

WZÓR
**UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ KUCHNI SZPITALNEJ
WRAZ Z DZIERŻAWĄ WYPOSAŻENIA GASTRONOMICZNEGO**

zawarta w dniu w Katowicach pomiędzy:

Uniwersyteckim Centrum Klinicznym im. prof. K. Gibińskiego Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach z siedzibą w Katowicach, przy ul. Ceglanej 35, zarejestrowanym w Rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000049660, NIP 9542274017, REGON 001325767

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**

reprezentowanym przez:

.....

a

.....

.....

.....

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**

reprezentowanym przez:

.....

W związku z przeprowadzonym przez Wynajmującego postępowaniem w trybie konkurencyjnym zgodnie z zapisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.) na.....

.....nr.....postępowania.....

(zwanym dalej Postępowaniem) oraz na podstawie udzielonej zgody przez Rektora Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach z dnia zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że:

- a) jest podmiotem uprawnionym do dysponowania nieruchomością położoną w Katowicach, przy ul. Ceglanej 35, składającą się z działki nr 115/13 mapa 66 objętej księgą wieczystą nr KW KA1K/00024301/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych, (dalej zwaną: „Nieruchomością”),
- b) nieruchomość stanowi własność Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach, a Wynajmujący włada Nieruchomością na podstawie zawartej z właścicielem umowy użyczenia z dnia 09.07.2009 r.;

- c) nieruchomość jest wolna od praw i roszczeń osób trzecich, nie jest obciążona jakimikolwiek prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi na rzecz osób trzecich, ani nie jest zajęta w postępowaniu egzekucyjnym. Nie istnieje zobowiązanie do jej zbycia lub obciążenia jakimkolwiek prawem rzeczowym lub prawem obligującym na rzecz osób trzecich, nie zawarto w tym zakresie umowy warunkowej ani przedwstępnej;
- d) uzyskał wymaganą przepisami prawa i postanowieniami Statutu Wynajmującego zgodę JM Rektora Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach na zawarcie niniejszej Umowy;
- e) jest właścicielem sprzętu gastronomicznego stanowiącego wyposażenie kuchni szpitalnej, którego wykaz stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszej umowy. Sprzęt ten jest sprawny technicznie, nie wymaga ponoszenia dodatkowych nakładów, jest wolny od praw i roszczeń osób trzecich, nie jest obciążony jakimikolwiek prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi na rzecz osób trzecich, ani nie jest zajęty w postępowaniu egzekucyjnym. Nie istnieje zobowiązanie do jego zbycia lub obciążenia jakimkolwiek prawem rzeczowym lub prawem obligującym na rzecz osób trzecich, nie zawarto w tym zakresie umowy warunkowej ani przedwstępnej.

§ 2

1. Na mocy niniejszej umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy do używania zespół pomieszczeń kuchni szpitalnej i pomieszczeń towarzyszących, o łącznej powierzchni użytkowej 848,20m² usytuowanych w budynku Szpitala przy ul Ceglanej 35 w Katowicach – działka nr 115/13 (obręb Bogucice-Zawodzie, jedn. ewid. M. Katowice), objęta Księgą wieczystą nr KA1K/00024301/6. Pomieszczenia kuchni szpitalnej zajmują 2 kondygnacje – nadziemną (parter) i podziemną (piwnica), które są skomunikowane 2 dźwigami osobowo-towarowymi. Obie kondygnacje posiadają wyjścia na zewnątrz budynku. Opis poszczególnych kondygnacji: Parter – powierzchnia użytkowa 398,09m². Zespół pomieszczeń biurowych, socjalnych, łazienki, pomieszczeń do przygotowania posiłków, pomieszczeń technicznych, komunikacje. Piwnice – powierzchnia użytkowa 450,11 m². Pomieszczenia magazynowe, chłodnie, szatnie, pomieszczenia do przygotowywania posiłków, gospodarcze (zmywanie naczyń), łazienki, komunikacje, pomieszczenia na odpady. Przedmiot najmu został oznaczony i opisany na planie stanowiącym **Załącznik Nr 2** do niniejszej umowy i określany będzie dalej jako „Przedmiot Najmu”.
2. Na mocy niniejszej umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy w dzierżawę sprzęt gastronomiczny stanowiący wyposażenie kuchni szpitalnej, o którym mowa w § 1 lit. e) niniejszej umowy, który określany będzie dalej jako „Przedmiotem Dzierżawy”. Wartość sprzętu jest określona w wykazie, który stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszej umowy.
3. Przedmiot Najmu i Przedmiot Dzierżawy przeznaczone zostaną na prowadzenie przez Najemcę działalności gastronomicznej, w szczególności w zakresie produkcji i dostawy całodziennych posiłków dla pacjentów Wynajmującego zgodnie z ofertą złożoną w Postępowaniu na warunkach określonych w umowie z dnia o Usługę gotowania, przygotowywania i dostarczania posiłków wraz z najmem pomieszczeń i dzierżawą wyposażenia zawartej w wyniku rozstrzygnięcia tego Postępowania.
4. Działalność prowadzona przez Najemcę nie może zakłócać bieżącej działalności Wynajmującego, nie może być uciążliwa dla personelu i pacjentów Wynajmującego, ani nie może powodować zagrożeń związanych z bezpieczeństwem obiektów budowlanych, personelu i pacjentów Wynajmującego, a w szczególności związanych z bezpieczeństwem pożarowym. Prowadzona przez Najemcę działalność nie może być konkurencyjna w stosunku do działalności prowadzonej przez Wynajmującego (zarówno stacjonarnej jak i ambulatoryjnej) oraz działalności prowadzonej przez Śląski Uniwersytet Medyczny w Katowicach.

5. Strony umowy zobowiązują się współdziałać w celu uzyskania przez Najemcę wszelkich wymaganych prawem decyzji administracyjnych i zezwoleń, niezbędnych dla prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 3.

§ 3

1. Wydanie Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 1 (jednego dnia) od podpisania niniejszej umowy. Szczegółowy opis stanu Przedmiotu Najmu (w tym stan liczników zużycia mediów) oraz Przedmiotu Dzierżawy na chwilę ich przekazania zostanie opisany w protokole, o którym mowa w zdaniu pierwszym.
2. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy będące wynikiem ich prawidłowego i zgodnego z przeznaczeniem używania.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia.....roku do dnia roku.

§ 5

1. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy na dzień podpisania niniejszej umowy i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.
2. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot Najmu i Przedmiot Dzierżawy w należytym stanie technicznym i czystości oraz dokonywać nakładów połączonych ze zwykłym używaniem rzeczy.
3. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z umową i ich przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., sanitarnych oraz w sposób nie kolidujący z działalnością Wynajmującego. Najemca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy.
4. W przypadku zamiaru poniesienia przez Najemcę jakichkolwiek nakładów (ulepszeń), które będą trwale związane z Przedmiotem Najmu, Najemca uprawniony jest do ich dokonania wyłącznie na własny koszt i ryzyko, po uprzednim uzgodnieniu na piśmie z Wynajmującym zakresu nakładów oraz określeniu wartości poszczególnych nakładów i po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich poniesienie. Wynajmujący może sprzeciwić się poniesieniu przez Najemcę nakładów w przypadku gdy planowane nakłady (ulepszenia) będą naruszały interesy Wynajmującego lub prowadziły do zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu. W takim wypadku Strony zobowiązują się wspólnie określić zakres możliwych do realizacji nakładów oraz termin ich wykonania.
5. Prowadzenie przez Najemcę adaptacji lub prac remontowych nie może zakłócać bieżącej działalności Wynajmującego, jak też stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa pacjentów, pracowników Szpitala oraz osób trzecich. Prace te nie mogą też zakłócić realizacji przez Wynajmującego umowy o „Usługa gotowania ,przygotowywania i dostarczania posiłków wraz z najmem pomieszczeń i dzierżawą wyposażenia” oraz świadczonej działalności gastronomicznej. Najemca zobowiązany jest do bieżącego informowania Wynajmującego o wszelkich istotnych zdarzeniach związanych z realizacją adaptacji lub prac remontowych oraz przekazania Wynajmującemu pisemnej informacji o zakończeniu adaptacji lub prac remontowych. Wszelkie odpady remontowe i budowlane zostaną przez Najemcę usunięte z terenu Wynajmującego bezzwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od ich wytworzenia. Po zakończeniu prac, a teren przyległy zostanie przywrócony do stanu pierwotnego.
6. Nakłady poniesione przez Najemcę trwale związane z Przedmiotem Najmu, o których mowa w ust. 4, po zakończeniu umowy nie podlegają zwrotowi, jak również Najemcy nie przysługuje żadne roszczenie z tego tytułu, poza przypadkami określonymi w § 9 ust. 8 i 9 niniejszej umowy.
7. Najemca jest uprawniony do założenia na własny koszt w Przedmiocie Najmu urządzeń radiowych, urządzeń alarmowych, anten do łączności radiowej i satelitarnej oraz innych urządzeń

technicznych służących prowadzeniu działalności przez Najemcę, wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący może sprzeciwić się instalacji powyższych urządzeń tylko w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, medycznymi lub bezpieczeństwa.

8. Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy w podnajem, poddzierżawę ani do bezpłatnego lub odpłatnego używania osobom trzecim.
9. Wynajmujący w ramach posiadanych możliwości i infrastruktury umożliwi Najemcy nieograniczony dostęp do następujących mediów: energii elektrycznej, gazu, ciepłej i zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków (kanalizacją), centralnego ogrzewania (CO) oraz instalacji sygnalizacji pożaru. Jeżeli na cele prowadzonej działalności instalacje powyższe będą wymagały modernizacji lub założenia dodatkowych systemów z uwagi na obowiązujące przepisy, Najemca zobowiązany jest dostosować je do wymagań prawnych na swój koszt i ryzyko, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Najemca jest zobowiązany do należytego i zgodnego z powszechnymi przepisami prawnymi i wewnętrznymi przepisami Wynajmującego postępowania z wytworzonymi w czasie prowadzonej w Przedmiocie Najmu działalności odpadami.

§ 6

1. Z tytułu najmu pomieszczeń o których mowa w §2 ust. 1 umowy Najemca będzie płać Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości netto (słownie: złotych 00/000), czynsz zostanie powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT. Czynsz najmu będzie naliczany i płatny od dnia wydania Najemcy Przedmiotu Najmu, niezależnie od tego czy Najemca będzie czy też nie będzie korzystał z Przedmiotu Najmu. Za datę wydania Przedmiotu Najmu strony przyjmują datę podpisania protokołu, o którym mowa w §3 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Z tytułu dzierżawy sprzętu gastronomicznego o którym mowa w §2 ust. 2 umowy Najemca będzie płać Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości netto (słownie: złotych 00 /000), czynsz zostanie powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT. Czynsz dzierżawny będzie naliczany i płatny od dnia przekazania Najemcy Przedmiotu Dzierżawy, niezależnie od tego czy Najemca będzie czy też nie będzie korzystał z Przedmiotu Dzierżawy. Za datę wydania Przedmiotu Dzierżawy strony przyjmują datę podpisania protokołu, o którym mowa w §3 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy. W przypadku obowiązywania niniejszej umowy przez niepełny miesiąc kalendarzowy czynsz najmu i czynsz dzierżawy zostaną przeliczone proporcjonalnie do okresu jej obowiązywania w danym miesiącu.
4. Czynsz najmu i czynsz dzierżawy płatne będą z góry, w terminie do 14 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze. W przypadku nieterminowej płatności, Wynajmujący naliczy ustawowe odsetki za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Czynsz najmu i dzierżawy za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy, jeżeli zostanie ona zawarta po dniu 7-mym danego miesiąca kalendarzowego płatny będzie z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego. Faktura zostanie wystawiona w terminie 7 dni od daty sporządzenia protokołu, o którym mowa w § 3 ust.1.
5. Wynajmujący ma prawo do podwyższania wysokości czynszu najmu i czynszu dzierżawy o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy i będzie następować poprzez pisemne powiadomienie Najemcy o waloryzacji czynszów

- i ich aktualnej wysokości. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w styczniu 2025 roku, ze skutkiem od 1 stycznia 2025 r.
6. Poza czynszem najmu, Najemca będzie ponosił wskazane poniżej koszty związane z Przedmiotem Najmu, koszty te zostaną naliczone wg cen dostawców mediów oraz:
 - a) w przypadku kosztów energii elektrycznej - na podstawie odczytu podliczników,
 - b) w przypadku kosztów gazu - na podstawie odczytu podliczników,
 - c) w przypadku kosztów ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków (kanalizacji) na podstawie odczytu podliczników i z zastosowaniem kalkulacji podgrzewania ciepłej wody,
 - d) w przypadku kosztów centralnego ogrzewania (CO) – za każdy 1m² wynajmowanej powierzchni x stawka za 1 m² obliczona na podstawie kalkulacji: całkowite koszty ogrzewania poniesione przez Wynajmującego w danym okresie rozliczeniowym podzielone przez całkowitą ilość m² powierzchni ogrzewanych zajmowanych przez Wynajmującego (w m²).
 7. Każdorazowe zmiany wyposażenia Przedmiotu Najmu pociągające za sobą zmiany kosztów naliczania mediów należy niezwłocznie pisemnie zgłosić Wynajmującemu celem wprowadzenia zmiany opłat dodatkowych (nie dotyczy rozliczeń na podstawie liczników).
 8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów określonych w ust. 6.
 9. W ramach opłat, o których mowa w ust. 6 rozliczane też będą koszty stałe związane z doprowadzeniem, odprowadzeniem (kanalizacją), dystrybucją i przesyłem mediów wskazanych w ust. 6, itp. naliczane przez dostawców, proporcjonalnie do zużycia.
 10. Opłaty, o których mowa powyżej zostaną obciążone stawką VAT zgodną z obowiązującymi przepisami.
 11. Opłaty, o których mowa powyżej płatne będą w okresach rozliczeniowych miesięcznych (miesiąc kalendarzowy) z dołu, tj. po miesiącu którego dotyczą, w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze. W przypadku nieterminowej płatności, Wynajmujący naliczy ustawowe odsetki za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 12. Za dzień zapłaty czynszu i innych opłat przyjmuje się dzień uznania środków na rachunku bankowym Wynajmującego.
 13. Najemcę będzie dodatkowo obciążał podatek od nieruchomości, wyliczony jako iloczyn wynajmowanej powierzchni w metrach kwadratowych i powszechnie obowiązujących stawek podatkowych dla powierzchni użytkowej, płatny w terminie do 14 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
 14. Najemca wyraża zgodę na jednostronne potrącanie przez Wynajmującego wzajemnych wierzytelności przed terminem wymagalności, do wysokości wierzytelności niższej.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania Przedmiotu Najmu we właściwym stanie sanitarnym zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umowy na wywóz śmieci i odpadów i przedłożenia Wynajmującemu przed rozpoczęciem prowadzenia działalności gospodarczej w Przedmiocie Najmu. Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie i opróżnianie odpowiedniej ilości pojemników na odpady zgodnie z przepisami sanitarnymi i potrzebami wynikającymi z produkcji odpadów. Niedopuszczalne jest, aby dochodziło do przepełnienia pojemników na odpady.
3. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu w terminie 3 dni od rozpoczęcia działalności gastronomicznej umowy na dezynsekcję i deratyzację Przedmiotu Najmu

z podmiotem który w ramach prowadzonej działalności zawodowo trudni się świadczeniem usług z zakresu dezynsekcji i deratyzacji obiektów użytkowych. Umowa winna obejmować cykliczne monitorowanie i wykonywanie zabiegów dezynsekcji chemicznej i deratyzacji zgodnie z wymogami dla pomieszczeń gastronomicznych.

4. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu sanitarnego Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy, a Najemca zobowiązuje się udostępnić Przedmiot Najmu i Przedmiot Dzierżawy osobie wskazanej przez Wynajmującego, bez uprzedniego powiadomienia go o kontroli.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw Przedmiotu Najmu na swój koszt, celem zachowania w stanie niepogorszonym. Najemca będzie ponosił również koszty obligatoryjnych serwisów, przeglądów okresowych i napraw, które dotyczą wynajmowanej powierzchni. Koszty przeglądów, napraw, serwisów i bieżących konserwacji Przedmiotu Dzierżawy obciążają Najemcę.
2. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Przedmiotu Najmu w celu dokonania przeglądów technicznych obiektu oraz do bezwzględnego zastosowania się do wszelkich zaleceń służb wykonujących przeglądy.
3. Wynajmujący ma prawo do kontroli sposobu wykorzystania Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić Przedmiot Najmu i Przedmiot Dzierżawy celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem, jeżeli dochowanie tego terminu jest możliwe.

§ 9

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę w drodze jednostronnego oświadczenia woli bez zachowania okresu wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym) w przypadku wystąpienia któregokolwiek z poniżej wskazanych przypadków:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu lub czynszu dzierżawy lub opłat za media albo podatku od nieruchomości za dwa kolejne okresy płatności właściwe dla każdej z tych należności;
 - b) oddania Przedmiotu Najmu, Przedmiotu Dzierżawy lub ich części w podnajem, poddzierżawę albo do bezpłatnego lub płatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego;
 - c) używania Przedmiotu Najmu lub Przedmiotu Dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - d) zaniedbywania przez Najemcę Przedmiotu Najmu lub Przedmiotu Dzierżawy do tego stopnia, że jego stan ulegnie lub może ulec znacznemu pogorszeniu w stosunku do stanu z momentu ich wydania Najemcy (lub zakończenia Adaptacji, o której mowa w § 5 ust. 4 niniejszej umowy),
 - e) rozpoczęcia likwidacji Najemcy;
 - f) nie wywiązywania się przez Najemcę z obowiązków związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym stwierdzenia zalegania lub przepełnienia pojemników na odpady,
 - g) złego stanu sanitarnego Przedmiotu Najmu stanowiącego zagrożenie epidemiologiczne dla Wynajmującego lub/i nie przedłożenia umowy na dezynsekcje i deratyzację o której mowa w §7 ust. 3,
 - h) prowadzenia przez Najemcę działalności konkurencyjnej w stosunku do Wynajmującego lub Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach;
 - i) wygaśnięcia umowy na dostawę posiłków dla pacjentów o której mowa w § 2 ust. 3, albo rozwiązania jej lub odstąpienia od niej przez Wynajmującego z przyczyn leżących

po stronie Najemcy lub na podstawie § 6 umowy, o której mowa w § 2 ust. 3 niniejszej umowy.

2. Rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym może nastąpić w sytuacji kiedy nie da się usunąć naruszeń, o których mowa powyżej lub ich skutków lub gdy Najemca nie zaprzestanie naruszeń lub nie usunie ich w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania Wynajmującego, wzywającego do zaprzestania naruszeń lub ich usunięcia.
3. Najemca może wypowiedzieć umowę, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, jeżeli Wynajmujący dopuszcza się naruszenia postanowień umowy poprzez takie działania, które uniemożliwia Najemcy prowadzenia działalności gospodarczej określonej niniejszą umową i Wynajmujący nie zaprzestanie takich naruszeń pomimo otrzymania pisemnego wezwania Najemcy do ich zaprzestania w określonym, nie krótszym niż 7 dni terminie.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.
5. Dla skuteczności oświadczenia o rozwiązaniu umowy lub jej wypowiedzenia wystarczające jest jego wysłanie listem poleconym lub przesyłką kurierską na adres Strony wskazany w niniejszej umowie.
6. W razie rozwiązania niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zwrotu Wynajmującemu i wydania mu Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym, w stosunku do stanu z dnia ich przekazania Najemcy lub zakończenia adaptacji, o której mowa w § 5 ust. 4 umowy, o ile były wykonane. Zwrot Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy Wynajmującemu nastąpi po uprzednim przeprowadzeniu w ostatnim dniu obowiązywania umowy gruntownych, profesjonalnych zabiegów mycia i dezynfekcji pomieszczeń, powierzchni i sprzętów.
7. W każdym przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego przed upływem umówionego okresu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący może zatrzymać wszelkie poniesione przez Najemcę nakłady i ulepszenia trwale związane z przedmiotem najmu, bez obowiązku zwrotu na rzecz Najemcy ich równowartości i bez żadnych roszczeń z tego tytułu ze strony Najemcy.
8. W przypadku rozwiązania umowy przez Najemcę przed upływem umówionego okresu, z przyczyn o których mowa w ust. 3, Najemca może według swego wyboru zabrać nakłady trwale związane z przedmiotem najmu i zaakceptowane uprzednio przez Wynajmującego, o których mowa w § 5 ust. 4 umowy lub pozostawić te nakłady za zapłatą przez Wynajmującego sumy pieniężnej odpowiadającej wartości tych nakładów ustalonej na podstawie udokumentowanych fakturami przez Najemcę kosztów ich poniesienia, pomniejszonych proporcjonalnie o okres obowiązywania umowy w stosunku do pierwotnie umówionego. Zapłata równowartości pozostawianych nakładów nastąpi w terminie 30 dni od daty doręczenia Wynajmującemu oświadczenia Najemcy w przedmiocie żądania zwrotu nakładów wraz z udokumentowaniem ich wysokości i wartości oraz dokumentu rozliczeniowego stanowiącego podstawę do zapłaty. Udokumentowane faktury winny jednoznacznie wskazywać uzgodnione z Wynajmującym i poniesione przez Najemcę koszty przedstawionych do rozliczenia nakładów.
9. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem umówionego okresu za porozumieniem stron, strony mogą postanowić, iż Najemca przywróci stan Przedmiotu Najmu z dnia jego wydania Najemcy albo pozostawi nakłady uprzednio zaakceptowane przez Wynajmującego, o których mowa w § 5 ust. 4, za zapłatą przez Wynajmującego na rzecz Najemcy równowartości poniesionych nakładów wyliczonej w sposób określony w ust. 8.
10. Podstawą ustalenia stanu technicznego Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy po rozwiązaniu umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony, nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy i wydania Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy przez Najemcę na rzecz Wynajmującego, w którym uwzględniony zostanie stan (w tym techniczny) Przedmiotu Najmu i Przedmiotu Dzierżawy.

11. Najemca zobowiązany jest usunąć wszelkie wady i usterki wskazane przez Wynajmującego w Przedmiocie Najmu w terminie 14 dni od daty sporządzenia protokołu. W przypadku nie wykonania tego obowiązku, Wynajmujący ma prawo zlecić usunięcie tych wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy obciążając go karą umowną w wysokości równowartości poniesionych kosztów wykonania zastępczego.
12. W przypadku nie opuszczenia przez Najemcę pomieszczeń z chwilą zakończenia umowy lub nie podpisania do tego czasu protokołu zdawczo – odbiorczego, Wynajmujący ma prawo obciążyć go karą umową w wysokości dwukrotności czynszu należnego zgodnie z niniejszą umową, obliczonego proporcjonalnie za okres od daty upływu trwania umowy do daty zdania Przedmiotu Najmu.
13. W przypadkach braków w wyposażeniu Przedmiotu Dzierżawy, o którym mowa w §2 ust. 2 umowy, na dzień zakończenia umowy, Najemca zostanie obciążony ich wartością, według wyceny zawartej w wykazie sprzętu gastronomicznego stanowiącego **Załącznik nr 1**.

§ 10

1. Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy stronami będą dokonywane na piśmie i będą uznane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres siedziby strony podany w niniejszej umowie.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej i dokonywane będą w formie aneksów do niniejszej umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i jeden dla Wynajmującego.

Załączniki do umowy:

Załącznik Nr 1: Wykaz wydierżawianego sprzętu gastronomicznego,

Załącznik Nr 2: Plan i opis wynajmowanej powierzchni Kuchni.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY