

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ROBERTSON & PRICE LLC (Arrendador) se compromete a poner a disposición de _____ (Arrendatario) las instalaciones ubicadas en 413 SW Glacier, Redmond, Oregon 97756, (Local), bajo los siguientes términos y condiciones.

1. Se concede al arrendatario un contrato de arrendamiento revocable no exclusivo para usar el área de la cocina en el local ("áreas de cocina designadas") por los períodos reservados por el Arrendatario (Ver Anexo A). El Área de Cocina designada será aquella parte de los Locales que ha sido reservada por el Arrendatario y aprobada por el Arrendador. (Véase el Anexo B) El Arrendatario no utilizará ninguna otra porción del Local y no usará el Área de Cocina designada por ningún período que no sea dentro de los períodos reservados sin obtener el permiso previo por escrito del Arrendador.
2. El Arrendatario no podrá asignar este acuerdo. Cualquier asignación para este acuerdo será nula.
3. Si es aplicable, el Arrendatario también se compromete a arrendar las áreas adicionales del Local ubicado en 413 SW Glacier Ave según se describe en el Anexo B. El uso de dicho Local será de acuerdo con los horarios designados en el Anexo A.
4. El Arrendatario se compromete a acatar, observar y cumplir las normas y regulaciones para el uso y operaciones del Local a como puedan ir siendo establecidas por el Arrendador. Dichas normas y regulaciones pueden contener, a discreción del Arrendador, políticas y procedimientos operativos generales, así como requisitos específicos para el uso de las instalaciones, para el mantenimiento de la salud y el saneamiento, para la observancia de la seguridad del equipo y la cocina, para la disponibilidad del estacionamiento, y para el uso del teléfono, si hay alguno. Las normas y regulaciones también pueden requerir orientación obligatoria y / o sesiones de entrenamiento con respecto a cualquier asunto de saneamiento y seguridad cubierto por las normas y regulaciones.

5. El Arrendatario pagará todos los costos y depósitos establecidos arriba o en el Anexo de Costos adjunto. Todos los costos y depósitos establecidos anteriormente o en el Anexo de Costos adjunto (Anexo C) pueden ser aumentados a discreción del Arrendador en un momento dado, con treinta días de aviso al Arrendatario. Todos los pagos se harán por adelantado y antes de la confirmación del uso o reservación de cualquier parte del local. Todos los pagos que se vencen mensualmente serán pagaderos en o antes del quinto día de cada mes durante la vigencia de este Acuerdo. A menos que se hayan hecho todos los depósitos y otros costos al Arrendador, el Arrendatario no podrá tener acceso al local. Todos los costos, aparte de los depósitos de limpieza y de seguridad, no son reembolsables.
6. El Arrendatario mantendrá el Área de Cocina designada, y cualquier otra área arrendada, en un estado limpio, seguro y sanitario, libre de basura, materiales peligrosos y cualquier residuo desagradable en todo momento. El Arrendatario actuará y utilizará todas las áreas del local de manera responsable. Se cobrará al Arrendatario por la limpieza que sea atribuible al incumplimiento del Arrendatario de mantener apropiadamente el área de cocina designada u otras áreas del local. Si el Área de Cocina designada u otro espacio alquilado en cualquier momento no cumple con la satisfacción del Arrendador, se cobrará una cuota de limpieza de \$50.00 o por el costo real para la limpieza incurrido por el Arrendador será responsabilidad del Arrendatario.
7. El Arrendatario informará prontamente al Arrendador de cualquier defecto o mal funcionamiento del equipo, así como de cualquier condición insegura o insalubre del Local. El informe se hará primero verbalmente, y luego se seguirá por escrito.
8. El Arrendatario acepta el Área de Cocina designada, los locales y el equipo mismo "TAL CUAL" sin garantías o representaciones expresadas o implícitas en cuanto a su condición, y asume todos los riesgos de defectos conocidos o desconocidos. El Arrendatario no podrá en ningún momento realizar ninguna modificación o mejoramiento del local.
9. El Arrendatario deberá limpiar su propio equipo y otros bienes en el Local bajo su propio riesgo, y el Arrendador no será responsable de ninguna pérdida o daño a los mismos bajo ninguna causa. El Arrendatario asume todos los riesgos de lesiones personales o muerte injusta y pérdida o daño de la propiedad, sin importar a quien pertenece, dentro o fuera del Local que surja en relación con el uso u ocupación del mismo, ya sea por accidente, incendio, vandalismo y / u otros. El Arrendatario por la presente libera al Arrendador de todas las reclamaciones o responsabilidades de cualquier naturaleza o clase tales como lesiones personales o muerte injusta y la pérdida o daño de la propiedad. El Arrendatario reconoce y acepta que el Arrendador no tiene ninguna responsabilidad o deber de asegurar o de otra manera proteger dicha propiedad.

10. El Arrendatario acuerda indemnizar, defender y mantener al Arrendador indemne de y contra cualquier reclamación, responsabilidad, pérdida, acción, daño, costo y / o gasto (incluyendo sin limitación, honorarios y costos razonables de abogados) por lesiones o daños a propiedades o personas. Incluyendo y sin limitar la generalidad de lo anterior, muerte o lesión injusta que surjan o sean causadas por cualquier evento en o en conexión con el Local, cualquier propiedad ubicada sobre el mismo, el uso del Local o cualquier producto o mercancía producido por el Licenciataro en el Local o por cualquier persona que esté bajo el Arrendatario, o por lo que surja en caso de que el Arrendatario no cumpla los términos o condiciones aquí mencionadas aunque por parte del Arrendador o sus agentes, clientes, clientes, invitados, invitados u otros eran una causa que contribuía a tales daños, lesiones o muerte se haya contribuido a tales cuestiones.
11. El Arrendatario no podrá en ningún momento cometer o permitir ningún acto o descuido en el cual el Local o cualquier parte del mismo, quedará sujeto a cualquier embargo, cargo o cualquier otro gravamen, estando expresamente acordado que el Arrendatario no tendrá autoridad, expresa o implícita para crear cualquier embargo, gravamen o cargo, u otros en los Local o cualquier parte del mismo. El Arrendatario acuerda pagar e indemnizar y eximir de responsabilidad al Arrendador de y contra todas las reclamaciones, responsabilidades, pérdidas, acciones, daños, costos y / o gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios razonables de abogados y costos), por ninguno de estos cargos, embargo, u otros gravámenes.
12. A lo largo de la vigencia de este Contrato, el Arrendatario mantendrá en pleno vigor y efecto, a costo del Licenciataro, las pólizas de seguro comercial de responsabilidad general y seguro de responsabilidad civil por productos con un límite mínimo de \$ 1,000,000.00 (un millón de dólares) asegurando contra lesión o muerte a cualquier número de personas en cualquier accidente u ocurrencia y contra reclamaciones derivadas del uso, manejo o consumo de bienes o productos producidos por el Arrendatario en el Local. Dicha póliza nombrará al Arrendador como asegurado adicional y no será cancelada sin darle al Arrendador un aviso de (30) días por escrito antes de la fecha de vencimiento de dicha cancelación. El Arrendatario, deberá proveer al Arrendador un certificado de seguro que muestre que dicho seguro está en pleno vigor y efecto antes de poder usar las instalaciones del Local.
13. El Arrendatario acuerda obtener y proporcionar al Arrendador copias de los permisos aplicables del Departamento de Salud del Estado de Oregon y de cualquier otra agencia gubernamental y copias de cualquier otro documento solicitado por el Arrendador, evidenciando la autoridad del Arrendatario para llevar a cabo operaciones dentro de una cocina comercial.

14. El Arrendatario no deberá remover los bienes propiedad del Arrendador del Local, incluyendo, pero no limitado a, ollas, sartenes, utensilios y / o accesorios del equipo de cocina. Toda propiedad del Arrendador que sea removida del Local por el Arrendatario será cargada a la cuenta del Licenciario con valor de reemplazo total (nuevo) de dicha propiedad. El Arrendatario no deberá almacenar ninguno de sus propios bienes en el Local, excepto en las áreas designadas para el almacenamiento en seco / frío, y sólo de acuerdo con las normas y regulaciones para el uso y operación del Local. A costa exclusiva del Arrendatario, el Arrendatario debe remover todos los bienes que no sean propiedad del Arrendador al final del tiempo que tiene reservado el Local. Si el Arrendatario no retira sus pertenencias en el momento que desocupa el Local, el Arrendador dispondrá de toda la propiedad del Arrendatario, y el costo de dicha disposición será cargado al Arrendatario. El Arrendatario también devolverá al Arrendador, todas las llaves que se le hayan proporcionado durante el término de este Acuerdo.
15. El Arrendatario dejará el Área de Cocina designada, y otras áreas, en la misma o mejor condición que se encontraron en la fecha de este Acuerdo. Entre otras cosas, el Arrendatario deberá limpiar a fondo todos los mostradores, fregaderos, grifos y equipo así como barrer y trapear los pisos. Después de que el Arrendatario desocupa el Local, el Arrendador inspeccionará el Área de Cocina designada por cualquier daño causado o resultante del uso que el Arrendatario haya hecho del Local. Si no hay ningún daño que no sea de desgaste razonable, el saldo de cualquier depósito de limpieza será devuelto al Arrendatario. Si se encuentra un daño, dicho daño será reparado a expensas del Arrendatario.
16. El Arrendatario deberá firmar de entrada y firmar de salida en el lugar designado en el Local cada vez que use cualquier parte del mismo. En el caso de que el Arrendatario no se presente a dar uso del Local en el tiempo que tiene reservado, este deberá seguir siendo responsable del pago de los costos o tarifas normales por el tiempo reservado. El Arrendatario también puede ser removido de la lista y no podrá reservar el Local en un futuro. En tales casos, el Arrendatario será el único responsable de volver a programar una reservación para el uso de la cocina según sea necesario.
17. En caso de que el Licenciario no pague puntualmente los costos y depósitos requeridos por este Acuerdo o no cumpla estrictamente con cualquiera de los otros términos y condiciones de este Contrato o los reglamentos para el uso de las operaciones del Local, el Arrendador podrá terminar este Acuerdo inmediatamente, con o sin notificación por escrito al Licenciario. Al finalizar el Acuerdo, no se permitirá que el Licenciario entre en el Local.

18. Sin limitación a otros recursos legales disponibles para el Arrendador, todos los depósitos retenidos por el Arrendador, ya sean de seguridad, limpieza u otros depósitos, serán retenidos por el Arrendador como garantía para el desempeño completo y oportuno por parte del Licenciatario de los términos y condiciones de este Contrato. El Arrendador podrá deducir de cualquier depósito los costos que incurran como consecuencia del incumplimiento por parte del Licenciatario de los términos y condiciones del presente Contrato.
19. El Arrendatario deberá observar y obedecer todas las leyes, ordenanzas, reglamentos y reglas de los gobiernos federales, estatales y municipales aplicables a las instalaciones y las operaciones del Licenciatario sobre las mismas.
20. En caso de que sea necesario que el Arrendador obtenga los servicios de un abogado para hacer cumplir cualquier disposición de este Contrato, los Licenciatarios serán responsables de todos y cada uno de los honorarios razonables de abogados, costos judiciales y gastos relacionados junto con otros honorarios profesionales u otros honorarios y costos incurridos por el Arrendador, independientemente de que se presente o no una demanda.
21. Todos los cheques que sean devueltos tendrán una multa de \$ 20.00 por plan de manejo más los honorarios o las sanciones impuestas por los bancos u otras instituciones financieras.
22. EL Depósito de Garantía o seguridad será reembolsado y estar disponible para recoger o enviados al Arrendador dentro de cinco (5) días hábiles o después de se haya hecho una inspección satisfactoria de todas las áreas y accesorios utilizados por el Arrendatario. Cualquier saldo restante de la cuenta se deducirá automáticamente del depósito de seguridad antes de hacer el reembolso.
23. No se permitirán bebidas alcohólicas en el Local sin el consentimiento expreso por escrito del Arrendador y que este en cumplimiento con las políticas de alcohol establecidas en el anexo D.
24. No se permitirá la presencia de personas intoxicadas en el Local.
25. Sólo se permitirá la entrada a las Áreas de cocina designadas a las personas autorizadas. Todos los visitantes de la cocina deben ser aprobados por Robertson-Price por escrito antes de entrar a las instalaciones y deben reportarse directamente a la oficina antes de entrar.

26. El Arrendador no será responsable de ninguna pérdida por robo, vandalismo o pérdida de propiedad y / o vehículos estacionados en el Local.

27. Las cajas deben desdoblarse y aplastarse antes de desecharlas en el contenedor designado para el cartón.

28. En el caso de un "no presentarse" o "no-ocupación del Local" durante las horas programadas y acordadas, el Licenciatario será responsable de cubrir los costos de uso normales.

El presente Acuerdo y sus anexos constituyen el Acuerdo completo entre las partes con respecto al objeto del mismo y reemplaza todos los acuerdos, discusiones o propuestas anteriores relacionados con el mismo. Este Acuerdo no podrá ser enmendado excepto por escrito firmado por ambas partes.

He leído y entendido los costos, políticas, términos y condiciones anteriores y estoy de acuerdo en seguir y cumplir con todas las normas y regulaciones establecidas por _____ bajo este Contrato de Arrendamiento.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

Cocina Comercial Busy Chef

INFORMACION GENERAL DEL CLIENTE (Contrato de Arrendamiento, Anexo A)

Nombre del Arrendatario: _____ Fecha: _____

Nombre del Negocio: _____ Tax ID: _____

Dirección: _____ Ciudad: _____

Telefono del Negocio: _____ Celualr: _____

Correo Electronico del negocio: _____

Contacto de Emergencia: _____ Telefono: _____

Nombre de las personas autorizadas para trabajar en las instalaciones de Busy Chef:

1) _____ 2) _____

2) _____ 4) _____

TIEMPO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

___ Tiempo completo (50 + hrs por mes) ___ Medio tiempo (<50 hrs por mes) ___ Una sola vez

Áreas de uso y de almacenamiento requeridas:

___ Cocina General ___ Área de preparación ___ Almacenamiento en seco

___ Almacenamiento en frio ___ Espacio en el congelador ___ Salón de eventos

Mes / Año: _____ Dia(s) y periodo(s) de Uso:

	<u>Domingo</u>	<u>Lunes</u>	<u>Martes</u>	<u>Miércoles</u>	<u>Jueves</u>	<u>Viernes</u>	<u>Sábado</u>
1)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
2)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
3)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
4)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Monto total a pagar: _____ Método de pago: ___ Tarjeta de Crédito ___ Cheque ___ Efectivo

Firma del Cliente

Fecha: _____ Pagado: _____

ANEXO C

COSTOS POR COCINA COMPARTIDA RESERVACION DE COCINA COMPARTIDA DE 8:00 PM A 6:00 PM DOMINO A JUEVES

COSTOS POR EL PAQUETE A

20 HORAS POR MES - \$ 400

40 HORAS POR MES - \$ 750

La cocina completa así como las áreas de preparación están incluidas en este paquete. Además, incluimos un (1) espacio para almacenar en seco y un (1) espacio para almacenar en frío.

COSTOS POR EL PAQUETE B

60 HORAS POR MES - \$1,025

80 HORAS POR MES - \$1,240

La cocina completa y las áreas de preparación están incluidas en este paquete. Además, incluimos dos (2) espacios para almacenar en seco y dos (2) espacios para almacenar en frío.

Además de la tarifa mensual del paquete, la cuota inicial es de \$ 350, que incluye una cuota de membresía anual de \$ 100 más un depósito de limpieza de \$ 250.

HAY MAS BLOQUES DE TIEMPO DISPONIBLES

ANEXO D

Políticas del Alcohol

Nuestras políticas de alcohol fueron creadas para mantener un ambiente seguro para el inquilino, los invitados y nuestras instalaciones. Las siguientes políticas y procedimientos de alcohol están en vigor para todos los eventos que se lleven a cabo en el Local.

Por razones de seguridad, responsabilidad y seguro, y para asegurar que el evento tenga la más alta calidad de servicio, todo el alcohol durante el evento será manejado por un servicio de bar o compañía de banquetes con licencia y servido por un barman con licencia del Estado de Oregon.

Es permisible proporcionar su propio alcohol para su evento. Todo el alcohol traído dentro del Local debe estar bajo control exclusivo de un Barman con Licencia para servir del Estado de Oregon. No se puede consumir alcohol en las afueras del Local.

Es responsabilidad del Arrendador asegurarse de que los invitados cumplan con las leyes estatales y locales pretendientes al consumo de alcohol. *El Arrendador y/o su Representante Designado* es responsable de obtener transporte alternativo para cualquier persona que no esté apto para manejar.

El consumo de alcohol está limitado *solo para dentro de las instalaciones del Local*.

Si usted decide traer su propio alcohol, deberá obtener un seguro de responsabilidad de licor nombrando a Robertson & Price LLC como asegurado adicional por un mínimo de \$1, 000,000.

El servicio de alcohol puede comenzar hasta 1 hora antes de la hora programada de inicio del evento

La última llamada para el alcohol debe ser no más tarde de las 10:30 PM. El bar debe estar cerrado a las 11:00 PM.

No se puede consumir más después de que el bar desocupe el Local.

Robertson & Price LLC se reserva el derecho de exigir que se pare de servir alcohol en cualquier momento.

Es responsabilidad *del Arrendatario y / o Representante Designado* abordar todos los asuntos relacionados con violaciones a este acuerdo y comportamiento de los invitados,

considerados inapropiados o peligrosos durante el evento. Un costo puede incurrir en caso de que se presenten violaciones de este acuerdo.