

**UMOWA nr SOWP/GOSP/..... /20 (Wzór)**

W dniu ..... 2020 roku pomiędzy:

**Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie** z siedzibą w Warszawie przy ul. Poligonowej 3, NIP 527-23-12-791, Regon: 016421829, zwanym dalej **Wynajmującym**,

reprezentowanym przez:

.....

a

....., NIP: ....., Regon: .....,

zwanym dalej **Najemcą**,

reprezentowanym przez:

.....

w oparciu przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 1145) została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1 Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 119,07 m<sup>2</sup>, usytuowanego na poziomie 0 na terenie nieruchomości przy ul. Poligonowej 3 w Warszawie będącego w trwałym zarządzie Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie, z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu gastronomicznego.
2. Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiot najmu wyposażony jest w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjną, klimatyzacji, wentylacji mechanicznej, sygnalizacji alarmu pożaru, Dźwiękowego Systemu Ostrzegawczego, monitoringu wizyjnego CCTV, telekomunikacyjną.
3. Najemca będzie użytkował lokal, będący przedmiotem najmu, wyłącznie w celu prowadzenia bufetu na potrzeby użytkowników nieruchomości przy ul. Poligonowej 3 (pracownicy, interesanci). Niedopuszczalne jest wykorzystywanie przedmiotu najmu jako bazy do dalszej dystrybucji (catering) poza budynek.

**§ 2. Warunki umowy**

1. Niniejszym Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje do używania przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu bufetu gastronomicznego (zwanego dalej: Bufetem).
2. Prowadzenie Bufetu polegać będzie na: zapewnieniu posiłków śniadaniowych i obiadowych, zimnego bufetu, artykułów cukierniczych oraz zimnych i ciepłych napojów. Najemca nie może prowadzić sprzedaży napojów alkoholowych, tytoniu oraz innego potencjalnie niebezpiecznego asortymentu. Wszelkie wątpliwości w tym zakresie należy każdorazowo uzgodnić z Wynajmującym. Najemca zobowiązany jest do wprowadzenia do codziennej sprzedaży, w szczególności:
  - a) **menu śniadaniowe** – kanapki, sałatki, nabiał, wędliny, ryby, ewentualnie inne przekąski;
  - b) **menu obiadowe**, obejmujące każdego dnia co najmniej 3 zestawy obiadowe, w tym minimum 2 zestawy obiadowe mięsne i minimum 1 zestaw obiadowy jarski. W skład każdego zestawu wchodzić będzie danie główne mięsne lub jarskie oraz zupa (najemca zapewni co najmniej 3 rodzaje zup). Każdy z zestawów obiadowych będzie oferował dowolną kompozycję w ramach oferowanego zestawu (np. porcja mięsa/ryby + ziemniaki/puree/ frytki/kasza/ryż/ makaron + jarzyny gotowane lub/i surówka). **Najemca dla pracowników Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie, w całym okresie najmu, zaferuje menu obiadowe po cenie nie wyższej niż wskazana w ofercie Najemcy.**
  - c) **ponadto** – napoje gorące (kawa, herbata), soki, produkty mleczne (jogurty, serki), kompot, woda gazowana/niegazowana, napoje gazowane/niegazowane, owoce, wyroby cukiernicze i słodczyce.
3. Bufet czynny będzie we wszystkie dni robocze, w których pracuje Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, w godzinach 8:30 – 15:30 lub w innych godzinach, w sytuacji gdy Najemca uzyska pisemną zgodę Wynajmującego na odstępstwo. Menu śniadaniowe oferowane będzie w godzinach 8:30 – 11:30, natomiast menu obiadowe w godzinach 11:00 – 15:30.

4. Przejęcie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego **Załącznik Nr 1** do niniejszej umowy. Podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego, nastąpi w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, jednak nie później niż w terminie do 10 dni kalendarzowych od dnia podpisania niniejszej umowy.
5. Najemca oświadcza, że w terminie do 30 dni kalendarzowych od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego wyposaży w odpowiednie meble (stoliki, krzesła, lamy, barmy, itp.) pomieszczenia lokalu oraz dokona jego odpowiedniej adaptacji na koszt własny i we własnym zakresie – po uzgodnieniu zakresu adaptacji z Wynajmującym.
6. Najemca oświadcza, że uzyska zgodę Państwowej Inspekcji Sanitarnej na prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalu, jeśli uzyskanie takiej zgody jest wymagane. Po uzyskaniu zgody jej kopię Najemca przedstawi Wynajmującemu.
7. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem z zachowaniem należytej dbałości o jego stan techniczny i wyposażenie, w szczególności poprzez malowanie, bieżącą konserwację, ewentualne naprawy dokonywane na własny koszt.
8. Najemca zobowiązuje się dbać o estetykę i wystrój przedmiotu najmu, odpowiadające powadze Sądu.
9. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym przedmiotu najmu oraz nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
10. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały przedmiot najmu.
11. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na przedmiot najmu. Najemca oświadcza, iż nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu w stosunku do Wynajmującego po wygaśnięciu umowy.
12. Najemca zobowiązuje się do zawarcia polisy ubezpieczeniowej OC w zakresie prowadzonej działalności, którą w kopii przedstawi Wynajmującemu w terminie do 10 dni od dnia podpisania umowy.
13. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części.

### **§ 3. Termin realizacji umowy**

1. Terminem rozpoczęcia obowiązywania umowy jest dzień podpisania umowy, tj. .... roku.
2. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy po dokonaniu adaptacji i wyposażenia przedmiotu najmu, lecz nie później niż w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Nieprzekraczalny termin zakończenia obowiązywania umowy określa się na dzień ... roku.

### **§ 4. Czynsz i opłaty eksploatacyjne**

1. Obowiązek opłacenia czynszu oraz opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego **Załącznik Nr 1** do niniejszej umowy.
2. Najemca będzie obciążany ryczałtowymi kosztami czynszu i opłat eksploatacyjnych z góry za dany miesiąc kalendarzowy.
3. Miesięczny czynsz z tytułu realizacji niniejszej umowy wynosi ..... zł (słownie: ..... i 00/100) brutto – zgodnie z ofertą stanowiącą **Załącznik nr 3** do umowy.
4. Kwota czynszu podlega corocznej waloryzacji od początku roku kalendarzowego, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług podawany przez Główny Urząd Statystyczny. Pierwsza waloryzacja nastąpi począwszy od dnia 01 stycznia 2017 roku, po ogłoszeniu przez GUS tego wskaźnika w Monitorze Polskim. Termin ten może ulec przedłużeniu z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.
5. Czynsz za niepełny okres płatności będzie naliczany proporcjonalnie do upływu czasu.
6. Miesięczne opłaty eksploatacyjne Najemca będzie opłacał zgodnie z rozliczeniami przedstawionymi przez dostawców poszczególnych mediów.
7. Miesięczne opłaty eksploatacyjne, które nie mają zamontowanych liczników, Wykonawca będzie opłacał proporcjonalnie do najmowanej powierzchni.
8. Miesięczne, ryczałtowe, opłaty eksploatacyjne na kolejny rok ustalone zostaną w oparciu o szczegółowe rozliczenie opłat w minionym roku powiększone o znany Wynajmującemu rzeczywisty wzrost kosztów cen towarów i usług na kolejny rok kalendarzowy, wynikających z umów łączących Wynajmującego z dostawcami i usługodawcami oraz będą stanowić 1/12 przewidywanych rocznych kosztów z tego tytułu.
9. Do czasu przedstawienia Najemcy szczegółowego wyliczenia ryczałtowych opłat eksploatacyjnych na kolejny rok kalendarzowy, Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatami eksploatacyjnymi

w dotychczasowej wysokości. Korekta kosztów nastąpi niezwłocznie po ustaleniu nowych kosztów z tytułu opłat eksploatacyjnych.

10. Zmiana wysokości czynszu i ryczałtowych opłat eksploatacyjnych na kolejny rok kalendarzowy nie wymaga podpisywania aneksu do umowy, a jedynie pisemnego poinformowania Najemcy.
11. Rozliczenia z tytułu zużycia energii elektrycznej, centralnego ogrzewania wody i ścieków dokonywane będą na podstawie faktycznie ponoszonych kosztów.
12. Najemca zobowiązany jest, w całym okresie najmu, do samodzielnego regulowania należności z tytułu podatku lokalnego związanego z wywozem odpadów komunalnych (obowiązek złożenia deklaracji D-N o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne – do właściwego urzędu, jak również bieżące składanie korekty deklaracji w sytuacjach, w których złożenie korekty deklaracji jest wymagane na podstawie odrębnych przepisów). W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy najmu Najemca dostarczy Wynajmującemu kopię deklaracji D-N.
13. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy cywilno-prawnej z usługodawcą na czyszczenie i konserwację separatora tłuszczu. Najemca zawrze umowę na koszt i ryzyko własne. W terminie 20 dni od dnia zawarcia umowy najmu Najemca przedstawi Wynajmującemu oświadczenie własne o zawarciu takiej umowy.

### **§ 5. Warunki płatności**

1. Czynsz oraz opłaty eksploatacyjne i opłaty cywilnoprawne płatne będą przez Najemcę w terminie do 14 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego dokumentu księgowego, przelewem na wskazane konto bankowe.
2. Za termin płatności uważa się dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. W przypadku niedokonania płatności w terminie wskazanym na rachunku, Wynajmujący może naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
4. W przypadku opóźnienia w płatnościach Wynajmujący może także wystawić Najemcy dokument księgowy, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 403 z późn.zm.).

### **§ 6. Odpowiedzialność Najemcy**

1. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec instytucji państwowych, samorządowych i klientów za prowadzenie działalności handlowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Ponadto Najemca jest zobowiązany do:
  - a. używania przedmiotu najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 i 2;
  - b. obsługi interesantów we wszystkie dni robocze, w których pracuje Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, w godzinach 8:30 – 15:30, z wyłączeniem dni wolnych od pracy (święta), lub w przypadku uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na odstępstwo – w innych godzinach.
  - c. prowadzenia działalności w sposób nie utrudniający zadań ustawowych Wynajmującego;
  - d. terminowego uiszczania opłat czynszowych i eksploatacyjnych stosownie do postanowień niniejszej umowy;
  - e. Najemca ponosi odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone przez osoby, którym powierzył obowiązki wynikające z realizacji niniejszej umowy w razie nie wykonania lub nienależytego wykonania tych obowiązków przez te osoby lub przez Najemcę;
  - f. przestrzegania przepisów ppoż. i BHP, utrzymania w czystości przedmiotu najmu, mycia drzwi wejściowych, utrzymywania napisów i szyldów reklamowych w czystości i dobrym stanie technicznym.
3. W dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego Najemca przekaze Wynajmującemu listę, ze wskazaniem imion i nazwisk osób, które będą miały prawo wstępu do pomieszczeń przedmiotu najmu. W przypadku zmian w powyższym zakresie, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznej aktualizacji listy osób.

### **§ 7. Prawa i obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący jest zobowiązany do:
  - a. zapewnienia służb ochrony nieruchomości;
  - b. zapewnienia konserwacji i naprawy urządzeń technicznych zlokalizowanych poza przedmiotem najmu, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków, wentylacji i klimatyzacji;

- c. umieszczenia właściwego sprzętu ppoż. zgodnie z odpowiednimi przepisami.
2. Wynajmujący zapewnia Najemcy następujące świadczenia:
  - a. energię elektryczną;
  - b. centralne ogrzewanie;
  - c. dostawę wody i odbiór ścieków;
  - d. usługi telekomunikacyjne;
  - e. obsługę administracyjną m.in. w zakresie: konserwacji instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji oraz dźwigów.
3. Wynajmujący, w szczególności, ma prawo do:
  - a. dokonywania kontroli przestrzegania przez Najemcę warunków umowy;
  - b. dokonywania kontroli przestrzegania przepisów BHP, ppoż., związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu;
  - c. wejścia do pomieszczenia będącego przedmiotem najmu, w nagłych przypadkach wymagających natychmiastowej interwencji, z zastrzeżeniem, że poinformuje o tym fakcie Najemcę w możliwie najkrótszym czasie oraz naprawi wszelkie szkody powstałe w wyniku takiego wejścia, chyba że konieczność interwencji powstała w wyniku zawinonego działania Najemcy lub osób, którym powierzył obowiązki wynikające z realizacji niniejszej umowy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy, spowodowane przez osoby trzecie.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się na terenie przedmiotu najmu. Najemca powinien we własnym zakresie ubezpieczyć mienie znajdujące się w przedmiocie najmu.
6. Wynajmujący ustanawia przedstawiciela w osobie ..... pracownika Oddziału Gospodarczego Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie celem nadzoru nad realizacją umowy.

### **§ 8. Rozwiązanie umowy**

1. Każda ze Stron może rozwiązać umowę bez podania przyczyny – z zachowaniem 2-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy na mocy porozumienia Stron w każdym czasie.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a. nie rozpoczęcia przez Najemcę w lokalu działalności gospodarczej w terminie określonym w § 3 ust. 2 lub nie dokonania odpowiedniej adaptacji przedmiotu najmu w terminie określonym w § 2 ust. 5 niniejszej umowy;
  - b. dokonywania, przez Najemcę, w przedmiocie najmu zmian bez wyraźnej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie;
  - c. wykorzystywania przez Najemcę przedmiotu najmu w celu niezgodnym z określoną w umowie;
  - d. podnajmu lokalu lub jego części, bądź oddania w bezpłatne użytkowanie lub poddzierżawę osobom trzecim;
  - e. zalegania z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu na jego zapłatę udzielonego na podstawie art. 687 k.c.;
  - f. zalegania z zapłatą czynszu zsumowanego za dwa pełne okresy płatności, także w przypadku niepełnych płatności przez Najemcę;
  - g. zalegania z zapłatą opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy płatności, po bezskutecznym upływie dodatkowego 7 dniowego terminu na ich zapłatę udzielonego Najemcy przez Wynajmującego;
  - h. używania przedmiotu najmu w sposób powodujący uciążliwość dla Wynajmującego.
4. Najemca może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w razie naruszenia przez Wynajmującego postanowień umowy, w szczególności:
  - a. gdy Wynajmujący lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność utrudniają lub uniemożliwiają Najemcy, jego pracownikom albo podmiotom korzystającym z przedmiotu najmu za zgodą Wynajmującego dostęp do przedmiotu najmu;
  - b. nie wywiązywania się z obowiązków określonych w § 7 ust. 1 i 2 niniejszej umowy.
5. Rozwiązanie umowy zgodnie z ust. 3 lit. a-d oraz g i ust. 4 powyżej wymaga uprzedniego wezwania Strony dopuszczającej się naruszeń umowy do ich zaprzestania i usunięcia ich skutków z wyznaczeniem odpowiedniego terminu, nie dłuższego niż 14 dni. W przypadku gdy Strona wezwana nie zaprzestanie naruszać umowy, Strona wzywająca zachowuje prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

6. W przypadku rozwiązania lub zakończenia okresu obowiązywania umowy Najemca zobowiązuje się do doprowadzenia lokalu do stanu sprzed dokonania zmian. Koszty te obciążają w całości Najemcę.
7. Wynajmujący ma prawo do naliczania kar umownych w wysokości 5% zwaloryzowanej kwoty miesięcznego czynszu, określonej na podstawie § 4 ust. 3 i 4 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu.
8. Środki wpłacone przez Najemcę na poczet kaucji stanowią zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu. Środki te nie będą wykorzystywane do realizacji bieżących zobowiązań Najemcy. Zwrot kaucji nastąpi na zasadach ogólnych.

### **§ 9. Obowiązek informacyjny z RODO**

1. W ramach niniejszej umowy Strony będą przetwarzać jako administratorzy dane osobowe osób, z którymi będą się kontaktować przy wykonywaniu niniejszej umowy w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej „RODO”).
2. Na potrzeby realizacji umowy, Strony, jako administratorzy danych osobowych własnych pracowników i współpracowników, udostępniają sobie wzajemnie, jako odrębnym administratorom dane osobowe tych osób w zakresie niezbędnym do wykonania umowy oraz oświadczają, że wdrożyły odpowiednie środki techniczne i organizacyjne pozwalające na zabezpieczenie danych osobowych przed udostępnieniem ich osobom nieupoważnionym, bezprawnym pozyskaniem przez osobę nieuprawnioną, przetwarzaniem z naruszeniem prawa ochrony danych osobowych, zmianą, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

### **§ 10. Postanowienia końcowe**

1. Postanowienia umowy nie mogą być zmienione ani uzupełnione postanowieniami niekorzystnymi dla Wynajmującego, jak również jeżeli zmiana powodowałaby zmianę treści oferty, na podstawie której został wybrany Najemca.
2. Wszelkie powiadomienia i oświadczenia Stron wymagają formy pisemnej.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks cywilny oraz obowiązujących aktów wykonawczych.
4. Z chwilą rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym. Zwrot przedmiotu najmu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony.
5. Najemca zobowiązuje się opuścić lokal w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego pod rygorem naliczenia kary umownej w wysokości, o której mowa w § 8 ust. 7 niniejszej umowy.
6. Strony dopuszczają możliwość zmian w umowie w następujących wypadkach:
  - a. zmiany osoby, o której mowa w § 7 ust. 6 niniejszej umowy; wprowadzenie powyższej zmiany nie wymaga aneksu, a jedynie zawiadomienia drugiej Strony w formie pisemnej.
7. Strony dopuszczają możliwość zmian w umowie po stronie Najemcy wyłącznie jedynie w przypadku gdy Najemcę ma zastąpić nowy Najemca w wyniku połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego Najemcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy Najemca spełnia warunki udziału oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy. Wprowadzenie powyższej zmiany wymaga podpisania aneksu za zgodą obydwu Stron.
8. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

### **§ 11. Załączniki do umowy**

Integralną częścią umowy są następujące załączniki:

1. Załącznik nr 1 – protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Załącznik nr 2 – oferta z dnia ..... 2019 r.
3. Załącznik nr 3 – szkic pomieszczeń obejmujących przedmiot najmu

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca