

PROJEKT

WARUNKOWA UMOWA NAJMU

DYREKTOR REGIONU
PIONU INFRASTRUKTURY
W WARSZAWIE

Jan Kozłowski

zawarta w dniu r. w Warszawie, pomiędzy:

Pocztą Polską S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-940 Warszawa, ul. Rodziny Hiszpańskich 8, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000334972, o numerze NIP 525-000-73-13 oraz numerze statystycznym REGON 010684960, z kapitałem zakładowym wynoszącym 774.140.000 zł opłaconym w całości, zwaną dalej „Najemcą” lub „Sprzedawcą” w imieniu którego, występują prawidłowo umocowani:

1.

2.

a

....., zwanym dalej „Wynajmującym”, lub „Kupującym”, w imieniu którego, występują prawidłowo umocowani:

.....

.....

zwana dalej „Umową”, o następującej treści:

§ 1

Oświadczenia Stron.

1. Wynajmujący oświadcza, że:

(a) jest uprawniony do zawarcia i wykonania niniejszej Umowy;

(b) w stosunku do Wynajmującego nie toczy się postępowanie upadłościowe ani likwidacyjne oraz że brak jest podstaw do wszczęcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego w stosunku do Wynajmującego;

(c) najpóźniej w Dacie Rozpoczęcia Wynajmujący będzie posiadał prawo do oddania Przedmiotu Najmu w najem na zasadach określonych w niniejszej Umowie;

(d) Przedmiot Najmu nie jest i nie będzie obciążony prawami osób trzecich, w szczególności nie jest i nie będzie przedmiotem podnajmu, użyczenia, oddania w bezpłatne użytkowanie na rzecz osób trzecich podczas całego Okresu Najmu;

(e) nie istnieją okoliczności uniemożliwiające Najemcy użytkowanie Przedmiotu Najmu w sposób opisany w niniejszej Umowie;

(f) jakiegokolwiek obciążenie mające powstać w przyszłości na Nieruchomości, w szczególności jako zabezpieczenie udzielone instytucjom finansującym, nie będzie negatywnie wpływało na działalność Najemcy prowadzoną w Przedmiocie Najmu, tj. w szczególności nie będzie obciążać Najemcy dodatkowymi kosztami, nie będzie kreowało po stronie Najemcy żadnych dodatkowych obowiązków niewynikających wprost z Umowy Najmu, nie spowoduje przerwy i utrudnień w prowadzeniu działalności Najemcy w Przedmiocie Najmu oraz nie będzie mieć wpływu na Okres Najmu na dzień podpisania Umowy;

(g) nie toczy się postępowanie sądowe, postępowania administracyjne, ani jakiegokolwiek inne postępowanie, które mogłoby mieć jakikolwiek wpływ na prawa lub obowiązki Najemcy

wynikające z niniejszej Umowy i wedle najlepszej wiedzy Wynajmującego nie ma ryzyka wszczęcia takiego postępowania w przyszłości.

(h) jest/ nie jest czynnym podatnikiem podatku VAT. Wynajmujący posiada numer NIP: Wynajmujący zobowiązuje się do każdorazowego informowania o zmianie tego statusu

2. Najemca oświadcza, że:

(a) jest uprawniony do zawarcia i wykonania niniejszej Umowy;

(b) w stosunku do Najemcy nie toczy się postępowanie upadłościowe ani likwidacyjne oraz że brak jest podstaw do wszczęcia postępowania upadłościowego oraz likwidacyjnego w stosunku do Najemcy.

(c) ; jest czynnym podatnikiem podatku VAT i posiada numer NIP: 525-000-73-13. Najemca zobowiązuje się do każdorazowego informowania o zmianie tego statusu.

§ 2

Warunek Zawieszający

1. Sprzedawca niniejszym oświadcza, że:

(a) według stanu na dzień zawarcia niniejszej Umowy jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości i właścicielem Budynków, w których znajduje się Przedmiot Najmu;

(b) Nieruchomość wraz z posadowionymi na niej Budynkami została przez Sprzedawcę przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargu stosownie do Uchwały Nr 1 Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą: „Poczta Polska Spółka Akcyjna” z siedzibą w Warszawie z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie zasad zbywania składników aktywów trwałych w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

(c) celem gospodarczym zamierzonym przez Sprzedawcę jest sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości wraz z prawem własności budynków, z zastrzeżeniem, że Sprzedawca po zawarciu umowy sprzedaży wynajmie nieruchomość oraz budynki w zakresie obejmującym Przedmiot Najmu określony w niniejszej Umowie, na zasadach określonych w niniejszej Umowie.

2. Niniejsza Umowa wchodzi w życie pod Warunkiem Zawieszającym, który powinien ziści się nie później niż w dniu roku. Strony zgodnie ustalają, że przez „Warunek Zawieszający” należy rozumieć łączne wystąpienie następujących zdarzeń:

(a) Wynajmujący weźmie udział w przetargu, o którym mowa w § 2.1.(b) niniejszej Umowy, tj. złoży ofertę na warunkach określonych w obwieszczeniu o przetargu oraz wpłaci wymagane wadium; oraz

(b) Wynajmujący zostanie ustalony jako nabywca prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz prawa własności budynków w przetargu, o którym mowa w §2.1.(b) niniejszej Umowy;

(c) Najemca i Wynajmujący zawrą umowę sprzedaży, na mocy której Najemca jako Sprzedawca sprzeda Wynajmującemu jako Kupującemu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawo własności budynków („Umowa Sprzedaży”);

3. Strony niniejszym potwierdzają, że Warunek Zawieszający jest warunkiem, o którym mowa w art. 89 Kodeksu Cywilnego. Strony niniejszym potwierdzają, że Warunek Zawieszający nie jest warunkiem niemożliwym, nie jest sprzeczny z prawem, ani z zasadami współżycia społecznego.

4. Dzień, w którym ziści się Warunek Zawieszający i niniejsza Umowa wejdzie w życie zwany będzie dalej w niniejszej Umowie „Datą Rozpoczęcia”.

W przypadku, w którym Warunek Zawieszający nie ziści się do dnia roku niniejsza Umowa wygasa bez praw i roszczeń którejkolwiek ze Stron. Niniejsza umowa wygasa również w przypadku, jeżeli Sprzedawca w ramach prowadzonego postępowania przetargowego na sprzedaż nieruchomości położonej w Garbatce Letnisko

ul. J. Kochanowskiego nr 35 powiat Koźnice województwo mazowieckie oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 264/1 o powierzchni 1032 m², dla której Sąd Rejonowy

w Kozienicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RA1K/00031834/9 udzieli przybicia innej osobie.

5.Strony niniejszym oświadczają, że w przypadku ziszczenia się Warunku Zawieszającego, ich zgodną wolą i zamiarem jest postanowienie w Umowie Sprzedaży, że Nieruchomość i Budynek w którym znajduje się Przedmiot Najmu w rozumieniu niniejszej Umowy w Dacie Rozpoczęcia będzie znajdować się w posiadaniu Najemcy (Sprzedawcy).

W związku z powyższym Strony postanawiają, że w Dniu Rozpoczęcia Przedmiot Najmu będzie się znajdował w posiadaniu Najemcy.

Niezależnie od powyższego Strony postanawiają, że w przypadku, gdyby część nieruchomości i budynku w którym znajduje się Przedmiot Najmu w rozumieniu niniejszej Umowy pozostawała w posiadaniu Wynajmującego jako Kupującego, Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy zwrotnie Przedmiot Najmu najpóźniej w Dniu Rozpoczęcia na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi Załącznik nr 5 w którym ustalona zostanie powierzchnia najmu.

§ 3 Przedmiot Umowy

1.Na zasadach określonych w niniejszej Umowie, Wynajmujący niniejszym oddaje Najemcy Przedmiot Najmu w najem, a Najemca niniejszym Przedmiot Najmu w najem na tych zasadach przyjmuje.

2.Dla celów niniejszej Umowy przez „Przedmiot Najmu” należy rozumieć: pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej równej 118,70 m² szczegółowo opisane w **Załączniku nr 3** znajdujące się w budynku posadowionym na części nieruchomości położonej w Garbatce Letnisko ul. J. Kochanowskiego nr 35 powiat Kozenice województwo mazowieckie oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 264/1 o powierzchni 1032m², dla której Sąd Rejonowy w Kozienicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RA1K/00031834/9

Na mocy niniejszej Umowy Najemca ma prawo do korzystania z części gruntu oznaczonego w **Załączniku nr 4**.

3. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiotu Najmu w celu prowadzenia w nim działalności statutowej Najemcy.

4. W ramach niniejszej Umowy Najemca ma prawo do:

(a) korzystania z części wspólnych Nieruchomości, tj. części nie przeznaczonych do wyłącznego użytku poszczególnych najemców lub użytkowników Budynku („Części Wspólne”),

b) korzystania z całej powierzchni parkingowej – bez dodatkowej odpłatności

c) ułożenia nowych (w uzgodnieniu z Wynajmującym) lub zachowania już istniejących w budynku instalacji teleinformatycznych, alarmowych oraz telewizji przemysłowej dotyczących Przedmiotu Najmu w okresie obowiązywania umowy - w tym również poprowadzenia ww. instalacji przez części wspólne budynku do miejsc przyłączenia lub zakończenia tych instalacji..

d) umieszczenie na elewacji budynku lub na konstrukcji ogrodzenia tablicy informacyjnej z oznaczeniem „Poczta Polska” oraz skrzynki pocztowej.

§4 Czynsz

1.Z tytułu najmu Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny Czynsz, począwszy od Daty Rozpoczęcia według stawki (słownie: piętnaście złotych, 00 groszy) netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, tj. 118,70 m² x 13,00 zł/m² miesięcznie, a zatem 1.781,00 zł netto miesięcznie (słownie: jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt jeden zł, 00 groszy)

2. Stawka Czynszu określona w § 4.1 niniejszej Umowy jest kwotą netto i w przypadku gdy Wynajmujący będzie posiadać status czynnego podatnika podatku VAT powiększona zostanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, o właściwą stawkę podatku od towarów i usług VAT („VAT”). Płatność Czynszu oraz wszystkich innych opłat należnych Wynajmującemu na mocy niniejszej Umowy, należna za okres inny niż miesiąc kalendarzowy, będzie wyliczona proporcjonalnie.

3. Z zastrzeżeniem § 4.4 niniejszej Umowy, ustalony w 4.1 powyżej Czynsz będzie waloryzowany raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku, gdy wskaźnik, o którym mowa w zdaniu poprzednim, przestanie być ogłaszany, zostanie on zastąpiony przez Strony najbardziej miarodajnym zbliżonym indeksem lub wskaźnikiem zapewniającym zamierzone zabezpieczenie wartości niniejszej Umowy, możliwie w tym samym zakresie. Waloryzacja stawki Czynszu nie wymaga odrębnego aneksu do Umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego listem poleconym, wraz z podaniem wyliczenia waloryzacji oraz przedstawieniem podstawy waloryzacji. Nowa stawka Czynszu będzie obowiązywać począwszy od miesiąca następującego po miesiącu doręczenia Najemcy powiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim. Pierwsza waloryzacja nastąpi po ogłoszeniu wskaźnika za rok 2020 i będzie obowiązywała od 01 marca 2021 roku.

4. W przypadku, gdy wskaźnik określony w §4.3 niniejszej Umowy będzie reprezentował wartość ujemną, Czynsz ulegnie stosownemu obniżeniu. W żadnym wypadku wzrost Czynszu na skutek waloryzacji nie może przekroczyć pięć procent wysokości czynszu rocznie.

5. Czynsz płatny jest z góry za każdy miesiąc, w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni kalendarzowych od daty otrzymania przez Najemcę prawidłowo wystawionego dokumentu księgowego (faktura VAT/ rachunek), na rachunek bankowy wskazany każdorazowo na fakturze VAT/rachunku. Datą dokonania zapłaty będzie każdorazowo data obciążenia rachunku bankowego Najemcy. Wynajmujący wystawi odrębną fakturę/rachunek za czynsz oraz odrębną fakturę/rachunek za ewentualne składniki opłat za Media.

6. W przypadku gdy Wynajmujący posiada status czynnego podatnika podatku VAT:

- Wynajmujący oświadcza, iż wskazany na fakturze numer rachunku jest rachunkiem bankowym lub rachunkiem w spółdzielczej kasie oszczędnościowo - kredytowej wskazanym w wykazie rachunków bankowych zawartym w dokonanym przez Wykonawcę zgłoszeniu do naczelnika urzędu skarbowego lub organu właściwego na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z przepisami określającymi zasady ewidencji i identyfikacji podatników i płatników. Wykonawca zobowiązuje się do każdorazowego informowania Najemcy o zmianie tego numeru rachunku.¹

- Wynajmujący oświadcza, iż rachunek bankowy lub rachunek w spółdzielczej kasie oszczędnościowo – kredytowej, na który ma nastąpić płatność kwoty należności wynikającej z faktury, jest rachunkiem rozliczeniowym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe lub odpowiednio – imiennym rachunkiem w spółdzielczej kasie oszczędnościowo – kredytowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.²

- Wynajmujący oświadcza, iż wskazany na fakturze numer rachunku jest rachunkiem wirtualnym (spersonalizowanym) utworzonym do rachunku bankowego lub rachunku w spółdzielczej kasie oszczędnościowo - kredytowej wskazanego w wykazie rachunków bankowych zawartych w dokonanym przez Wykonawcę zgłoszeniu do naczelnika Urzędu Skarbowego albo organu właściwego na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z przepisami określającymi zasady ewidencji i identyfikacji podatników i płatników. Wynajmujący

¹ Do dostosowania

² Do dostosowania

zobowiązuje się do każdorazowego informowania Najemcy o zmianie tego numeru rachunku.³

- Wynajmujący oświadcza, iż rachunek wirtualny (spersonalizowany), na który ma nastąpić płatność kwoty należności wynikającej z faktury został utworzony do rachunku bankowego będącego rachunkiem rozliczeniowym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe lub odpowiednio – rachunku będącego imiennym rachunkiem w spółdzielczej kasie oszczędnościowo – kredytowej w rozumieniu przepisów dekrety z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.⁴

7. Strony niniejszym wyłączają zastosowanie art. 685¹ Kodeksu Cywilnego do niniejszej Umowy i o ile Strony nie postanowią inaczej na piśmie. Czynsz może ulec zmianie wyłącznie w wyniku waloryzacji, o której mowa w §4.3 i §4.4 niniejszej Umowy.

8. Okresem rozliczeniowym dla opłat czynszowych oraz opłat za media, o których mowa w § 5 jest miesiąc kalendarzowy.

§ 5 Opłaty za Media

1. Z tytułu używania Przedmiotu Najmu Najemca poza kwotą czynszu, o którym mowa w § 4, zobowiązany jest do ponoszenia opłat wynikających z bieżącego użytkowania Przedmiotu Najmu, na podstawie zainstalowanych liczników i podliczników lub proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni:

- a) miesięczna stawka za ogrzewanie lokalu, płatna miesięcznie w sezonie grzewczym w terminie określonym w ust. 7, na podstawie kosztów zużycia gazu w przeliczeniu na 1 m² ogrzewanej powierzchni, powiększona o podatek VAT w obowiązującej stawce
- b) należność za wywóz nieczystości stałych w oparciu o zawartą odrębnie umowę z odbiorcą odpadów,
- c) należności za energię elektryczną - w oparciu o umowę zawartą z zakładem energetycznym.
- d) należność za zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków wg cen dostawcy i odbiorcy ścieków na podstawie wskazań podlicznika wody lub ryczałtem za 1 osobę (1m³), płatne w terminie określonym w ust. 7, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT/rachunku.

2. Wysokość Opłat za Media będzie naliczana wyłącznie na podstawie wskazań poprawnie zamontowanych w Przedmiocie Najmu liczników lub podliczników lub ryczałtu.

3. W przypadku wątpliwości dotyczących poprawności naliczonych kwot dotyczących Przedmiotu Najmu Najemca ma prawo odmówić opłacenia faktury/rachunku oraz przekazać Wynajmującemu zawiadomienie dotyczące takich zastrzeżeń w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania faktury/rachunku przez Najemcę. W przypadku braku zastrzeżeń ze strony Najemcy w terminie określonym w zdaniu poprzednim, wszelkie faktury/rachunki będą uważane za zaakceptowane do zapłaty przez Najemcę. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń Wynajmujący zobowiązany będzie wyjaśnić w wyczerpujący sposób wysokość naliczonych kwot na podstawie odpowiedniej specyfikacji technicznej oraz innych dokumentów, które okażą się w tym celu niezbędne. Do czasu otrzymania przez Najemcę stosownych wyjaśnień od Wynajmującego, Najemca ma prawo wstrzymać się z płatnością zakwestionowanych opłat. Najemca dokona płatności po otrzymaniu wyjaśnienia dotyczącego zakwestionowanych płatności, które w sposób jednoznaczny będzie wyjaśniać te wątpliwości przez Wynajmującego. W takiej sytuacji Najemca ponosi odpowiedzialność za niedokonanie płatności, z tym zastrzeżeniem, iż termin płatności rozpoczyna bieg na nowo od dnia otrzymania ww. wyjaśnień, jeżeli zostaną one dostarczone później niż trzy dni kalendarzowe przed upływem pierwotnego terminu płatności. Najemca ma prawo odmówić dokonania płatności, w części spornej, jeżeli wyjaśnienie Wynajmującego nie potwierdzi poszczególnych kosztów i płatności. W takim przypadku Wynajmujący wystawi fakturę korygującą w wysokości nie

³ Do dostosowania

⁴ Do dostosowania

potwierdzonych kosztów. Wynajmujący wyraża zgodę na potrącenie kwoty wynikającej z faktury korygującej z bieżących płatności.

4. Wynajmujący zobowiązuje się do wyrażenia pisemnej zgody na zawarcie przez Najemcę umów na dostawę mediów do Przedmiotu Najmu, bezpośrednio z poszczególnymi dostawcami mediów, według uznania Najemcy i w dowolnym momencie Okresu Najmu. W razie zawarcia przez Najemcę Umów na dostawę mediów, to postanowienie zastępuje w odpowiednim zakresie postanowienia, o których mowa w ust. 1. O zawarciu umowy na dostarczanie mediów Najemca powiadomi Wynajmującego na piśmie.

5. Koszty, o których mowa w § 5 Umowy, a które nie są uiszczane przez Najemcę bezpośrednio na rzecz dostawców poszczególnych mediów, stanowią wydatki, które Najemca ma obowiązek zapłacić Wynajmującemu na podstawie wystawianych co miesiąc faktur, na zasadach określonych poniżej.

6. Wynajmujący niniejszym potwierdza, że w fakturach/rachunkach wystawionych Najemcy nie zostaną zawarte żadne dodatkowe opłaty, inne niż koszty usług i mediów uiszczane przez Wynajmującego bezpośrednio na rzecz dostawców usług, w tym w szczególności koszty te nie będą powiększane o żadne marże ani koszty pośrednictwa w świadczeniu usług.

7. Najemca uiszcza kwoty należne Wynajmującemu w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni kalendarzowych od otrzymania od Wynajmującego prawidłowo wystawionych faktur/rachunków—(do których zostaną dołączone faktury wystawione przez podmioty świadczące odpowiednie usługi). Opłaty za Media dokonywane będą przez Najemcę w złotych polskich, przelewami na rachunki bankowe o których mowa w §4 ust. 6 wskazane w prawidłowo wystawionych fakturach VAT/rachunkach.

§ 6

Utrzymanie i korzystanie z Przedmiotu Najmu

1. Z zastrzeżeniem innych postanowień niniejszej Umowy oraz znajdujących zastosowanie przepisów prawa, Najemca ma prawo do:

a) nieograniczonego i niezakłóconego korzystania z Przedmiotu Najmu w ramach dozwolonych celów, bez przeszkód lub przerw ze strony Wynajmującego lub innych osób przez 24 godziny na dobę przez wszystkie dni tygodnia i wszystkie dni w roku.

b) ciągłego korzystania w granicach Przedmiotu Najmu ze wszelkich usług, które mają być zapewnione przez Wynajmującego w Okresie Najmu.

c) stałego dostępu do Części Wspólnych niezbędnych do prawidłowego korzystania z Przedmiotu Najmu.

2. Najemca zobowiązany jest do używania Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, a także zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współzycia społecznego.

3. Najemca zobowiązany jest - w granicach określonych w art. 681 Kodeksu Cywilnego - utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym niż istniejący w Dniu Rozpoczęcia, z uwzględnieniem normalnego zużycia, a po zakończeniu Okresu Najmu zwrócić go w stanie wymaganym zgodnie z niniejszą Umową.

4. Najemcę obciąża wyłącznie obowiązek dokonywania drobnych bieżących nakładów związanych z używaniem Przedmiotu Najmu w zakresie określonym w art. 681 Kodeksu Cywilnego. Obowiązek dokonywania pozostałych nakładów, w tym remontów, a w szczególności generalnych remontów i napraw głównych Budynków i urządzeń, w które Budynki są wyposażone (będących przedmiotem najmu) (za wyjątkiem remontów będących skutkiem zniszczenia lub uszkodzenia Przedmiotu Najmu na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Najemca) obciąża Wynajmującego. Najemca nie jest zobowiązany do napraw wymaganych ze względu na zniszczenie lub uszkodzenie Przedmiotu Najmu będące skutkiem siły wyższej, za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności.

5. Wynajmujący w ramach niniejszej Umowy zobowiązuje się w szczególności utrzymywać właściwy stan techniczny wszystkich instalacji i urządzeń, związanych z funkcjonowaniem Najemcy w Przedmiocie Najmu, tym samym Wynajmujący zobowiązany jest do zagwarantowania stałego, pełnego dostępu do mediów.

6. W przypadku wystąpienia na skutek działań Wynajmującego awarii, wad lub innych zdarzeń zakłócających, uniemożliwiających lub utrudniających prawidłowe (zgodne z niniejszą Umową) korzystanie z Przedmiotu Najmu przez Najemcę, Wynajmujący usunie je lub zorganizuje ich usunięcie na własny koszt i ryzyko, w najszybszym możliwym terminie, nie później jednak niż w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia wezwania przez Najemcę, z zastrzeżeniem poniższych postanowień.

7. Przez czas występowania awarii, wady lub innego zdarzenia zakłócającego, uniemożliwiającego lub utrudniającego korzystanie z Przedmiotu Najmu przez Najemcę, Wynajmującemu nie przysługuje Czynsz.

8. W przypadku, gdy Wynajmujący nie wywiąże się z obowiązku, o którym mowa w § 6. 6 Umowy, Najemca może wedle własnego uznania, bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego, wykonać niezbędne prace na koszt i ryzyko Wynajmującego (wykonanie zastępcze). Przez okres wykonywania takich prac, Wynajmującemu nie przysługuje Czynsz i opłata za centralne ogrzewanie.

9. Wynajmujący zobowiązuje się do informowania Najemcy o planowanych przerwach w dostawie mediów z możliwie jak największym wyprzedzeniem, w terminie nie krótszym niż 3 dni robocze, tak aby Najemca był w stanie zapewnić w miarę możliwości nieprzerwane prowadzenie swojej działalności. Wynajmujący zobowiązuje się, iż w razie pojawienia się przerwy w dostawie mediów, w tym z przyczyn od Wynajmującego niezależnych, podejmie on w terminie do 1 dnia roboczego od wystąpienia zdarzenia, starania zmierzające do jak najszybszego przywrócenia dostawy mediów oraz będzie na bieżąco niezwłocznie informował Najemcę o podjętych działaniach i ich skutku. W przypadku, gdy przerwy w dostawie mediów nastąpiły z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wynajmujący, Najemca ma prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 7

Zmiany podmiotowe i podnajem

1. Najemca jest uprawniony do oddania Przedmiotu Najmu lub jego części w podnajem z mocy niniejszej umowy, bez dodatkowej konieczności uzyskiwania zgody Wynajmującego.

2. Najemca może przenieść prawa i obowiązki wynikające z Umowy według własnego uznania, na co Wynajmujący niniejszym wyraża zgodę. Na żądanie Najemcy, w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania żądania, Wynajmujący potwierdzi zgodę, o której mowa w zdaniu poprzednim, w osobnym dokumencie, w żądanej przez Najemcę formie.

3. Wynajmującemu przysługuje prawo do przeniesienia (cesji) praw wynikających z niniejszej Umowy na jakikolwiek podmiot wyłącznie za uprzednią zgodą Najemcy wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, której Najemca nie odmówi bez uzasadnienia.

4. Wynajmujący przyjmuje do wiadomości i akceptuje fakt, że Najemcę łączą z osobami trzecimi umowy najmu dotyczące Przedmiotu Najmu zawarte przez Najemcę przed dniem wejścia w życie umowy i nie wnosi z tego tytułu żadnych roszczeń.

§ 8

Okres Najmu, wypowiedzenie i kary umowne.

1. Niniejsza Umowa w zakresie Przedmiotu Najmu jest zawarta na czas oznaczony 120 miesięcy od Dnia Rozpoczęcia z możliwością jej przedłużenia na kolejny okres.

2. Najemca ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę:

2.1. z zachowaniem 30-dniowego terminu liczonego od dnia doręczenia wypowiedzenia ze skutkiem na koniec pełnego miesiąca kalendarzowego:

a) gdy Przedmiot Najmu lub jego część będzie mieć wady, a Wynajmujący nie usunie ich w wyznaczonym przez Najemcę terminie albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą;

b) Najemca nie będzie mógł korzystać zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy z całości Przedmiotu Najmu albo z części Przedmiotu Najmu przekraczającej 20% (dwadzieścia procent) jego powierzchni, przez ponad 14 (czternaście) dni roboczych łącznie w danym roku kalendarzowym Okresu Najmu;

c) w przypadku braku dostępu do Przedmiotu Najmu przez okres kolejnych 7 (siedmiu) dni;

2.2. ze skutkiem natychmiastowym w każdym z poniższych przypadków:

a) w wypadku niewypłacalności Wynajmującego (w rozumieniu art. 11 Ustawy Prawo upadłościowe) lub zagrożenia niewypłacalnością Wynajmującego (w rozumieniu art. 6 Ustawy Prawo restrukturyzacyjne).

3. Najemca może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu liczonego od dnia doręczenia wypowiedzenia w przypadku podjęcia decyzji o zakończeniu działalności w przedmiocie najmu lub przeniesieniu do innej lokalizacji.

4. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 30-dniowego terminu liczonego od dnia doręczenia wypowiedzenia, gdy:

a) Najemca używa Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem mimo udzielenia mu dodatkowego terminu na zaniechanie naruszenia, o którym mowa poniżej, nie krótszego niż 30 (trzydzieści) dni roboczych (z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy i sobót), nie przestaje go używać w taki sposób;

b) Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą którejkolwiek z poniższych płatności: Czynszu lub Opłat za Media za dwa pełne okresy płatności i pomimo wyznaczenia mu przez Wynajmującego dodatkowego terminu do zapłaty zaległości, nie krótszego niż 30 (trzydzieści) dni roboczych (z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy i sobót), Najemca nie dokonuje płatności.

W przypadkach określonych powyżej, Wynajmujący zobowiązany będzie, przed ewentualnym wypowiedzeniem niniejszej Umowy, poinformować Najemcę o danym naruszeniu będącym w ocenie Wynajmującego podstawą do rozwiązania niniejszej Umowy i wyznaczyć Najemcy stosowny termin na jego zaniechanie, nie krótszy niż 30 (trzydzieści) dni roboczych (z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy i sobót). W przypadku, w którym Najemca zaniecha naruszeń niniejszej Umowy w wyznaczonym terminie, prawo Wynajmującego do wypowiedzenia niniejszej Umowy na tej podstawie wygasa.

§ 9

Zwrot Przedmiotu Najmu

1. Po zakończeniu Okresu Najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w terminie 14 (czternastu) dni od ostatniego dnia Okresu Najmu. Zwrot Przedmiotu Najmu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym którego wzór stanowi **Załącznik nr 5**.

2. Z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego § 9 Umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu istniejącego w Dacie Rozpoczęcia, z zastrzeżeniem normalnego zużycia.

3. W razie wypowiedzenia Umowy w przypadkach określonych w § 8.2 Umowy, Wynajmujący będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy równowartości niezamortyzowanych nakładów poniesionych na Przedmiot Najmu przez Najemcę.

4. W razie wypowiedzenia Umowy w przypadkach określonych w § 8.4 Wynajmujący zatrzyma wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę na Przedmiot Najmu, przy czym Wynajmujący nie ma prawa do roszczeń o przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego.

§10

Postanowienia końcowe

1. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o wszelkich okolicznościach, czynnościach i przeszkodach mających wpływ na realizację niniejszej Umowy.

2. Strony wskazują następujące osoby do kontaktu

a) Wynajmujący:

b) Najemca: