

Umowa najmu nr NN.1.2220....2015

zawarta w dniu 2015r.

pomiędzy:

Poznańskimi Ośrodkami Sportu i Rekreacji

Zakładem Budżetowym Miasta Poznania

61-553 Poznań, ul. Chwiałkowskiego 34

NIP 783-10-44-564

reprezentowanymi przez:

Dyrektora – Zbigniewa Madońskiego

przy kontrasygnacie Zastępcy Dyrektora ds. Finansowych – Anny Samelak

zwanymi w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

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

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest upoważniony do dokonania czynności prawnej o treści poniżej zamieszczonej na podstawie pełnomocnictwa z dnia 16 lipca 2014r. udzielonego przez Prezydenta Miasta Poznania.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania kompleks gastronomiczny zlokalizowany na terenie nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Warmińskiej 1 o oznaczeniach geodezyjnych: obręb Gołęcin, arkusz 36, działka nr 18/2, na który składa się:
 - a) restauracja wraz z zapleczem kuchennym, magazynowym oraz socjalnym o łącznej powierzchni 199,03m² znajdująca się w budynku przy ul. Warmińskiej 11,

b) teren przyległy o powierzchni 90m² przeznaczony na prowadzenie sezonowej działalności handlowej - ogródek gastronomiczny,

zgodnie z szkicem - mapą oraz planem stanowiącymi integralną część umowy (**załącznik nr 1**).

2. Przedmiot najmu jest własnością Miasta Poznania oddaną na rzecz Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji w trwały zarząd na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Poznania.
3. Strony postanawiają, że w lokalu prowadzona będzie działalność restauracyjna i cateringowa dostępna również dla gości obiektu „Golęcín – Noclegi”, organizatorów treningów i imprez, zawodników, kibiców oraz mieszkańców Poznania.

§ 3

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od podpisania umowy. Załącznik do protokołu będzie stanowiła dokumentacja fotograficzna obiektu wykonana wspólnie przez Strony i nagrana na nośniku danych typu płyta DVD.
2. W przypadku dwukrotnej odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez Najemcę lub niestawienia się Najemcy na przekazanie przedmiotu umowy, Wynajmujący ma prawo odstąpić od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu lub uznać, iż przedmiot umowy został skutecznie wydany, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat, tj. od dnia2015r. do dnia2025r.

§ 5

1. Z tytułu umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny, na który składa się:
 - a) czynsz najmu za restaurację wraz z zapleczem kuchennym, magazynowym oraz socjalnym w wysokości:.....+ VAT (słownie:zł.)

- b) czynsz najmu za teren przyległy o powierzchni 90m² przeznaczony na ogródek gastronomiczny w wysokości:.....+ VAT (słownie:zł.)
naliczany za czas faktycznie prowadzonej działalności handlowej,
- c) równowartość podatku od nieruchomości + VAT. Wysokość stawki podatku będzie wynikała z obowiązujących w danym roku uchwał Rady Miasta Poznania oraz przeznaczenia lub sposobu użytkowania nieruchomości.
2. Czynsz określony w ust. 1 płatny będzie miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury i na rachunek bankowy podany przez Wynajmującego.
 3. Strony zgodnie oświadczają, iż miesięczny czynsz określony w ust. 1 lit. a) i lit. b) będzie co roku waloryzowany o wskaźnik wzrostu towaru i usług konsumpcyjnych ustalony przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Każdorazowo wysokość waloryzowanego czynszu zostanie ustalona przez Wynajmującego do dnia 31 marca danego roku i obowiązywać będzie od 1 kwietnia tego roku.
 4. Strony oświadczają, że czynsz określony w ust. 1 lit. c) będzie podlegał waloryzacji w przypadku wystąpienia zmian mających wpływ na jego wysokość, co w szczególności będzie miało miejsce przy zmianach stawek podatku dokonywanych przez Radę Miasta Poznania lub przy zmianach wynikających z samego przedmiotu opodatkowania (zmiana przeznaczenia lub sposobu użytkowania nieruchomości mająca wpływ na wysokość stawki podatku). O każdej zmianie mającej wpływ na wysokość stawki czynszu Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę.
 5. Najemca powiadomi pisemnie Wynajmującego z co najmniej jednomiesięcznym wyprzedzeniem o każdej zmianie przeznaczenia lub sposobu użytkowania nieruchomości, która będzie miała wpływ na stawkę podatku od nieruchomości.
 6. Zmiany wysokości czynszu, o których mowa w ust. 3 i 4 nie wymagają zmiany niniejszej umowy i stają się skuteczne poprzez pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego.
 7. W przypadku opóźnienia w płaceniu należności naliczane będą ustawowe odsetki.
 8. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy Wynajmujący ma prawo zaliczyć dokonane wpłaty w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe od opóźnienia, następnie na czynsz najdawniej wymagalny, a dopiero

w ostatniej kolejności na czynsz bieżący. W takim przypadku Wynajmujący poinformuje Najemcę w terminie 7 dni, w jaki sposób zaliczył dokonaną wpłatę.

9. Począwszy od pierwszego dnia obowiązywania niniejszej umowy i na czas trwania prac modernizacyjno – inwestycyjnych, o których mowa w § 11, do czasu rozpoczęcia prowadzenia działalności przez Najemcę, nie dłużej jednak niż na okres 1 roku od dnia zawarcia umowy, Wynajmujący obniża stawkę czynszu najmu określoną ust. 1 lit. a) umowy najmu o 90% jej wartości netto. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego na piśmie o terminie rozpoczęcia działalności na min. 7 dni przed nadejściem tego terminu.

§ 6

1. Najemca w trakcie trwania umowy ponosił będzie miesięczne koszty bieżącej eksploatacji oraz regulował należne opłaty (opłaty „okołoczynszowe”) za:
 - a) energię elektryczną na podstawie wskazań podlicznika,
 - b) zużycie wody i zrzut ścieków na podstawie wskazań podlicznika,
 - c) koszty ogrzewania według wskaźnika zajmowanej powierzchni,
 - d) równowartość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi (wywóz śmieci), których wysokość będzie uzależniona od stawek ustalanych przez podmiot gospodarujący odpadami na terenie aglomeracji poznańskiej i na podstawie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanych do tego podmiotu przez Wynajmującego. Najemca będzie zgłaszał Wynajmującemu pożądaną ilość oraz częstotliwość odbioru odpadów, celem umożliwienia Wynajmującemu złożenia prawidłowej deklaracji.
2. Rozliczenie dostaw mediów będzie dokonywane comiesięcznie na podstawie faktur.
3. Najemca zobowiązuje się regulować należności określone w ust. 1 miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury i na rachunek bankowy podany przez Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w płaceniu należności naliczane będą ustawowe odsetki.

§ 7

1. Na zabezpieczenie płatności czynszu, należności „okołoczynszowych” oraz wszelkich roszczeń mogących wyniknąć z niniejszej umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy kaucję w wysokości trzykrotności wartości miesięcznego czynszu brutto określonego w § 5 ust. 1 lit. a).

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, złożona zostanie przez Najemcę w banku: PKO BP S.A. na rachunku o nr **19 1020 4027 0000 1702 1262 2355**.
3. W okresie trwania umowy najmu jedynym dysponentem rachunku będzie Wynajmujący.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia ze złożonej przez Najemcę kaucji należności przypadającej od Najemcy w przypadku:
 - a) przekroczenia terminu płatności czynszu oraz opłat „okołoczynszowych” o 7 dni,
 - b) wystąpienia innych roszczeń,przy czym Strony postanawiają, że prawo potrącenia przysługuje Wynajmującemu po bezskutecznym wezwaniu Najemcy przez Wynajmującego do realizacji roszczenia i po pokryciu tych kosztów przez Wynajmującego i wezwaniu do zapłaty tych kosztów przez Najemcę.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę jaką kwotę potrącił oraz jaką kwotę kaucji Najemca powinien uzupełnić.
6. Niewykorzystana, zgodnie niniejszym paragrafem, kwota kaucji, po rozwiązaniu umowy lub po jej wygaśnięciu zostanie zwrócona Najemcy w terminie 14 dni po upływie okresu najmu, jednakże nie wcześniej niż po uregulowaniu wszystkich płatności obciążających Najemcę.
7. W przypadku wystąpienia zdarzeń, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni uzupełnić kaucję o kwotę dokonanych potrąceń, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy bez wypowiedzenia.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, a ponadto:
 - a) utrzymać go w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnej eksploatacji,
 - b) dbać o porządek i estetykę przedmiotu najmu m.in. sprzątać teren najmu,
 - c) zapewnić bezpieczne warunki korzystającym z obiektów znajdujących się na terenie przedmiotu umowy,
 - d) przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzonych przez upoważnione instytucje.

2. Najemca każdorazowo zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na prowadzenie sezonowej działalności handlowej w ogródku gastronomicznym, o którym mowa w § 2 ust. 1 lit. b) oraz zobowiązany jest złożyć pisemną informację o dacie jej rozpoczęcia oraz zakończenia.
3. Czynsz za niepełne miesiące zostanie naliczony przez pomnożenie stawki dziennej (stawka miesięczna podzielona przez 30) przez liczbę dni trwania najmu.
4. Ze względu na specyfikę obiektu oraz organizowane na jego terenie przez Wynajmującego imprezy, Wynajmujący ma prawo ograniczyć asortyment oferowanych na terenie ogródka gastronomicznego towarów, zakazać ich sprzedaży lub nakazać likwidację ogródka na czas trwania imprezy organizowanej przez Wynajmującego lub inny podmiot przez niego wskazany, na co Najemca wyraża zgodę i nie będzie z tego tytułu dochodził roszczeń. Czynsz najmu za ten okres zostanie proporcjonalnie zmniejszony. Wynajmujący poinformuje Najemcę o powyższym w terminie 7 dni przed organizacją imprezy.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie i dokonywania wszelkich jego napraw, remontów i konserwacji w zależności od potrzeb w celu zachowania ich w stanie niepogorszonym.
2. Zasadność, kolejność i wartość nakładów, przed ich poniesieniem przez Najemcę, podlegać będzie weryfikacji przez Wynajmującego.
3. Koszty dokonanych napraw, remontów i konserwacji nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.

§ 10

1. Najemca ma prawo do czerpania korzyści finansowych z umieszczonych na przedmiocie najmu reklam pod warunkiem pisemnego uzgodnienia ich treści i lokalizacji z Wynajmującym. Wynajmujący w ciągu 5 (pięciu) dni roboczych poinformuje Najemcę, czy wyraża zgodę na umieszczenie reklamy, przy czym brak informacji w powyższym terminie uznaje się jako wyrażenie zgody. Strony, celem realizacji zapisów niniejszego paragrafu podają do kontaktu również następujące adresy poczty elektronicznej: sekretariat@posir.poznan.pl i

2. Niezależnie od ust. 1 Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Zarządzenia Nr 196/2012/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 26 marca 2012 roku w sprawie zasad umieszczania urządzeń reklamowych lub szyldów na nieruchomościach Miasta Poznania lub też późniejszego aktu prawnego dotyczącego tej kwestii.
3. Reklamy, których treść i lokalizacja nie zostaną pisemnie uzgodnione z Wynajmującym, Najemca usunie na swój koszt, a gdy tego nie uczyni zostaną usunięte przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za utrzymanie zamontowanych reklam w czystości i dobrym stanie technicznym.
5. Wszelką odpowiedzialność z tytułu umieszczonych reklam ponosi Najemca.

§ 11

1. Najemca zobowiązuje się modernizować obiekty zlokalizowane na terenie przedmiotu umowy lub dokonywać nowych inwestycji w okresie pierwszego roku trwania umowy najmu na **kwotę min.zł + VAT**. Najemca będzie miał prawo dokonywać modernizacji i inwestycji na terenie przedmiotu umowy również w późniejszych latach trwania umowy najmu, na warunkach określonych w niniejszej umowie.
2. Przystąpienie do realizacji prac modernizacyjnych lub inwestycyjnych, po przedstawieniu projektów i szczegółowych kosztorysów inwestorskich, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący przewiduje możliwość udzielenia Najemcy, tzw. promesy zgody na wykonanie zamierzenia modernizacyjnego lub inwestycyjnego Najemcy, przy czym Najemca winien przedstawić uprzednio Wynajmującego wstępny projekt zamierzenia (np. wizualizacja) oraz jego orientacyjne koszty.
4. W przypadku braku realizowania prac określonych w ust. 1 z winy Najemcy, Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia kary umownej w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień następujący po upływie tego terminu.
5. Nakłady na modernizacje lub inwestycje poniesione przez Najemcę, o których mowa w ust 1, przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego po upływie okresu

obowiązania niniejszej umowy lub po jej rozwiązaniu z przyczyn powstałych z winy Najemcy, przy czym pod pojęciem winy Najemcy w rozumieniu niniejszego paragrafu rozumieć należy:

- a) opóźnienie z zapłatą czynszu i opłat „okołoczynszowych” w wysokości za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - b) rażące lub uporczywe naruszenie postanowień niniejszej umowy, przy czym w przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego rażącego lub uporczywego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, zobowiązany jest on do skierowania do Najemcy pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, a jego uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy aktualizuje się dopiero po bezskutecznym upływie wyżej wskazanego terminu.
6. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn, za które Najemca nie odpowiada, Najemcy przysługuje zwrot poniesionych i udokumentowanych nakładów na modernizację przedmiotu najmu lub inwestycje, proporcjonalnie do czasu jaki pozostał do zakończenia umowy.
 7. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana za porozumieniem stron, Najemcy przysługuje zwrot poniesionych i udokumentowanych nakładów na modernizację przedmiotu najmu lub inwestycje, proporcjonalnie do czasu, jaki pozostał do zakończenia umowy.
 8. W przypadkach określonych w ust. 6 i 7 wyceny na dzień rozwiązania umowy dokona rzeczoznawca wspólnie wybrany przez obie Strony. Koszty wyceny będą poniesione po połowie przez obie Strony.
 9. W sytuacji wyrządzenia przez Najemcę szkód w przedmiocie umowy, Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia od Najemcy odszkodowania w kwotach równorzędnych z kosztami przywrócenia przedmiotu umowy do stanu pierwotnego. Wyceny dokona uprawniony rzeczoznawca majątkowy powołany przez Wynajmującego. Koszt wyceny pokrywa Najemca.

§ 12

1. Najemca oświadcza, że na podstawie oświadczeń Projektantów będzie nabywał autorskie prawa majątkowe do wszelkich projektów opracowanych w związku z modernizacją, remontami oraz adaptacją przedmiotu najmu (dalej: Dokumentacja Projektowa) oraz

uzyska zgodę do wykonywania autorskich praw zależnych i autorskich praw osobistych do Dokumentacji Projektowej, o której mowa w tych oświadczeniach (wzór oświadczenia stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej umowy), a także uzyska zgodę od Projektanta do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i autorskich praw osobistych.

2. Najemca oświadcza, że w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących modernizacji, remontu lub adaptacji przedmiotu umowy przeniesie na Wynajmującego, w ramach wynagrodzenia ustalonego w ust. 10 autorskie prawa majątkowe do Dokumentacji Projektowych, na wszystkich polach eksploatacji, znanych w dniu zawarcia niniejszej umowy w szczególności:
 - a) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w celu realizacji jakichkolwiek inwestycji związanej z przedmiotem umowy, w szczególności jej modernizacji i rozbudowy,
 - b) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z eksploatacją przedmiotu umowy, w tym organizacją różnego rodzaju imprez masowych, zawodów sportowych, koncertów, konferencji, konwencji, zjazdów, itp.
 - c) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z działalnością promocyjną, reklamową, informacyjną i usługową,
 - d) do wytwarzania, utrwalania i zwielokrotniania egzemplarzy projektów wszystkimi technikami, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową, w szczególności jego zwielokrotnienia poprzez dokonywanie zapisów na wszelkiego rodzaju nośnikach danych, w tym na płytach CD lub podobnych, kasetach magnetofonowych, kasetach video, urządzeniach pamięci zewnętrznej, nośnikach magnetoptycznych, poprzez inne urządzenia elektroniczne, w tym tzw. papier elektroniczny, wprowadzania do pamięci komputera,
 - e) udostępniania projektów, o którym mowa powyżej, może mieć miejsce w szczególności za pomocą egzemplarzy zwielokrotnionych zgodnie z powyższym zapisem, a także w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym,
 - f) eksploatacji przedmiotu umowy, w tym w celu realizacji działalności promocyjnej i reklamowej, w szczególności w celu umieszczania reklam na powierzchniach innych niż do tego przeznaczone w projektach i zmiany kolorystyki ww. przedmiotu,

- g) do wprowadzania do obrotu projektów oraz ich kopii,
 - h) do rozpowszechniania, w tym użyczania, najmu, wystawienia, wyświetlenia w telewizji, w internecie, na telefonii komórkowej, ekranach ledowych, wyświetlaczach ciekłokrystalicznych plakatach, billboardach - także na otwartych przestrzeniach,
 - i) wykorzystywania projektów w całości lub we fragmentach, w tym w ramach kompilacji lub połączeń z innymi projektami uzupełnionymi o treści komercyjne, promocyjne lub reklamowe, w tym w celach reklamowych i promocyjnych (bez ograniczeń co do formy i sposobów reklamy).
3. Najemca oświadcza, iż w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących modernizacji, remontu lub adaptacji przedmiotu umowy wyrazi zgodę, w ramach wynagrodzenia ustalonego w ust. 10 na wykonywanie przez Wynajmującego na zasadzie wyłączności zależnych praw autorskich do wszelkich opracowań projektów, na wszelkich polach eksploatacji znanych w dniu zawarcia umowy, w szczególności wskazanych powyżej, w tym wyrazi zgodę na korzystanie, rozporządzanie i rozpowszechnianie opracowań projektów, a także dokonywanie w nich zmian i modyfikacji na potrzeby przebudowy i modernizacji przedmiotu umowy, wszelkich przeróbek, adaptacji projektów w związku z działalnością prowadzoną na przedmiocie umowy oraz indywidualnych potrzeb podmiotów nim władających poprzez wprowadzenie udogodnień dla osób niepełnosprawnych, zmianę funkcji użytkowej obiektu lub jego części, podniesienie poziomu bezpieczeństwa poprzez wprowadzenia odmiennych od zaproponowanych rozwiązań architektoniczno-budowlanych albo estetyczno-użytkowych.

Najemca oświadcza również, iż wyrazi zgodę Wynajmującemu do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i autorskich praw osobistych.

4. Najemca oświadcza, iż w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących modernizacji, remontu lub adaptacji przedmiotu najmu udzieli Wynajmującemu, w ramach wynagrodzenia przewidzianego w ust. 10, zgód i upoważnień dotyczących wykonywania autorskich praw osobistych do projektów, w szczególności w zakresie prawa do integralności projektu, prawa do nadzoru nad sposobem korzystania z projektów (wykonywanie autorskich praw osobistych będzie miało związek przede wszystkim z dokonywaniem wszelkich opracowań, zmian i

modyfikacji projektów oraz obiektów budowlanych powstałych na podstawie projektów oraz decydowaniem o celu i sposobie ich eksploatacji.

5. Intencją Najemcy, w związku z przeniesieniem na Wynajmującego autorskich praw majątkowych i udzieleniem zgód, zezwoleń i upoważnień na wykonywanie autorskich praw zależnych i autorskich praw osobistych, jest zapewnienie Wynajmującemu w ramach wynagrodzenia przewidzianego w ust. 10, nieograniczonej możliwości wykonywania autorskich praw majątkowych, praw zależnych i praw osobistych do projektów, w szczególności nieograniczonego prawa do: korzystania z projektów, rozporządzania nimi, wprowadzania do nich zmian, sporządzania ich opracowań, tworzenia na ich podstawie nowych projektów oraz korzystania z tych opracowań, nowych projektów i rozporządzania nimi oraz że zamiarem Najemcy jest zapewnienie, aby takie korzystanie z projektów, ich opracowań, nowych projektów oraz rozporządzanie nimi nie wymagało jego odrębnych zgód i zezwoleń oraz nie było przez niego traktowane, jako naruszenie autorskich praw osobistych.
6. Najemca, zgodnie z oświadczeniami zawartymi w niniejszym paragrafie i oświadczeniem Projektanta (**załącznik nr 2**) gwarantuje, że Wynajmujący nabędzie wskazane w tym paragrafie prawa, zgody, zezwolenia i upoważnienia w sposób definitywny, a wynikające z nich uprawnienia mają charakter nieograniczony, co do terytorium i okresu. Najemca, w oparciu o oświadczenie Projektanta zapewnia również Wynajmującemu wyłączność nabytych przez niego praw.
7. Wynajmujący może powierzyć – bez konieczności uzyskania odrębnej zgody Projektanta oraz Najemcy – wykonywanie nabytych na podstawie oświadczenia Projektanta i oświadczeń Najemcy praw wybranej przez siebie osobie lub osobom trzecim.
8. Do przeniesienia autorskich praw majątkowych do Dokumentacji Projektowej, o której mowa w tym paragrafie, oraz do wykonywania na zasadzie wyłączności zależnych praw autorskich i udzielenia zgody, upoważnień do wykonywania autorskich praw osobistych, dojdzie w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących modernizacji, remontu lub adaptacji, co zostanie potwierdzone na piśmie w treści stosownego protokołu.
9. Najemca zapewnia, że najpóźniej na dzień przeniesienia autorskich praw majątkowych do Dokumentacji Projektowych na Wynajmującego, będzie on wyłącznie uprawniony do

dysponowania autorskimi prawami majątkowymi do Dokumentacji Projektowych, a prawa te pozostaną wolne od wad, w tym praw i roszczeń osób trzecich. Najemca będzie zobowiązany do współdziałania z Wynajmującym w celu skutecznej obrony przed roszczeniami osób trzecich dotyczących naruszenia praw do Dokumentacji Projektowych.

10. Wynagrodzenie Najemcy z tytułu nabycia przez Wynajmującego praw określonych w niniejszym paragrafie stanowi 1% (jeden procent) miesięcznego czynszu brutto określonego w § 5 ust.1 umowy za każdy projekt. Wynagrodzenie to będzie płatne w terminie płatności faktury wystawionej Najemcy przez Wynajmującego z tytułu czynszu za miesiąc następujący po dacie przeniesienia tych praw i wyrażenia zgód, upoważnień do wykonywania ww. praw i nastąpi poprzez potrącenie tego wynagrodzenia z wierzytelnością Wynajmującego z tytułu powyższej faktury. Najemca dostarczy Wynajmującemu fakturę z tytułu wynagrodzenia za przeniesienie praw autorskich najpóźniej na 7 dni przed terminem płatności faktury, o której mowa powyżej.
11. Strony zgodnie postanawiają, iż niewykonanie przez Najemcę zobowiązań, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 w terminie w nich wskazanym, będzie skutkowało koniecznością zapłaty przez Najemcę na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 10% (słownie: dziesięciu procent) wartości danych prac projektowych brutto. Wynajmujący zachowuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość wskazanej w zdaniu poprzedzającym kary umownej.

§ 13

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za przedmiot najmu wraz z inwestycjami na nim poczynionymi. Najemca wyraża zgodę, aby ewentualne roszczenia osób trzecich związane ze zdarzeniami losowymi kierowane były wobec niego w miejsce Wynajmującego.
2. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody powstałe z tytułu prowadzonej działalności, chyba że szkodę wyrządziła osoba, za którą Najemca nie odpowiada, bądź odpowiedzialność za szkodę została przejęta przez przedsiębiorstwo ubezpieczające, w oparciu o zawartą umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

§ 14

1. Najemca zobowiązuje się przestrzegać w zakresie dotyczącym jego działalności i przyjmuje na siebie wyłączną odpowiedzialność z tytułu:
 - a) postanowień ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t. j. w Dz. U. z 2012r. poz.1356 ze zm.),
 - b) przepisów ustawy z dnia 9 listopada 1995 r. o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (t. j. w Dz. U. z 2015r. poz. 298),
 - c) postanowień ustawy z dnia 4 lutego 1994r o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t. j. w Dz. U. z 2006r. nr 90 poz.631 ze zm.) i zobowiązań wobec organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi, w tym Stowarzyszenia Autorów ZAiKS.
2. Najemca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności do:
 - a) wyposażenia wynajmowanego obiektu w normatywną ilość i asortyment podręcznego sprzętu p.poż, oznakowania obiektu znakami bezpieczeństwa oraz przeprowadzania konserwacji sprzętu w ustalonych terminach i na własny koszt,
 - b) przeprowadzania pomiarów instalacji i odbiorników prądu w zakresie skuteczności zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rezystancji izolacji, instalacji odgromowej i ponosi wszelką odpowiedzialność z tego tytułu.
3. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zaleceń osoby odpowiadającej za sprawy administracyjne w Oddziale Gołęczin Wynajmującego.

§ 15

Najemca zobowiązuje się do potwierdzania Wynajmującemu, w terminie do 15 stycznia, stanu majątku objętego umową na dzień 31 grudnia każdego roku obowiązywania umowy.

§ 16

Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, a także sposobu zagospodarowania oraz użytkowania przedmiotu najmu.

§ 17

1. Strony zgodnie postanawiają, że po zakończeniu umowy Najemca dobrowolnie opuści i przekaże na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiot najmu, w ustalonym przez Wynajmującego terminie. Zawiadomienie o terminie przekazania nastąpi na piśmie z 7-dniowym wyprzedzeniem.
2. W razie nieopuszczenia przedmiotu najmu przez Najemcę do ostatniego dnia obowiązywania umowy lub w przypadku niestawienia się Najemcy na protokolarny odbiór, o którego terminie Najemca zostanie pisemnie zawiadomiony, Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia wynagrodzenia za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 200,00 zł + VAT (słownie: dwieście złotych 00/100).
3. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność z tytułu pogorszenia stanu przekazanych środków trwałych ponad ich normalne zużycie i zobowiązuje się do ich naprawy na swój koszt, a w przypadku gdy tego nie uczyni, zostanie nimi obciążony przez Wynajmującego.

§ 18

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo natychmiastowego przejęcia przedmiotu umowy do wykorzystania dla celów obrony cywilnej w sytuacji rzeczywistego zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Rozliczenie nastąpi wówczas wg obowiązujących w tej sytuacji przepisów prawnych.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo inwestowania w przedmiot umowy. Zasady utrzymania inwestycji poczynionych przez Wynajmującego zostaną uregulowane w formie aneksu do umowy.

§ 19

Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może oddać przedmiotu najmu w części lub w całości osobie trzeciej w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania.

§ 20

Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

§ 21

Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:

- a) Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu oraz opóźnia się z zapłatą opłat „okołoczynszowych” za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
- b) Najemca nie wykonuje zobowiązań, o których mowa w § 11 lub 12 niniejszej umowy,
- c) Najemca w sposób rażący lub uporczywy narusza inne postanowienia niniejszej umowy, przy czym w przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego rażącego lub uporczywego naruszania przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, zobowiązany jest on do skierowania do Najemcy pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, a jego uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy aktualizuje się dopiero po bezskutecznym upływie wyżej wskazanego terminu,
- d) Najemca nie wpłaci kaucji w terminie wskazanym w niniejszej umowie.

§ 22

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli:

- a) stanu własnych aktywów,
- b) bezpieczeństwa użytkowników przedmiotu umowy,
- c) stanu realizacji modernizacji/inwestycji,
- d) pozwoleń i certyfikatów wymaganych prawem.

§ 23

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 24

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 25

Sprawy sporne nieuregulowane niniejszą umową rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 26

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwóch dla Wynajmującego i jednym dla Najemcy.

§ 27

Załączniki stanowią integralną część umowy.

§ 28

Osoby reprezentujące strony oświadczają, że są upoważnione do zawarcia i podpisania niniejszej umowy w zakresie podanym powyżej i na rzecz podmiotów, które reprezentują.

Załączniki:

1. szkic - mapa oraz plan kompleksu gastronomicznego
2. oświadczenie Projektanta (wzór)

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Oświadczenie (dalej: Projektant)

o przeniesieniu autorskich praw majątkowych oraz wyrażeniu zgody na wykonywanie autorskich praw zależnych i praw osobistych do dokumentacji projektu budowlanego

.....

1. Niniejszym oświadczam, że przenoszę na autorskie prawa majątkowe do stworzonej przeze mnie Dokumentacji Projektowej dotyczącej projektu budowlanego (dalej: Obiekt), na wszystkich polach eksploatacji, znanych w dniu składania oświadczenia, w szczególności:

- a) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w celu realizacji jakichkolwiek inwestycji związanej z przedmiotem umowy, w szczególności jej modernizacji i rozbudowy,
- b) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z eksploatacją przedmiotu umowy, w tym organizacją różnego rodzaju imprez masowych, zawodów sportowych, koncertów, konferencji, konwencji, zjazdów, itp.
- c) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z działalnością promocyjną, reklamową, informacyjną i usługową,
- d) do wytwarzania, utrwalania i zwielokrotniania egzemplarzy projektów wszystkimi technikami, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową, w szczególności jego zwielokrotnienia poprzez dokonywanie zapisów na wszelkiego rodzaju nośnikach danych, w tym na płytach CD lub podobnych, kasetach magnetofonowych, kasetach video, urządzeniach pamięci zewnętrznej, nośnikach magnetoptycznych, poprzez inne urządzenia elektroniczne, w tym tzw. papier elektroniczny, wprowadzania do pamięci komputera,
- e) udostępnianie projektów, o którym mowa powyżej, może mieć miejsce w szczególności za pomocą egzemplarzy zwielokrotnionych zgodnie z powyższym punktem, a także w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym,

- f) eksploatacji przedmiotu umowy, w tym w celu realizacji działalności promocyjnej i reklamowej w szczególności w celu umieszczania reklam na powierzchniach innych niż do tego przeznaczone w projektach i zmiany kolorystyki przedmiotu,
- g) do wprowadzania do obrotu projektów oraz ich kopii,
- h) do rozpowszechniania, w tym użyczenia, najmu, wystawienia, wyświetlenia w telewizji, w internecie, na telefonii komórkowej, ekranach ledowych, wyświetlaczach ciekłokrystalicznych plakatach, bilbordach, w tym na otwartych przestrzeniach,
- i) wykorzystywania projektów w całości lub we fragmentach, w tym w ramach kompilacji lub połączeń z innymi projektami uzupełnionymi o treści komercyjne, promocyjne lub reklamowe, w tym w celach reklamowych i promocyjnych (bez ograniczeń co do formy i sposobów reklamy)

2. Oświadczam, że wyrażam zgodę wykonywanie **zależnych praw autorskich** wszelkich opracowań projektów, na wszelkich polach eksploatacji znanych w dniu złożenia niniejszego oświadczenia, w szczególności wskazanych powyżej, w tym **wyrażam zgodę** na korzystanie, rozporządzanie i rozpowszechnianie opracowań projektów, a także dokonywanie w nich zmian i modyfikacji na potrzeby przebudowy i modernizacji Obiektu, wszelkich przeróbek, adaptacji projektów w związku z działalnością prowadzoną na Obiekcie oraz indywidualnych potrzeb podmiotów nim władających poprzez wprowadzenie udogodnień dla osób niepełnosprawnych, zmianę funkcji użytkowej Obiektu lub jego części, podniesienie poziomu bezpieczeństwa poprzez wprowadzenia odmiennych od zaproponowanych rozwiązań architektoniczno – budowlanych albo estetyczno – użytkowych.

Oświadczam również, że przenoszę na prawo do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i praw osobistych.

3. Udzielam, zgod i upoważnień dotyczących wykonywania w moim imieniu autorskich praw osobistych do projektów, w szczególności w zakresie prawa do integralności utworu, prawa do nadzoru nad sposobem korzystania z projektów (wykonywanie autorskich praw osobistych będzie miało związek przede wszystkim z dokonywaniem wszelkich opracowań, zmian i modyfikacji projektów oraz obiektów budowlanych powstałych na podstawie projektów oraz decydowaniem o celu i sposobie ich eksploatacji).

4. Oświadczam, że moją intencją, w związku z przeniesieniem na
autorskich praw majątkowych i udzieleniem zgód, zezwoleń i upoważnień na wykonywanie
autorskich praw zależnych i praw osobistych jest zapewnienie
nieograniczonej możliwości wykonywania autorskich praw majątkowych, osobistych i praw
zależnych do projektów, w szczególności nieograniczonego prawa do: korzystania
z projektów, rozporządzania nimi, wprowadzania do nich zmian, sporządzania ich opracowań,
tworzenia na ich podstawie nowych projektów oraz korzystania z tych opracowań, nowych
projektów i rozporządzania nimi oraz **oświadczam, że moim zamiarem** jest zapewnienie,
aby takie korzystanie z projektów, ich opracowań, nowych projektów oraz rozporządzenie
nimi nie wymagało moich odrębnych zgód i zezwoleń oraz nie było przeze mnie traktowane
jako naruszenie autorskich praw osobistych.

5. Gwarantuję, że nabył wskazane w tym paragrafie prawa i uzyskał zgody
w sposób definitywny, a wynikające z nich uprawnienia mają charakter nieograniczony co do
terytorium. Gwarantuję również wyłączność nabytych przez niego praw.

6. Oświadczam, że może powierzyć – bez konieczności uzyskania mojej
odrębnej zgody – wykonywanie nabytych na podstawie tego oświadczenia praw wybranej
przez siebie osobie lub osobom trzecim.

7. Oświadczam, że jestem wyłącznie uprawniony do dysponowania autorskimi prawami
majątkowymi do Dokumentacji Projektowej, a prawa te pozostają wolne od wad, w tym praw
i roszczeń osób trzecich. W zakresie niniejszego oświadczenia ponoszę względem
..... pełną odpowiedzialność odszkodowawczą obejmująca w szczególności szkodę
bezpośrednią, koszty pomocy prawnej świadczonej w celu obrony jego interesów oraz
równowartość świadczeń spełnionych przez niego w celu zaspokojenia ewentualnych
roszczeń osób trzecich. Powyższe nie zwalnia mnie z obowiązku współdziałania
z w celu skutecznej obrony przed roszczeniami takich osób trzecich
dotyczących naruszenia praw do Dokumentacji Projektowej.

....., dnia.....
(miejscowość, data)

.....
(podpis Projektanta)