

## Umowa najmu

zawarta w dniu ..... roku w Warszawie

pomiędzy:

**AMW HOTELE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców 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: 676-227-84-06; REGON: 356882180, reprezentowaną przez:

.....

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

a

.....  
.....  
.....

Zwanymi w dalszej części umowy łącznie „**Stronami**”, o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny wynikający z prawa władania nieruchomością położoną w Warszawie, Hotel Belwederski w Warszawie, ul. Belwederska 44C; 00-594 Warszawa, zwanej dalej „Przedmiotem Najmu”, który szczegółowo określa załącznik nr 1 do Umowy, stanowiący jej integralną część.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiadany przez niego wskazany w ust. 1 tytuł prawny do nieruchomości jest wolny od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy.
3. Na warunkach określonych w Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część powierzchni dachu Hotelu Belwederskiego w Warszawie, do wykorzystania gospodarczego polegającego na budowie, rozbudowie i eksploatacji urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych dla celów telefonii komórkowej
4. Urządzenia i instalacje telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 3, zwane dalej „Stacją Bazową”, są opisane w załączniku nr 2 do Umowy, stanowiącym jej integralną część.
5. Wynajmujący upoważnia Najemcę do podłączenia na własny koszt Stacji Bazowej do sieci energetycznej i zobowiązuje do opłacania kosztów energii elektrycznej zużytej przez Stację Bazową, oraz do zainstalowania odrębnych podłączeń i mierników na własny koszt bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz Wynajmującego. W przypadku, gdy nie jest możliwe uzyskanie odrębnego zasilania i rozliczanie się z zakładem energetycznym, Wynajmujący zapewnia zasilanie Stacji Bazowej z wykorzystaniem należącej do niego infrastruktury energetycznej, o ile będzie to możliwe z technicznego punktu widzenia. W takim przypadku rozliczenie za energię elektryczną zużytą przez Najemcę będzie na podstawie zawartego odrębnie porozumienia.
6. Wynajmujący jest zobowiązany do umożliwienia Najemcy lub osobom upoważnionym przez Najemcę dostępu do Przedmiotu Najmu przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni roku.
7. W wypadku gdyby okazało się, że do prawidłowego funkcjonowania, budowy lub rozbudowy Stacji Bazowej Najemca musi uzyskać wymagane przepisami uzgodnienia, pozwolenia lub opinie właściwych organów Wynajmujący oświadcza, że dołoży starań, aby udzielić niezbędnej pomocy w tym zakresie.

## § 2

### Zawarcie umowy najmu i wydanie Przedmiotu Najmu

1. Wynajmująca oddaje, a Najemca bierze Przedmiot Najmu w najem.
2. Przedmiot Najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Protokół zdawczo – odbiorczy będzie stanowił podstawę wzajemnych rozliczeń Stron po zakończeniu trwania Umowy.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem w jakim znajduje się Przedmiot Najmu, określony w § 1 i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

## § 3

### Czynsz najmu i inne opłaty

1. Z tytułu najmu Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującej miesięczny czynsz najmu w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... złotych 00/100 ), zwanym dalej w treści umowy „Czynszem Najmu”.
2. Do kwoty Czynszu Najmu 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. Niezależnie od Czynszu Najmu Najemca zobowiązuje się do pokrycia lub zwrotu Wynajmującemu, dodatkowych kosztów, które Wynajmujący poniósł w związku z realizacją umowy..
3. Najemca zobowiązuje się na własny koszt zamontować subliczniki energii elektrycznej oraz zawarcie umowy z dystrybutorem energii elektrycznej w momencie rozwiązania umowy uprawniony jest do ich demontażu w terminie uzgodnionym z Wynajmującym.
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 na fakturze VAT.
5. Opłaty dodatkowe, o których mowa w § 3 ust. 2 będą ustalane wg. obowiązujących stawek na podstawie umów zawartych przez Wynajmującego oraz faktur wystawianych przez dostawcę o których mowa w § 3 ust. 2
6. Opłaty dodatkowe, o których mowa w § 3 ust. 2 Najemca zapłaci w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w wystawionej fakturze VAT.
7. Za datę zapłaty uznawana będzie data wpływu środków pieniężnych na numer rachunku bankowego Wynajmującego.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie. Zapłata odsetek następować będzie na podstawie obciążeniowej noty księgowej w terminie 7 dni od daty jej doręczenia Najemcy.
9. 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. 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.
10. Wynajmującemu przysługiwało będzie prawo do podwyższenia Czynszu Najmu określonego w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy, poprzez wypowiedzenie jego wysokości z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej poprzez przedstawienie nowej stawki czynszu. Brak oświadczenia Najemcy o woli rozwiązania umowy złożonego w terminie 1 miesiąca od doręczenia oświadczenia Wynajmującemu o podwyższeniu czynszu, uznawany będzie za akceptację nowej stawki czynszu.

11. Oświadczenie Najemcy o braku woli kontynuowania najmu, na warunkach przedstawionych przez Wynajmującego, złożone w trybie i w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 11, będzie równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia wskazanego w § 10 ust. 2.

#### § 4

#### Kaucja zabezpieczająca

1. Najemca jest zobowiązany najpóźniej w terminie do 21 dni od podpisania niniejszej Umowy najmu do wpłacenia na konto Wynajmującego kaucji, w kwocie stanowiącej równowartość czynszu brutto za 2 miesiące tj. ....zł (..... złotych 00/100). Wpłaty należy dokonać na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: 11 1020 2892 0000 5002 0197 7214 . Kwota kaucji złożona zostanie na nieoprocentowanym rachunku bankowym.
2. Kwota kaucji przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego do Najemcy, które mogą powstać w trakcie lub po rozwiązaniu niniejszej umowy. W szczególności kaucja zabezpiecza roszczenia Wynajmującego 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 Wynajmującego, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu w wyniku potrącenia z kwoty kaucji, Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
5. Kaucję określoną w ust. 1 Wynajmujący 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.

#### § 5

#### Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Przedmiot najmu jedynie do prowadzenia działalności gospodarczej określonej w § 1 ust. 3 Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się że prowadzona przez niego działalność nie będzie uciążliwa dla Wynajmującego oraz dla prowadzonej przez AMW HOTELE sp. z o.o. w Hotelu Belwederskim działalności.
3. Najemca zobowiązuje się ponadto do:
  - a) korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem 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 niepogorszonym.
  - c) utrzymywania Przedmiotu Najmu w należytym stanie technicznym i użytkowym, dbałości o właściwą estetykę oraz dostosowania do wymagań właściwych służb architektonicznych.
  - d) powstrzymanie się od świadczenia usług pozostających w sprzeczności z charakterem i/lub stylem oraz poziomem świadczonych przez Hotel Belwederski usług.

- e) dbania o wizerunek Hotelu, w szczególności nie podejmowania działań i/lub nie dopuszczania 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) 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.
4. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane przepisami prawa uprawnienia i zezwolenia niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej określonej w § 1 ust. 3 Umowy.
  5. W przypadku nie wywiązania się Najemcy z obowiązków, o których mowa w § 5 ust. 2 lit. b) lub c) 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.
  6. Dla zabezpieczenia Czynszu Najmu oraz Opłat Eksploatacyjnych, z którymi 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.
  7. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących norm i przepisów w szczególności bezpieczeństwa przeciwpożarowego i przepisów BHP. Ponadto Najemca zobowiązuje się do bieżącego dostosowania się do wymagań prawnych w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. Skutki zaniedbań w powyższym zakresie w całości obciążają Najemcę.
  8. 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, jeżeli będą one wynikać z działań lub zaniechań Najemcy w związku z realizacją Umowy.
  9. Dokonywanie przez Najemcę w Przedmiocie Najmu trwałych nakładów, zmian lub remontów, zmiana rodzaju prowadzonej w przedmiocie najmu działalności, zmiana sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu, a także jego podnajem lub jego oddanie osobom trzecim do korzystania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, wymagają zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
  10. 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, z zastrzeżeniem ust. 9 powyżej.
  11. Wszelkie ulepszenia Przedmiotu Najmu w celu dostosowania go do prowadzenia działalności gospodarczej, dokonane zostaną przez Najemcę lub na jego zlecenie przez osoby trzecie. Najemcy nie przysługują w związku z tym żadne roszczenia względem Wynajmującego za poniesione nakłady.
  12. 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.
  13. Niezależnie od powyższego Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie niniejszej umowy, jak również za naruszenie lub niedotrzymanie warunków niniejszej umowy.
  14. 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.

15. Najemca ma obowiązek niezwłocznie i skutecznie powiadomić Wynajmującego o zdarzeniach losowych, wypadkach nieprawidłowości w funkcjonowaniu Przedmiotu Najmu, w tym szkodach lub zniszczeniach, nawet, jeżeli nie spowodowały one żadnych widocznych szkód, pod rygorem odpowiedzialności za skutki niedotrzymania terminu zgłoszenia roszczeń ubezpieczeniowych.
16. Najemca oświadcza, że posiada polisę od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę nie niższą niż 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy złotych) Najemca zobowiązuje się do utrzymywania ważności polisy OC, w tym do nie ograniczania zakresu polisy i do nie zmniejszania sumy ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy tj. do dnia podpisania Protokołu odbioru końcowego. Wykonawca przekaze Inwestorowi, bez dodatkowego żądania, dowody kontynuacji ubezpieczenia w wymienionym powyżej okresie.

## § 6

### Prawa i Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego Przedmiotu Najmu oraz 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 nie będzie ponosił odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, nie będące następstwem jej działań lub zaniechań.

## § 8

## **Czas trwania umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na okres jednego roku.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem 6 (sześć) miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy dla swej ważności wymaga formy pisemnej.

## **§ 9**

### **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,
  - b) wykorzystywania Przedmiotu Najmu inaczej, niż w sposób określony w niniejszej umowie bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej,
  - c) podjęcia lub oddania Przedmiotu Najmu do używania osobie trzeciej na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, bez uprzedniej zgody Wynajmującej, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
  - d) 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,
  - e) niewpłacenia w terminie 21 dni od podpisania Umowy kwoty kaucji o której mowa w § 4 ust. 1 oraz nie uzupełnienia przez Najemcę kwoty kaucji do wysokości określonej w umowie, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego,
  - f) nie przestrzegania przez Najemcę obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczących przepisów ppoz. i bhpp,
  - g) nie posiadania przez Najemcę wymaganych przepisami prawa uprawnień i zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej,
  - h) nie wykonania zobowiązania na warunkach określonych w § 5 ust. 16.
  - i) nie dokonania koniecznych napraw lub remontów pomimo upomnień Wynajmującego.
  - j) zaniedbania w zakresie utrzymywania Przedmiotu Najmu w należyтым stanie technicznym i użytkowym, dbałości o właściwy stan sanitarny, estetykę oraz wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Przedmiotu Najmu, dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych oraz utrzymywania porządku i czystości przed Przedmiotem Najmu.
  - k) Najemca przystąpił do likwidacji swojej firmy, z wyjątkiem likwidacji przeprowadzanej w celu przekształcenia, dokonywanej za wiedzą i zgodą Wynajmującego,
  - l) Istotna część majątku Najemcy, mająca wpływ na realizację niniejszej Umowy została zajęta.
  - m) Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji, zostanie wszczęte przeciwko niemu postępowanie upadłościowe lub postępowanie w sprawie ogłoszenia upadłości, lub zostanie wszczęte wobec Najemcy postępowanie na podstawie ustawy prawo restrukturyzacyjne;
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 Przedmiot Najmu w terminie wskazanym w § 10 ust. 1 lit. b) Umowy. Nieopuszczenie Przedmiotu Najmu przez Najemcę we wskazanym terminie, daje Wynajmującemu prawo do przejęcia Przedmiotu

Najmu na koszt i ryzyko Najemcy, w tym usunięcia wszelkich rzeczy i materiałów należących do Najemcy z Przedmiotu Najmu

## § 10

### 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 Przedmiotu Najmu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy, w którym zostaną określone wszystkie istotne okoliczności dla zakończenia stosunku najmu, a w szczególności stan techniczny Przedmiotu Najmu. W przypadku, gdy Najemca nie przystąpi do czynności związanych ze zwrotem Przedmiotu Najmu, 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 pogorszonej w stosunku do stanu Przedmiotu Najmu istniejącego w dacie jego przejęcia do używania, z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia przy prawidłowej eksploatacji. Koszty napraw wszelkich uszkodzeń Przedmiotu Najmu pokrywa w całości Najemca. Wynajmujący ma prawo wykorzystać kaucję zabezpieczającą na doprowadzenie Przedmiotu Najmu do stanu zgodnego z niniejszą umową oraz potrącić z niej wszelkie wierzytelności wobec Najemcy.
5. Strony ustalają, że w przypadku niedotrzymania terminów wskazanych w § 10 ust. 1 oraz braku zwrotu Przedmiotu Najmu, Najemca będzie zobowiązany płacić na rzecz Wynajmującego odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości 200 zł brutto (słownie: dwieście złotych) za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu.
6. Niezależnie od postanowień wynikających z § 10 ust. 5 niniejszej umowy, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień niniejszej Umowy, Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu (brutto) za każdy przypadek naruszenia. Zastrzeżone kary umowne nie wyłączają uprawnień Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego na zasadach ogólnych.
7. W razie opóźnienia Najemcy w zwrocie Przedmiotu Najmu, dłuższego niż 7 (siedem) dni w stosunku do terminów wynikających z § 10 ust. 1 niniejszej umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do:
  - a) sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego w sposób jednostronny z udziałem co najmniej trzech osób,
  - b) 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.

## § 11

### 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, wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Projekt 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, w tym przede wszystkim tych pochodzących od podmiotów odpowiedzialnych za ochronę i konserwację zabytków jeżeli ich uzyskanie jest konieczne.
3. Wszelkie koszty, w szczególności produkcji, instalacji, utrzymania, naprawy, demontażu i przechowania szyldu, witryny, oznaczenia firmy lub logo będą ponoszone wyłącznie przez Najemcę.

## § 12

### Postanowienia końcowe

1. 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.
2. Strony wskazują następujące adresy dla wzajemnych doręczeń:  
Wynajmujący – .....  
Najemca - .....
3. Odpowiedzialność Wynajmującego za szkodę wyrządzoną Najemcy w związku z wykonywaniem niniejszej umowy ograniczona jest tylko do przypadków szkody wyrządzonej z winy umyślnej.
4. Wszelka korespondencja pisemna kierowana przez Wynajmującego do Najemcy przesyłana będzie na adres wskazany w ust. 2. 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.
5. Przesyłkę wysłaną zgodnie z ust. 4 dwukrotnie awizowaną uważać się będzie za doręczoną.
6. Spory mogące wynikać w związku z niniejszą umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.
7. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
8. Uzupełnienie, zmiana, rozwiązanie za zgodą obu Stron, odstąpienie, jak również wypowiedzenie niniejszej umowy wymagać będą dla swej ważności zachowania formy pisemnej. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.
10. Umowa wchodzi w życie z dniem ..... roku.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: