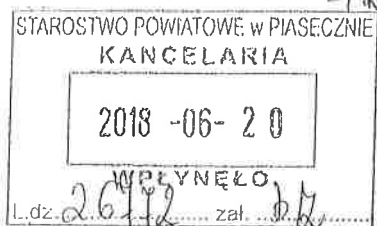


Józef Zalewski

Piaseczno 20 czerwca 2018 roku

Radny Powiatu Piaseczyńskiego

złożono osobiście



Szanowny Pan Wojciech Otdakowski

Starosta Powiatu Piaseczyńskiego

21 CZE 2018

INTERPELACJA

W dniu 04.06.2018 r. na XLIX Sesji Rady Powiatu uzyskaliśmy informację od p. Ksawerego Guta, Członka Zarządu Powiatu, że Starostwo podpisało umowę na wynajem pomieszczeń biurowych na potrzeby Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej w Piasecznie.

W związku z tym, proszę o podanie w formie pisemnej informacji:

1. W jakim trybie odbył się wybór tego lokalu?
2. Czy były rozestane zapytania ofertowe do innych podmiotów? Proszę o kopię tego zapytania.
3. Jeżeli były wysłane zapytania ofertowe, to jakie wpłynęły oferty i od kogo?. Proszę o kopie tych ofert?
4. Jeżeli nie wpłynęły żadne oferty, to jakie działania podjął Zarząd Powiatu, by rozeźnić inne możliwości wynajmu pomieszczeń biurowych?
5. Jakie są warunki finansowe wyboru tego lokalu?
 - wysokość miesięcznego czynszu;
 - wysokość dodatkowych kosztów, o ile nie są ujęte w miesięcznej stawce czynszowej?

Proszę o kopię zawartej umowy.

6. Jakie są koszty adaptacji tego lokalu dla potrzeb Poradni?

7. Jakie będą koszty zakupu wyposażenia pomieszczeń biurowych dla potrzeb Poradni?

Proszę o odpowiedź pisemną na najbliższą sesję Rady Powiatu.

Z poważaniem

STAROSTWO POWIATOWE
w PIASECZNIE
ul. Chyliżkowska 14
05-500 Piaseczno

ORG.0003.1.2018.AR

Piaseczno dn.06.07.2018r

do
obrymalem
10.07.2018

**Pan
Józef Zalewski
Radny Powiatu Piaseczyńskiego**

W odpowiedzi na interpelację informuję, że przy wyborze lokalu pod nową siedzibę Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej w Piasecznie skorzystano z rozeznania rynku dokonanego przez Dyrektora Biblioteki Powiatowej na potrzeby lokalizacji biblioteki w nowej siedzibie, a także dokonano dodatkowego rozeznania rynku na terenie Piaseczna lokali na wynajem. Po analizie technicznej lokali, możliwości aranżacji wnętrz oraz stawek za najem negocjowano z dwoma podmiotami będącymi właścicielami lokali przy ul. Nadarzyńskiej 14 oraz Wojska Polskiego 30. W wyniku przeprowadzonych negocjacji został wybrany lokal przy ul. Wojska Polskiego ze względu na lepsze możliwości aranżacji największej liczby gabinetów (czynsz na podobnym poziomie do 45,00 zł). Wobec powyższego dnia 17.05.2018 r. Dyrektor Poradni przedstawiła do akceptacji projekt umowy najmu, który został zaakceptowany.

W załączeniu kopia umowy, której znajdują się koszty adaptacji pomieszczeń oraz stawka czynszu.

CZŁONEK ZARZĄDU

Ksawery Cui

Aleksandra Rutkowska
Rutkowska
Dział Obsługi
Rady i Zarządu Powiatu

UMOWA NAJMU

pomiędzy

STONBUD

Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością,
ul. Eugeniusza Romera 4B, 02-784 Warszawa

a

Powiatem Piaseczyńskim -
Poradnią Psychologiczno-Pedagogiczną
z siedzibą w Piasecznie

P

SPIS TREŚCI

ARTYKUŁ 1	POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
ARTYKUŁ 2	PRZEDMIOT NAJMU	4
ARTYKUŁ 3	PRZEZNACZENIE LOKALU. NAZWA HANDLOWA	4
ARTYKUŁ 4	CZAS TRWANIA NAJMU	5
ARTYKUŁ 5	ODBIÓR LOKALU	5
ARTYKUŁ 6	PRACE WYNAJMUJĄCEGO	6
ARTYKUŁ 7	CZYNSZ	7
ARTYKUŁ 8	OPŁATY DODATKOWE	7
ARTYKUŁ 9	ZASADY PŁATNOŚCI. INDEKSACJA	8
ARTYKUŁ 10	OPÓŹNIENIA W ZAPŁACIE	8
ARTYKUŁ 11	ZABEZPIECZENIA	9
ARTYKUŁ 12	DZIAŁALNOŚĆ NAJEMCY. REGULAMIN WEWNĘTRZNY	10
ARTYKUŁ 13	UTRZYMANIE I MODYFIKACJE LOKALU	12
ARTYKUŁ 14	UTRZYMANIE I MODYFIKACJE BUDYNKU	13
ARTYKUŁ 15	UBEZPIECZENIA	13
ARTYKUŁ 16	PODNAJEM ORAZ PRZELEW (CESJA)	15
ARTYKUŁ 17	WYPOWIEDZENIE UMOWY	15
ARTYKUŁ 18	ZWROT LOKALU	17
ARTYKUŁ 19	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	18
ARTYKUŁ 20	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI NAJMU	18

ZAŁĄCZNIK 1	KRS, NIP, REGON, PEŁNOMOCNICTWO WYNAJMUJĄCEGO
ZAŁĄCZNIK 2	KRS, NIP, REGON, PEŁNOMOCNICTWO NAJEMCY
ZAŁĄCZNIK 3	PLAN LOKALU ORAZ PARKINGU PODZIEMNEGO
ZAŁĄCZNIK 4	SZYLD NAJEMCY
ZAŁĄCZNIK 5	DOKUMENTACJA PROJEKTOWA

UMOWA NAJMU

Niniejsza umowa najmu („Umowa” lub „Umowa Najmu”) została zawarta pomiędzy:

- 1) **”STONBUD”** Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Romera 4B, 02-784 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000263889, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP 951-219-37-39, o kapitale zakładowym, którego wysokość według stanu na dzień 27.10.2016 r. wynosi 360.000 złotych, reprezentowaną przez: Pana Cezarego Godlewskiego, Prezesa Zarządu oraz Panią Katarzyną Godlewską, Wiceprezes Zarządu Spółki, zwaną dalej **„Wynajmującym”**

a

- 2) **Powiatem Piaseczyńskim** z siedzibą w Piasecznie przy ulicy Chyliczkowskiej 14, NIP: 1231268996 – **Poradnią Psychologiczno - Pedagogiczną** z siedzibą w Piasecznie przy ulicy Chyliczkowska 20, reprezentowanym przez:
Pana Ksawerego Guta - Członka Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego,
Panią Bożenę Małkowską – Baranowską – Dyrektora Poradni,
zwanymi dalej łącznie **„Najemcą”**

łącznie zwanymi **„Stronami”**, a każde z nich oddzielnie **„Stroną”**;

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku usługowo-handlowego z garażem podziemnym o nazwie „Galeria Rondo”, położonego przy ul. Wojska Polskiego 30 w obrębie ulic: Wojska Polskiego, Nadarzyńskiej i Kniaziewiczza w Piasecznie woj. Mazowieckie (**„Budynek”**), po zachodniej stronie ulicy Wojska Polskiego, po wschodniej stronie ul. Kniaziewiczza i po południowej stronie ul. Nadarzyńskiej, których właścicielem jest Wynajmujący, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW WA5M/00273133/7 (**„Nieruchomość”**);
- B. Najemca oświadcza, że jest zainteresowany wynajęciem lokalu w Budynku i prowadzeniem w nim działalności na warunkach określonych Umową.

STRONY NINIEJSZYM POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

Na warunkach określonych Umową, Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy w najem, a Najemca zobowiązuje się przyjąć do używania, lokal opisany w Artykule 2 Umowy ("**Lokal**"), oznaczony na planie stanowiącym **Załącznik nr 3** do Umowy.

ARTYKUŁ 1 – POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1.1 Znajomość Umowy. Strony niniejszym oświadczają, że znane im są prawa i obowiązki wynikające z Umowy, w tym w szczególności uprawnienia i obowiązki Stron oraz koszty związane z wykonywaniem tych uprawnień i obowiązków przez Strony. Ponadto, Strony oświadczają, że każda z nich dokonała na własną odpowiedzialność analizy korzyści i zagrożeń związanych z zawarciem Umowy.
- 1.2 Promocja Budynku. Strony uzgadniają, że Wynajmujący będzie uprawniony do prowadzenia polityki promocyjnej i marketingowej Budynku.
- 1.3 Podmiot Zarządzający. Wynajmujący będzie uprawniony do wskazania w każdym czasie podmiotu zarządzającego Budynkiem („**Podmiot Zarządzający**”). Podmiot Zarządzający uprawniony będzie do reprezentowania Wynajmującego w stosunkach z Najemcą.

ARTYKUŁ 2 - PRZEDMIOT NAJMU

- 2.1 Przedmiot najmu. Przedmiotem najmu jest Lokal obejmujący powierzchnię około 420 m² na piętrze I-wszym (II kondygnacji), określonej w Artykule 20.1.1 Umowy, wskazany na planie stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy.
- 2.2 Powierzchnia Lokalu. Powierzchnia Lokalu podana w Artykule 20.1.1 Umowy jest powierzchnią ostateczną i została ustalona w oparciu o pomiar przeprowadzony przez uprawnioną osobę.

ARTYKUŁ 3 - PRZEZNACZENIE LOKALU. NAZWA HANDLOWA

- 3.1 Przeznaczenie Lokalu. Najemca może korzystać z Lokalu wyłącznie w celu prowadzenia działalności określonej w Artykule 20.1.2 Umowy.
- 3.2 Zmiana przeznaczenia. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmienić, nawet częściowo, przeznaczenia Lokalu, ani rodzaju prowadzonej w nim działalności wskazanej w Artykule 20.1.2 Umowy. W przypadku, gdy Najemca naruszy powyższe zobowiązanie, wówczas Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość 1/10 miesięcznego czynszu za każdy dzień trwania naruszenia za każdy dzień trwania naruszenia, jak również niezależnie od powyższego, wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w trybie postanowień Artykułu 17 Umowy.

ARTYKUŁ 4 – CZAS TRWANIA NAJMU.

- 4.1 Czas trwania. Z zastrzeżeniem postanowień przewidujących możliwość wcześniejszego odstąpienia bądź wypowiedzenia, Umowa została zawarta na czas oznaczony, wskazany w Artykule 20.1.4 Umowy.

ARTYKUŁ 5 – ODBIÓR LOKALU

- 5.1 Data Odbioru Lokalu. Wynajmujący, z co najmniej **siedmio – dniowym (7)** wyprzedzeniem wezwie Najemcę na piśmie do odbioru Lokalu, zawiadamiając jednocześnie o dacie i godzinie odbioru („**Data Odbioru Lokalu**”). Najemca zobowiązuje się stawić w Lokalu w celu jego odbioru w terminie wskazanym w zawiadomieniu.
- 5.2 Warunki wydania Lokalu. Wydanie Lokalu nastąpi po spełnieniu przez Najemcę poniższych zobowiązań:
- 5.2.1 uzgodnienia dokumentacji projektowej (Artykuł 6.3.);
 - 5.2.2 dokonania przez Najemcę wszelkich płatności należnych zgodnie z Umową przed Datą Odbioru Lokalu;
 - 5.2.3 przedłożenia polis/świadczeń ubezpieczeniowych (Artykuł 15.6).
- 5.3 Protokół zdawczo-odbiorczy. Z odbioru Lokalu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. W protokole tym Strony zobowiązane są do wskazania wszystkich wad lub usterek Lokalu pod rygorem utraty prawa powoływania się na fakt ich istnienia w przyszłości. Powyższe ograniczenie nie dotyczy wad ukrytych Lokalu, których wykrycie pomimo zachowania należytej staranności nie było możliwe przy sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
- 5.4 Usunięcie usterek. Zgłoszone przez Najemcę do protokołu zdawczo-odbiorczego drobne usterki Lokalu (tj. usterki inne, niż wady istotne wskazane w Artykule 5.5 Umowy) zostaną usunięte przez Wynajmującego niezwłocznie, w uzasadnionym technicznie terminie, a po ich usunięciu Wynajmujący powiadomi Najemcę o tym fakcie i Strony uzupełnią w tym zakresie protokół zdawczo-odbiorczy Lokalu.
- 5.5 Wady istotne Lokalu. W przypadku stwierdzenia przez Strony wad istotnych Lokalu w stopniu uniemożliwiającym przeprowadzenie Prac Najemcy (w znaczeniu zdefiniowanym w Artykule 6.1 Umowy) i/lub uniemożliwiającym użytkowanie Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, Najemca może odmówić odbioru Lokalu. W takim przypadku zastrzeżenia Najemcy zostaną wpisane do protokołu, o którym mowa w Artykule 5.3 Umowy, z adnotacją „Brak Odbioru”. Po usunięciu wad, Wynajmujący powiadomi Najemcę o nowej dacie odbioru Lokalu, a postanowienia Artykułów 5.2, 5.3 i 5.4 Umowy znajdą odpowiednie zastosowanie.

- 5.6 Nieodebranie Lokalu. W przypadku, gdy Najemca nie spełni warunków wydania Lokalu wskazanych w Artykule 5.2 Umowy i/lub nie odbierze Lokalu zgodnie z powyższymi postanowieniami, Wynajmujący ponownie wezwie Najemcę na piśmie do odbioru Lokalu w terminie nie krótszym niż **siedem (7) dni** od dnia otrzymania takiego wezwania i w przypadku, gdy Najemca nadal nie odbierze Lokalu, Wynajmujący będzie uprawniony według swojego wyboru do: (i) jednostronnego sporządzenia protokołu, o którym mowa w Artykule 5.3 Umowy, albo (ii) żądania od Najemcy kary umownej w wysokości 1/5 miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia w odbiorze Lokalu, albo (iii) wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w trybie postanowień Artykułu 17 Umowy.

ARTYKUŁ 6 – PRACE WYNAJMUJĄCEGO

- 6.1 Wynajmujący zobowiązuje się do zaprojektowania i wykonania prac budowlanych dostosowujących Lokal do prowadzenia działalności Najemcy zgodnie z zatwierdzoną przez Najemcę Dokumentacją Projektową (Artykuł 6.2), oraz do przekazania Najemcy kompletu dokumentacji powykonawczej w terminie 8 tygodni od zawarcia niniejszej Umowy.
- 6.2 Wynajmujący zobowiązany jest do przedstawienia Najemcy do zatwierdzenia: (i) opisu Prac, w tym pełnej dokumentacji technicznej, zarówno w formie elektronicznej, jak i papierowej (2 egz.) oraz (ii) harmonogramu Prac (dalej pkt. (i) i (ii) zwane łącznie „**Dokumentacją Projektową**” – Załącznik 5). Ponadto, Wynajmujący przekaze Najemcy do wiadomości: (iii) dane kontaktowe wykonawcy Prac (kierownika robót) oraz (iv) inspektora nadzoru/dekoratora wyznaczonego do nadzoru nad Pracami.
- 6.3 Weryfikacja dokumentacji. Najemca dokona weryfikacji Dokumentacji Projektowej oraz poinformuje Wynajmującego o jej zatwierdzeniu albo zgłosi uzasadnione uwagi i zastrzeżenia. W przypadku zgłoszenia uwag i zastrzeżeń, Wynajmujący dokona odpowiednich korekt i ponownie przedstawi Dokumentację Projektową do akceptacji Najemcy.
- 6.4 Wyłączenie odpowiedzialności. Zatwierdzenie Dokumentacji Projektowej przez Najemcę zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności za wybór, rodzaj lub zatwierdzony sposób wykonania Prac.
- 6.5 Rozpoczęcie działalności. Najemca rozpocznie działalność w Lokalu (tj. otworzy należycie wyposażony Lokal dla klientów) po zakończeniu Prac nie później niż 1 września 2018 r. W przypadku uchybienia przez Najemcę terminowi wskazanemu powyżej o okres przekraczający **pięć (5) tygodni**, Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w trybie postanowień Artykułu 17 Umowy oraz naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości Czynszu Inicjalnego za cały okres jego należności zgodnie z Artykułem 7.2 Umowy.

ARTYKUŁ 7 – CZYNSZ

- 7.1 Czynsz. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Czynszu Inicjalnego oraz Czynszu, w wysokości oraz w sposób określony poniżej. Strony wyłączają uprawnienie Wynajmującego przewidziane w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.
- 7.2 Czynsz cd. Począwszy od daty wskazanej w Artykule 20.1.4 Umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu inicjalnego w wysokości określonej w Artykule 20.1.5.1 Umowy („**Czynsz Inicjalny**”). Począwszy od piątego (5) miesiąca użytkowania Lokalu zobowiązany jest do zapłaty czynszu miesięcznego w wysokości określonej w Artykule 20.1.5.2 Umowy, aktualizowanego zgodnie z zasadami określonymi w Artykule 9.4 Umowy („**Czynsz**”). Czynsz, powiększony o należne podatki, jest płatny rocznie z góry, do dwudziestego pierwszego dnia roboczego pierwszego miesiąca kalendarzowego danego roku, za który Czynsz jest należny, a jego wysokość będzie powielona przez ilość miesięcy za które czynsz przysługuje w danym roku najmu. Czynsz Inicjalny będzie opłacony zgodnie z zapisem w Artykule 20.1.5.1. Za okresy krótsze niż miesiąc kalendarzowy czynsz będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym miesiącu.

ARTYKUŁ 8 – OPŁATY DODATKOWE

- 8.1 Opłaty Dodatkowe. Niezależnie od Czynszu, Najemca jest zobowiązany do ponoszenia następujących opłat dodatkowych („**Opłaty Dodatkowe**”):
- 8.1.1 Opłaty wspólne pokrywające udział Najemcy w kosztach związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem Budynku na Nieruchomości. Opłaty wspólne obejmują wydatki związane z dozorem, zarządzaniem, dostawami mediów, sprzątaniem, usuwaniem odpadów i odśnieżaniem, ubezpieczeniem oraz wszelkie podatki i opłaty związane z funkcjonowaniem Budynku na Nieruchomości. Ponadto zawierają opłaty z tytułu korzystania z powierzchni wspólnych. Najemca będzie opłacał miesięczne opłaty wspólne w wysokości określonej w Artykule 20.1.6 Umowy, a następnie zmienianej zgodnie z Artykułem 9.4 Umowy, w terminach i na zasadach płatności Czynszu.
- 8.1.2 Opłaty indywidualne obejmujące wszelkie koszty związane z korzystaniem przez Najemcę z Lokalu, na które to koszty składają się wszystkie opłaty za media i usługi dostarczane do Lokalu. Opłaty indywidualne rozliczane będą zgodnie ze wskazaniem liczników lub rachunkami dostarczonymi przez podmioty zapewniające media lub usługi. W przypadku niezainstalowania licznika(ów), opłaty indywidualne rozliczane będą proporcjonalnie do ważonej powierzchni Lokalu. Wynajmujący zastrzega prawo do dostaw energii po cenach rynkowych, co nie wyłącza uprawnienia Najemcy do rezygnacji z dostaw zapewnianych przez Wynajmującego i zawarcia odpowiednich umów bezpośrednio z dostawcami mediów/usług. Najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat indywidualnych począwszy od daty wskazanej w Artykule 20.1.7 Umowy.

ARTYKUŁ 9 – ZASADY PŁATNOŚCI. INDEKSACJA

- 9.1 Zasady płatności. Jeżeli Umowa przewiduje obowiązek zapłaty jakichkolwiek należności przez Najemcę lub Wynajmującego, zapłata powinna nastąpić przelewem na rachunek bankowy wskazany przez wierzyciela na fakturze lub w innym dokumencie stwierdzającym obowiązek świadczenia. Strony wyłączają prawo Najemcy do potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Najemcy z wierzytelnościami Wynajmującego z tytułu Czynszu i/lub Opłat Dodatkowych. Za dzień dokonania zapłaty uważa się dzień uznania należną kwotą rachunku wierzyciela.
- 9.2 Podatek VAT. Wszelkie kwoty wskazane w Umowie zostały wyrażone jako kwoty „netto” i zostaną powiększone o należny podatek od towarów i usług (VAT) lub inny podatek – z wyjątkiem Kaucji - jaki może zastąpić ten podatek w przyszłości zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia stosownego dokumentu rozliczeniowego (faktury).
- 9.3 Fakturowanie. Strony uzgadniają, że Wynajmujący będzie wystawiał Najemcy faktury na co najmniej **czternaście (14) dni** przed terminem płatności określonym w Umowie. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy. Jeżeli termin zapłaty nie został określony w Umowie, termin zapłaty wyniesie **czternaście (14) dni** od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury lub innego dokumentu stwierdzającego obowiązek świadczenia. W każdym przypadku dokumenty te zostaną w dacie wystawienia nadane do Najemcy na adres do doręczeń ustalony zgodnie z Artykułem 20.2 Umowy.
- 9.4 Indeksacja. Czynsz oraz Opłaty Wspólne podlegać będzie rokrocznie podwyższeniu o wzrost wskaźnik wzrostu cen artykułów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) („**Wskaźnik Indeksacji**”) w stosunku do Wskaźnika Indeksacji opublikowanego na dzień 1 stycznia roku poprzedzającego. Pierwsze podwyższenie Czynszu nastąpi 1 stycznia roku wskazanego w Artykule 20.1.10 Umowy, a kolejne następować będą z dniem 1 stycznia każdego kolejnego roku („**Dzień Indeksacji**”). W przypadku, gdyby na Dzień Indeksacji wysokość Wskaźnika Indeksacji nie została opublikowana, Wynajmujący wystawi faktury na dotychczas obowiązującą stawkę Czynszu, a następnie po opublikowaniu Wskaźnika Indeksacji, wystawi stosowne faktury korygujące.

ARTYKUŁ 10 – OPÓŹNIENIA W ZAPŁACIE

- 10.1 Opóźnienia ustawowych oraz do wypowiedzenia Umowy zgodnie z postanowieniami Artykułu 17.1.3 i 17.1.4 . Umowy, w przypadku opóźnienia Najemcy z zapłatą Czynszu lub innych świadczeń w zapłacie. Niezależnie od uprawnienia Wynajmującego do naliczenia odsetek pieniężnych przekraczającego **czternaście (14) dni**, Wynajmujący będzie uprawniony do: (i) powstrzymania się, po bezskutecznym wezwaniu na piśmie do zapłaty w dodatkowym terminie **trzech (3) dni** od dnia otrzymania takiego wezwania, od wykonywania obowiązków ciążących na nim zgodnie z Umową, a w szczególności obowiązku zapewniania zasilania Lokalu w media i/lub (ii) skorzystania z

ustawowego prawa zastawu (art. 670 i nast. Kodeksu cywilnego). Skorzystanie przez Wynajmującego z powyższych uprawnień pozostaje bez wpływu na obowiązki Najemcy do zapłaty Czynszu, Opłat Dodatkowych i innych należności.

- 10.2 Wykonanie zastawu. W przypadku złożenia przez Wynajmującego oświadczenia o skorzystaniu z ustawowego prawa zastawu, Najemca zobowiązuje się nie usuwać żadnych ruchomości znajdujących się w Lokalu do czasu ich zwolnienia z zastawu, co obejmuje w szczególności obowiązek zaniechania sprzedawania towarów klientom. W przypadku wypowiedzenia Umowy i zwolnienia ruchomości Najemcy z zastawu ustawowego przez Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do usunięcia ruchomości z Lokalu w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu, nie krótszym niż **siedem (7) dni** od dnia otrzymania takiego wezwania. W przypadku uchybienia powyższemu terminowi, Wynajmujący będzie uprawniony do swobodnego dysponowania porzuconymi przez Najemcę ruchomościami, w tym do ich zawłaszczenia (art. 181 Kodeksu cywilnego) albo zniszczenia/utylizacji jako mienia porzuconego, z obowiązkiem Najemcy do zwrotu Wynajmującemu poniesionych uzasadnionych kosztów.
- 10.3 Zaliczenie płatności. Strony uzgadniają, że niezależnie od tytułu płatności wskazanego przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo zaliczyć każdą zapłatę otrzymaną od Najemcy na poczet zaległości, w następującej kolejności: (i) koszty ściągania należności i odpowiednich postępowań, (ii) należności stwierdzone orzeczeniami sądów, (iii) odsetki za opóźnienie, (iv) kary umowne, (v) Kaucja (vi) Opłaty Dodatkowe, (vii) Czynsz Podstawowy, o czym Najemca zostanie stosownie powiadomiony przez Wynajmującego.

ARTYKUŁ 11 – ZABEZPIECZENIA

- 11.1 Zabezpieczenia. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z Umowy, Najemca: (i) wpłaci Wynajmującemu kaucję („Kaucja”), w wysokości i terminie wskazanym w Artykule 20.1.9 Umowy.
- 11.2 Kaucja. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego. W przypadku podwyższenia Czynszu, Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia Kaucji bez wezwania w terminie **dwóch (2) tygodni** od wystawienia pierwszej faktury na takie podwyższone należności. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i po rozliczeniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego zostanie zwrócona w wartości nominalnej.
- 11.3 Zaspokojenie należności. W przypadku opóźnienia przez Najemcę w zapłacie jakichkolwiek należności pieniężnych wynikających z Umowy, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu do zapłaty w terminie **trzech (3) dni** od dnia otrzymania takiego wezwania, Wynajmujący będzie uprawniony do potrącenia zaległych świadczeń z Kaucji i zaliczenia uzyskanych kwot na poczet zaległych świadczeń. W takim

przypadku Najemca zobowiązuje się w terminie **siedmiu (7) dni** od daty otrzymania zawiadomienia o dokonanym potrąceniu z Kaucji uzupełnić kwotę Kaucji.

- 11.4 Zwrot. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy po rozliczeniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego w terminie **dwóch (2) miesięcy** od daty zakończenia stosunku najmu.
- 11.5 Niedostarczenie zabezpieczeń. Niezależnie od postanowień Artykułów 5.2.3 Umowy, w przypadku, gdy Najemca nie wpłaci Kaucji w terminie określonym w Artykule 20.1.9 Umowy, jak również w każdym przypadku, gdy Najemca nie uzupełni Kaucji w terminach wskazanych w artykułach poprzedzających, Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w trybie postanowień Artykułu 17 Umowy. Ponadto, Wynajmujący będzie uprawniony naliczać odsetki w maksymalnej dopuszczalnej prawem wysokości od zaległej kwoty Kaucji.

ARTYKUŁ 12 – DZIAŁALNOŚĆ NAJEMCY. REGULAMIN WEWNĘTRZNY

- 12.1 Postanowienia ogólne. Strony ustalają w Artykułach 12.3 – 12.12 Umowy podstawowe zasady prowadzenia działalności Najemcy w Lokalu oraz ogólnie, obecności Najemcy w Budynku.
- 12.2 Przestrzeganie zasad. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania postanowień Umowy oraz zobowiąże do ich przestrzegania swoich pracowników oraz inne osoby, za które ponosi odpowiedzialność na zasadach Kodeksu cywilnego i prawa pracy.
- 12.3 Działalność Najemcy. Najemca będzie prowadził w Lokalu działalność określoną w Artykule 20.1.2 Umowy we własnym imieniu i na własny rachunek. Przez cały okres najmu Najemca zobowiązany jest posiadać wszelkie oświadczenia, zgody, zezwolenia lub koncesje, zarówno o charakterze publicznoprawnym, jak i prywatnoprawnym, konieczne dla prowadzenia działalności przewidzianej Umową. Najemca będzie uprawniony do prowadzenia działalności w Lokalu przez całą dobę, codziennie, każdego dnia roku, z zastrzeżeniem zarządzeń odpowiednich władz w związku z nadzwyczajnymi okolicznościami, oraz z zastrzeżeniem szczegółowych postanowień niniejszej Umowy.
- 12.4 Klauzula porządku. Najemca zobowiązuje się, że nie będzie zachowywał się w sposób, który mógłby szkodzić bezpośrednio lub pośrednio renomie Budynku lub który mógłby zakłócać porządek lub spokój w Budynku. W szczególności, Najemca zapewni, że na części wspólne Budynku nie będą wydobywać się z Lokalu żadne zapachy oraz nie będzie prowadzić żadnej działalności powodującej nadmierny hałas, ani używać urządzeń lub instrumentów muzycznych, których odgłos lub dźwięk byłby słyszalny poza Lokalem. Najemca zobowiązuje się do niepodejmowania działalności, która mogłaby bezprawnie naruszać interes osób trzecich, stanowić przestępstwo, wykroczenie lub być podstawą zasadnej skargi lub roszczenia innej osoby, a w szczególności pozostałych najemców, użytkowników i klientów Budynku lub Wynajmującego. Ponadto, Najemca oświadcza, że akceptuje obowiązujący na całym terenie Budynku całkowity zakaz palenia wyrobów tytoniowych.

- 12.5 Dostęp do Lokalu. Wynajmujący zapewni Najemcy całodobowy dostęp do głównych drzwi wejściowych do Budynku. Najemca zapewni Wynajmującemu możliwość dostępu do Lokalu w godzinach otwarcia, w celu kontroli jego stanu, a w przypadkach nagłych, również poza godzinami otwarcia, pod nieobecność Najemcy. Duplikat klucza do Lokalu będzie przechowywany w zabezpieczonej kopercie przez Wynajmującego.
- 12.6 Zakaz reklamy zewnętrznej. Najemcy nie wolno umieszczać na zewnętrznej fasadzie i zewnętrznej witrynie Lokalu i/lub Budynku, ani w częściach wspólnych Budynku plakatów, ogłoszeń, ani napisów bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- 12.7 Szyld. Najemca będzie miał prawo do umieszczenia 2 (dwóch) szyldów w uzgodnionych z Wynajmującym, dobrze widocznych dla klientów miejscach, na zewnętrznej elewacji Budynku, tj.:
- (i) nad wejściem do Lokalu – na cały okres najmu
 - (ii) na frontowej elewacji Budynku – na cały okres najmu.
- Najemca na własny koszt wyprodukuje, zainstaluje i będzie utrzymywał powyższe oznakowanie. Koszty demontażu szyldów będą również pokrywane przez Najemcę. Szyldy na zewnętrznej elewacji Budynku będą zgodne ze standardami Budynku i będą ściśle odpowiadać wzorowi zawartemu w **Załączniku nr 4** i mogą zostać umieszczone wyłącznie w miejscu i zgodnie z projektem zatwierdzonym przez Wynajmującego.
- 12.8 Zatowarowanie Lokalu. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania całej powierzchni Lokalu dla prowadzenia działalności, o której mowa w Artykule 20.1.2 Umowy. Najemca zobowiązuje się utrzymywać w Lokalu wyposażenie, sprzęt i towary w ilości wystarczającej dla prowadzenia przez Najemcę działalności zgodnie z Umową.
- 12.9 Zabroniona działalność. Najemca zobowiązuje się do niepodejmowania działalności, która mogłaby stanowić przestępstwo, wykroczenie lub być podstawą zasadnej skargi lub roszczenia innej osoby, a w szczególności pozostałych najemców, użytkowników Budynku, klientów lub Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się, że nie będzie na terenie Budynku:
- (i) prowadził sprzedaży wyrobów nielegalnych, a także niebezpiecznych, łatwopalnych lub toksycznych, za wyjątkiem sprzedaży wyrobów dopuszczonych do obrotu na terytorium Polski i oferowanych przez Najemcę w ramach standardowej działalności w Lokalu;
 - (ii) prowadził działalności politycznej, związkowej, religijnej, itp.;
 - (iii) stosował jakichkolwiek form dyskryminacji w stosunku do klientów, w szczególności ze względu na płeć, narodowość, religię, wykonywany zawód, czy przekonania społeczne lub polityczne;
 - (iv) prowadził działalności godzącej w moralność i przyjęte obyczaje, również w okolicach Budynku.
- 12.10 Dostawy. Dostawy zaopatrzenia do Lokalu będą odbywały się przez tylne wejście do

Lokalu od strony tylnego wejścia do Budynku.

- 12.11 Zastawianie części wspólnych. Najemcy ani jego pracownikom albo osobom, za które ponosi odpowiedzialność, nie wolno zastawiać znajdujących się w częściach wspólnych przejść dla użytkowników Budynku towarami, opakowaniami lub innymi przedmiotami.
- 12.12 Konsekwencje naruszeń. W każdym przypadku, gdy Najemca naruszy którykolwiek z obowiązków lub zakazów wynikających z niniejszego Artykułu 12 Umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę na piśmie do zaniechania takich naruszeń oraz do usunięcia ich skutków, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin. W przypadku bezskutecznego upływu terminu albo powtarzających się bądź uporczywych naruszeń obowiązków lub zakazów wynikających z niniejszego Artykułu 12 Umowy, Wynajmujący uprawniony będzie do naliczenia kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość 1/10 miesięcznego Czynszu za każdy dzień trwania naruszenia oraz do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w trybie postanowień Artykułu 17 Umowy.

ARTYKUŁ 13 – UTRZYMANIE I MODYFIKACJE LOKALU

- 13.1 Utrzymanie Lokalu. Począwszy od zakończenia Prac Wynajmującego (Artykuł 6.1), Najemca zobowiązany jest utrzymywać Lokal, włączając w to jego wyposażenie, w należytym stanie, jak również dbać o jego estetykę. W tym celu Najemca zobowiązany jest do wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich napraw związanych z utrzymaniem Lokalu i jego wyposażenia w stanie zdatnym do prowadzenia działalności określonej w Artykule 20.1.2 Umowy zgodnie z Umową oraz na odpowiednim poziomie, odpowiadającym renomie Budynku. Ponadto, Wynajmujący zobowiązany jest ponosić koszty podłączenia, wymiany, wszelkich zmian oraz eksploatacji liczników oraz wewnętrznych instalacji wymaganych do rozliczania zużycia wody, energii elektrycznej i innych mediów i usług dostarczanych do Lokalu.
- 13.2 Obowiązek informacyjny. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Wynajmującego o wszelkich ujawnionych przez Najemcę uszkodzeniach i/lub naprawach koniecznych w Lokalu, których usunięcie bądź wykonanie obciąża Wynajmującego zgodnie z Artykułem 14.1 Umowy. W przypadku uchybienia powyższemu obowiązkowi Najemca zobowiązany będzie do naprawienia wszelkich szkód poniesionych przez Wynajmującego z tego tytułu, w szczególności z tytułu zwłoki w naprawie lub w zgłoszeniu szkody do ubezpieczyciela Wynajmującego.
- 13.3 Modyfikacje Lokalu. Najemca nie może dokonywać w Lokalu żadnych prac remontowych lub budowlanych, w tym w szczególności jakichkolwiek prac związanych z infrastrukturą lub częściami wspólnymi Budynku, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i na warunkach w niej określonych. Wszelkie koszty takich prac obciążają Najemcę. W przypadku konieczności po stronie Najemcy wykonania prac związanych z dostawą mediów, Najemca zobowiązany jest porozumieć się za pośrednictwem Wynajmującego z dostawcami danych mediów. Najemca zobowiązany będzie do zwrotu Wynajmującemu kosztów poniesionych w związku z realizacją prac Najemcy, przy czym w żadnym przypadku Wynajmujący nie będzie ponosić

odpowiedzialności za prace wykonane przez osoby trzecie na rzecz lub na wniosek Najemcy.

ARTYKUŁ 14 – UTRZYMANIE I MODYFIKACJE BUDYNKU

- 14.1 Utrzymanie Budynku. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia należytego utrzymania Budynku (w tym Lokalu w zakresie napraw jego głównych elementów konstrukcyjnych). W celu uniknięcia wątpliwości, Strony potwierdzają, że wykonanie powyższego obowiązku finansowane będzie z opłat wspólnych (Artykuł 8.1.1) wpłacanych Wynajmującemu przez Najemcę oraz pozostałych najemców i użytkowników Budynku.
- 14.2 Prace Wynajmującego. Wynajmujący uprawniony jest do przeprowadzenia wszelkich napraw i/lub zmian, modernizacji oraz rozbudowy Budynku i zabudowy Nieruchomości, w tym także napraw i modernizacji w Lokalu. W tym celu Wynajmujący uprawniony jest do instalowania, konserwowania, naprawy i/lub wymiany rur, przewodów, kabli i innych instalacji, które znajdują się w Lokalu. Z zastrzeżeniem zdania kolejnego oraz postanowień Artykułu 14.3 Umowy, Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu powyższych prac Wynajmującego, przy czym Wynajmujący zobowiązuje się do informowania o planowanych pracach w Lokalu najpóźniej na **21 (dwadzieścia jeden) dni** przed przystąpieniem do prac, z wyłączeniem nagłych awarii, które będą usuwane w najszybszym praktycznie możliwym terminie. W przypadku, gdy powyższe prace spowodują konieczność zawieszenia działalności w Lokalu na okres dłuższy niż **dwa (2) kolejne dni** Najemca, począwszy od trzeciego dnia, nie będzie zobowiązany do zapłaty Czynszu Podstawowego i opłat wspólnych za okres takiego zawieszenia działalności Najemcy w Lokalu.
- 14.3 Przygotowanie Lokalu. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego zgodnie z Artykułem 14.2 Umowy, Najemca usunie na koszt Wynajmującego wszelkie elementy wystroju i wyposażenia Lokalu, których usunięcie okaże się niezbędne. Koszty takich prac zostaną ustalone i uzgodnione z Wynajmującym na podstawie średnich lokalnych cen rynkowych.
- 14.4 Zniszczenie Budynku. W przypadku zniszczenia Budynku i/lub Lokalu w sposób uniemożliwiający korzystanie z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, Wynajmujący nie będzie zobowiązany do odbudowy Budynku w części obejmującej Lokal, a Umowa wygaśnie ze skutkiem na dzień zniszczenia Budynku i/lub Lokalu, a czynsz zostanie zwrócony proporcjonalnie do pozostałego czasu obowiązywania Umowy.

ARTYKUŁ 15 – UBEZPIECZENIA

- 15.1 Obowiązek ubezpieczenia. W związku z oświadczeniami Stron zawartymi w Artykule 1.1 i Artykule 12.1 Umowy, Strony potwierdzają, że prowadząc własną działalność, każda ze Stron zobowiązana jest do rozważenia i oceny wszelkich ryzyk związanych z prowadzoną działalnością i ich ubezpieczenia we własnym zakresie w stopniu

zapewniającym dostateczną ochronę danej Strony, jej mienia oraz prowadzonej działalności, z uwzględnieniem dalszych postanowień niniejszego Artykułu 15 Umowy.

- 15.2 Ubezpieczenie Budynku. Wynajmujący ubezpieczy Nieruchomość i Budynek (w tym Lokal) według wartości odtworzeniowej, od szkód powstałych wskutek pożaru, huraganu, opadów, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego lub awarii wodnej w jednym lub kilku towarzystwach ubezpieczeniowych. Wynajmujący ubezpieczy się również od odpowiedzialności cywilnej, której może podlegać z tytułu Umowy. Wynajmujący będzie zobowiązany do utrzymania powyższego ubezpieczenia przez cały czas trwania Umowy.
- 15.3 Zniszczenie Lokalu. W przypadku zniszczenia Lokalu w całości lub części, niezależnie od przyczyny, Najemca otrzyma od Wynajmującego tytułem naprawienia szkody poniesionej przez Najemcę, część odszkodowania otrzymanego przez Wynajmującego z tytułu ubezpieczenia Budynku (w tym Lokalu) w proporcji, w jakiej szkoda poniesiona przez Najemcę pozostawać będzie do szkody poniesionej przez Wynajmującego w Lokalu.
- 15.4 Ubezpieczenie majątkowe Najemcy. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć ruchomości w Lokalu od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, opadów, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego, awarii wodnej i kradzieży w obiekcie, w renomowanym i zatwierdzonym przez Wynajmującego towarzystwie ubezpieczeniowym z siedzibą w Polsce oraz do utrzymywania powyższego ubezpieczenia przez cały czas trwania Umowy.
- 15.5 Ubezpieczenie OC Najemcy. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć się także od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich (w tym pracowników oraz Wynajmującego), zarówno w związku z najmem Lokalu, jak i w związku z działalnością prowadzoną w Lokalu, w zatwierdzonym przez Wynajmującego towarzystwie ubezpieczeniowym z siedzibą w Polsce oraz do utrzymywania powyższego ubezpieczenia przez cały czas trwania Umowy. Minimalną wartość ubezpieczenia Najemcy w zakresie odpowiedzialności cywilnej określa Artykuł 20.1.8 Umowy.
- 15.6 Poświadczenie ubezpieczenia. W terminie **trzech (3) dni** przed Datą Odbioru Lokalu Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu odpowiednie polisy lub świadectwa ubezpieczeniowe wraz z dowodem ich opłacenia, jeżeli nie będzie to wynikać z treści przedstawionych dokumentów. W okresie najmu Najemca zobowiązuje się przedstawiać powyższe dokumenty na każde żądanie Wynajmującego.
- 15.7 Wyłączenie odpowiedzialności. W związku z powyższymi oświadczeniami i zobowiązaniami Stron, w zakresie dopuszczalnym przez prawo, Strony wyłączają odpowiedzialność odszkodowawczą Wynajmującego wobec Najemcy i regresową jego ubezpieczycieli w części wykraczającej poza zakres ubezpieczenia OC wskazanego w Artykule 15.2 Umowy. W celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że powyższe wyłączenie nie dotyczy zawinionych przypadków naruszenia przez

Wynajmującego zobowiązań określonych w Umowie oraz odpowiedzialności za szkody wyrządzone Najemcy przez Wynajmującego z winy umyślnej.

- 15.8 Konsekwencje naruszeń. W przypadku nienależytego wykonywania przez Najemcę zobowiązań wskazanych w Artykule 15 Umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę na piśmie do zaniechania naruszeń oraz do usunięcia ich skutków, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, Wynajmujący uprawniony będzie do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w trybie postanowień Artykułu 17 Umowy.

ARTYKUŁ 16 – PODNAJEM ORAZ PRZELEW (CESJA)

- 16.1 Zakaz podnajmu. Najemca nie jest uprawniony do podnajmowania Lokalu ani oddawania go w całości lub w części osobie trzeciej do używania z jakiegokolwiek innego tytułu, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, która nie zostanie odmówiona bez uzasadnionej przyczyny.
- 16.2 Zakaz cesji. Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i/lub obowiązków wynikających z Umowy na inną osobę bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, niezależnie od podstawy prawnej takiego przeniesienia, w tym w szczególności, w ramach zbycia lub dzierżawy przez Najemcę jego przedsiębiorstwa. Wydanie przez Wynajmującego zgody może być uzależnione od spełnienia przez Najemcę określonych warunków, w szczególności dotyczących zobowiązania Najemcy do solidarnej odpowiedzialności z cesjonariuszem z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy.
- 16.3 Konsekwencje naruszeń. Wszelkie naruszenia postanowień Artykułu 16.1 i/lub Artykułu 16.2 Umowy, stanowić będą podstawę żądania od Najemcy zapłaty kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość Czynnów miesięcznego najmu i Opłat Dodatkowych, o których mowa w Artykule 7 i 8.1.1 Umowy za okres **dwunastu (12) miesięcy** albo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym, zgodnie z Artykułem 17 Umowy.
- 16.4 Uprawnienie Wynajmującego. Wynajmujący uprawniony jest do przeniesienia całości lub części praw lub obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią, w tym na instytucję finansową, niezależnie od podstawy prawnej przeniesienia, w tym w szczególności, w ramach zbycia lub wniesienia aportem całości lub części przedsiębiorstwa Wynajmującego, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę. Przepis niniejszy będzie miał zastosowanie do każdego następcy prawnego Wynajmującego, który wstąpi w prawa i obowiązki Wynajmującego wynikające z Umowy zarówno pod tytułem ogólnym, jak również szczególnym.

ARTYKUŁ 17 – WYPOWIEDZENIE UMOWY

- 17.1 Wypowiedzenie. Z zastrzeżeniem wykonania obowiązku wezwania i udzielenia Najemcy dodatkowego terminu zgodnie z Artykułem 17.2 Umowy, Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez

zachowania terminów wypowiedzenia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z przyczyn wskazanych we wcześniejszych postanowieniach Umowy oraz z następujących przyczyn:

17.1.1 Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie albo utraci możliwość prowadzenia w Lokalu działalności określonej w Artykule 20.1.2 Umowy;

17.1.2 Najemca nie dokona odbioru Lokalu w okresie płatności Czynszu Inicjalnego;

17.1.3 Najemca nie dokona w terminie płatności Czynszu Inicjalnego lub Czynszu;

17.1.4 Najemca nie dokona w terminie innych płatności wynikających z Umowy;

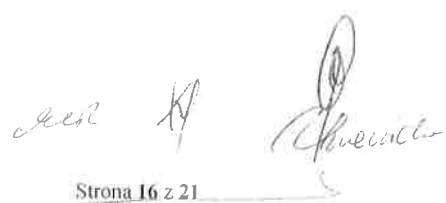
17.2 Wezwanie. Przed wypowiedzeniem Umowy Wynajmujący wezwie Najemcę na piśmie do zapłaty wymagalnych świadczeń pieniężnych i/lub spełnienia innych świadczeń albo usunięcia naruszeń Umowy w dodatkowym terminie **dziesięciu (10 dni)** od dnia otrzymania takiego wezwania, a w przypadku naruszenia wskazanego w Artykule 17.1.2 Umowy w dodatkowym terminie **jednego (1) miesiąca** od dnia otrzymania takiego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Przy czym wypowiedzenie z przyczyn wskazanych w Artykule 5.6 oraz Artykułach 17.1.1 Umowy nie wymaga wystosowania wezwania i wyznaczania dodatkowego terminu.

17.3 Kara umowna. W przypadku wypowiedzenia Umowy wynikających z art. 17.1.1, 17.1.2 oraz 17.1.3 i 17.1.4 przez Wynajmującego, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości (3) trzech miesięcznych Czynszów.

17.4 Kara umowna cd. W przypadkach, gdy zastrzeżona kara umowna odwołuje się w treści Umowy do wysokości Czynszu i/lub Opłat Dodatkowych, kara taka zostanie naliczona według stawek obowiązujących w miesiącu poprzedzającym niewykonanie lub naruszenie obowiązku.

17.5 Zasady ogólne. Zastrzeżenie w Umowie kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych, w pełnej wysokości, w kwocie przewyższającej kwoty wskazanych w Umowie kar umownych.

17.6 Wykonanie zastępcze. W przypadku, gdy Najemca nie będzie wykonywać któregośkolwiek z obowiązków o charakterze niepieniężnym zgodnie z Umową, Wynajmujący może, niezależnie od wykonania innych uprawnień zgodnie z Umową, po uprzednim wezwaniu Najemcy na piśmie do wykonania tego obowiązku z określeniem dodatkowego odpowiedniego terminu do jego wykonania, zlecić osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Najemcy, na jego koszt i ryzyko, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu, co nie może być jednak interpretowane jako zwolnienie Najemcy z obowiązku spełniania któregośkolwiek ze świadczeń i/lub obowiązków określonych Umową.



ARTYKUŁ 18 – ZWROT LOKALU

- 18.1 Zwrot Lokalu. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal Wynajmującemu pusty, posprzątany, w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
- 18.2 Zwrot Lokalu cd. Z zastrzeżeniem postanowień Artykułu 18.3 Umowy, Najemca zobowiązany jest odłączyć i usunąć z Lokalu ulepszenia i sprzęty nie stanowiące części składowych Lokalu. W celu uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że wszelkie elementy trwale związane z Lokalem stanowią części składowe Lokalu, których Najemca nie może usunąć bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- 18.3 Przejście tytułu. Po zakończeniu najmu wszystkie części składowe oraz ulepszenia i/lub sprzęty pozostawione przez Najemcę w Lokalu za zgodą Wynajmującego, przejdą na własność Wynajmującego. Najemca nie będzie uprawniony do żądania od Wynajmującego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów ani ulepszeń poczynionych w Lokalu, chyba że rozwiązanie Umowy nastąpiło z winy Wynajmującego.
- 18.4 Termin zwrotu. Lokal zostanie zwrócony Wynajmującemu: (i) w dniu wygaśnięcia Umowy, albo (ii) w przypadku wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym - w terminie **21 (dwudziestu jeden) dni** od daty doręczenia wypowiedzenia albo (iii) w każdym przypadku zwrócenia się przez Wynajmującego o przywrócenie Lokalu do stanu z Dnia Odbioru Lokalu – w dniu wygaśnięcia Umowy, lecz nie wcześniej niż po upływie **trzydziestu (30) dni** od daty otrzymania przez Najemcę odpowiedniego oświadczenia Wynajmującego w tym zakresie. W dacie zwrotu Lokalu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. W przypadku, gdy Najemca nie stawia się w celu sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego, Wynajmujący samodzielnie sporządzi taki protokół zdawczo-odbiorczy.
- 18.5 Naprawy Lokalu. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego konieczności napraw Lokalu, w protokole zawarty zostanie opis napraw, jakie Najemca zobowiązany jest dokonać w Lokalu wraz z adnotacją „Brak Odbioru”. Najemca przeprowadzi naprawy na własny koszt i ryzyko w odpowiednim, uzasadnionym technicznie, terminie określonym w protokole. Po ukończeniu napraw i/lub prac Strony niezwłocznie uzupełnią w tym zakresie protokół zdawczo-odbiorczy i Lokal zostanie zwrótnie przekazany Wynajmującemu.
- 18.6 Bezumowne korzystanie. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Lokalu w terminie wynikającym z Artykułu 18.4 Umowy, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 1/15 miesięcznego Czynszu i Opłat Dodatkowych, o których mowa w Artykule 7 i 8.1 Umowy, które byłyby należne, gdyby Umowa nadal obowiązywała, za każdy dzień opóźnienia ze zwrotem Lokalu.

ARTYKUŁ 19 – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 19.1 Zgody korporacyjne. Najemca oświadcza, że zawarcie Umowy nie wymaga uzyskania żadnych zgód korporacyjnych i/lub zgód osób trzecich, w tym organów administracji i/lub organów nadzorczych.
- 19.2 Prawo właściwe. Niniejsza Umowa została sporządzona zgodnie z prawem polskim. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 19.3 Rozstrzygnięcie Sporów. Wszelkie spory wynikające z Umowy zostaną poddane pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla miejsca położenia Nieruchomości. W przypadku, gdyby w czasie obowiązywania Umowy Sąd ten przestał istnieć, właściwym do rozpoznania sporów będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
- 19.4 Poufność. Strony zachowają w tajemnicy istotne warunki ekonomiczne Umowy, w tym wszystkie informacje oraz dokumenty przekazywane lub udostępniane jednej Stronie przez drugą Stronę w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, chyba że ujawnienie tych informacji będzie wymagane na podstawie obowiązujących przepisów prawa lub na żądanie właściwych władz oraz z zastrzeżeniem możliwości ujawnienia tych informacji pracownikom, doradcom podatkowym i prawnym oraz podmiotom finansującym i potencjalnym inwestorom. Strony będą uzgadniać wszelkie oświadczenia dla prasy i opinii publicznej zawierające szczegóły dotyczące zawarcia niniejszej Umowy.
- 19.5 Zmiany Umowy. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 19.6 Klauzula salwatoryjna. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy okaże się nieważne bądź bezskuteczne, Umowa pozostanie w mocy z pominięciem danych postanowień. Strony dołożą wszelkich starań w celu zastąpienia postanowienia uznanego za nieważne lub nieskuteczne, postanowieniem ważnym i skutecznym, najbliższym pierwotnej intencji Stron.
- 19.7 Całość Umowy. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część. Umowa i Załączniki do niej stanowią całość uzgodnień pomiędzy Stronami i zastępują wszystkie wcześniejsze ustne lub pisemne uzgodnienia i ustalenia pomiędzy Stronami dotyczące jej przedmiotu.

ARTYKUŁ 20 - SZCZEGÓŁOWE WARUNKI NAJMU

- 20.1 Szczegółowe warunki najmu, do których odsyłają Artykuły 1 do 19 Umowy, przedstawiają się następująco:

- 20.1.1 Przedmiotem Najmu jest Lokal o powierzchni 415 m² (czterysta piętnaście metrów kwadratowych), a także dwa (2) miejsca garażowych na poziomie -1 Budynku („Miejsca Garażowe”).

Wszelkie prawa i obowiązki nałożone Umową na Najemcę i Wynajmującego, które mają zastosowanie do Lokalu, będą miały odpowiednie zastosowanie do Miejsc Garażowych, w szczególności dotyczące: (i) obowiązku Najemcy przestrzegania przepisów porządkowych, (ii) obowiązku Najemcy ubezpieczenia ruchomości na zasadach określonych w Umowie, (iii) obowiązku Najemcy zwrotu Lokalu i Miejsc Garażowych po zakończeniu okresu trwania Umowy, (iv) obowiązku Wynajmującego przekazania Miejsc Garażowych Najemcy w dacie przekazania Lokalu, (v) obowiązku Wynajmującego zapewnienia Najemcy całodobowego i nieograniczonego dostępu do Miejsc Garażowych, (vi) obowiązku Wynajmującego zapewnienia nieprzerwanej dostawy istniejących mediów,

20.1.2 Najemca będzie używał Lokal wyłącznie w celu prowadzenia statutowej działalności, w zakresie: udzielania pomocy dzieciom od momentu urodzenia, młodzieży pomocy psychologiczno-pedagogicznej oraz pomocy w wyborze kierunku kształcenia i zawodu, udzielania rodzicom i nauczycielom pomocy psychologiczno-pedagogicznej związanej z wychowaniem i kształceniem dzieci i młodzieży, a także wspomagania przedszkoli, szkół i placówek w zakresie realizacji zadań dydaktycznych, wychowawczych i opiekuńczych

20.1.3 Najemca będzie prowadził działalność w Lokalu pod nazwą (szyldem):
Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna,
ul. Wojska Polskiego 30
05-500 Piaseczno

20.1.4 Umowa zostaje zawarta na okres 3 trzech lat, liczony od **Daty Odbioru Lokalu;**

Jeżeli Najemca na co najmniej 6 (sześć) miesięcy przed upływem okresu obowiązywania Umowy określonego powyżej niełoży Wynajmującemu, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, oświadczenia o nieprzedłużaniu Umowy, Umowa zostaje automatycznie przedłużona o okres kolejnych 3 **(trzech) lat.**

Jeżeli, w przypadku przedłużenia obowiązywania Umowy zgodnie z akapitem powyżej, na co najmniej 6 (sześć) miesięcy przed upływem takiego przedłużonego okresu obowiązywania Umowy, którakolwiek ze Stron niełoży drugiej Stronie, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, oświadczenia o nieprzedłużaniu Umowy, Umowa zostaje automatycznie przedłużona o okres kolejnego 1 **(jednego) roku.**

20.1.5 Wysokość czynszu

20.1.5.1. **Czynsz Inicjalny** wynosi (i) 315.800,00 złotych (trzysta piętnaście tysięcy osiemset złotych), co stanowi sumę:

1. Wartość prac adaptacyjnych;
2. Czteromiesięcznego czynszu najmu;
3. Opłaty wspólne za cztery pierwsze miesiące najmu;

[Handwritten signatures and initials]

4. Czteromiesięcznej opłaty za 2 miejsca garażowe

Czynsz Inicjalny zostanie wpłacony na rzecz Wynajmującego w dwóch ratach:

- (i) 1 rata w wysokości 225.000,00zł (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych i 00/100 gr) – w terminie do dnia 01 września 2018 r.
- (ii) 2 rata w wysokości 90.800,00zł (dziewięćdziesiąt tysięcy osiemset złotych i 00/100 gr) – w terminie do dwudziestego pierwszego dnia roboczego 2019 roku czyli w terminie płatności pierwszej faktury czynszowej Wynajmującego w 2019 roku;

20.1.5.2. **Czynsz** miesięczny wynosi (i) 43,50 złotych (czterdzieści trzy złote i 50/100 gr) za jeden (1) metr kwadratowy powierzchni Lokalu, z zastrzeżeniem akapitu drugiego poniżej, oraz (ii) 280,00 złotych (dwieście osiemdziesiąt złotych i 00/100) zł za 1 Miejsce Garażowe miesięcznie.

20.1.6 Wysokość opłat wspólnych, o których mowa w Artykule 8.1.1 Umowy, wynosi 4.00 złote (cztery złote i 00/100 gr) za jeden (1) metr kwadratowy powierzchni Lokalu miesięcznie z wyłączeniem pierwszych czterech miesięcy i będzie należna począwszy od **Daty Odbioru Lokalu**;

20.1.7 Opłaty indywidualne, o których mowa w Artykule 8.1.2 Umowy, będą należne począwszy od **Daty Odbioru Lokalu**;

20.1.8 Minimalna wartość ubezpieczenia Najemcy, o którym mowa w Artykule 15.5 i 15.6 Umowy, określona zostanie w aneksie do niniejszej Umowy w terminie 60 dni po podpisaniu Umowy.

20.1.9 Kaucja wyniesie sumę Czynszu bez VAT, o którym mowa w Artykule 7.1 i 8.1.1 Umowy, za okres **1 (jednego) miesiąca**. Kaucja zostanie wpłacona w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od zawarcia umowy na rachunek Wynajmującego: 20 1540 1157 2115 6822 7928 0002;

20.1.10 Pierwsza indeksacja Czynszu nastąpi z dniem 1 stycznia roku następującego po **Dacie Odbioru Lokalu**;

20.1.11 Strony niniejszym zobowiązują się, że po zakończeniu podstawowego okresu 3 lat najmu oraz po zakończeniu przedłużonego okresu 3 lat najmu, określonych w Artykule 20.1.4 powyżej, rozpoczną w dobrej wierze rozmowy dotyczące ustalenia możliwości i warunków potencjalnej sprzedaży Najemcy Lokalu przez Wynajmującego.

20.2 Strony wskazują następujące adresy do korespondencji:

Dla Najemcy:

a) do daty odbioru lokalu:



Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna,

ul. Chyliczkowska 20

05-500 Piaseczno

b) po dacie Odbioru Lokalu:

Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna,

ul. Wojska Polskiego 30

05-500 Piaseczno

Dla Wynajmującego:

STONBUD Sp. z o.o.

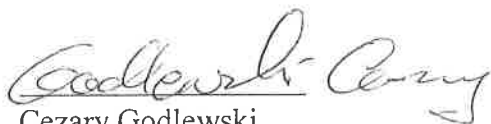
ul. Eugeniusza Romera 4B (II piętro –biura GEO)

02-784 Warszawa

Tel.: +48 601 245 256

20.3 Umowę sporządzono w dniu 25 maja 2018 roku, w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego, dwa dla Najemcy.

Wynajmujący:



Cezary Godlewski

Prezes Zarządu



Katarzyna Godlewska

Wiceprezes Zarządu

STONBUD Sp. z o.o.

ul. Romera 4B, 02-784 Warszawa

REGON 140638910

NIP 951-21-93-739

Najemca:

CZŁONEK ZARZĄDU



Ksawery Gut

Członek Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego

DYREKTOR PORADNI



mgr Bożena Małkowska-Baranowska

Bożena Małkowska-Baranowska

Dyrektor Poradni

PORADNIA

PSYCHOLOGICZNO-PEDAGOGICZNA

05-500 PIASECZNO ul. Chyliczkowska 20

tel. 516 266 753 tel./fax. 22 756 44 55

REG.016190181 NIP 123-08-82-292

Kontrasygnowano dn. 25.05.2018

GŁÓWNA KSIĘGOWA



mgr Urszula Iwanicka

KALICA DRAWNY

Andrzej Hajduk
WA 11959