

## PROJEKT UMOWY NAJMU

sporządzona w dniu ..... roku w Bydgoszczy,

pomiędzy

**Park Kultury w Bydgoszczy**, ul. Mennica 10 85-112 Bydgoszcz, NIP ....., REGON

.....,

reprezentowany przez:

..... - Dyrektor,

zwanym dalej **Wynajmującym**

**a**

....., zamieszkałym/ z siedzibą w .....

prowadzący działalność pod nazwą ....., na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP/ KRS..... NIP ....., Regon ....., adres e-mail: .....

zwanym dalej „**Najemcą**”

*Najemca został wyłoniony w trybie konkursu na najem lokali gastronomicznych w Parku Kultury w Bydgoszczy – kawiarni oraz lokalu w Spichrzu Mącznym przy ul. Mennica 10, 85-112 Bydgoszcz*

### § 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że za zgodą właściciela Miasta Bydgoszcz oddaje w najem wydzielone organizacyjnie lokale użytkowe położone na terenach Parku Kultury w Bydgoszczy:  
1) Lokal gastronomiczny będący przedmiotem najmu znajduje się na tarasie zewnętrznym. Jest to wolnostojący budynek zlokalizowany przy Spichrzu Mącznym..

Łączna powierzchnia to ok. **75,29m<sup>2</sup>**;

a) Bar **12,01 m<sup>2</sup>**, kawiarnia **34,79 m<sup>2</sup>**,

b) wydzielone pomieszczenie przygotowalni deserów **4,13 m<sup>2</sup>**, zmywalni **4,80 m<sup>2</sup>**, magazynu **2,79 m<sup>2</sup>**, komunikacji **6,47 m<sup>2</sup>**, pomieszczenia socjalnego i toalety personelu **5,93 m<sup>2</sup>**, toalety klientów **4,37 m<sup>2</sup>**.

c) do kawiarni przynależy część przeznaczona pod ogródek o powierzchni **ok. 100 m<sup>2</sup>**.

2) Lokal gastronomiczny zlokalizowany w części wschodniej budynku Spichrza Mącznego (od szczytu). Powierzchnie obejmują trzy kondygnacje: parter, I piętro, oraz pomieszczenia techniczne w piwnicy.

Łączna powierzchnia to ok. **667,88 m<sup>2</sup>**.

- a) Piwnica: pomieszczenie separatora tłuszczu i skrobi **51,32 m<sup>2</sup>**, komunikacja **20,51 m<sup>2</sup>**, pomieszczenie centrali wentylacyjnej **58,40m<sup>2</sup>**.
- b) Parter : sala restauracyjna ok.**143,88m<sup>2</sup>** (w tym bar), zaplecze kuchenne ok. **100,56m<sup>2</sup>** – dostawa towarów od strony ul. Mennica, wydzielone pomieszczenie kuchni, zmywalni, magazynu chłodniczego, magazynu produktów suchych, przygotowalni warzyw, sterylizacji jaj, pomieszczenia porządkowego, magazynu napojów, wózkowni, komunikacji, toalety personelu, przedsionek restauracji **6,82 m<sup>2</sup>**, pokój rodzica z dzieckiem **2,35 m<sup>2</sup>**, komunikacja restauracji **9,30 m<sup>2</sup>**;
- c) piętro : sala restauracyjna **ok.164,60m<sup>2</sup>** (w tym bar), zaplecze kuchenne ok. **91,44m<sup>2</sup>** – wydzielone pomieszczenie rozdzielni kelnerskiej, zmywalni, wózkowni, dwóch magazynów, komunikacji, pomieszczenie porządkowe restauracji **2,42 m<sup>2</sup>**
- d) do lokalu przynależy ogródek na tarasie o powierzchni **120 m<sup>2</sup>**.

2. Kompleks budynków Młynów Rothera (Młyn, Spichrz Zbożowy, Spichrz Mączny) to zabytek wpisany do rejestru zabytków pod nr A/773/8, budynek Łazienek (przeznaczony na lodziarnię) – wpisany do nr rejestru A/773/9.”

3. Wynajmujący oświadcza, że przestrzeń, w której znajduje się Przedmiot Umowy została oddana mu w użyczenie przez Miasto Bydgoszcz – właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych w Bydgoszczy, w obrębie 97:

- dz. nr 136, o pow. 0,6627 ha, KW nr BY1B/00073072/4 (własność Miasta Bydgoszczy),
- dz. nr 95/23, o pow. 0,0491 ha, KW nr BY1B/00071807/2 na której usytuowany jest fragment fontanny, schodów zejściowych z tarasu przed Spichrzem Mącznym oraz fragment tarasu zewnętrznego na poziomie terenu przed Spichrzem Zbożowym oraz część terenu utwardzonego (fragment dojścia, dojazdu do budynku Spichrza Zbożowego oraz dojście do budynku Łazienek), (własność Miasta Bydgoszczy),
- dz. nr 95/21, o pow. 0,0488 ha, KW nr BY1B/00073970/9 (w użytkowaniu wieczystym Miasta Bydgoszczy).

4. Miasto Bydgoszcz wyraziło w porozumieniu o użyczeniu zgodę Parkowi Kultury na oddanie Przedmiotu Umowy do odpłatnego używania, w tym na podstawie umowy najmu.

5. Lokale, o którym mowa w ust. 1 - znajdują się w stanie do wykończenia, częściowo opomiarowanym, zostały wyposażone w następujące media: instalacja wodno-kanalizacyjna z oddzielnym pomiarem, instalacja centralnego ogrzewania nieopomiarowana (rozliczenie na podstawie ryczałtu), instalacja elektryczna z oddzielnym pomiarem, instalacja wentylacji nawiewno-wywiewnej, instalacja klimatyzacji, instalacja DSO (dźwiękowy system ostrzegawczy) oraz system SAP. Lokale i cały obiekt, nie posiada instalacji gazowej, a Wynajmujący nie dopuszcza zmian w tym zakresie.

## § 2.

1. Przedmiotem najmu są lokale, o którym mowa w § 1 ust. 1. pkt 1 i 2.
2. Lokale są przeznaczone do prowadzenia działalności szczegółowo opisanej w koncepcji działalności gastronomicznej przedstawionej przez Najemcę oraz Regulaminie Konkursu.
3. W lokalach nie dopuszcza się prowadzenia innych niż wskazane w ust. 2 działalności.
4. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem lokali gastronomicznych w chwili jego przejścia protokołem zdawczo odbiorczym (osobnym dla kawiarni i lokalu w Spichrzu Mącznym) i nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu.
5. Najemca dokona wykończenia, adaptacji i wyposażenia wynajmowanych lokali na własny koszt i ryzyko, zgodnie z przedstawioną koncepcją lokali gastronomicznych, po uprzednim uzgodnieniu zakresu prac z Wynajmującym. Wszelkie dokonane przez Najemcę nakłady nie podlegają zwrotowi i po rozwiązaniu umowy najmu przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego. Najemca oświadcza, że nie będzie dochodził roszczeń o zwrot nakładów.
6. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek adaptacji, zmian i modernizacji w przedmiocie najmu. Zakres prac remontowych i adaptacyjnych należy uzgodnić z Wynajmującym.
7. Koszty związane z adaptacją lokali gastronomicznych do zaplanowanej przez Najemcę działalności, a w szczególności przebudową wnętrza lokalu wraz z robotami instalacyjno–montażowymi związanymi z jego wyposażeniem, oraz uzyskanie wymaganych prawem uzgodnień i pozwoleń ponosi Najemca bez prawa ich zwrotu w jakiegokolwiek formie.
8. Przed rozpoczęciem działalności w wynajmowanych Lokalach Najemca zobowiązany jest uzyskać własnym kosztem i staraniem wszystkie niezbędne zgody i pozwolenia lub uzgodnienia wynikające z odpowiednich przepisów prawa, umożliwiające prowadzenie działalności, o której mowa w ust. 2. Za brak ich uzyskania Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności. Dokumenty, o których mowa w zdaniu pierwszym Najemca przedłoży Wynajmującemu najpóźniej na 7 dni przed dniem rozpoczęcia działalności w każdym z lokali.
9. Najemca nie może oddać całości lub części przedmiotu najmu osobom trzecim do odpłatnego, ani nieodpłatnego używania bez pisemnej zgody Wynajmującego.

10. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek znajdujący się w lokalach. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód zostanie zapewnione przez Najemcę na jego wyłączny koszt i ryzyko.
11. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów oraz oznaczeń Najemcy na zewnątrz lokali wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
12. Najemca jest zobowiązany do posiadania ubezpieczenia przez cały okres najmu od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej włączając wszelkie ryzyka związane z prowadzoną działalnością gastronomiczną na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 1.000.000,00 zł (słownie: milion złotych).

### § 3.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu w łącznej wysokości ..... netto plus podatek VAT ....., w tym ..... netto plus podatek VAT za lokal przeznaczony na kawiarnię oraz ..... netto plus podatek VAT za lokal w Spichrzu Mącznym.
2. Czynsz płatny jest z góry przelewem, począwszy od dnia rozpoczęcia działalności gastronomicznej przez Najemcę w danym lokalu, z zastrzeżeniem ust.3.
3. Najemca do czasu rozpoczęcia świadczenia usług gastronomicznych jest częściowo zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu najmu, natomiast zobowiązany jest do zapłaty opłat eksploatacyjnych, podatku od nieruchomości oraz ewentualnych przeglądów. Zwolnienie, o którym mowa powyżej obowiązuje w następujący sposób:
  - 1) dla lokalu przeznaczonego na kawiarnię Najemca będzie zwolniony z czynszu od daty protokolarnego przekazania przedmiotu umowy do czasu rozpoczęcia świadczenia usług gastronomicznych, jednak nie dłużej niż 4 miesiące
  - 2) dla lokalu w Spichrzu Mącznym;
    - a) od daty protokolarnego przekazania przedmiotu najmu do 30 kwietnia 2023r. Najemca będzie zwolniony z czynszu w całości,
    - b) od 1 maja 2023r. do 31 maja 2023r. Najemca będzie płacił 30% czynszu,
    - c) od 1 czerwca 2023r. do 30 czerwca 2023r. Najemca będzie płacił 80% czynszu,
    - d) w kolejnych miesiącach Najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu w pełnej wysokości, a także w przypadku gdy Najemca rozpocznie świadczenie usług gastronomicznych wcześniej niż w terminach określony w ust.3 ppk2 lit. a-c.
  - 3) W chwili rozpoczęcia świadczenia usług gastronomicznych w kawiarni Najemca będzie uiszczał kwotę czynszu zaoferowaną za ten lokal. Pełną, łączną kwotę czynszu Najemca

będzie uiszczał po rozpoczęciu świadczenia usług gastronomicznych w lokalu w Spichrzu Mącznym.

4. Wysokość czynszu za niepełny miesiąc zostanie ustalona proporcjonalnie, z uwzględnieniem ust.3.
5. Niezależnie od czynszu Najemca będzie ponosił koszty opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu, w tym w szczególności koszty zużytej energii elektrycznej, ścieków, wody według wskazań indywidualnych podliczników (z zastrzeżeniem, iż na potrzeby ustalenia ceny jednostkowej za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody przyjęto wskaźnik zużycia ciepła w ilości 0,35 GJ/m<sup>3</sup> potrzebnej energii cieplnej) i ciepła na podstawie współczynnika obliczanego proporcjonalnie z uwzględnieniem zajmowanej powierzchni przedmiotu najmu do całkowitej powierzchni obiektu Parku Kultury w Bydgoszczy, koszt pogotowia dźwigowego (windy towarowej w Spichrzu Mącznym), zryczałtowanej kwoty za utrzymanie i eksploatację toalet (dot. lokalu w Spichrzu Mącznym) oraz koszty wymaganych prawem przeglądów i utrzymania lokali. Przeglądy wymagane prawem będą zlecane przez Wynajmującego, a ich koszt będzie refakturowany na Najemcę, który zobowiązuje się do zapłaty tych kosztów.
6. Strony zgodnie ustalają, że wysokość współczynnika za korzystanie z toalet zostanie ustalona w drodze osobnego porozumienia bądź aneksu do umowy w terminie 3 miesięcy od daty rozpoczęcia prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu w Spichrzu Mącznym. Po ustaleniu stawki, ryczałt zostanie naliczony od pierwszego dnia prowadzenia działalności gastronomicznej.
7. Koszty wywozu odpadów będą pokrywane przez Najemcę w oparciu o deklarację na wywóz odpadów zawartą we własnym imieniu.
8. Najemca zobowiązuje się do zapłaty z góry zryczałtowanej kwoty na pokrycie podatku od nieruchomości w kwocie..... zł brutto miesięcznie.
9. W przypadku zmiany obowiązującej stawki podatku od nieruchomości Najemca obowiązany będzie uiszczać stawkę w nowej wysokości, a niniejsza okoliczność nie będzie powodować konieczności zmiany umowy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę niezwłocznie po uzyskaniu wiedzy o nowej stawce podatku, a Najemca obowiązany będzie do uiszczenia opłaty w nowej wysokości od dnia ustalenia tej stawki przez właściwy organ.
10. Strony ustalają, iż koszty za najem, podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne oraz koszty wymaganych prawem przeglądów będą rozliczane w następujący sposób:

- a) faktura za czynsz najmu i podatek od nieruchomości będzie wystawiana do 10 – tego dnia każdego miesiąca z 14 – dniowym terminem płatności i będzie przesyłana Najemcy drogą elektroniczną na adres e- mail wskazany w preambule zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (z późn. zm.), na co Najemca wyraża zgodę,
- b) faktura dotycząca opłat eksploatacyjnych płatna będzie w przeciągu 14 dni od daty jej wystawienia, a Wynajmujący będzie zobowiązany do wystawienia faktury do końca miesiąca kalendarzowego obejmującej okres rozliczeniowy za poprzedni miesiąc. Faktura będzie przesyłana Najemcy drogą elektroniczną na adres e- mail wskazany w preambule zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ( z późn. zm.), na co Najemca wyraża zgodę,
- c) koszt przeglądów będzie refakturowany w terminie 7 dni na rzecz Najemcy. Refaktura wystawiona zostanie z 14-dniowym terminem płatności i będzie przesyłana Najemcy drogą elektroniczną na adres e- mail wskazany w preambule zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ( z późn. zm.), na co Najemca wyraża zgodę.

11. Opłaty będą przelewami na rachunek bankowy wskazany w fakturze.

12. W razie zwłoki w uiszczeniu należności Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

13. Wysokość wszystkich opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług.

14. Wysokość opłat eksploatacyjnych zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany cen określonych przez przedsiębiorstwa wykonujące usługi i dostawy na rzecz Najemcy.

15. Wysokość stawki czynszu najmu będzie waloryzowana corocznie w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszanego do końca stycznia każdego roku przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Czynsz najmu w nowej wysokości obowiązywać będzie od 1 lutego każdego roku, a zmiana wysokości czynszu nie będzie wymagać zmiany umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi 1 stycznia 2024 roku.

16. W przypadku, gdy przepisy powszechnie obowiązującego prawa wyłączą całkowitą możliwość prowadzenia działalności przez Najemcę, Najemca przez okres ten obowiązany będzie uiszczać wyłącznie opłaty za media i zryczałtowany podatek od nieruchomości. W przypadku, gdy całkowite wyłączenie możliwości prowadzenia

działalności przez Najemcę trwać będzie krócej niż miesiąc, opłaty uiszczane będą proporcjonalnie.

#### § 4.

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Najemca:
  - a) w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy wpłaci na rachunek Wynajmującego nr..... kaucję zabezpieczającą roszczenia Wynajmującego wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy w wysokości wartości dwumiesięcznych opłat za łączny najem lokali (czynsz ryczałtowy brutto),
  - b) w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy Najemca prześle Wynajmującemu akt notarialny, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 5 KPC, w którym Najemca podda się egzekucji obowiązkowi zapłaty na rzecz Wynajmującego kwoty do wysokości 100 000 zł (słownie: sto tysięcy złotych) na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy. Wynajmujący będzie uprawniony do nadania klauzuli wykonalności temu aktowi po wezwaniu Najemcy do zapłaty z wyznaczeniem terminu 14 dni na dokonanie zapłaty. Termin na złożenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności wynosić będzie 12 miesięcy od upływu ww. terminu. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża Najemcę,
  - c) w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy Najemca prześle Wynajmującemu akt notarialny, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 4 KPC, w którym Najemca podda się egzekucji wydania przedmiotu najmu, w przypadku gdyby Najemca nie wydał przedmiotu najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni po rozwiązaniu umowy najmu. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża Najemcę.
2. Wynajmujący w pierwszej kolejności będzie zaspokajał wszelkie roszczenia powstałe w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem niniejszej umowy z wpłaconej kaucji, a w przypadku gdy kwota zabezpieczenia zostanie wyczerpana, Wynajmujący skorzysta z zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 lit. b.
3. W przypadku gdy nie zajdą okoliczności, uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, o których mowa w ust. 1, kaucja zostanie zwrócona Najemcy na jego pisemny wniosek w terminie miesiąca od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy i zwrócenia przez Najemcę Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niebudzącym zastrzeżeń Wynajmującego.
4. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 muszą być aktualne w całym okresie obowiązywania umowy, pod rygorem jej rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia. W przypadku potrącenia należności Wynajmującego z złożonej przez

Najemcę kaucji w okresie obowiązywania umowy, Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego uzupełnienia brakującej części kaucji w terminie nie dłuższym niż 3 dni od daty poinformowania go o dokonaniu potrącenia przez Wynajmującego.

5. Złożenie oświadczeń w formie aktu notarialnego, o których mowa w ust. 1 pkt b) i c) stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy. W przypadku ich niedostarczenia w podanym terminie umowę uważa się za niezawartą.

## § 5.

1. Najemca zobowiązany jest do:

- a) prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a w szczególności wymogami sanitarnymi, BHP i ppoż.
- b) zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w wynajmowanym Lokalach oraz obszarach do niego przyległych,
- c) prowadzenia działalności w wynajmowanym Lokalach w taki sposób, by jej funkcjonowanie nie zakłócało statutowej działalności Wynajmującego. Prowadzenie działalności i eksploatację lokalu należy kształtować i zabezpieczać tak, aby poziom zapachów, hałasów i drgań przenikających z lokali do pozostałych pomieszczeń budynku nie przekraczał wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony Środowiska.
- d) zapewnienia i ponoszenia we własnym zakresie kosztów utrzymania porządku zarówno w granicach Lokali, jak i na obszarach przylegających.
- e) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych dotyczących wynajmowanego lokali i partycypowania w kosztach z tym związanych, a w szczególności:
  - przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
  - wyposażania lokali w sprzęt pożarniczy i ratowniczy oraz środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach,
  - zapewnienia osobom przebywającym w lokali możliwości ewakuacji,
  - przygotowania lokali do prowadzenia akcji ratowniczej, zaznajomienia pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
  - ustalenia sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.
- f) natychmiastowego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich dostrzeżonych przez Najemcę i osoby go reprezentujące awariach, w tym w szczególności zagrażających bezpieczeństwu ludzi i budynku.
- g) przeprowadzania w czasie trwania najmu własnym kosztem napraw, zabiegów konserwacyjnych i remontów lokali w uzgodnieniu i po uzyskaniu zgody Wynajmującego.



- h) udostępnienia Wynajmującemu lokali na każde jego wezwanie.
2. Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany zawiadomić o tym bezzwłocznie Wynajmującego i udostępnić mu lokale na jego żądanie. W przeciwnym razie Najemca odpowiada za powstałe w związku z tym szkody.

## § 6.

1. Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony do dnia 28 lutego 2030 roku.**
2. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia świadczenia usług gastronomicznych
  - a) dla budynku usytuowanego na tarasie z przeznaczeniem na kawiarnię 4 miesiące od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu. Optymalny termin otwarcia kawiarni to czerwiec 2022r.
  - b) dla lokalu usytuowanego w Spichrzu Mącznym nie później niż 30 czerwca 2023 roku.
3. Wynajmujący przewiduje możliwość przedłużenia terminów, o których mowa w ust.2 o czas na uzyskanie pozwoleń związanych z przedmiotem działalności po uprzedniej zgodzie Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
4. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku jeżeli Najemca:
  - a) używa lokali w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem, dokonuje zmian naruszających substancję lokali lub budynku, bądź też używa lokali w sposób skutkujący uszkodzeniem lub niszczeniem lokali lub urządzeń technicznych w budynku,
  - b) oddaje do bezpłatnego używania lub w podnajem część albo jeden z lokali lub oba lokale osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - c) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
  - d) nie uzupełnia kwoty kaucji, o której mowa w § 4 ust. 1 lit a) w przypadku jej zaliczenia przez Wynajmującego na poczet spłaty należności wynikających z niniejszej umowy,
  - e) nie rozpocznie prowadzenia działalności zgodnie i w terminie opisanym ust. 2.
5. W przypadku określonym w ust. 5 lit. c) - d) Wynajmujący uprzedzi Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych lub wpłaty brakującej kwoty tytułem kaucji.

6. W przypadku braku rozpoczęcia świadczenia usług gastronomicznych w terminie określonym w ust. 2 oraz braku zgody Wynajmującego na zmianę tego terminu, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 300 zł (słownie: trzysta złotych) za każdy dzień zwłoki w rozpoczęciu świadczenia usług. Maksymalna wysokość kary umownej z tego tytułu nie może przekroczyć 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).
7. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Niezależnie od przyczyny wypowiedzenia pozostają w mocy zapisy § 2 ust. 5.

#### § 7.

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest zwrócić lokale Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, zdatnym do natychmiastowego używania i dalszej eksploatacji, wolny od zabudowy i opróżniony ze wszystkich rzeczy Najemcy.
2. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim lokale został wydany Najemcy, stanowi protokół zdawczo – odbiorczy.
3. Najemca nie odpowiada za zużycie lokali będące następstwem prawidłowego używania.

#### § 8.

1. Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o zamiarze opróżnienia zajmowanych lokali co najmniej na 7 dni przed planowanym terminem opróżnienia.
2. W razie niedopełnienia przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 1 i opróżnienia lokali bez wiedzy Wynajmującego, ustalenie szkód i braków w wyposażeniu lokali nastąpi bez udziału Najemcy.
3. W przypadku, gdy po opróżnieniu przedmiotu najmu przez Najemcę, w przedmiocie najmu zostaną pozostawione rzeczy ruchome Najemca oświadcza, iż przedmioty te będzie należało uznać za porzucone z zamiarem wyzbycia się prawa własności, a jednocześnie zobowiązuje się do pokrycia kosztów ich usunięcia lub utylizacji bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu. Najemca uprawnia Wynajmującego do usunięcia na jego koszt, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu, wszelkich szkód powstałych w przedmiocie najmu, które nie będą wynikać z prawidłowego używania przedmiotu najmu. Wynajmujący przed dokonaniem powyższych czynności na koszt Najemcy, wyznaczy mu termin na dokonanie tych czynności.

4. W przypadku gdy po rozwiązaniu umowy najmu Najemca nie opróżni przedmiotu najmu będzie on obowiązany do uiszczenia czynszu najmu w dwukrotnej wysokości określonej w § 3 ust. 1. Stawka ta obowiązywać będzie do czasu opróżnienia lokalu.

### § 9.

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego
2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Integralną częścią umowy są załączniki:
  - a) regulamin konkursu
  - b) oferta Najemcy
  - c) protokół zdawczo-odbiorczy
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Najemcy, a jeden dla Wynajmującego.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym: