

UMOWA NAJMU LOKALU NR

zawarta w dniu2019 roku w Warszawie

pomiędzy:

AMW HOTELE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000219989; o kapitale zakładowym 132 155 842,00 zł; NIP: 6762278406; REGON: 356882180, reprezentowaną przez:

.....

.....

zwaną w dalszej części umowy **„Wynajmujący”** lub **„AMW HOTELE sp. z o.o.”**,

a

..... prowadzącego działalność pod nazwą
w przy ul. , , NIP: , REGON:
Nr PESEL: zamieszkały w na ul. ,

zwanego dalej **„Najemcą”**,

zwanymi w dalszej części umowy łącznie **„Stronami”**,

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmująca oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr **57/1 i 57/2** obr. ewid **0307**, położoną w Warszawie, przy ul. Mazowieckiej 10, zabudowaną Hotelem „Mazowiecki”, dla której Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy prowadzi księgę wieczystą nr **WA4M/00061208/8** zwanego dalej jako **„Hotel”** lub **„Budynek”**.
2. Wynajmujący oświadcza, że oddaje w najem lokal użytkowy o powierzchni 41,2 m2 znajdujący się na parterze w opisanym w § 1 Budynku, zwany dalej w treści Umowy **„Lokalem”** lub **„Przedmiotem Najmu”**.
3. Lokal będący przedmiotem niniejszej Umowy będzie wynajęty Najemcy wyłącznie na cele związane z prowadzeniem przez Najemcę w tym Lokalu działalności gospodarczej, tj. Rozpoczęcie działalności, której prowadzenie wymaga koncesji, zezwoleń lub innych pozwoleń administracyjnych, jest dopuszczalne tylko po wcześniejszym ich uzyskaniu.

§ 2

Zawarcie Umowy najmu i wydanie Lokalu

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze Lokal w najem.
2. Przedmiot Najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. W protokole zdawczo – odbiorczy strony dokładnie określą stan techniczny i wizualny Przedmiotu Najmu oraz sporządzą stosowną dokumentację fotograficzną. Protokół zdawczo – odbiorczy będzie stanowił podstawę wzajemnych rozliczeń Stron po zakończeniu trwania Umowy.

3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym w jakim znajduje się Przedmiot Najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 3

Czynsz najmu

1. Z tytułu najmu Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości **netto (słownie: zł 00/100 netto)**, zwanym dalej w treści Umowy „Czynszem Najmu”.
2. Do kwoty czynszu netto, o którym mowa w § 3 ust. 1 doliczony zostanie każdorazowo podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości wynikającej z odrębnych przepisów, obowiązujących w dniu wystawienia faktury VAT.
3. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1 nie obejmuje: wywozu śmieci. Najemca zobowiązany jest w tym zakresie do zawarcia osobnej umowy z dowolnie wybranym przez siebie dostawcą.
4. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1 płatny będzie z góry w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w wystawionej fakturze VAT.
5. Za datę zapłaty uznawana będzie data wpływu środków pieniężnych na numer rachunku bankowego Wynajmującego.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie.
7. Czynsz Najmu określony w § 3 ust. 1 będzie waloryzowany na dzień 1 marca każdego roku o dodatni średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS w „Monitorze Polskim”. Zmiana wysokości czynszu następować będzie za uprzednim pisemnym zawiadomieniem, bez potrzeby jego wypowiedzania, jak też zawierania aneksu do Umowy. Przez pisemne zawiadomienie rozumie się również doręczenie faktury VAT z nową wysokością czynszu.
8. Wynajmującemu przysługiwało będzie prawo do podwyższenia Czynszu Najmu określonego w § 4 ust. 1 niniejszej Umowy, poprzez wypowiedzenie jego wysokości najpóźniej na miesiąc naprzód, poprzez przedstawienie nowej stawki czynszu. Brak oświadczenia Najemcy o woli rozwiązania Umowy złożonego w terminie 14 dni od doręczenia oświadczenia Wynajmującego o podwyższeniu czynszu, uznawany będzie za akceptację nowej stawki czynszu.
9. Oświadczenie Najemcy o braku woli kontynuowania najmu, na warunkach przedstawionych przez Wynajmującego, złożone w trybie i w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 8 niniejszego paragrafu, będzie równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu Umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia wskazanego w § 9 ust. 2.

§ 4

Przeniesienie kosztów za media

1. Koszty związane z przedmiotem najmu tzw. koszty świadczeń za media to:
 - a) koszt ogrzewania pomieszczeń według obowiązujących stawek i taryf – opłata naliczana będzie proporcjonalnie do powierzchni Przedmiotu Najmu,
 - b) opłatę eksploatacyjną za energię elektryczną według obowiązujących stawek i taryf i faktycznego zużycia na podstawie wskazań podliczników odczytywanych na koniec każdego miesiąca,
 - c) zużycie zimnej wody oraz ścieków – według wskazań wodomierza, według obowiązujących stawek i taryf, odczytywanych na koniec każdego miesiąca,
2. Przeniesienie kosztów wymienionych w ust 1 będzie refakturowane na podstawie faktur otrzymanych od operatorów świadczących te usługi. Faktura przenosząca koszty na Najemcę (dalej Refaktura) będzie wystawiana w ciągu trzech dni roboczych od daty otrzymania Faktury od operatora. Płatności należy

dokonać w ciągu 7 dni od daty wystawienia Refaktury. Zmiana stawek tych opłat nie jest zmianą Umowy i nie wymaga formy aneksu.

§ 5

Kaucja zabezpieczająca

1. Najemca jest zobowiązany najpóźniej w terminie do **3 dni** od podpisania niniejszej Umowy najmu do wpłacenia na konto Wynajmującemu kaucji, w kwocie stanowiącej równowartość czynszu netto za dwa miesiące tj. **złoty (Słownie: zł 00/100 netto)**. Wpłaty należy dokonać na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku PKO BP S.A. nr: 11 1020 2892 0000 5002 0197 7214 Kwota kaucji złożona zostanie na nieoprocentowanym rachunku bankowym.
2. Kwota kaucji przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującemu do Najemcy, które mogą powstać w trakcie lub po rozwiązaniu niniejszej Umowy. W szczególności kaucja zabezpiecza roszczenia Wynajmującemu o zapłatę Czynszu Najmu, należności za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu, a także odszkodowań należnych Wynajmującemu od Najemcy oraz innych należności, które Najemca jest zobowiązany uiścić na rzecz Wynajmującego na podstawie niniejszej Umowy lub przepisów prawa.
3. W każdym przypadku niezaspokojenia przez Najemcę roszczeń Wynajmującego, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Wynajmujący będzie uprawniony do potrącenia kwoty roszczenia z kwoty kaucji. Jeżeli w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy na skutek dokonanego potrącenia kaucja zostanie uszczuplona, Najemca będzie zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego.
4. W przypadku niezaspokojenia przez Najemcę roszczeń Wynajmującemu, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu w wyniku potrącenia z kwotą kaucji, Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
5. Kaucję określoną w ust. 1 Wynajmująca zwróci w ciągu 21 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy na pisemny wniosek Najemcy zawierający numer rachunku bankowego na który ma nastąpić zwrot kaucji.

§ 6

Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca może prowadzić w Lokalu jedynie działalność gospodarczą, pod nazwą „.....”, związaną z świadczeniem usług
2. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność, o której mowa w §6 ust. 1 w sposób nieuciążliwy dla gości i pracowników Hotelu oraz nieszkodliwy dla wizerunku Wynajmującego.
3. Najemca nie może prowadzić działalności gospodarczej o której mowa w §6 ust. 1 w godzinach od 23:00 do 06:00.
4. Najemca zobowiązuje się ponadto do:
 - a) korzystania z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem jedynie w celu prowadzenia działalności, o której mowa w § 6 ust. 1 oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i posiadanymi zezwoleniami,
 - b) dokonywania na własny koszt bieżących remontów i konserwacji w celu zachowania Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym,
 - c) utrzymywania Przedmiotu Najmu w należyтым stanie technicznym i użytkowym, dbałości o właściwy stan sanitarny, estetykę oraz wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Lokalu, dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych oraz utrzymywania porządku i czystości przed Lokalem,
 - d) powstrzymania się od świadczenia usług pozostających w sprzeczności z charakterem i/lub stylem oraz poziomem świadczonych przez Hotel „Mazowiecki” usług,

- e) dbać o wizerunek Hotelu, w szczególności nie podejmować działań i/lub nie dopuszczać się zaniedbań mogących naruszyć dobre imię AMW HOTELE sp. z o.o. oraz renomę Hotelu narażając ww. podmioty na utratę zaufania klientów do poziomu i jakości świadczonych przez Hotel usług,
 - f) zabezpieczenia na własny koszt Przedmiotu Najmu pod względem przeciwpożarowym, zgodnie z odpowiednimi przepisami, w tym do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją systemu przeciwpożarowego w części dotyczącej wynajmowanej powierzchni,
 - g) zabezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt witryny Lokalu przed uszkodzeniem, w szczególności na skutek wandalizmu,
 - h) nie prowadzenia w Przedmiocie Najmu oraz na terenie Hotelu działalności polegającej na informowaniu, reklamowaniu, promowaniu, zachęcaniu osób korzystających z usług Wynajmującego lub Najemcy do korzystania z usług konkurencyjnych w stosunku do działalności Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane przepisami prawa uprawnienia i zezwolenia niezbędne do prowadzenia działalności, o której mowa w § 6 ust. 1.
 6. W przypadku nie wywiązania się Najemcy z obowiązków, o których mowa w § 6 ust. 3 lit. b), c), f) i g) Wynajmujący może, po pisemnym uprzednim wezwaniu Najemcy, a w przypadku grożącego niebezpieczeństwa bez wezwania, wykonać niezbędne prace na koszt Najemcy, a Najemca zobowiązuje się udokumentowane koszty Wynajmującemu zwrócić.
 7. Dla zabezpieczenia Czynszu Najmu z którym Najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje Wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba, że rzeczy te nie podlegają zajęciu.
 8. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących norm i przepisów w szczególności z zakresu ochrony środowiska, wymagań zdrowotnych i sanitarnych, bezpieczeństwa przeciwpożarowego i przepisów BHP, przepisów ubezpieczeniowych jak również do przestrzegania regulaminu Budynku. Ponadto Najemca zobowiązuje się do bieżącego dostosowania się do wymagań prawnych w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, w tym utrzymywania na bieżąco zgodnych z prawem kwalifikacji personelu, jak również dostosowywania się do wymogów określonych w obowiązujących normach i przepisach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym. Skutki zaniedbań w powyższym zakresie w całości obciążają Najemcę.
 9. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu ewentualne poniesione przez niego kary i opłaty, zwłaszcza z tytułu naruszenia przez Najemcę przepisów lub norm wskazanych powyżej, jeżeli takie opłaty, Wynajmujący zmuszony był ponieść, a wynikają one z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
 10. Dokonywanie przez Najemcę w Lokalu, będącym Przedmiotem Najmu, trwałych nakładów, zmian lub remontów, zmiana rodzaju prowadzonej w przedmiocie najmu działalności, zmiana sposobu korzystania z Lokalu, a także podnajem Lokalu lub jego oddanie osobom trzecim do korzystania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, wymagają zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 11. Najemca będzie mógł, z zastrzeżeniem ustępu powyższego, dokonywać ulepszeń, modyfikacji Przedmiotu Najmu oraz wszelkich prac adaptacyjnych w nim jedynie zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i innymi obowiązującymi przepisami.
 12. Zakres ulepszeń, modyfikacji i prac adaptacyjnych oraz określenie ewentualnych zobowiązań stron związanych z ich wykonaniem winny być określone w pisemnym aneksie do niniejszej Umowy pod rygorem nieważności.
 13. Wszelkie ulepszenia Przedmiotu Najmu w celu dostosowania go do prowadzenia działalności gospodarczej, jak też wyposażenie go w rzeczy ruchome niezbędne do prowadzenia takiej działalności, dokonane zostaną przez Najemcę lub na jego zlecenie przez osoby trzecie. Najemcy nie przysługują w związku z tym roszczenia względem Wynajmującego za poniesione nakłady.
 14. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia wynajmowanego Lokalu w celu przeprowadzenia zewnętrznych kontroli uprawnionych do tego organów. Najemca ponosić będzie pełną odpowiedzialność

za ewentualne następstwa tych kontroli, w tym za nałożone kary finansowe, a będące następstwem działania lub zaniechań Najemcy związanych z nienależytym wykonaniem niniejszej Umowy.

15. W przypadku wyrządzenia przez Najemcę jakiegokolwiek szkody Wynajmującemu bądź osobom trzecim, choćby nawet nie ponosił za nie winy, a związanej z wykonywaniem postanowień niniejszej Umowy, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie następstwa działań lub zaniechań z których szkoda wynikła, w tym także w przypadku gdy szkoda wynikła wskutek działań lub zaniechań pracowników Najemcy, jego personelu, kontrahentów, klientów oraz wszelkich innych osób, które przebywają w przedmiocie Najmu za jego wiedzą bądź zgodą. W razie powstania szkody, o której mowa w zdaniu poprzednim, Wynajmujący – oprócz innych przysługujących jej w takim wypadku uprawnień – jest uprawniony do dochodzenia od Najemcy naprawienia szkody na zasadach ogólnych.
16. Niezależnie od powyższego Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie niniejszej Umowy, jak również za naruszenie lub niedotrzymanie warunków niniejszej Umowy.
17. Z chwilą wydania Przedmiotu Najmu Najemcy, ponosi on pełną odpowiedzialność za jego zużycie, pogorszenie lub zniszczenie, w tym przypadkową utratę powierzonych składników majątkowych. Najemca ponosi odpowiedzialność za pogorszenie stanu Przedmiotu Najmu ponad normalne zużycie spowodowane działaniami bądź zaniechaniami jego pracowników, kontrahentów, klientów oraz wszelkich innych osób, które przebywają w Przedmiocie Najmu za jego wiedzą bądź zgodą, a także za niedobory w powierzonych mu przez Wynajmującego składnikach majątkowych, w tym straty wynikłe z kradzieży.
18. Najemca zobowiązuje się do zawarcia z zakładem ubezpieczeń odpowiednich umów ubezpieczeń i utrzymywania przez cały okres trwania niniejszej Umowy ważnych polis ubezpieczeniowych obejmujących:
 - a) ubezpieczenie mienia ruchomego Najemcy znajdującego się w Lokalu oraz dotyczącego elementów wyposażenia Lokalu od wszelkich zdarzeń losowych, w szczególności ognia, powodzi, trzęsienia ziemi, eksplozji, burzy, itd., a także zdarzeń spowodowanych przez osoby trzecie w wyniku kradzieży, aktów wandalizmu itp.,
 - b) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej Najemcy związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą.
18. Najemca zobowiązuje posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej (co najmniej działalności prowadzonej w Lokalu będącym Przedmiotem Najmu) oraz posiadanego mienia na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż **000,00 zł (słownie: tysięcy złotych)** i opłacać składki ubezpieczeniowe. Najemca zobowiązuje się utrzymywać ważność polisy ubezpieczeniowej przez cały okres trwania niniejszej Umowy. Dowód zawarcia aktualnej umowy ubezpieczenia Najemca przekaże Wynajmującemu na każde jego żądanie. Najemca przelewa równocześnie na rzecz Wynajmującego prawa do odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia przedmiotu najmu, stanowiących załącznik do niniejszej Umowy oraz prawa do odszkodowań wynikające z zawartych w przyszłości umów ubezpieczenia, stanowiących kontynuację tych umów. Wynajmujący zaś przyjmie prawa wynikające z zawartej oraz zawieranych w przyszłości umów ubezpieczenia, o których mowa powyżej.
19. Najemca ma obowiązek niezwłocznie i skutecznie powiadomić Wynajmującego o zdarzeniach losowych, wypadkach nieprawidłowości w funkcjonowaniu Lokalu, w tym szkodach lub zniszczeniach, nawet, jeżeli nie spowodowały one żadnych widocznych szkód, pod rygorem odpowiedzialności za skutki niedotrzymania terminu zgłoszenia roszczeń ubezpieczeniowych.

§ 7

Prawa i Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego Przedmiotu Najmu oraz nieskrępowanego wstępu do wynajmowanego Lokalu, jak również kontroli zgodności wykorzystywania Przedmiotu Najmu z zawartą Umową.

2. Wynajmujący może w każdym czasie zamknąć czasowo całość lub część Przedmiotu Najmu, co do której konieczne okaże się wykonanie niezbędnych prac budowlanych lub remontowych, przy czym dla zamknięcia trwającego dłużej niż 6 godzin konieczne będzie wcześniejsze uprzedzenie Najemcy dokonane z wyprzedzeniem przynajmniej 7 dni. Najemcy nie przysługuje obniżenie czynszu przez czas trwania przeszkody, jeżeli zostanie prawidłowo poinformowany o planowanych pracach budowlanych lub remontowych, ich przeprowadzenie jest niezbędne, nie wynika ono z winy Wynajmującego, a także jeżeli nie uniemożliwiają one korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu przez czas przekraczający 3 dni. W przypadku konieczności przeprowadzenia prac budowlanych lub remontowych wymagających zamknięcia całości lub części Przedmiotu Najmu na okres przekraczający 3 dni, jednak nie więcej niż 21 dni, Najemcy przysługuje obniżenie Czynszu Najmu proporcjonalnie do czasu zamknięcia Przedmiotu Najmu oraz proporcjonalnie do wielkości powierzchni Przedmiotu Najmu wyłączonej z użytkowania przez Najemcę. Obniżenie Czynszu Najmu wyczerpuje wszelkie roszczenia Najemcy względem Wynajmującego z tytułu czasowego zamknięcia całości lub części Przedmiotu Najmu. W przypadku konieczności przeprowadzenia prac budowlanych lub remontowych wymagających zamknięcia całości lub części Przedmiotu Najmu na okres przekraczający 21 dni, Strony zobowiązują się uregulować jego warunki w drodze porozumienia zawartego na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za poniesione przez Najemcę szkody, których przyczyną jest:
 - a) pożar lub jakiegokolwiek inne zdarzenie losowe,
 - b) kradzież lub inny czyn zabroniony,
 - c) działania lub zaniechania osób trzecich korzystających z usług świadczonych przez Wynajmującego w Hotelu.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy dostępu do niezbędnych dla właściwego korzystania z przedmiotu najmu świadczeń dodatkowych, a mianowicie:
 - a) dostępu do węzłów sanitarnych zlokalizowanych na parterze Hotelu,
 - b) dostaw energii elektrycznej,
 - c) centralnego ogrzewania,
5. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, nie będące następstwem jej działań lub zaniechań.

§ 8

Awarie i naprawy Przedmiotu Najmu

1. W przypadku jakiegokolwiek awarii w Lokalu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym Wynajmującego i udostępnić Lokal w celu wykonania prac naprawczych przez Wynajmującego lub wskazany przez nią podmiot.
2. Drobne naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji Lokalu oraz naprawy urządzeń pozostawionych przez Wynajmującego w Lokalu, wynikające z codziennego zużycia w okresie trwania niniejszej Umowy, dokonuje samodzielnie Najemca i ponosi ich koszty.
3. Najemca zobowiązany jest w szczególności do samodzielnego dokonania i pokrycia kosztów następujących napraw wyposażenia Lokalu:
 - a) grzejniki,
 - b) oświetlenie,
 - c) instalacja elektryczna, gazowa, ogrzewania i wodna wewnątrz Lokalu razem z osprzętem,
 - d) szyby i stolarka okienna,

- e) drzwi, ściany, podłogi, sufity,
 - f) urządzenia wentylacyjne wewnątrz Lokalu.
4. Wszelkie nakłady na elementy stale poniesione przez Najemcę na Przedmiot Najmu stają się własnością Wynajmującego i nie podlegają zwrotowi lub rozliczeniu po zakończeniu Umowy. Wynajmujący może jednak po zakończeniu najmu zażądać od Najemcy doprowadzenia go do stanu poprzedniego z dnia zawarcia Umowy najmu.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności cywilnoprawnych wobec osób trzecich za szkody powstałe w wyniku zdarzeń na terenie Lokalu.

§ 9

Czas trwania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem 3 (trzy) miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy dla swej ważności wymaga formy pisemnej.

§ 10

Rozwiązanie Umowy w trybie natychmiastowym

1. Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym w przypadku istotnego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy, w tym przede wszystkim:
 - a) opóźnienia Najemcy w zapłacie Czynszu Najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1, trwającego dłużej niż dwa miesiące oraz braku zapłaty czynszu w ciągu miesiąca od udzielenia dodatkowego wezwania do zapłaty zaległego czynszu,
 - b) wykorzystywania Lokalu inaczej, niż w sposób zadeklarowany przez Najemcę podczas złożenia oferty,
 - c) wykorzystywania Lokalu inaczej, niż w sposób określony w niniejszej Umowie bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej,
 - d) podnajęcia lub oddania Lokalu do używania osobie trzeciej na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej,
 - e) dokonania przez Najemcę trwałych nakładów w tym ulepszeń zwiększających wartość lub użyteczność Przedmiotu Najmu, zmian, remontów, modyfikacji, prac adaptacyjnych, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej,
 - f) nie wpłacenia w terminie 3 dni od podpisania Umowy kwoty kaucji o której mowa w § 5 ust. 1 oraz nie uzupełnienia przez Najemcę kwoty kaucji do wysokości określonej w Umowie, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego,
 - g) nie przestrzegania przez Najemcę obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczących przepisów ppoż. i bhp,
 - h) nie posiadania przez Najemcę wymaganych przepisami prawa uprawnień i zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności o której mowa w § 6 ust.1,
 - i) nie ubezpieczenia przez Najemcę Przedmiotu Najmu oraz nie wykonania zobowiązania na warunkach określonych w § 6 ust. 17 i 18.,
 - j) nie dokonania koniecznych napraw lub remontów pomimo upomnień Wynajmującego,

- k) Prowadzenia w Lokalu, chociażby w częściowym zakresie innej działalności niż wskazanej w § 6 ust. 1 Umowy,
 - l) zaniedbania w zakresie utrzymywania Przedmiotu Najmu w należyтым stanie technicznym i użytkowym, dbałości o właściwy stan sanitarny, estetykę oraz wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Lokalu, dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych oraz utrzymywania porządku i czystości przed Lokalem.
 - m) Naruszenia przez Najemcę postanowień Umownych określonych w § 6 ust. 1, 2 i 3.
 - n) Najemca stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. 2016. Poz. 2171 z późn. zm.),
 - o) Najemca przystąpił do likwidacji swojej firmy, z wyjątkiem likwidacji przeprowadzanej w celu przekształcenia, dokonywanej za wiedzą i zgodą Wynajmującego,
 - p) Istotna część majątku Najemcy, mająca wpływ na realizację niniejszej Umowy została zajęta,
 - q) Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji, zostanie wszczęte przeciwko niemu postępowania upadłościowe lub postępowanie w sprawie ogłoszenia upadłości, lub zostanie wszczęte wobec Wykonawcy postępowanie na podstawie ustawy prawo restrukturyzacyjne,
 - r) nie zabezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt witryny Lokalu przed uszkodzeniem, w szczególności na skutek wandalizmu.
2. W przypadkach o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązany jest do dokonania niezwłocznego rozliczenia z Wynajmującym z tytułu należnego Czynszu Najmu oraz opuścić Lokal w terminie wskazanym w § 11 ust. 1 lit. b) Umowy. Nie opuszczenie Lokalu przez Najemcę we wskazanym terminie, daje Wynajmującemu prawo do przejścia Lokalu, dokonania inwentaryzacji towarów i wyposażenia.

§ 11

Zwrot Przedmiotu Najmu

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w następujących terminach:
 - a) w ostatnim dniu obowiązywania Umowy w przypadku upływu terminu jej obowiązywania lub jej rozwiązania za wypowiedzeniem,
 - b) w terminie do 7 dni od rozwiązania Umowy w przypadku jej wypowiedzenia przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
2. Strony mogą ustalić inne terminy przekazania Przedmiotu Najmu po zakończeniu obowiązywania Umowy niż określone w ustępie poprzednim.
3. Z czynności zdania Lokalu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy, w którym zostaną określone wszystkie istotne okoliczności dla zakończenia stosunku najmu, a w szczególności stan techniczny Lokalu. W przypadku gdy Najemca nie przystąpi do czynności związanych ze zwrotem Lokalu, jego stan na dzień zwrotu zostanie określony protokołem sporządzonym jednostronnie przez Wynajmującego.
4. Po zakończeniu stosunku najmu, bez względu na przyczynę, Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu Lokalu istniejącego w dacie jego przejęcia do używania, z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia przy prawidłowej eksploatacji. Koszty napraw wszelkich uszkodzeń Lokalu pokrywa w całości Najemca. Wynajmujący ma prawo wykorzystać kaucję zabezpieczającą na doprowadzenie Lokalu do stanu zgodnego z niniejszą Umową oraz potrącić z niej wszelkie wierzytelności wobec Najemcy.
5. Strony ustalają, że w przypadku niedotrzymania terminów wskazanych w § 11 ust. 1 oraz braku zwrotu Przedmiotu Najmu, Najemca będzie zobowiązany płacić na rzecz Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 10 % miesięcznego Czynszu Najmu brutto za każdy dzień zwłoki w zwrocie Lokalu.

6. Niezależnie od postanowień wynikających z § 11 ust. 5 niniejszej Umowy, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wskazanego w § 11 ust. 1 niniejszej Umowy, Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu (brutto).
7. W razie opóźnienia Najemcy w zwrocie Przedmiotu Najmu, dłuższego niż 7 (siedem) dni w stosunku do terminów wynikających z § 11 ust. 1 niniejszej Umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do:
 - a) wejścia do lokalu, nawet jeżeli wiązałoby się to z naruszeniem zastosowanych przez Najemcę zabezpieczeń,
 - b) sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego w sposób jednostronny z udziałem co najmniej trzech osób,
 - c) zabezpieczenia lub oddania na przechowanie, ryzyko i koszt Najemcy znajdujących się w przedmiocie najmu ruchomości Najemcy lub zajęcia ich na poczet należności wynikających z niniejszej Umowy.

§ 12

Oznaczenie i reklama Najemcy

1. Najemca jest uprawniony do umieszczenia na Przedmiocie Najmu na swój koszt i własnym staraniem tablic informacyjnych zawierających oznaczenie swojej firmy oraz logo, a także odpowiedniego oznaczenia witryny Przedmiotu Najmu, wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Projekt witryny oraz wielkość tablic informacyjnych, ich treść, wygląd, wszelkie ich późniejsze zmiany oraz miejsce ich umieszczenia wymagają pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności oraz uzyskania przez Najemcę wszelkich zgód, decyzji lub zezwoleń wymaganych przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
3. Na tych samych zasadach co wskazanych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu i pod warunkiem ich zachowania Najemca uprawniony jest również do umieszczenia swojego szyldu na Budynku.
4. Wszelkie koszty, w szczególności produkcji, instalacji, utrzymania, naprawy, demontażu i przechowania szyldu, witryny, oznaczenia firmy lub logo będą ponoszone wyłącznie przez Najemcę.

§ 13

RODO

1. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych wskazanych w niniejszej Umowie w zakresie niezbędnym do jej realizacji (zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. a) i b) RODO).
2. Wynajmujący informuje, iż administratorem powierzanych danych osobowych w zakresie określonym w Umowie, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (rozporządzenie ogólne o ochronie danych, dalej „RODO”) jest AMW Hotele Spółką z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. św. Jacka Odrowąża 15, 03-310 Warszawa. Administrator przetwarza powierzone dane osobowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Przetwarzanie odbywa się na podstawie RODO oraz ustawy o ochronie danych osobowych. Osoby fizyczne realizujące Umowę w imieniu Wykonawcy mają prawo dostępu do danych osobowych oraz wykonywania praw o których mowa w art. 13 ust. 2 lit. b) RODO. Dane będą przetwarzane i przechowywane przez cały okres realizacji umowy oraz czas niezbędny do jej rozliczenia. Przepisy powszechnie obowiązującego prawa mogą wydłużyć te okresy. Osobom fizycznym realizującym Umowę w imieniu Wykonawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeżeli przetwarzanie ich danych osobowych narusza przepisy RODO.

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Najemca zobowiązuje się w terminie do 30 dni od dnia podpisania umowy najmu do przedłożenia Wynajmującemu aktu notarialnego zawierającego oświadczenie Najemcy co do:
 - a) wykonania zobowiązania pieniężnego wynikającego z § 4 ust. 1 umowy obowiązkowi polegającemu na zapłacie opłat czynszowych wraz z należnym podatkiem od towarów i usług VAT oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności którejkolwiek z rat Wynajmującemu wraz z kosztami określonymi w § 5 ust. 1 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatności którejkolwiek z nich co do terminowego obowiązku zapłaty wyżej opisanych kwot pieniężnych podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do wysokości kwoty stanowiącej równowartość czynszu za trzy miesiące. Wynajmujący będzie mógł prowadzić egzekucję co do całości lub części roszczeń z całego lub części majątku Najemcy w wypadku nie dokonania w terminie zapłaty czynszu za trzy kolejne okresy płatności. Wynajmujący będzie uprawniony do wystąpienia do właściwego sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w celu prowadzenia egzekucji przeciwko Najemcy, przedstawiając sądowi kopię wysłanego listem poleconym wezwania do zapłaty podanych wyżej kwot oraz swoje oświadczenie, że podane wyżej kwoty nie zostały zapłacone w wyżej wskazanym terminie. Wynajmujący będzie uprawniony do wielokrotnego nadawania aktowi notarialnemu klauzuli wykonania.
 - b) w trybie artykułu 777 §1 pkt 4 k.p.c. w zakresie obowiązku wydania Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, opróżnionego z rzeczy i ludzi, przy czym Wynajmujący będzie uprawniony do prowadzenia egzekucji po nadaniu przez Wynajmującego na adres Najemcy listem poleconym, poprzez operatora wyznaczonego, pisemnego wezwania do wydania Przedmiotu Najmu w związku z wygaśnięciem lub rozwiązaniem Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego w trakcie obowiązywania Umowy o ewentualnych zmianach dotyczących go danych ujawnionych we właściwym rejestrze przedsiębiorców, do którego jest wpisany.
3. Strony wskazują następujące adresy dla wzajemnych doręczeń i kontaktów:
 - a) Wynajmujący – AMW HOTELE Sp. z o.o. ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906, Warszawa,
e-mail:
 - b) Najemca – ul., e-mail:
4. Odpowiedzialność Wynajmującego za szkodę wyrządzoną Najemcy w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy ograniczona jest tylko do przypadków szkody wyrządzonej z winy umyślnej.
5. Wszelka korespondencja pisemna kierowana przez Wynajmującego do Najemcy przesyłana będzie na adres wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu. Korespondencja wysyłana po rozwiązaniu Umowy kierowana będzie na adres Najemcy ujawniony w rejestrze przedsiębiorców, a w przypadku braku takiego, na ostatni adres wpisany do rejestru przedsiębiorców.
6. Przesyłkę wysłaną zgodnie z ust. 4 dwukrotnie awizowaną uważać się będzie za doręczoną.
7. Spory mogące wyniknąć w związku z niniejszą Umową Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.
8. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
9. Strony zgodnie postanawiają, że w wypadku, gdyby którekolwiek z postanowień Umowy okazało się nieważne z mocy prawa, nie oznacza to nieważności całej Umowy, a tylko kwestionowanego postanowienia. W takim wypadku Strony, na drodze negocjacji, zastąpią nieważne postanowienie innym, oddającym intencje kwestionowanego postanowienia.
10. Uzupełnienie, zmiana, rozwiązanie za zgodą obu Stron, odstąpienie, jak również wypowiedzenie niniejszej Umowy wymagają być dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

11. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: