniej jakości;
 - 4) prowadzić prace w sposób, który spowoduje możliwie niewielkie zakłócenie używania innych lokali w Budynku przez ich najemców lub użytkowników;
 - 5) dostarczać na teren Pomieszczeń materiały związane z Pracami Najemcy wyłącznie w sposób i terminach wcześniej uzgodnionych z Wynajmującym;
 - 6) niezwłocznie uprzątnąć wszelkie powstałe na zewnątrz Pomieszczeń zanieczyszczenia związane z prowadzeniem Prac Najemcy;
 - 7) umożliwić Wynajmującemu dokonanie kontroli sposobu prowadzenia Prac Najemcy oraz sprawdzenia Prac Najemcy po ich zakończeniu.
3. W zakresie niezbędnym do wykonania powyższych postanowień, Wynajmujący zobowiązuje się do odpowiedniego współdziałania z Najemcą na jego żądanie.
4. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, że Najemca prowadzi Prace Najemcy niezgodnie z zatwierdzonym projektem wykonawczym, Najemca zobowiązany będzie do zaprzestania naruszeń i doprowadzenia Prac Najemcy do stanu zgodnego z zatwierdzonym projektem wykonawczym, w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego. Jeżeli Najemca nie zaprzestanie naruszeń lub nie doprowadzi Prac Najemcy do odpowiedniego stanu, Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu dodatkowego terminu, co najmniej 14-dniowego, dokonać tego samodzielnie i obciążyć Najemcę kosztami takich robót albo wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym, o ile prowadzone Prace Najemcy będą istotnie odbiegały od zatwierdzonego projektu wykonawczego. Najemca wyraża na to zgodę.
5. Najemca zobowiązany jest zakończyć prowadzenie Prac Najemcy w terminie ustalonym w harmonogramie zatwierdzonym przez Wynajmującego. Najemca powinien poinformować Wynajmującego o zakończeniu Prac Najemcy na piśmie. Jeżeli Najemca ze swojej winy lub podmiotu przy pomocy, którego prace będzie wykonywał nie zakończy Prac Najemcy w terminie, Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu dodatkowego terminu co najmniej 14-dniowego, dokonać tego samodzielnie i obciążyć Najemcę kosztami takich robót.
6. Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu w ciągu 30 (trzydziestu) dni od zakończenia prowadzenia Prac Najemcy, dokumentację powykonawczą prac budowlanych przeprowadzonych w Pomieszczeniach, obejmującą między innymi zabudowę ścianek, sufitów, drzwi, wszelkich instalacji jak również wszelkie wymagane przepisami testy i certyfikaty, chyba że Wynajmujący wyrazi zgodę na jej niedostarczenie. Jeśli dokumentacja nie wpłynie na czas Wynajmujący ma prawo wykonania dokumentacji na koszt Najemcy a Najemca zapłaci Wynajmującemu na podstawie dostarczonej faktury uzasadnione i udokumentowane koszty w ciągu 14 (czternastu) dni od jej otrzymania.

7. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzeniem Prac Najemcy, wyrządzone Wynajmującemu, innym najemcom lub jakikolwiek innym osobom korzystającym z Budynku lub Nieruchomości, zawinionych przez Najemcę lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność. Wynajmujący będzie mógł zażądać od Najemcy przedłożenia przez niego lub jego podwykonawców oświadczenia wraz z kopiami odpowiednich polis ubezpieczeniowych, iż odebrane przez Najemcę Pomieszczenia zostały ubezpieczone od następstw prac od dnia ich rozpoczęcia. Najemca zobowiązuje się zapewnić, że prace będą wykonane pod kierunkiem osób posiadających stosowne wymagane prawem kwalifikacje.
8. W wypadku prowadzenia Prac Najemcy bez zgody Wynajmującego, o której mowa w § 1 Umowy Najmu, Najemca może zostać zobowiązany do przywrócenia Pomieszczeń do stanu sprzed naruszeń w terminie 14 (*czternastu*) dni od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego. Jeżeli Najemca nie przywróci Pomieszczeń do stanu sprzed naruszeń w powyższym terminie, Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu dodatkowego rozsądnego terminu, nie krótszego jednak niż 14 dni, dokonać tego samodzielnie i obciążyć Najemcę kosztami takich robót albo wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym.

§9

[ROZWIĄZANIE UMOWY]

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę Najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - 1) zalega z zapłatą Czynszu lub Opłat Eksploatacyjnych lub jakiegokolwiek ich części za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący zawiadomił Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy Najmu, wyznaczając mu dodatkowy, miesięczny termin na zapłatę zaległego Czynszu lub Opłat Eksploatacyjnych,
 - 2) używa Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową Najmu lub z jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób,
 - 3) rozpocznie jakiegokolwiek Prace Najemcy określone w § 8 Umowy Najmu bez zatwierdzenia przez Wynajmującego na piśmie projektu i harmonogramu tych prac (z zastrzeżeniem §8 ust. 1 Umowy), prowadzi Prace Najemcy w sposób niezgodny z postanowieniami § 2 powyżej, nie zakończy Prac Najemcy w terminie ustalonym w harmonogramie zatwierdzonym przez Wynajmującego, jak też w pozostałych przypadkach przewidzianych w Umowie Najmu (*przy czym skorzystanie przez Wynajmującego z uprawnień alternatywnych przewidzianych w §8 Umowy wyłącza możliwość jej rozwiązania*),
 - 4) nie zawrze lub nie utrzymuje określonych w Umowie Najmu ubezpieczeń albo nie okaże na żądanie Wynajmującego dowodów zawarcia ubezpieczeń lub bieżącego uiszczania składek ubezpieczeniowych,
 - 5) nie wykonuje obowiązku utrzymywania Przedmiotu Najmu oraz dokonywania w Pomieszczeniach napraw i konserwacji w zakresie wynikającym z Umowy oraz obowiązujących przepisów prawa, albo używa Przedmiot Najmu w taki sposób, że powoduje zniszczenie lub istotne uszkodzenie Przedmiotu Najmu lub Budynku,
 - 6) zajdzie przypadek określony w art. 685 Kodeksu cywilnego.
2. Przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu bez zachowania terminu wypowiedzenia z przyczyn określonych powyżej w §9 ust. 1 pkt 2 – 6 Umowy Najmu. Wynajmujący wezwie Najemcę do

zaniechania naruszenia Umowy Najmu i wyznaczy mu dodatkowy (poza innymi terminami wynikającymi z Umowy) czternastodniowy termin na naprawienie naruszenia Umowy Najmu.

3. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego z przyczyn wskazanych w Umowie, Najemca jest zobowiązany zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości pięciomiesięcznego Czynszu, chyba, że Okres Najmu jest krótszy, wówczas Najemca zapłaci karę umowną w wysokości ekwiwalentu pozostałych miesięcy do końca Umowy Najmu. Kara umowna zostanie zapłacona w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Najemcy przez Wynajmującego pisemnego wezwania do jej zapłaty.
4. W przypadku, gdy jakiegokolwiek płatności, do których uiszczania zobowiązany jest Najemca na podstawie Umowy, w tym Czynsz, Opłat Eksploatacyjnych, koszty usuwania szkód spowodowanych przez Najemcę nie zostaną zapłacone Wynajmującemu przez okres dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni od daty wymagalności, Wynajmujący będzie upoważniony do przerwania świadczenia związanych z utrzymaniem Budynku oraz dostawy mediów, pod warunkiem uprzedzenia o tym Najemcy z wyprzedzeniem wynoszącym 10 (dziesięć) dni.
5. Najemca jest uprawniony do rozwiązania Umowy Najmu, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Przedmiot Najmu ma wady zagrażające zdrowiu, życiu lub mieniu o istotnej wartości Najemcy albo osób u niego zatrudnionych, a pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego do usunięcia takich wad Wynajmujący nie usunął ich w uzgodnionym przez Strony terminie lub gdy Wynajmujący nie przystąpi do ich niezwłocznego (nie później niż 14 (czternastu) dni od doręczenia wezwania Wynajmującemu) usuwania. W celu uniknięcia wątpliwości za czas od zawiadomienia o wadach do czasu ich usunięcia, jeśli zawiadomienie o wadach jest uzasadnione, Najemca nie ponosi kosztów Czynszu, Opłat Eksploatacyjnych i innych kosztów w zakresie, w którym Przedmiot Najmu ma wady zagrażające zdrowiu lub życiu Najemcy albo osób u niego zatrudnionych. Dodatkowo, Najemca będzie miał prawo rozwiązania Umowy Najmu, w przypadku, gdy Przedmiot Najmu z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego nie jest zdalny do umówionego użytku i Najemca nie może prowadzić i nie prowadzi działalności w Przedmiocie Najmu przez okres kolejnych 30 dni i pomimo dodatkowego wezwania wyznaczającego 14-dniowy termin na usunięcie tego stanu, Przedmiot Najmu jest nadal niezdatny do umówionego użytku.

§10

[ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU]

1. W dniu zakończenia Okresu Najmu, Najemca będzie zobowiązany do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym, z zastrzeżeniem normalnego zużycia odpowiadającego celowi używania, czystego i wysprzątanego.
2. W razie jakiegokolwiek opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 wysokości miesięcznego Czynszu za każdy dzień opóźnienia w wydaniu Przedmiotu Najmu. Kara umowna zostanie każdorazowo zapłacona w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Najemcy przez Wynajmującego pisemnego wezwania do jej zapłaty.
3. Strony wyłączają zastosowanie art. 676 kodeksu cywilnego w odniesieniu do Umowy. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Wynajmującemu nie będzie przysługiwało prawo do żądania przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu Najmu, lecz Wynajmujący zatrzyma wszelkie dokonane przez Najemcę w okresie trwania Umowy nakłady bez obowiązku zapłaty jakiegokolwiek sumy z tego tytułu na rzecz Najemcy. Wynajmujący nie może żądać przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu z Dnia Rozpoczęcia Najmu.

4. Najemca będzie zobowiązany zwrócić Wynajmującemu w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu wszystkie klucze, które zostały mu wydane albo które on sam zainstaluje lub dorobi.
5. Ze zwrotu Przedmiotu Najmu zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, w którym na żądanie Stron należy ująć wszelkie stwierdzenia, także jednostronne i sporne, oraz pozostałe oświadczenia Stron Umowy Najmu. Protokół winien być podpisany przez obie Strony. Każda ze Stron otrzyma jeden egzemplarz protokołu. W przypadku oświadczeń lub ustaleń jednostronnych lub spornych, należy odpowiednio zaznaczyć ten fakt w protokole, przy czym nie można odmówić ujęcia tego rodzaju oświadczeń w protokole. Usterki lub uszkodzenia Przedmiotu Najmu stwierdzone w czasie odbioru wspólnie przez Strony, muszą zostać usunięte przez Najemcę w terminie 14 (*czternastu*) dni od daty sporządzenia protokołu. Po usunięciu usterek Przedmiot Najmu uważa się za odebrany, jeżeli Strony podpiszą bez zastrzeżeń pousterkowy protokół zdawczo-odbiorczy. Każda ze Stron otrzyma jeden egzemplarz protokołu.
6. W przypadku, gdy pousterkowy protokół zdawczo-odbiorczy nie zostanie podpisany przez Strony w terminie 14 (*czternastu*) dni od daty sporządzenia protokołu, o którym mowa w ust. 5 powyżej lub w przypadku, gdy Wynajmujący, podczas odbioru Przedmiotu Najmu zgodnie z ust. 5 powyżej, stwierdził jednostronnie istnienie uszkodzeń i wad lub niezgodności ze stanem zgodnym z Umową Najmu, które, zdaniem Wynajmującego powinny zostać usunięte przez Najemcę, Strony zwróca się wspólnie do Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa w celu wyznaczenia 1 (jednego) eksperta w zakresie budownictwa, który rozstrzygnie, czy wskazane niedociągnięcia zostały usunięte lub czy usunięcie uszkodzeń i wad Przedmiotu Najmu lub niezgodności ze stanem zgodnym z Umową Najmu obciąża Najemcę. Orzeczenie eksperta w tej sprawie będzie ostateczne. W przypadku, gdy ekspert orzeknie, że usterki lub niezgodności nie istniały lub zostały usunięte lub nie obciążały Najemcy, koszty eksperta poniesie Wynajmujący, w przeciwnym wypadku koszty te poniesie Najemca.

§11

[UŻYWANIE PRZEDMIOTU NAJMU]

1. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiotu Najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, przestrzegać przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia. Najemca jest zobowiązany do wyposażenia Przedmiotu Najmu w wymagany przepisami prawa sprzęt służący ochronie przeciwpożarowej i BHP.
2. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia na własny koszt konserwacji, napraw bieżących i utrzymania Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym oraz do ponoszenia innych nakładów związanych z używaniem Przedmiotu Najmu.
3. Najemca we własnym zakresie jest zobowiązany utrzymywać czystość i porządek w Przedmiocie Najmu, w tym Najemca zapewni czystość okien, wejścia oraz całej zewnętrznej fasady Przedmiotu Najmu. Obowiązek ten dotyczy także urządzeń technicznych (w szczególności instalacji elektrycznych i sanitarnych itd.), o ile znajdują się one w lub przy Przedmiocie Najmu i korzysta z nich Najemca.
4. Najemca zobowiązuje się na własny koszt i ryzyko do zabezpieczenia Przedmiotu Najmu na okresy niedostępności dla osób trzecich, w szczególności poprzez zapewnienie odpowiednich zamków lub blokad uniemożliwiających wejście do Przedmiotu Najmu osobom trzecim.

U

5. Wynajmujący nie ma obowiązku dokonywania jakichkolwiek napraw, remontów lub usunięcia innych uszkodzeń Przedmiotu Najmu. Czynności te obciążają wyłącznie Najemcę i będzie on je wykonywał na własny koszt.
6. Przerwy w eksploatacji Przedmiotu Najmu nie spowodowane przez Wynajmującego - niezależnie od przyczyny - nie wyłączają obowiązku płacenia czynszu przez Najemcę.

§12 [SZKODY]

1. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za szkody w Przedmiocie Najmu spowodowane przez Najemcę, jego pracowników oraz osoby trzecie, za które Najemca ponosi odpowiedzialność w tym w szczególności osoby działające na jego polecenie lub zlecenie. Ponadto Najemca jest odpowiedzialny za szkody dokonane przez dostawców.
2. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia szkód opisanych w ust. 1 na własny koszt. Jeśli Najemca nie wywiąże się z tego obowiązku, Wynajmujący jest uprawniony do usunięcia tych szkód na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia Wynajmującym wszelkich szkód i awarii stwierdzonych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu.

§13 [UBEZPIECZENIE]

1. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia Przedmiotu Najmu na własny koszt od ryzyka zniszczenia w wyniku szkód powstałych wskutek takich czynników, jak powódź, grad, pożar, huragan, uderzenie pioruna, eksplozji i innych zdarzeń losowych.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody związane z utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem rzeczy/towarów pozostawionych w Przedmiocie Najmu. Koszt ubezpieczenia rzeczy/materiałów pozostawionych przez Najemcę lub osoby trzecie w Przedmiocie Najmu obciąża Najemcę.
3. Najemca zobowiązany jest na pisemne żądanie Wynajmujących okazać dokumenty potwierdzające spełnienie obowiązku wskazanego w ust. 1.
4. Najemca nie dokona (ani nie zezwoli na dokonanie) niczego oraz nie będzie przechowywał (ani nie zezwoli na przechowywanie) w Przedmiocie Najmu materiałów niebezpiecznych dla życia i zdrowia, co mogłoby naruszyć warunki ubezpieczeń Najemcy lub Wynajmującego lub mogłoby uniemożliwić Wynajmującemu uzyskanie ochrony ubezpieczeniowej Nieruchomości. Jeżeli w wyniku działań lub zaniechań Najemcy nastąpi wzrost stawki lub składki za ubezpieczenie Nieruchomości, Najemca wypłaci Wynajmującemu na jego żądanie kwotę odpowiadającą różnicy w należnej składce.
5. Wypełnienie przez Najemcę zobowiązań dotyczących ubezpieczeń nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności Najemcy wynikającej z niniejszej Umowy. W szczególności Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody cywilne na osobach i na rzeczach powstałe w Przedmiocie Najmu, w szczególności w ramach prowadzonej działalności, na skutek działań Najemcy lub osób działających w jego imieniu.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody związane z utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem rzeczy/towarów pozostawionych w Przedmiocie Najmu. Koszt ubezpieczenia

rzeczy/materiałów pozostawionych przez Najemcę lub osoby trzecie w Przedmiocie Najmu obciąża Najemcę.

§14

[DOSTĘP WYNAJMUJĄCEGO DO POMIESZCZEŃ]

1. Wynajmujący lub jego przedstawiciel są uprawnieni – po uprzednim zawiadomieniu Najemcy z zachowaniem terminu 3 (trzech) dni roboczych bądź innego uzgodnionego terminu – do oględzin, w sposób niezakłócający działalności Najemcy, Pomieszczeń w czasie normalnych godzin pracy Najemcy w celu zapoznania się z ich stanem. W przypadku niebezpieczeństwa dla zdrowia, życia, mienia lub katastrofy budowlanej wkroczenie do Pomieszczeń jest dopuszczalne w każdym czasie, przez całą dobę, o czym Najemca powinien zostać uprzednio zawiadomiony. W wypadku, gdy rodzaj niebezpieczeństwa powoduje, iż oczekiwanie na uprzednie zawiadomienie Najemcy wiązałoby się z powiększeniem niebezpieczeństwa, dopuszczalne jest wkroczenie do Pomieszczeń bez uprzedniego powiadomienia oraz niezwłoczne powiadomienie telefoniczne Najemcy o tym fakcie.
2. W razie wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy Najmu Najemca będzie zobowiązany zezwolić Wynajmującemu na oględziny Pomieszczeń w czasie normalnych godzin pracy Najemcy, w celu ich dalszego wynajęcia – po uprzednim uzgodnieniu z Najemcą terminu nie późniejszym niż trzy dni robocze. Wynajmujący jest poza tym uprawniony do ustawienia w odpowiednich miejscach Budynku tablic informacyjnych i innych wskazujących na możliwość wynajęcia Przedmiotu Najmu.
3. W razie powzięcia zamiaru zbycia Pomieszczeń oraz w okresie sześciu miesięcy przed terminem wygaśnięcia lub rozwiązaniem Umowy Najmu, Wynajmujący lub jego przedstawiciele wraz z potencjalnym nabywcą lub najemcą będą mieli prawo wstępu do Pomieszczeń po uprzednim uzgodnieniu terminów wizyt między Stronami.

§15

[REKLAMY I SZYLDY]

1. Najemca nie umieści, ani nie pozwoli podnajemcom na umieszczanie żadnych szyldów, ekspozycji, reklam lub dekoracji na zewnątrz Budynku lub gdziekolwiek indziej na Nieruchomości bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego dotyczącej koloru, wielkości, stylu, charakteru, treści oraz umiejscowienia każdego z tych szyldów. Wynajmujący nie zezwala także na oklejanie szyb umieszczonych na elewacji Budynku. Szyld zaaprobowany przez Wynajmującego będzie umieszczony na koszt i ryzyko Najemcy.
2. Uprawnienie wynikające z §15 ust. 1 Umowy Najmu może być wykonane wyłącznie pod warunkiem uzyskania wymaganych zezwoleń i pozwoleń administracyjnych (*jeżeli są wymagane*) oraz pod warunkiem, że ustawienie oraz eksploatacja urządzeń reklamowych także z innych względów nie będzie naruszała przepisów prawa.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zawinione szkody powstałe w związku z urządzeniami reklamowymi zamontowanymi przez Najemcę. Po usunięciu urządzenia Najemca winien przywrócić stan poprzedni na własny koszt, chyba że Wynajmujący zażąda zachowania urządzeń.
4. Najemca nie będzie umieszczał Szyldów lub innych oznaczeń w oknach i widocznych z zewnątrz przeszkleniach, etc.

N

§16
[OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI]

Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu w terminie do dnia [] 2019 roku oświadczenia w formie aktu notarialnego zgodnie z wzorcem Kancelarii Notarialnej, zgodnie z którym:

- 1) Najemca zobowiązuje się do wydania i opróżnienia Przedmiotu Najmu w terminie 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy i w zakresie tego obowiązku poddaje się egzekucji w trybie określonym w art. 777 § 1 ust. 4 k.p.c., oraz
- 2) Najemca zobowiązuje się, iż w przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu lub innych należności związanych z niniejszą Umową, podda się w zakresie obowiązku zapłaty tych należności egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 ust. 5 k.p.c. do wysokości kwoty stanowiącej równowartość kwoty czynszu najmu za trzy pełne miesiące.
- 3) Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 36 miesięcy od daty rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy.

§ 17
[SIŁA WYŻSZA]

1. Strony mogą zwolnić się od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy, w razie, gdy to niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem zdarzenia siły wyższej.
2. Przez pojęcie siły wyższej Strony rozumieją każde zdarzenie o charakterze zewnętrznym, które w chwili zawarcia Umowy nie było możliwe do przewidzenia przez Strony, któremu nie można było zapobiec, w szczególności klęski żywiołowe, stan wyjątkowy, stan wojenny, strajki, imprezy masowe, marsze, nowe akty prawne mające wpływ na realizację przedmiotu Umowy lub inne zdarzenia o podobnym charakterze, których wystąpienie uniemożliwia realizację niniejszej Umowy.
3. W przypadku powstania szkody w Przedmiocie Najmu wskutek zaistnienia siły wyższej, która to szkoda uniemożliwi w części korzystanie z Przedmiotu Najmu do umówionego użytku, Najemca może żądać obniżenia Czynszu oraz innych opłat należnych zgodnie z niniejszą Umową do czasu usunięcia takiej szkody, proporcjonalnie do tej części Przedmiotu Najmu, z której możliwość korzystania została wyłączona.

§ 18
[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Umowa Najmu, wraz z Załącznikami dołączonymi do niej stanowi całość porozumienia pomiędzy Stronami w przedmiocie objętym Umową Najmu i zastępuje wszelkie wcześniejsze negocjacje, ustalenia i porozumienia pomiędzy Stronami w tym przedmiocie.
2. Strony zobowiązują się traktować wszelkie postanowienia Umowy Najmu jako poufne i nie dopuszczają do ich udostępnienia osobom trzecim bez zgody drugiej Strony, z wyjątkiem udziałowców Stron, banków lub instytucji finansujących Stron, doradców i pracowników Stron związanych obowiązkiem zachowania poufności. Powyższe nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek ujawnienia treści Umowy Najmu wynika z przepisów prawa lub orzeczenia, decyzji lub innego aktu sądu lub organu administracji.

3. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy Najmu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Terminy ustalone w Umowie Najmu będą ściśle przestrzegane w odniesieniu do wykonania każdego z postanowień Umowy Najmu, dla którego czas wykonania jest istotnym czynnikiem. Wszelkie odniesienia do dni zawarte w Umowie Najmu będą rozumiane jako dni kalendarzowe, o ile wyraźnie nie zastrzeżono w sposób odmienny. Wszelkie wielkości powierzchni wskazane w Umowie Najmu oraz wynikające z niej wartości pieniężne mają charakter orientacyjny i zostaną zweryfikowane zgodnie z faktycznymi wielkościami powierzchni obliczonymi w chwili podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Tytuły poszczególnych jednostek redakcyjnych Umowy Najmu służą jedynie ułatwieniu korzystania z Umowy Najmu i nie ograniczają, ani w żaden sposób nie wpływają na jej wykładnię.
6. Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim będzie interpretowana. We wszystkich sprawach nie uregulowanych Umową Najmu stosuje się Kodeks cywilny.
7. Wszelkie spory związane z Umową Najmu, których Strony nie rozwiążą w sposób polubowny, rozstrzygane będą przez sąd powszechny, właściwy miejscowo dla Nieruchomości.
8. Wszelkie uzgodnienia, gwarancje lub zapewnienia nie zawarte w Umowie Najmu, nie będą wiążące ani dla Wynajmującego, ani dla Najemcy.
9. Zapłata jakiegokolwiek kary umownej określonej w Umowie Najmu nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Stronę odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez drugą Stronę zobowiązań, określonych w Umowie Najmu, w kwocie przekraczającej kwotę zapłaconych kar umownych.
10. Strony Umowy Najmu oświadczają i gwarantują, że ich przedstawiciele są upoważnieni do podpisania i zawarcia Umowy Najmu, odpowiednio, w imieniu Wynajmującego oraz w imieniu Najemcy.
11. Umowa Najmu wchodzi w życie z chwilą jej podpisania.
12. Jakiegokolwiek zawiadomienie, oświadczenie, informacja skierowane do drugiej Strony, złożone na podstawie Umowy Najmu powinno zostać dokonane na piśmie i doręczone osobiście, bądź listem poleconym bądź pocztą kurierską, przy uwzględnieniu następujących danych:

Dla Wynajmującego:

ul. _____

tel.: _____

e-mail: _____

Dla Najemcy:

ul. _____

tel.: _____

e-mail: _____

13. O jakiegokolwiek zmianie adresu jednej ze Stron lub innych jej danych, druga Strona będzie powiadomiona na piśmie zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu pod rygorem uznania, że wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, informacje skierowane do drugiej Strony zostały doręczone skutecznie na adres wskazany powyżej.
14. Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, jedna kopia dla Wynajmującego, a jedna kopia dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA


SZYMON RAJSKI
RADCA PRAWNY