

UMOWA nr SOWP/GOSP/... /23 (Wzór)
z dnia

Pomiędzy:

Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z siedzibą w 04-051 Warszawa, ul. Poligonowa 3, NIP: 5272463389, Regon: 140039870, 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 (Dz.U. z 2022 r., poz. 1510 z późn.zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1 Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 119,07 m², 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 2 zestawy obiadowe, w tym 1 zestaw obiadowy mięsny i 1 zestaw obiadowy wegetariański. **Najemca dla pracowników Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie, w całym okresie najmu, zaoferuje zestaw obiadowy po cenie ... zł (słownie: ... złotych i .../100) wskazanej w ofercie Najemcy.** Cennik oraz menu zestawów obiadowych dla pracowników muszą być wyszczególnione osobno na cenniku ogólnodostępnym;
 - c) **ponadto** – napoje gorące (kawa, herbata), soki, produkty mleczne (jogurty, serki), kompot, woda gazowana/niegazowana, napoje gazowane/niegazowane, owoce, wyroby cukiernicze i słodczyce.
3. Ponadto Najemca zapewnia sprzedaż następującego asortymentu:
 - a. artykułów kosmetycznych i środków higienicznych (chusteczki higieniczne, itp.);
 - b. ogólnodostępnych farmaceutyków nie wymagających zezwoleń (środki przeciwbólowe, sanitarne, plastry, itp.).
4. Bufet czynny będzie we wszystkie dni robocze, w których pracuje Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, w godzinach 8:00 – 16:00. Menu śniadaniowe oferowane będzie w godzinach 8:00 – 11:00, natomiast menu obiadowe w godzinach 11:30 – 15:00.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Najemca oświadcza, że umożliwi wykonywanie kopii dokumentów dla interesantów za opłatą. Wysokość opłaty za wykonanie 1 kopii Najemca ustali samodzielnie, bez ingerencji Wynajmującego. (Alternatywnie: Najemca oświadcza, że nie umożliwi wykonywania kopii dokumentów dla interesantów za opłatą.)
9. 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.
10. Najemca zobowiązuje się dbać o estetykę i wystrój przedmiotu najmu, odpowiadające powadze Sądu.
11. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym przedmiotu najmu oraz nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
12. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały przedmiot najmu.
13. 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.
14. 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.
15. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części.
16. Najemca musi zaoferować możliwość płatności za produkty zarówno gotówkowo, jak i bezgotówkowo (w technologii stykowej i bezstykowej). Z tytułu płatności bezgotówkowych Najemca nie może pobierać prowizji.

§ 3. Termin realizacji umowy

1. Umowa została zawarta na okres nie dłuższy niż 36 miesięcy od dnia jej podpisania.
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.

§ 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 z góry za dany miesiąc kalendarzowy. Ponadto Najemca będzie obciążany opłatami eksploatacyjnymi, zgodnie z **Załącznikiem nr 4** do niniejszej umowy, z góry za dany miesiąc kalendarzowy. Faktury będą wystawiane przez Wynajmującego do 10 dnia danego miesiąca.
3. Miesięczny czynsz z tytułu realizacji niniejszej umowy wynosi zł (słownie: i .../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 2021 roku, po ogłoszeniu przez GUS tego wskaźnika w Monitorze Polskim. Termin ten może ulec przedłużeniu z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.
5. Miesięczne opłaty eksploatacyjne Wykonawca będzie opłacał proporcjonalnie do najmowanej powierzchni.
6. Miesięczne, ryczałtowe, opłaty eksploatacyjne na kolejny rok ustalone zostaną w oparciu o szczegółowe rozliczenie opłat w minionym półroczu wynajmu 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.

7. Do czasu przedstawienia Najemcy szczegółowego wyliczenia ryczałtowych opłat eksploatacyjnych na kolejne pół roku wynajmu, Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatami eksploatacyjnymi w dotychczasowej wysokości. Korekta kosztów nastąpi niezwłocznie po ustaleniu nowych kosztów z tytułu opłat eksploatacyjnych. Rozliczenie półroczne dotyczy wyłącznie kosztów mediów, co do których możliwe jest sprawdzenie wskazań liczników (dostawa woda, energia elektryczna i odprowadzanie ścieków).
8. Zmiana wysokości czynszu i ryczałtowych opłat eksploatacyjnych nie wymaga podpisywania aneksu do umowy, a jedynie pisemnego poinformowania Najemcy.
9. Rozliczenia z tytułu zużycia energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, zimnej wody i ścieków dokonywane będą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Po zakończeniu pół roku wynajmu Wynajmujący przedstawi Najemcy szczegółowe rozliczenie kosztów mediów za poprzednie pół roku. Szczegółowe rozliczenie mediów zostanie przedstawione Najemcy niezwłocznie po otrzymaniu faktur od dostawców mediów. Rozliczenia z tytułu kosztów ogólnobudynkowych ponoszonych przez Wynajmującego na ochronę, obsługę techniczną budynku oraz energię ciepłą dokonywane będą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Po zakończeniu każdego roku kalendarzowego Wynajmujący przedstawi Najemcy rozliczenie tych kosztów oraz przedstawi nowe koszty.
10. 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.
11. 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 10 dni od dnia zawarcia umowy najmu Najemca przedstawi Wynajmującemu kopię zawartej umowy.

§ 5. Warunki płatności

1. Czynsz oraz opłaty eksploatacyjne płatne będą przez Najemcę w terminie do 14 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego dokumentu księgowego, przelewem na wskazane konto bankowe.
2. Dokumenty księgowe będą przysyłane przez Wynajmującego na adres poczty elektronicznej Najemcy: ...@....
3. Za termin płatności uważa się dzień wpływu należności na wskazany w dokumencie księgowym rachunek bankowy Wynajmującego.
4. W przypadku niedokonania płatności w terminie wskazanym na rachunku, Wynajmujący może naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
5. W przypadku opóźnień 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.

§ 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 dla Wynajmującego, w godzinach 8:00 – 16:00, z wyłączeniem dni wolnych od pracy (święta);
 - 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.
4. Wynajmujący wyda Najemcy karty Systemu Kontroli Dostępu w ilości 3 szt. dla wskazanych imiennie pracowników Najemcy.
5. W przypadku uchybienia zobowiązaniom Najemcy, o których mowa w § 2 ust. 2 lit. b i ust. 3 niniejszej umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę do zaprzestania naruszeń, wyznaczając termin dodatkowy 14 dniowy termin na ich zaprzestanie.
6. Gdy Najemca nie zaprzestanie naruszać zobowiązania Wynajmujący może zastosować postanowienia wskazane w § 7 ust. 1 lit. a i b niniejszej umowy.

§ 7. Kary umowne

1. Najemca będzie zobowiązany do zapłacenia Wynajmującemu kar umownych w następujących przypadkach i wysokości:
 - a. w przypadku gdy Najemca nie zapewni dostępności posiłków w godzinach, o którym mowa w § 2 ust. 3 niniejszej umowy, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 2% miesięcznego czynszu najmu określonego w § 4 ust. 3 niniejszej umowy za każdy stwierdzony przypadek;
 - b. w przypadku gdy Najemca nie będzie stosował osobnego cennika zestawów obiadowych dla pracowników, o którym mowa w § 2 ust. 2 lit. b niniejszej umowy, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych i 00/100) za każdy stwierdzony przypadek;
 - c. jeżeli Najemca będzie wykonywał prace modernizacyjne najmowanych pomieszczeń bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 20% miesięcznego czynszu najmu określonego w § 4 ust. 3 niniejszej umowy;
 - d. jeżeli Najemca rozwiąże umowę z przyczyn leżących po jego stronie lub Wynajmujący rozwiąże umowę z przyczyn dotyczących Najemcy, Wynajmujący naliczy karę umowną w wysokości 200% miesięcznego czynszu najmu określonego w § 4 ust. 3 niniejszej umowy.
2. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę w wysokości przekraczającej kary umowne.
3. Najemca wyraża zgodę na zapłatę kar umownych na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący może naliczyć kary umowne z każdego tytułu odrębnie.

§ 8. 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. obsługę techniczną 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 przypadku konieczności przeprowadzenia konserwacji urządzeń. O powyższym fakcie Wynajmujący powiadomi Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem;

- d. 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. Najemca nie może w wynajmowanych pomieszczeniach instalować kamer lub innego sprzętu umożliwiającego rejestrację zdarzeń lub ich podgląd w czasie rzeczywistym.
6. Wynajmujący ustanawia przedstawiciela w osobie, tel., e-mail: celem nadzoru nad realizacją umowy.
7. Najemca ustanawia przedstawiciela w osobie, tel., e-mail:

§ 9. 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. w przypadku gdy Wynajmujący trzykrotnie, w okresie trwania umowy, obciąży Najemcę karą umowną z tytułu niewypełniania obowiązków, o których mowa w § 7 ust. 1 lit. a niniejszej umowy;
 - f. w przypadku gdy Wynajmujący obciąży pięciokrotnie, w okresie trwania umowy, Najemcę karą umowną z tytułu niewypełniania obowiązków, o których mowa w § 7 ust. 1 lit. b niniejszej umowy;
 - g. zalegania z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, po bezskutecznym upływie dodatkowego 14 dniowego terminu na jego zapłatę udzielonego na podstawie art. 687 k.c.;
 - h. zalegania z zapłatą czynszu zsumowanego za dwa pełne okresy płatności, także w przypadku niepełnych płatności przez Najemcę, po bezskutecznym upływie dodatkowego 14 dniowego terminu na ich zapłatę udzielonego Najemcy przez Wynajmującego. Pokrycie przez Najemcę części zaległości nie będzie skutkowało odstąpieniem od możliwości odstąpienia od umowy;
 - i. zalegania z zapłatą opłat eksploatacyjnych zsumowanego za dwa pełne okresy płatności (także w przypadku niepełnych płatności przez Najemcę), po bezskutecznym upływie dodatkowego 14 dniowego terminu na ich zapłatę udzielonego Najemcy przez Wynajmującego. Pokrycie przez Najemcę części zaległości nie będzie skutkowało odstąpieniem od możliwości odstąpienia od umowy;
 - j. używania przedmiotu najmu w sposób powodujący uciążliwość dla Wynajmującego;
 - k. w przypadku gdy Najemca nie wyrazi zgody na ponoszenie przedstawionych nowych kosztów eksploatacyjnych lub czynszu, o których mowa w § 4 ust. 6 – 9 niniejszej umowy.
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 § 6 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 umowę, 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 w terminie do 14 dni kalendarzowych od dnia rozwiązania lub zakończenia okresu obowiązywania umowy. Koszty doprowadzenia lokalu do stanu sprzed dokonania zmian 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 zwłoki 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.

§ 10. Poufność i Ochrona Danych Osobowych

1. Wykonawca i osoby, które w jego imieniu realizować będą przedmiot umowy, zobowiązani są zapewnić poufność wszelkich informacji do których będą mieli oni dostęp w związku z realizacją niniejszej umowy i nie ujawniać tych informacji, bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
2. Wykonawca i osoby, które w jego imieniu realizować będą przedmiot umowy, zobowiązani są wykorzystywać informacje, o których mowa w ust. 1 wyłącznie w celu należytego wykonania Przedmiotu niniejszej umowy.
3. Obowiązek zachowania w tajemnicy danych Zamawiającego dotyczy w szczególności informacji dotyczących stosowanych przez Zamawiającego rozwiązań technicznych i organizacyjnych w celu zapewnienia właściwego poziomu bezpieczeństwa fizycznego i środowiskowego oraz informacji prawnie chronionych, które to informacje Wykonawca i osoby, które w jego imieniu realizować będą przedmiot umowy uzyskają w trakcie lub w związku z realizacją Przedmiotu umowy, bez względu na sposób i formę ich utrwalenia lub przekazania, o ile informacje takie nie są powszechnie znane, bądź obowiązek ich ujawnienia nie wynika z obowiązujących przepisów, orzeczeń sądów lub decyzji odpowiednich władz.
4. Obowiązkiem zachowania poufności nie jest objęty fakt zawarcia umowy ani jej treść w zakresie określonym obowiązującymi przepisami prawa.
5. Powyższe postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają postanowień przepisów szczególnych powszechnie obowiązującego prawa, nakładających obowiązek ujawnienia informacji we wskazanym tymi przepisami zakresie.
6. Nieprzestrzeganie przez Wykonawcę i/lub osoby realizujące przedmiot umowy w jego imieniu zobowiązań, o których mowa w niniejszym paragrafie uprawnia Zamawiającego do natychmiastowego rozwiązania umowy i stanowi podstawę żądania pokrycia powstałej szkody na zasadach ogólnych.
7. W celu potwierdzenia powyższych zobowiązań Wykonawca zobowiązuje się do odebrania od wszystkich osób realizujących przedmiot umowy w jego imieniu oświadczeń wg wzoru określonego w **Załączniku Nr 5** do niniejszej umowy.
8. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie dane osobowe przetwarzane przez Strony w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy będą przetwarzane w taki sposób i w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do jej realizacji, z zachowaniem zasad określonych w rozporządzeniu 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) - (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., str. 1), zwanym dalej „RODO”.
9. Wykonawca oświadcza, że spełnił obowiązki informacyjne wynikające z art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu zawarcia i realizacji przedmiotu umowy,
10. Zamawiający oświadcza, że spełnił obowiązki informacyjne wynikające z art. 13 RODO wobec swoich pracowników i/lub osób upoważnionych do jego reprezentowania w sprawach związanych z realizacją umowy.
11. Wykonawca zobowiązuje się do spełnienia w imieniu Zamawiającego obowiązku informacyjnego wynikającego z art. 14 RODO i przekazania osobom upoważnionym do zawarcia umowy i reprezentowania Wykonawcy lub innych osób uczestniczących w jej realizacji, które zostaną udostępnione Zamawiającemu informacji zawartych w **Załączniku Nr 6** do niniejszej umowy.
12. Wykonawca będący osobą fizyczną/osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą oświadcza, że Zamawiający spełnił wobec niego obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 RODO i zapoznał się

z treścią klauzuli informacyjnej dotyczącej przetwarzania jego danych osobowych stanowiącej **Załącznik Nr 6a** do niniejszej umowy (jeżeli dotyczy).

13. Strony zgodnie oświadczają, że realizacja przedmiotu umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych administrowanych przez Strony innych niż dane osób upoważnionych do jej zawarcia, reprezentacji Stron i osób wyznaczonych do realizacji przedmiotu umowy ze Strony Wykonawcy.
14. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania lub zaniechania wszystkich osób, które realizować będą przedmiot umowy w jego imieniu w odniesieniu do zachowania poufności i bezpieczeństwa informacji oraz bezpieczeństwa fizycznego na terenie siedziby Zamawiającego.

§ 11. 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. Najemca przyjmuje do wiadomości obowiązek zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących Wynajmującego uzyskanych w związku z wykonywaniem umowy przez czas nieokreślony. O powyższym fakcie Najemca zobowiązany jest poinformować wszystkie osoby, przy pomocy których wykonuje umowę.
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 § 9 ust. 7 niniejszej umowy.
6. Strony dopuszczają możliwość zmian w umowie po stronie Najemcy wyłącznie w przypadku gdy Najemcę, z którym Wynajmujący podpisał umowę ma zastąpić nowy Najemca w wyniku sukcesji, wstępując w prawa i obowiązki Najemcy, w następstwie przejęcia, połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji, dziedziczenia lub nabycia dotychczasowego Najemcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy. Wprowadzenie powyższej zmiany wymaga podpisania aneksu za zgodą obydwu Stron.
7. Strony dopuszczają możliwość zmian ceny dania obiadowego dla pracownika w przypadku wzrostu cen produktów spożywczych, niezbędnych do przygotowania dania obiadowego, spowodowanych inflacją. Wynajmujący ustala minimalny poziom zmian cen produktów spożywczych uprawniający Najemcę do żądania zmiany wynagrodzenia na wartość 10% wartości początkowej ceny dania obiadowego. Strony będą brały pod uwagę średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług ogłaszany w komunikacie prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wniosek w powyższej sprawie Najemca może wnieść nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia rozpoczęcia najmu.
8. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron. (Alternatywnie: Umowa została przez Strony podpisana za pomocą kwalifikowanego podpisu elektronicznego. Dniem podpisania umowy jest dzień złożenia podpisu przez Wykonawcę).

§ 12. Załączniki do umowy

Integralną częścią umowy są następujące załączniki:

1. Załącznik nr 1 – protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Załącznik nr 2 – formularz ofertowy z dnia 2023 r.
3. Załącznik nr 3 – szkic pomieszczeń obejmujących przedmiot najmu
4. Załącznik nr 4 – kalkulacja kosztów eksploatacyjnych
5. Załącznik nr 5 – oświadczenie pracownika Wykonawcy
6. Załącznik nr 6 – klauzula informacyjna osoba prawna
7. Załącznik nr 6a – klauzula informacyjna osoba fizyczna

.....
Wynajmujący

.....
Najemca