

UMOWA NAJMU (zwana dalej Umową)

zawarta w Dąbrowie Górniczej w dniu pomiędzy:

Fabryka Pełna Życia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Kościuszki 3/101, 41-300 Dąbrowa Górnicza wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000824616 NIP: 629 24 95 720 REGON: 385139627, kapitał zakładowy w wysokości: 29 765 000,00 zł (słownie: dwadzieścia sześć milionów dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych), posiadająca status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4c Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych zwana dalej **Wynajmującym**, reprezentowana przez:

- 1) Wojciecha Czyżewskiego - Prezesa Zarządu,
- 2) Krzysztofa Klimosza - Wiceprezesa Zarządu,

a

....., adres:, NIP:, REGON: zwanym/zwaną dalej **Najemcą**, reprezentowanym/reprezentowaną przez:, który jednocześnie zapewnia, że jego umocowanie do reprezentowania Najemcy w postaci nie zostało odwołane, nie wygasło w inny sposób, ani nie zostało ograniczone w sposób, który miałby wpływ na zawarcie niniejszej Umowy, przy czym dalej Wynajmujący oraz Najemca łącznie zwani będą Stronami, a w przypadku, gdy będzie chodziło o jedną z tych stron zwana ona będzie Stroną, o treści następującej:

§ 1

1. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** do używania część nieruchomości, położoną w Dąbrowie Górniczej, przy ul. Kościuszki 3, składającą się z oznaczonego na **Załączniku nr 1** do niniejszej **Umowy** fragmentu niezabudowanej nieruchomości gruntowej, który to fragment zwany jest dalej **Przedmiotem Najmu**.

2. Przedmiot Najmu Najemca może wykorzystywać wyłącznie do prowadzenia działalności usługowej w zakresie gastronomii z przeznaczeniem na posadowienie na nim tzw. kontenera gastronomicznego lub obiektu typu „food truck” (zwanego dalej „Punkt Gastronomiczny”). Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w Punkcie Gastronomicznym wyłącznie działalności polegającej na:

3. Wynajmujący oświadcza i zapewnia, że jest uprawniony do dysponowania nieruchomością opisaną w § 1 ust. 1 Umowy, w tym do zawierania i rozwiązywania we własnym imieniu umów najmu tej nieruchomości, trwającym przez okres nie krótszy niż okres na jaki Strony zawierają niniejszą umowę.

4. Najemca zapewnia, że nie toczy się wobec niego żadne postępowanie likwidacyjne, restrukturyzacyjne, bądź upadłościowe, skutkiem którego mogłoby być pozbawienie lub nie istnieją żadne inne okoliczności które mogłoby mieć wpływ na zdolność Najemcy do należytego wykonywania swoich zobowiązań wynikających z Umowy lub na ważność i wykonalność Umowy, nadto nie istnieją również postawy do wszczęcia i prowadzenia takich postępowań, a gdyby którakolwiek z tych okoliczności zaistniała w toku trwania niniejszej Umowy Najemca zobowiązuje się do natychmiastowego poinformowania Wynajmującego o zaistnieniu tych okoliczności.

5. Najemca zapewnia, że do zawarcia Umowy nie jest wymagana zgoda, opinia lub inne stanowisko jakiegokolwiek organu lub podmiotu.

6. Wynajmujący zobowiązuje się do współdziałania z Najemcą w postępowaniach o uzyskanie wszelkich zezwoleń, koncesji lub licencji oraz innych podobnych zezwoleń, niezbędnych dla prowadzenia działalności wskazanej w § 1 ust. 2 Umowy lub wykonywaniu prac wynikających z Umowy, leżących po stronie Najemcy, których wykonanie wymaga zgodnie z prawem współdziałania, odpowiedniej czynności, zgody lub opinii właściciela nieruchomości, bądź związane jest z prawem własności do nieruchomości. Wynajmujący nie ponosi żadnych kosztów współdziałania wskazanego w zdaniu poprzedzającym, a wszelkie koszty i ryzyko z tym związane ponosi Najemca. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności z powodu nieuzyskania przez Najemcę zezwoleń, koncesji i pozostałych decyzji, o których mowa w zdaniu pierwszym powyżej, pomimo wywiązania się Wynajmującego z opisanego powyżej obowiązku współdziałania z Najemcą. W przypadku, gdyby współdziałanie wymagało udzielenia pełnomocnictwa, Wynajmujący udzieli takiego pełnomocnictwa w koniecznym zakresie osobie wskazanej przez Najemcę, przy czym pełnomocnictwo to nie będzie obejmowało prawa do zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawami Wynajmującego, a nadto Najemca zobowiązany będzie do bieżącego informowania o czynnościach, które mają być dokonane na podstawie pełnomocnictwa przed ich dokonaniem, do czego Najemca zobowiązany jest również wyraźnie zobowiązać na piśmie osobę, której pełnomocnictwo zostało udzielone.

7. Ilekroć w Umowie mowa jest o Fabryce Pełnej Życia (lub FPŻ), należy przez to rozumieć teren oznaczony na Załączniku nr 2 do Umowy.

8. Wraz z Przedmiotem Najmu opisanym w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy do używania 50 (słownie: pięćdziesiąt) sztuk leżaków do korzystania na cele związane z prowadzoną przez Najemcę działalnością gastronomiczną w Punkcie Gastronomicznym. Wydanie leżaków nastąpi w terminie do 7 (słownie: siedmiu) dni przed rozpoczęciem przez Najemcę prowadzenia działalności w Punkcie Gastronomicznym. O zamiarze rozpoczęcia i terminie prowadzenia działalności Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego na co najmniej 10 (słownie: dziesięć) dni przed planowanym terminem rozpoczęcia. Najemca zobowiązany jest do składania (po zakończeniu działalności w Punkcie Gastronomicznym w danym dniu) i rozkładania (przed rozpoczęciem działalności w Punkcie Gastronomicznym w danym dniu) leżaków codziennie w okresie prowadzenia działalności. Z wydania leżaków Strony sporządzą dwustronny protokół zdawczo-odbiorczy. Po zakończeniu najmu Przedmiotu Najmu Najemca wraz ze zwrotem Wynajmującemu Przedmiotu Najmu zwróci wszystkie leżaki bez zabrudzeń i uszkodzeń.

9. Wynajmujący uprawnia również Najemcę do korzystania z ustawionego przez Wynajmującego na terenie Fabryki Pełnej Życia kontenera sanitarnego, z którego Najemca oraz jego klienci są uprawnieni do współkorzystania z innymi najemcami Wynajmującego oraz ich klientami. Z tytułu współkorzystania z kontenera sanitarnego Najemca będzie ponosił przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy opłaty na rzecz Wynajmującego w wysokości określonej niniejszą Umową.

§ 2

1. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, jednakże najpóźniej niż w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od zawarcia Umowy. W dniu wydania sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy. W sytuacji, gdy Najemca nie stawił się na wydanie Przedmiotu Najmu w wyznaczonym terminie lub bezzasadnie odmówił podpisania protokołu, Wynajmujący ma prawo sporządzić jednostronny protokół, który jednoznaczny będzie z wydaniem Przedmiotu Najmu i wywierać będzie skutki z tym związane, w szczególności w zakresie liczenia wszelkich terminów umownych oraz naliczania czynszu. Najemca zobowiązany jest zapewnić, aby osoby, które stawią się na wydanie były stosownie umocowane (przy czym w przypadku pełnomocników umocowanie to musi być pisemne pod rygorem nieważności) do dokonania tych

czynności w imieniu i na rzecz Najemcy. Brak prawidłowego umocowania lub jego niewykazanie równoznaczne jest z brakiem stawiennictwa Najemcy na wydanie Przedmiotu Najmu.

2. Najemca zobowiązuje się wykonać we własnym zakresie i na własny koszt oraz ryzyko wszelkie prace związane z przystosowaniem Przedmiotu Najmu na potrzeby prowadzenia przez siebie działalności, w szczególności Najemca zobowiązany jest ustawić na Przedmiocie Najmu Punkt Gastronomiczny. Najemca zobowiązany jest wykonać wszelkie prace związane z przystosowaniem Przedmiotu Najmu do prowadzenia działalności oraz rozpocząć działalność w terminie **do 20 kwietnia 2022 roku**.

4. Najemca ma prawo, w okresie obowiązywania Umowy, do zmiany Koncepcji. W takim przypadku zobowiązany jest do sporządzenia zmodyfikowanej Koncepcji i uzyskania jej pisemnej akceptacji przez Wynajmującego, w oparciu o zgodność z wymogami zawartymi w Załączniku nr 1 do Umowy.

5. Wymogi dotyczące estetyki Punktu Gastronomicznego w zakresie dopuszczalnej kolorystyki, użytych materiałów, zasad eksponowania znaków graficznych, etc. zawarto w Załączniku nr 3 do niniejszej Umowy. Na tej podstawie Najemca zobowiązany jest do sporządzenia Koncepcji Zagospodarowania Przedmiotu Najmu, zwanej dalej Koncepcją i uzyskania pisemnego potwierdzenia zgodności Koncepcji z wymogami wynikającymi z Załącznika nr 3 do Umowy.

6. Jeżeli posadowienie Punktu Gastronomicznego wymagać będzie jakichkolwiek zgłoszeń, uzgodnień, opinii itp. (w szczególności uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy) wymaganych przepisami prawa, Najemca zobowiązany jest uzyskać je we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko, a także dokonać wszelkich innych czynności i uzyskać wszelkie dokumenty z tym związane.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest do spełnienia wszelkich wymogów związanych z używaniem Przedmiotu Najmu ze znajdującymi się w jego obrębie instalacjami i urządzeniami, w szczególności spełnienia aktualnych wymogów wynikających z przepisów przeciwpożarowych oraz przepisów o bezpieczeństwie i higienie pracy, sanitarnych.

2. Najemca oświadcza, że wiadome mu jest, że w otoczeniu Przedmiotu Najmu prowadzone będą prace, w szczególności prace budowlane związane z budową nowych budynków oraz rewitalizacją istniejących, a także ich otoczenia, a okoliczności te nie będą podstawą do powstania lub istnienia jakichkolwiek roszczeń Najemcy względem Wynajmującego lub jakiegokolwiek podmiotu trzeciego, a Najemca nie będzie wykonywał względem Wynajmującego lub podmiotów trzecich jakichkolwiek praw, które mogłyby mu w związku z istnieniem tych okoliczności przysługiwać. Zdanie poprzedzające dotyczy również okresowych przerw w dostawie mediów związanych z prowadzonymi pracami, przy czym Wynajmujący w miarę możliwości uprzedzi Najemcę o takich sytuacjach.

3. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody jakie powstaną w związku z posadowieniem i eksploatacją Punktu Gastronomicznego oraz działalnością w Przedmiocie Najmu, a także nienależytym utrzymaniem Przedmiotu Najmu, a także powstałych z jego bieżącego wykorzystywania w prowadzonej działalności Najemcy.

4. Wszystkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Najemcę działalności gospodarczej w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio Najemcę, a w razie ich skierowania do Wynajmującego lub właściciela nieruchomości, Najemca zobowiązuje się do zwolnienia Wynajmującego z obowiązku ich spełnienia.

5. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji technicznych, ekonomicznych lub finansowych dotyczących drugiej strony Umowy, a o których dowiedziały się przy

realizacji Umowy. Strony wskazują, iż informacje o których mowa w zdaniu poprzedzającym, a nadto wzajemne prawa i obowiązki stron wynikające z Umowy, stanowią ich tajemnicę przedsiębiorstwa, której ochronę strony wzajemnie zastrzegają. Najemca upoważnia Wynajmującego do udostępniania treści Umowy miastu Dąbrowa Górnicza, a także doradcom biznesowym oraz prawnym, a także instytucjom finansowym (banki, pośrednicy finansowi itp.). Strony mają prawo wykorzystywać przedmiotowe informacje, jeżeli do ich ujawnienia będą zobowiązane na podstawie przepisów prawa, bądź będzie to potrzebne do ustalenia, zabezpieczenia lub dochodzenia ich praw lub roszczeń.

6. Oprócz innych zobowiązań przewidzianych Umową Najemca zobowiązuje się również do:

- a) wykorzystywania Przedmiotu Najmu i prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności określonej w § 1 ust. 2 Umowy w sposób nieprzerwany przez cały okres trwania Umowy, za wyjątkiem okresu na przygotowanie Przedmiotu Najmu do prowadzenia działalności, zgodnie z warunkami Umowy oraz obowiązującymi przepisami prawa,
- b) nieoddawania Przedmiotu Najmu do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania na jakiegokolwiek podstawie prawnej lub nawet bez podstawy prawnej bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego,
- c) zapewnienia Wynajmującemu dostępu do Przedmiotu Najmu dla celów przeprowadzenia konserwacji, napraw, przebudowy, rozbudowy, modernizacji urządzeń i instalacji obsługujących inne nieruchomości,
- d) korzystania z mediów dostępnych w Przedmiocie Najmu na podstawie umów zawartych przez Wynajmującego z ich dostawcami oraz ponoszenia kosztów ich zużycia oraz wszelkich opłat stałych, chociażby okres za który są należne wykraczał poza okres obowiązywania Umowy,
- e) utrzymywania Przedmiotu Najmu, wraz z dojazdami i dojazdami w obrębie Przedmiotu Najmu, w należyтым stanie technicznym, użytkowym i estetycznym, w tym w szczególności usuwania na bieżąco zanieczyszczeń, a także śniegu i lodu, (przy czym usuwania śniegu i lodu dotyczy również dojeżdż i dojazdów znajdujących się w poza Przedmiotem Najmu, a służących do korzystania z nich przez wszystkich najemców nieruchomości pod Punkty Gastronomiczne – w tym zakresie każdy z najemców obowiązany jest wykonywać ten obowiązek wspólnie z pozostałymi najemcami),
- f) umożliwienia Wynajmującemu lub upoważnionym do tego podmiotom i organom dostępu do Przedmiotu Najmu w celu dokonania kontroli Przedmiotu Najmu oraz sposobu prowadzenia w nim działalności przez Najemcę, w tym także umożliwienia wglądu we wszelkie dokumenty dotyczące Przedmiotu Najmu,
- g) zapewnienia Wynajmującemu i przedstawicielom dostawców mediów dostępu do liczników zużycia mediów, znajdujących się w Przedmiocie Najmu, których odczyty będą odbywały się zgodnie z umowami zawartymi z dostawcami mediów.

7. Najemca zobowiązany jest wykonywać bezzwłocznie wszelkie naprawy, remonty, konserwacje oraz dokonywać wszelkich nakładów na Przedmiot Najmu.

8. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia książki obiektu budowlanego (o ile taki wymóg wynika z przepisów prawa) oraz do dokonywania na własny koszt przewidzianych prawem obowiązkowych przeglądów, napraw, a także mających na celu zachowanie bezpieczeństwa użytkowania Przedmiotu Najmu, wraz z wyposażeniem.

9. Najemca ma obowiązek dbać o zachowanie porządku w Przedmiocie Najmu i w otoczeniu, z którego korzystają jego klienci i goście w związku z korzystaniem z usług Najemcy, w tym zapewnić

odpowiedni sposób zbierania (selektywny – zgodnie z obowiązującymi w Gminie Dabrowa Górnicza przepisami prawa w zakresie segregacji odpadów), przechowywania oraz usuwania odpadów z pojemników ustawionych przez Najemcę do odpowiednich pojemników zbiorczych (zgodnie z zasadami segregacji) udostępnionych przez Wynajmującego dla tego celu. Z tytułu kosztu usuwania odpadów z pojemników zbiorczych Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą, której wysokość miesięczna przypadająca na Najemcę będzie stanowiła 20% (słownie: dwadzieścia procent) całkowitego kosztu poniesionego przez Wynajmującego w danym okresie rozliczeniowym na gospodarowanie odpadami na terenie nieruchomości, której fragment stanowi Przedmiot Najmu. Opłata z tego tytułu będzie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującymi przepisami. Okresy rozliczeniowe z tytułu opłaty za usuwanie odpadów ustalane są przez Wynajmującego na zasadach analogicznych, jak wskazane w § 5 ust. 8 niniejszej Umowy. Najemca ma obowiązek na swój koszt utrzymywać pojemniki w prawidłowym stanie sanitarnym, technicznym oraz porządkowym.

10. Najemca zobowiązany jest także do przestrzegania obowiązujących norm i przepisów, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska i wymagań sanitarnych, a skutki zaniedbań w tym zakresie obciążają Najemcę.

11. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu poniesione kary i opłaty z tytułu wskazanego powyżej, jeżeli takie opłaty zmuszony był ponieść, a wynikają one z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań ciążących na Najemcy.

12. Najemca jest odpowiedzialny wobec Wynajmującego i osób trzecich za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się Punktu Gastronomicznego lub oderwanie się jego części, chyba że wykaze, że zawalenie się Punktu Gastronomicznego lub oderwanie się jego części powstało z powodu siły wyższej lub wyłącznej winy Wynajmującego lub osoby trzeciej, za której zachowanie nie ponosi odpowiedzialności.

13. Najemca zobowiązuje się do zaniechania działań, które mogą naruszyć słuszne interesy Wynajmującego, bądź podmiotów trzecich, które korzystać będą z terenu FPŻ.

14. Najemca nie jest uprawniony, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności, do umieszczania jakichkolwiek rekwizytów reklamowych na terenie Przedmiotu Najmu dotyczących innych działalności, niż działalność faktycznie wykonywana w Punkcie Gastronomicznym przez Najemcę.

15. Najemca nie jest uprawniony do prowadzenia na terenie Przedmiotu Najmu jakiejkolwiek działalności, która mogłaby zostać uznana za działalność uregulowaną przepisami ustawy z dnia 19 listopada 2009 roku o grach hazardowych (lub przepisami, które zastąpią tę ustawę) bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego. W przypadku udzielenia takiej zgody Najemca będzie zobowiązany do spełnienia na swój koszt i ryzyko wszelkich warunków opisanych przepisami prawa, a związanymi z prowadzeniem takiej działalności.

16. Najemca w przypadku korzystania z cudzych utworów muzycznych, słowno-muzycznych lub wizualnych (bądź jakichkolwiek innych) na terenie Przedmiotu Najmu zobowiązany jest do spełnienia na swój koszt wszelkich warunków z tym związanych, w szczególności zawarcia stosownych umów z podmiotami zarządzającymi prawami autorskimi do tych utworów.

17. Wynajmujący nie zapewnia ochrony Przedmiotu Najmu i znajdującego się w nim mienia. Ochronę taką zobowiązany jest zapewnić na swój koszt Najemca.

18. Najemca ponosi odpowiedzialność za zachowania swoich klientów oraz gości na zasadzie ryzyka. Najemca zobowiązany jest zapewnić, aby klienci oraz goście swoim zachowaniem nie naruszali porządku publicznego oraz spokoju, ani nie naruszali dobrych obyczajów.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w sposób nieprzerwany przez cały okres trwania „letniego” Umowy (przy czym z wyłączeniem okresu prowadzenia przygotowanie Przedmiotu Najmu do prowadzenia działalności, jednakże nie dłużej, niż do chwili, do której zgodnie z Umową Najemca powinien rozpocząć działalność) działalności w Przedmiocie Najmu.
2. Ustala się minimalne godziny prowadzenia działalności – w piątki i soboty w godz., w niedziele w godz., a w pozostałe dni tygodnia w godzinach
3. Ustala się, że obszar Fabryki Pełnej Życia jest strefą wolną od plastiku, dlatego Najemca ma obowiązek prowadzenia sprzedaży z poszanowaniem środowiska naturalnego, przez co rozumie się dystrybucję napojów i żywności w opakowaniach innych niż plastikowe. Wynajmujący ma prawo w każdym czasie i bez uprzedzenia przeprowadzić kontrolę zastosowania się Najemcy do zobowiązania objętego niniejszym ustępem.
4. Ustala się, że Najemca ma obowiązek wykonania Punktu Gastronomicznego zgodnie z zaakceptowaną przez Wynajmującego Koncepcją Zagospodarowania Przedmiotu Najmu. Wszelkie zmiany Koncepcji wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Tytułem czynszu najmu „letniego” Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu czynsz w miesięcznej wysokości zł (słownie: złotych) netto miesięcznie za powierzchnię użytkową Obiektu Gastronomicznego powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości przewidzianej przepisami prawa
2. Przez „letni” czynsz należy rozumieć czynsz należny za okres od dnia 1 maja każdego roku do 30 września każdego roku.
3. Za pozostały okres (niebędący okresem „letnim”) czynsz najmu miesięcznie połowę stawki obowiązującej w okresie „letnim”..
4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 i 3 niniejszego paragrafu Umowy będzie płatny z góry, w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: 48 1050 1360 1000 0090 3208 6119 w ING Banku Śląskim.
5. Najemca zobowiązany jest również do ponoszenia kosztów:
 - a) zużycia energii elektrycznej, wody i odprowadzanie ścieków z Punktu Gastronomicznego na podstawie odczytów liczników opomiarowujących te media i stawek wynikających z faktury VAT dostawcy, a także wszelkich opłat stałych (w szczególności dystrybucyjnych, abonamentowych itp.), chociażby okres za jaki są należne upływał po terminie obowiązywania Umowy, przy czym ilość odprowadzonych ścieków ustalona będzie w ilości tożsamej z ilością pobranej wody na podstawie odczytu licznika wody.
 - b) korzystania z kontenera sanitarnego w postaci ponoszenia kosztów zużytej wody, odprowadzania ścieków sanitarnych oraz zużytej energii elektrycznej. Z tego tytułu Wynajmujący obciąży Najemcę opłatą, której wysokość będzie ustalona w ten sposób, że całość kosztów ponoszonych z tytułu eksploatacji kontenera sanitarnego przez Wynajmującego zostanie rozdzielona po równo na wszystkich najemców, którzy są uprawnieni do korzystania z tego kontenera. Ilość pobranej wody oraz energii elektrycznej ustalana będzie w oparciu o odczyt liczników, a ścieków w ilości tożsamej z ilością pobranej wody (chyba, że będzie zainstalowany licznik ścieków - wtedy na jego podstawie,



albo na zasadach analogicznych, jak dokonywane są rozliczenia z tytułu usuwania ścieków z podmiotem usuwającym je na podstawie umowy z Wynajmującym).

6. Na moment zawarcia niniejszej Umowy stawka za media wynosi: 17,51 zł brutto (z VAT) za 1m³ wody wraz ze ściekami i 1,5 zł brutto (z VAT) za 1 kWh energii elektrycznej. W przypadku zmiany stawek za media przez dostawców Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć dotychczasowe stawki w pisemnym oświadczeniu, a nowa wysokość stawek obowiązuje od miesiąca następującego po miesiącu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu stawek.

7. Okresy rozliczeniowe dla należności opisanych ustępem poprzedzającym Wynajmujący ustala według własnego uznania. Opłaty te po powiększeniu o VAT będą płatne na podstawie faktur VAT doręczonych przez Wynajmującego Najemcy, a termin ich płatności wynosić będzie 14 dni od dnia ich wystawienia.

8. Najemca może wystąpić do Wynajmującego o wyrażenie zgody na zawarcia umów na dostarczanie mediów, o których mowa w niniejszym ustępie na rzecz Najemcy. Jeżeli Wynajmujący taką zgodę wyrazi, Najemca przed zawarciem umów z dostawcami mediów zobowiązany będzie do spełnienia warunków opisanych zgodą.

9. Liczniki (podliczniki) w Punkcie Gastronomicznym na swój koszt zainstaluje Najemca (o ile nie będą wcześniej zainstalowane przez Wynajmującego), a przed rozpoczęciem poboru mediów przez Najemcę zostaną one zaplombowane i Strony dokonają ich odczytu potwierdzonego dwustronnym protokołem. W przypadku uszkodzenia liczników (podliczników) lub uszkodzenia plomb rozliczania mediów dokonywane będą w ten sposób, że na Najemcę przypadają będzie taka część mediów za okres od ostatniego odczytu liczników (podliczników), jaka nie została rozdzielona na pozostałe podmioty korzystające z tych mediów.

10. Wynajmujący jest uprawniony do podwyższenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu o procent wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzedzającym ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ze skutkiem od 1 stycznia roku kalendarzowego, w którym oświadczenie to jest składane po opublikowaniu tego składnika. Jeżeli złożenie oświadczenia o waloryzacji nastąpi po wystawieniu faktur za okresy przypadające przed złożeniem tego oświadczenia, Wynajmujący wystawi faktury dodatkowe na różnicę między czynszem w nowej wysokości, a czynszem w wysokości dotychczasowej. Dokonanie waloryzacji nie powoduje zmiany Umowy.

11. Strony wyłączają stosowanie do Umowy przepisów pozwalających na żądanie przez Najemcę obniżenia wysokości czynszu najmu, w tym w szczególności stosowanie art. 664 § 1 k.c. oraz art. 700 k.c.

12. Strony oświadczają, że są płatnikami podatku VAT.

13. Strony zgodnie oświadczają, iż dniem zapłaty zobowiązań pieniężnych przez Najemcę na rzecz Wynajmującego będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

14. W razie opóźnienia w płatności przez Najemcę należności powstałych w związku z Umową Wynajmującemu będą przysługiwać odsetki w wysokości określonej przepisami ustawy o zapobieganiu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (lub innymi przepisami, które zastąpią tę ustawę, a realizować będą taki cel).

15. W przypadku, gdyby w okresie obowiązywania Umowy złoty polski został zastąpiony euro, należności wskazane w Umowie przeliczone zostaną według oficjalnego przelicznika ustalonego przez

właściwy organ władzy publicznej, a waloryzacja będzie dokonywana o wskaźnik wzrostu cen według wskaźnika HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) ogłoszony przez Eurostat dla Strefy Euro.

16. Przez powierzchnię użytkową Punktu Gastronomicznego w rozumieniu niniejszej Umowy rozumie się sumę powierzchni użytkowej wszystkich poziomów kontenera lub kontenerów (w przypadku ustawienia kontenerów piętrowo).

§ 6

1. Wynajmujący będzie uprawniony do obciążenia Najemcy karami umownymi, a Najemca zobowiązuje się do ich zapłaty na rzecz Wynajmującego, w razie:

a) naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z obowiązków Najemcy o charakterze niepieniężnym, – w wysokości 100% czynszu Najmu brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy obowiązującego w momencie – według wyboru Wynajmującego - w którym doszło do naruszenia lub jego stwierdzenia przez Wynajmującego, za każde naruszenie,

b) nieopóźnienia przez Najemcę Przedmiotu Najmu z ruchomości Najemcy w terminie wskazanym Umową – w wysokości 200% miesięcznego czynszu Najmu brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia w opróżnieniu Przedmiotu Najmu,

c) rozwiązania przez Wynajmującego Umowy na podstawie § 7 – w wysokości 200% kwoty czynszu Najmu brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy.

d) z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku segregowania odpadów zgodnie z udostępnionymi przez Wynajmującego pojemnikami zbiorczymi – po 3000,00 zł (trzy tysiące złotych) za każdy miesiąc, w którym stwierdzono, że Najemca chociażby jednorazowo nie wykonał lub nienależycie wykonał swój obowiązek związany z segregacją odpadów.

2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych.

3. Kary umowne mogą się kumulować.

§ 7

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, którą każda ze Stron ma prawo rozwiązać za wypowiedzeniem z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach:

a) gdy Najemca zalegać będzie w płatności czynszu – na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego;

b) gdy Najemca zalegać będzie z płatnością innych, niż czynsz należności przewidzianych Umową – na sumę dwóch pełnych okresów płatności i mimo wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu płatności, Najemca nie dokona pełnej płatności;

c) naruszenia jakichkolwiek innych, niż wymienione w punktach 1 i 2 niniejszego ustępu, obowiązków Najemcy wynikających z niniejszej Umowy, szczególnie z paragrafu 4 niniejszej Umowy, lub przepisów prawa, jeżeli Najemca pomimo wezwania go przez Wynajmującego na piśmie nie zaprzestania naruszania i/lub nie usunie skutków naruszania w odpowiednim terminie.

§ 8

1. W razie ustania Umowy, w szczególności w wyniku jej rozwiązania Najemca jest zobowiązany do wydania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w dniu ustania Umowy. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania opisanego zdaniem poprzedzającym Najemca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania w wysokości odpowiadającej dwukrotności średniego miesięcznego czynszu w wysokości obowiązującej w ostatnich trzech miesiącach obowiązywania Umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu, płatnego z góry do 10 dnia każdego miesiąca, opłat za media, a także wszelkich innych ciężarów, wydatków i kosztów związanych z Przedmiotem Najmu, a w razie nieterminowego regulowania tych zobowiązań Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania odsetek umownych za opóźnienie w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych.

2. Najemca jest zobowiązany do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie, w jakim powinien się on znajdować zgodnie z niniejszą Umową oraz wynikającym z prawidłowej eksploatacji. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu Najmu wynikające z korzystania z niego zgodnie z Umową.

3. Najemca zobowiązany jest poddać się na własny koszt egzekucji co do obowiązku zwrotu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy. Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji stanowi Załącznik nr 4 do Umowy. W przypadku przekształcenia się niniejszej Umowy w umowę zawartą na czas nieoznaczony, Najemca zobowiązany jest każdorazowo składać na swój koszt kolejne oświadczenia najpóźniej na dwa miesiące przed upływem terminu do którego Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu zawierającemu to oświadczenie, określonego w już złożonym Wynajmującemu oświadczeniu o poddaniu się egzekucji."

4. Z czynności przejęcia Przedmiotu Najmu zostanie sporządzony dwustronny protokół. W przypadku, gdyby Najemca nie wydał Przedmiotu Najmu lub bezzasadnie odmówił podpisania protokołu, Wynajmujący ma prawo sporządzić jednostronny protokół.

5. W momencie wydania Wynajmującemu Przedmiot Najmu winien zostać opróżniony z ruchomości. W przypadku niewykonania tego zobowiązania Wynajmujący uznaje się, że Najemca porzucił te rzeczy z zamiarem wyzbycia się, co powoduje, że Wynajmujący może według własnego wyboru rzeczy te zachować na własność (bez obowiązku spełnienia na rzecz Najemcy jakiegokolwiek świadczenia), bądź przekazać podmiotom uprawnionym do gospodarowania odpadami, a kosztem utylizacji obciążyć Najemcę.

6. W przypadku zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia przekazania, ale po wykonaniu jego modernizacji przez Najemcę zgodnie z § 2 Umowy, Najemca zobowiązuje się na swój koszt doprowadzić Przedmiot Najmu do stanu zgodnego z zapisami ust. 2 powyżej lub zapłacić Wynajmującemu równowartość kosztów doprowadzenia go do stanu zgodnego z tymi zapisami, określonych na podstawie kosztorysu wykonanego przez Wynajmującego.

§ 9

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego powstałych w związku z Umową oraz związanych z nimi roszczeń ubocznych Najemca zobowiązuje się do uiszczenia Wynajmującemu, kaucji w wysokości 3.000 zł (słownie: trzy tysiące złotych) płatnej w terminie do dwóch tygodni od dnia zawarcia Umowy na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:

2. W czasie trwania Najmu Najemca nie może żądać zwrotu kaucji. Wynajmujący jest uprawniony do zaliczenia kaucji na poczet jakiegokolwiek wymagalnego roszczenia, także w czasie trwania Najmu, zgodnie z porządkiem według własnego uznania.

3. Jeżeli w czasie trwania Najmu Wynajmujący zaliczy kaucję lub jej część na poczet swojego roszczenia, to Najemca zobowiązany będzie odpowiedni do uzupełnienia kaucji do kwoty określonej w ust. 1 lub w ust. 4 niniejszego paragrafu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania Wynajmującego.

4. Wysokość kaucji waloryzowana jest na zasadach, na jakich waloryzowany jest czynsz. Różnicę między kaucją wpłaconą, a kaucją w nowej zwaloryzowanej wysokości Najemca zobowiązany jest wpłacić Wynajmującemu bez wezwania w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o waloryzacji kaucji.

5. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy, bez oprocentowania, w terminie dwóch miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i wydania w posiadanie Wynajmującemu Przedmiotu Najmu (powyższy termin biegnie od daty spełnienia ostatniego ze wskazanych tu warunków), w takiej części, w jakiej nie została zaliczona na pokrycie roszczeń Wynajmującego względem Najemcy.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 11

Wszelkie spory mogące wyniknąć przy realizacji niniejszej umowy strony poddają pod jurysdykcję Sądu miejscowo właściwego dla miejsca położenia Przedmiotu Najmu.

§ 12

1. Wszelkie prawa i wierzytelności powstałe w związku z Umową nie mogą być przez Najemcę przeniesione na osobę trzecią w jakikolwiek sposób, a w szczególności: nie mogą być potrącane, nie mogą podlegać odnowieniu, nie mogą być przedmiotem przekazu, bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.

2. Najemca wyraża zgodę na przeniesienie przez Wynajmującego obowiązków wynikających z Umowy na rzecz wybranego przez Wynajmującego podmiotu. Celem usunięcia ewentualnych wątpliwości zastrzeżeniem objęte zdaniem poprzedzającym nie wyłącza, ani nie ogranicza możliwości przenoszenia przez Wynajmującego praw i roszczeń wynikających z Umowy lub powstałych w związku z nią.

§ 13

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową zastosowania mają odpowiednie przepisy ustawy Kodeks cywilny.

2. Adresy do doręczeń dla Stron są następujące:

a) Dla Wynajmującego: Fabryka Pełna Życia Sp. z o.o., ul. Kościuszki 3/101, 41-300 Dąbrowa Górnicza,

b) Dla Najemcy:

3. Strony oświadczają, że wszelkie zawiadomienia, oświadczenia oraz inna korespondencja związana z wykonywaniem Umowy będzie dokonywana na adresy wskazane w punkcie powyżej. Wszelka korespondencja związana z wykonywaniem Umowy będzie miała formę pisemną.

4. Dla kontaktów między Stronami w toku obowiązywania Umowy Strony wskazują, że osobami z ich ramienia w tym zakresie są (przy czym Strony wzajemnie oświadczają, że osoby te nie są umocowane do zaciągania zobowiązań w ich imieniu lub rozporządzania jakimikolwiek prawami, a ewentualnie umocowanie ich do takich czynności musi wynikać z wyraźnego umocowania):

a) ze strony Wynajmującego: - tel:

b) ze strony Najemcy: - tel:

Każdoczesna zmiana osób do kontaktu wymaga pisemnego powiadomienia drugiej Strony, przy czym nie jest wymagane sporządzenie aneksu do Umowy.

5. Do Umowy i stosunków powstałych w związku z jej zawarciem stosuje się prawo polskie.

6. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania jakiegokolwiek zobowiązania obciążającego Najemcę w związku z Umową, Wynajmujący jest uprawniony do wykonania tego zobowiązania na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, przy czym nie umniejsza to zobowiązaniom ciążącym na Najemcy, a skorzystanie lub nieskorzystanie z tego prawa przez Wynajmującego nie stanowi okoliczności umniejszającej odpowiedzialność Najemcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

7. Umowa, wraz z Załącznikami do niej, stanowi integralną całość, mającą charakter ostatecznego i wyłącznego oświadczenia woli Stron i zastępuje wszelkie wcześniejsze i zawarte przez Strony Umowy, negocjacje, korespondencje, rozmowy i inne porozumienia, zarówno ustne, jak i pisemne w odniesieniu do Przedmiotu Umowy.

8. Przypadki braku ze strony Najemcy lub Wynajmującego ścisłego przestrzegania postanowień przewidzianych Umową nie mogą być uważane za zrzeczenie się praw lub roszczeń jakie obu Stronom przysługują, jak również nie mogą być uznawane jako rezygnacja z obowiązku przestrzegania postanowień Umowy w przyszłości.

9. W przypadku, gdyby poszczególne postanowienia Umowy okazały się bezskuteczne, nieważne lub niewykonalne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają w mocy. W takim przypadku Strony zobowiązują się zastąpić niezwłocznie postanowienia bezskuteczne, nieważne lub niewykonalne innymi, w taki sposób, aby jak najpełniej wypełniały one cel gospodarczy postanowień zastąpionych.

10. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

11. Umowa wchodzi w życie w dniu jej zawarcia.

Wymienione poniżej Załączniki stanowią integralną część Umowy:

- 1) oznaczenie Przedmiotu Najmu;
- 2) oznaczenie terenu Fabryki Pełnej Życia;
- 3) wymogi dotyczące estetyki Punktu Gastronomicznego w zakresie dopuszczalnej kolorystyki, użytych materiałów, zasad eksponowania znaków graficznych, etc.
- 4) wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Wynajmujący

Najemca



