

Załącznik nr 3 do Regulaminu

Umowa Nr CNK

zawarta w dniu2022 r. w Warszawie,

zwana dalej „**Umową**”

pomiędzy:

Centrum Nauki Kopernik z siedzibą w Warszawie przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 20 (kod pocztowy 00-390) wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Prezydenta m. st. Warszawy pod numerem 2/06, REGON 140603313, NIP 701-002-51-69, reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....
zwaną/ym dalej „**Najemcą**”,

zwanymi dalej oddzielnie „**Stroną**”, a łącznie „**Stronami**”.

Strony postanowiły, co następuje:

Poniżej użyte definicje oznaczają tak, jak je zdefiniowano w Umowie, niezależnie od tego czy zostały użyte w liczbie pojedynczej, czy w liczbie mnogiej:

Budynek	budynek Planetarium Centrum Nauki Kopernik przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 20 w Warszawie;
Dni robocze	dni od poniedziałku do piątku za wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy w Polsce;
Działalność handlowa	działalność o profilu spożywczym realizowana w Lokalu, polegająca na sprzedaży dań, produktów i napojów zimnych i gorących oraz sprzedaży artykułów spożywczych;
Koncepcja Aranżacji Lokalu	koncepcja przedstawiona przez Najemcę w ofercie;
Konkurs	postępowanie w wyniku, którego został wyłoniony Najemca;
Lokal	lokal znajdujący się w Budyńku, przeznaczony do prowadzenia Działalności handlowej;
Protokół Przekazania Lokalu	pisemny protokół potwierdzający przekazanie Lokalu Najemcy przez Wynajmującego;
Protokół Zwrotu Lokalu	pisemny protokół potwierdzający zwrot Lokalu przez Najemcę Wynajmującemu;
Sytuacje awaryjne	pożar w pomieszczeniu Lokalu, przecieki z instalacji

Umowa

Załącznik

umieszczonych w przestrzeni sufitowej, bezpośrednio nad powierzchnią Lokalu;
niniejsza Umowa wraz z załącznikami;
załącznik do Umowy stanowiący jej integralną część.

§ 1

Przedmiot Umowy

Na warunkach określonych w Umowie:

- 1) Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania Lokal o powierzchni 80,62 m²;
- 2) Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz oraz korzystać z Lokalu i prowadzić w Lokalu Działalność handlową w sposób określony w Umowie.

§ 2

Oświadczenia i zobowiązania Wynajmującego

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do Lokalu oraz że Lokal jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - 1) oddania Najemcy Lokalu w stanie umożliwiającym Najemcy dostosowanie go do przedstawionej przez Najemcę Koncepcji Aranżacji Lokalu oraz instalację wyposażenia określonego w Umowie, w szczególności wyposażenia technicznego pomieszczeń zaplecza i wyposażenia przestrzeni jadalnej,
 - 2) udostępniania klientom i pracownikom Lokalu toalet znajdujących się na poziomie -1 w Budynku,
 - 3) udostępniania Najemcy energii elektrycznej oraz odpowiednich podłączeń, zgodnie z umowami zawartymi przez Wynajmującego na dostawy wyżej wymienionych mediów,
 - 4) udostępnienia Najemcy podłączenia do sieci Internet, na zasadach określonych w Załączniku nr 1 do Umowy,
 - 5) objęcia Lokalu całodobowym monitoringiem i ochroną firmy ochroniarskiej, która zostanie przez Wynajmującego wybrana do ochrony i monitoringu Budynku, na zasadach określonych w umowie pomiędzy Wynajmującym a firmą odpowiedzialną za zapewnienie ochrony w Budynku,
 - 6) rozprowadzenia ogrzewania i klimatyzacji na koszt Wynajmującego oraz ogrzewania i klimatyzowania Lokalu, zgodnie ze standardami przyjętymi przez Wynajmującego w Budynku,
 - 7) wydania osobom wskazanym przez Najemcę na liście, o której mowa w § 3 ust. 7 Umowy, kart identyfikacyjnych umożliwiających im wstęp na teren Budynku, Koszt wyrobienia dodatkowej karty w przypadku utraty karty ponosi Najemca zgodnie z faktycznymi kosztami realizacji,

- 8) dokonywania w Lokalu napraw niezbędnych do jego utrzymania w stanie przydatnym do umówionego użytku, określonym w Protokole Przekazania Lokalu, o którym mowa w § 6 ust. 2 Umowy,
 - 9) zapewnienia Najemcy dostępu do pomieszczenia z pojemnikami na śmieci znajdującego się w Budyńku na poziomie -1, w celu składowania śmieci do czasu ich wywozu.
3. Opłata za zobowiązanie określone w ust. 2 pkt. 1) powyżej, za zobowiązanie rozprawdzenia ogrzewania i klimatyzacji oraz klimatyzowania Lokalu, o czym stanowi ust. 2 pkt. 6) powyżej, a także za zobowiązanie opisane w pkt. 7) i 8) powyżej jest zawarta w kosztach utrzymania i eksploatacji Lokalu, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 3) Regulaminu. Opłaty za ogrzewanie zapewniane przez Wynajmującego zgodnie z pkt. 6) powyżej Najemca uiszcza zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu.
 4. Wynajmujący dokona napraw, o których mowa w ust. 2 pkt. 8) powyżej, wyłącznie na wezwanie Najemcy i nie ma obowiązku kontrolowania stanu Lokalu pod kątem konieczności dokonywania takich napraw, za wyjątkiem rutynowych kontroli i utrzymania w należytych stanie instalacji zainstalowanych przez Wynajmującego i będących częścią systemów obsługujących cały Budynek (klimatyzacja, system tryskaczowy, BMS), które to obowiązki leżą po stronie Wynajmującego.

§ 3

Zobowiązania Najemcy związane z Lokalem

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie i wedle zasad określonych w Załączniku nr 1 do Umowy, a także wymogami prawidłowej eksploatacji i przepisami prawa.
2. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Lokal w należytych stanie, umożliwiającym jego prawidłową eksploatację oraz dokonywać drobnych bieżących (w rozumieniu Kodeksu cywilnego) napraw na własny koszt. Najemca w szczególności zobowiązuje się we własnym zakresie do codziennego sprzątnięcia Lokalu.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania Lokalu w podnajem, użyczenie lub do używania przez osoby trzecie w jakiegokolwiek innej formie.
4. Najemca jest zobowiązany do dostosowania pomieszczeń i wyposażenia Lokalu na własny koszt, w tym do wyposażenia pomieszczeń w urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Lokalu.
5. Najemca jest zobowiązany do wykonania i dostarczenia do Wynajmującemu projektu technologicznego oraz projektów instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, zawierającego w szczególności rozstawienie urządzeń i pobór mocy. Wynajmujący uprawniony będzie do zgłoszenia w trybie roboczym uzasadnionych zastrzeżeń do projektów, o których mowa w zdaniu poprzednim, które Najemca zobowiązany jest uwzględnić w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni.
6. Najemca zobowiązuje się wyposażyć Lokal w sposób zgodny z zaakceptowanym przez Wynajmującego projektami, o których mowa w ust. 5 powyżej, oraz utrzymywać Lokal w zgodności z tymi założeniami przez cały czas trwania Umowy. W celu wykonania ostatecznej

wizualizacji Lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się dostarczyć Najemcy podkłady projektowe najpóźniej w dniu podpisania Umowy.

7. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu listę osób, które powinny mieć wstęp na teren Budynku, w związku z wykonywaniem przez Najemcę Umowy. W razie jakichkolwiek zmian tych osób, Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu nową listę. Zasady przetwarzania danych osobowych wskazano w § 14 Umowy.
8. Z chwilą przekazania Lokalu Najemcy, na podstawie Protokołu Przekazania Lokalu, Najemca w pełni ponosi odpowiedzialność za wyposażenie znajdujące się wewnątrz Lokalu.
9. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów napraw lub wymiany wyposażenia na nowe, spełniające parametry wyposażenia pierwotnie znajdującego się w Lokalu.
10. Zgłaszanie, dokonywanie wszelkich przeglądów i napraw wyposażenia Lokalu leży po stronie Najemcy.
11. Warunki dokonywania i zgłaszania napraw przez Najemcę, a także zasady ponoszenia ich kosztów są opisane szczegółowo w Załączniku nr 1 do Umowy.
12. Najemca zobowiązuje się, w sytuacjach awaryjnych, w obecności ochrony udostępnić Lokal służbom technicznym (warunki zostaną określone odrębnymi ustaleniami).

§ 4

Zobowiązania Najemcy związane z Działalnością handlową w Lokalu

1. Najemca zobowiązuje się prowadzić Działalność handlową w Lokalu zgodnie z powszechnie obowiązującymi zasadami prawa oraz zgodnie z ofertą stanowiącą Załącznik nr 3 do Umowy.
2. Najemca udzieli pracownikom i współpracownikom Wynajmującego oraz członkom „Klubu Kopernika” ...% zniżki na cały asortyment.
3. Najemca zobowiązuje się współdziałać z Wynajmującym, na każdorazowo określonych przez Strony zasadach, w ramach działalności programowej Wynajmującego lub akcji promujących zdrowe żywienie.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do korzystania z przestrzeni będącej częścią Lokalu, na której zostaną ustawione stoliki, po godzinach otwarcia Lokalu, bez konieczności uzgadniania tego z Najemcą, a w godzinach otwarcia Lokalu na zasadach każdorazowo uzgodnionych z Najemcą w trybie roboczym. Wynajmujący zobowiązuje się do każdorazowego posprzątania przestrzeni, o której mowa w zdaniu poprzednim, i pozostawienia jej w stanie umożliwiającym korzystanie z przestrzeni przez Najemcę.
5. Najemca zobowiązuje się przestrzegać wskazanych przez Wynajmującego ograniczeń godzinowych w zakresie realizacji dostaw towarów oraz wywozu odpadów, które mogą się odbywać jedynie w godzinach ustalonych w trybie roboczym z Wynajmującym. Najemca jest zobowiązany do wywozu śmieci na bieżąco, tj. minimum 1 (słownie: jeden) raz dziennie.
6. Najemca w zakresie segregacji odpadów jest zobowiązany do ustawienia pojemników na śmieci ich odpowiedniego oznakowania. Wzór pojemników na śmieci i oznakowania zostanie zaakceptowane przez Wynajmującego.

7. Najemca zobowiązuje się rozpocząć Działalność handlową w Lokalu od dnia wskazanego w § 10 ust. 2 Umowy.
8. Najemca zobowiązuje się, że Lokal będzie otwarty w godzinach pracy budynku Planetarium. Wynajmujący poinformuje Najemcę o godzinach pracy Wynajmującego w formie pisemnej. O każdej zmianie godzin pracy Wynajmujący poinformuje Najemcę w formie pisemnej na 3 dni przed wprowadzeniem zmiany.
9. Najemca zobowiązany jest do zachowania w Lokalu bezwzględnego zakazu palenia oraz sprzedaży wyrobów tytoniowych; zakaz obejmuje także e-papierosy oraz tzw. produkty kolekcjonerskie.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ograniczenie wielkości obrotów spowodowane czasowym ograniczeniem lub wyłączeniem dostępu do Lokalu. O planowanych okresach zamknięcia Budynek Wynajmujący powiadomi Najemcę mailowo z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem. Najemca zapłaci czynsz oraz opłatę eksploatacyjną pomniejszoną proporcjonalnie o ilość dni za czas, w którym Budynek zostanie zamknięty dla odwiedzających (dotyczy dni wyłączonych), poza ustalonymi i określonymi przez CNK. Koszt związany z zapłatą wynagrodzeń dla zatrudnionych pracowników w tym okresie ponosi Najemca.
11. Najemca przed rozpoczęciem Działalności handlowej w Lokalu uzyska wszystkie niezbędne dla prowadzenia działalności pozwolenia i badania, a odpowiednie dokumenty przedłoży Wynajmującemu przed dniem rozpoczęcia Działalności handlowej. Lokal oraz urządzenia techniczne w ilości i rodzaju odpowiadającym prowadzonej działalności, powinny spełniać wszystkie normy i wymogi przewidziane przez obowiązujące przepisy prawa oraz wymagają uprzedniej akceptacji Wynajmującego.
12. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy dotyczącej wywozu śmieci oraz odpadów stałych i zlewk, jak również ponoszenia należnych na jej podstawie opłat oraz przekazania jej kopii Wynajmującemu nie później niż w terminie 10 dni od zawarcia Umowy.
13. Najemca zapewni odpowiednią liczbę personelu, który będzie spełniał wymagania Wynajmującego, szczegółowo opisane w pkt. 7 w załącznikach dla Najemcy stanowiących Załącznik nr 1 do Umowy.
14. Najemca oświadcza, że wszystkie produkty sprzedawane w Lokalu spełniają wymogi jakościowe oraz bezpieczeństwa, zgodnie z właściwymi przepisami prawa obowiązującymi na terenie Polski (atesty, odpowiednie oznakowanie produktów, itp.).

§ 5

Projekt aranżacji Lokalu i wizualizacja

1. Najemca opracuje projekt i wizualizację aranżacji Lokalu w oparciu o Koncepcję aranżacji Lokalu w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia podpisania Umowy. Projekt i wizualizacja zostaną dostarczone Wynajmującemu w formie kolorowych wydruków formatu A3 (w dwóch egzemplarzach).
2. W terminie 5 dni od dnia przekazania Wynajmującemu projektu i wizualizacji, o których mowa w ust.1 powyżej, Wynajmujący może wnieść do nich uwagi, które zostaną w całości uwzględnione przez Najemcę w terminie 7 dni.

3. Wynajmujący potwierdzi akceptację projektu i wizualizacji poprzez naniesienie na oba egzemplarze wydruków, o których mowa w ust. 2 powyżej, stosownej wzmianki opatrzonej datą i podpisem osoby upoważnionej. Jeden egzemplarz zostanie przekazany Najemcy.

§ 6

Wydanie Lokalu

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Lokal, a Najemca zobowiązuje się Lokal przyjąć w terminie do2022 r.
2. Strony podpiszą Protokół Przekazania Lokalu, którego wzór stanowi Załącznik nr 4 do Umowy. Wydanie Lokalu nastąpi z chwilą podpisania Protokołu Przekazania Lokalu przez obie Strony.

§ 7

Zwrot Lokalu

1. Najemca zobowiązuje się z chwilą wypowiedzenia lub zakończenia obowiązywania Umowy przywrócić Lokal do stanu stwierdzonego Protokołem Przekazania Lokalu, z uwzględnieniem stanu zużycia wynikającego z używania Lokalu zgodnego z Umową. W szczególności Najemca zobowiązuje się do usunięcia z Lokalu wszelkiego wyposażenia zainstalowanego tam przez Najemcę.
2. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Lokal w terminie 7 dni od dnia wypowiedzenia lub zakończenia obowiązywania Umowy. Dokładny termin zwrotu Lokalu zostanie wskazany przez Wynajmującego.
3. Jeśli Wynajmujący będzie miał zastrzeżenia co do stanu technicznego Lokalu, niezwłocznie poinformuje w formie pisemnej o tym fakcie Najemcę, a Strony sporządzą protokół opisujący podnoszone zastrzeżenia. Przy braku współpracy ze strony Najemcy, Wynajmujący sporządzi protokół samodzielnie. Najemca usunie przyczyny zastrzeżeń w terminie 14 dni od dnia ich podniesienia przez Wynajmującego. W sytuacji, gdy Najemca nie usunie przyczyny zastrzeżeń Wynajmujący jest uprawniony do zlecenia wykonania innemu podmiotowi na koszt Najemcy.
4. Najemca jest zobowiązany pokryć koszty, o których mowa w ust. 3 zd. 4 powyżej w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do ich uiszczenia.
5. W razie braku zastrzeżeń, o których mowa w ust. 3 powyżej, Strony podpiszą Protokół Zwrotu Lokalu, którego wzór stanowi Załącznik nr 4 do Umowy. Zwrot Lokalu nastąpi z chwilą podpisania Protokołu Zwrotu Lokalu przez obie Strony.

§ 8

Czynsz i inne opłaty

1. Za używanie Lokalu Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości **zł netto** (słownie złotych: 00/100) powiększony o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawiania faktury VAT. Czynsz będzie naliczany od dnia rozpoczęcia Działalności handlowej wskazanego w § 10 ust. 2 Umowy.

2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemca jest zobowiązany do pokrycia wszelkich kosztów utrzymania i eksploatacji Lokalu, w szczególności w wysokości:
 - 1) 30,00 zł netto miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni Lokalu, z wyłączeniem powierzchni pod stoliki, tj. powierzchnia za ladą 26,50 m² + powierzchnia zaplecza 27,42 m² oraz
 - 2) 24,00 zł netto miesięcznie za każdy metr kwadratowy tj. za 26,70 m² – powierzchnia pod stoliki,
powiększonej o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawiania faktury VAT.
3. Od dnia wydania Lokalu Najemca będzie ponosił opłaty za:
 - 1) energię elektryczną, przy uwzględnieniu wskazań podlicznika zainstalowanego w Lokalu i obowiązujących Wynajmującego stawek opłat za energię elektryczną, w tym opłat stałych i przesyłowych,
 - 2) ciepłą i zimną wodę oraz ścieki, przy uwzględnieniu wskazań podlicznika zainstalowanego w Lokalu i obowiązujących Wynajmującego stawek opłat za ciepłą i zimną wodę oraz ścieki, w tym opłat stałych za ciepłą wodę,
 - 3) ogrzewanie naliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
4. Koszty utrzymania i eksploatacji Lokalu, o których mowa w ust. 3 oraz opłaty, o których mowa w ust. 2 powyżej będą naliczane od dnia wydania Lokalu potwierdzonego Protokołem Wydania Lokalu.
5. Czynsz i koszty utrzymania i eksploatacji Lokalu, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej, będą płatne co miesiąc, z góry do 10 dnia każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego, po otrzymaniu przez Najemcę faktury VAT od Wynajmującego wraz ze stosownymi rozliczeniami. Płatność będzie następowała przelewem, , na podstawie faktury VAT dostarczanej Najemcy w formie elektronicznej z adresu ksiegowosc@kopernik.org.pl.
6. Opłaty o których mowa w ust. 3 powyżej będą płatne co miesiąc, z dołu na podstawie faktycznych zużytych ilości wyliczanych na podstawie faktur dostawców, po otrzymaniu przez Najemcę faktury VAT od Wynajmującego wraz ze stosownymi rozliczeniami, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT dostarczanej Najemcy w formie elektronicznej z adresu ksiegowosc@kopernik.org.pl.
7. Za opóźnienie w zapłacie przysługujących Wynajmującemu należności, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych. Odsetki są naliczane od dnia następnego po dniu wskazanym na fakturze, o której mowa w ust. 6 powyżej.
8. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
9. Wszelkie nakłady Najemcy w czasie trwania Umowy poczynione na instalację podliczników, remonty i konserwację Lokalu oraz jego wyposażenie nie mogą stanowić podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, nie mogą stanowić podstawy do wysuwania jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego.
10. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej podlega podwyższeniu o wskaźnik waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca

następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia. Pierwsza zmiana obowiązywać będzie od 2023 r. Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę o dokonanej waloryzacji czynszu i o jego obowiązującej wysokości.

11. Najemca zobowiązuje się ponosić koszty ekspertyz, napraw lub wymiany wyposażenia w Lokalu zapewnionego przez Wynajmującego, w przypadku, gdy usterka lub zniszczenie mechaniczne wyposażenia zaistnieje z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
12. Wynajmujący oświadcza, iż jest płatnikiem podatku od towarów i usług, i posiada NIP 7010025169.
13. Najemca oświadcza, iż jest płatnikiem podatku od towarów i usług, i posiada NIP

§ 9

Kaucja

1. Dla zabezpieczenia płatności zobowiązań wynikających z Umowy, pokrycia szkód powstałych w wyniku nienależytego wykonania Umowy, pogorszenia stanu Lokalu oraz czynów niedozwolonych dokonanych w związku z Umową, Najemca ustanawia na rzecz Wynajmującego zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości trzykrotności sumy miesięcznego czynszu netto, o którym mowa w § 8 ust. 1 Umowy i kosztów utrzymania i eksploatacji netto, o których mowa w § 8 ust. 2 Umowy. Wpłata kaucji na rachunek bankowy Wynajmującego dokonana będzie w terminie 5 dni przed dniem przekazania Lokalu Najemcy, za wyjątkiem wadium które od razu zostanie zaliczone na poczet kaucji.
2. W przypadku uchybienia terminom zapłaty należności, o których mowa w § 8 Umowy, Wynajmujący potrąci z kaucji przysługujące mu odsetki. We wszystkich innych przypadkach, w których Wynajmującemu będą przysługiwały wierzytelności wobec Najemcy, Wynajmujący może potrącić tę wierzytelność z kaucji, jeśli nie zostanie ona uiszczona w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty skierowanym do Najemcy.
4. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do pierwotnej wysokości w najbliższym terminie płatności czynszu, pod warunkiem otrzymania od Wynajmującego zawiadomienia o dokonaniu potrącenia.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do zdeponowania kaucji, w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania, na lokacie terminowej, wybranej i uzgodnionej w formie pisemnej z Najemcą, z oferty banku obsługującego Wynajmującego. w przypadku zakończenia okresu na jaki została zawarta lokata Strony zadecydują o wyborze kolejnej lokaty. lub zdeponowaniu pieniędzy na rachunku bankowym Wynajmującego. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z prawa wskazanego w § 9 ust.2 wynajmujący może zdecydować o skróceniu lokaty przed terminem bez uzgodnienia z Najemcą.
6. Zwrot kaucji wraz z odsetkami wynikającymi z umowy lokaty i/lub rachunku, o których mowa powyżej, pomniejszonym o koszt prowadzenia lokaty i/lub rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Najemcy, nastąpi w terminie 40 (czterdziestu) dni od dnia zwrotu Lokalu Wynajmującemu.
7. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z dokonanymi z kaucji potrąceniami, a w szczególności koszty naliczone w związku z zakończeniem przed terminem umowy lokaty bankowej o której

mowa powyżej. W razie wcześniejszego zakończenia umowy lokaty, Najemcy należą się wyłącznie odsetki, które zostały rzeczywiście naliczone i wypłacone przez bank.

§ 10

Czas trwania Umowy, wypowiedzenie Umowy, odstąpienie

1. Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy od dnia jej podpisania przez Strony z możliwością przedłużenia o 1 (jeden) rok.
2. Najemca rozpocznie prowadzenie Działalności handlowej w Lokalu od dnia
2022 r.
3. Wynajmujący może rozwiązać Umowę z zachowaniem 14 (czternasto) dniowego terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) opóźnienia z zapłatą czynszu i kosztów utrzymania i eksploatacji Lokalu, o których mowa w § 8 ust. 1-3, przekraczającej 30 dni, jeżeli w terminie 7 dni od dnia wezwania Najemcy do usunięcia stwierdzonego naruszenia, Najemca naruszenia tego nie usunie,
 - 2) niezgodności aranżacji Lokalu, harmonogramu prac dot. Lokalu z Umową, jeżeli w terminie 14 dni od dnia wezwania Najemcy do usunięcia stwierdzonego naruszenia, Najemca naruszenia tego nie usunie,
 - 3) uchybienia terminowi, o którym mowa w § 10 ust. 2, jeżeli w terminie 7 dni od dnia wezwania Najemcy do rozpoczęcia Działalności handlowej, działalność ta nie zostanie rozpoczęta,
 - 4) zaprzestania lub czasowego ograniczenia prowadzenia Działalności handlowej, przy czym podstawę do rozwiązania stanowi przerwa w pracy Lokalu trwająca dłużej niż 5 Dni roboczych lub powtórna przerwa w pracy Lokalu, bez względu na czas jej trwania, jeśli wystąpi ona wcześniej niż przed upływem 2 miesięcy od zakończenia poprzedniej przerwy, z wyłączeniem siły wyższej,
 - 5) nieprzestrzegania warunków higieny wymaganych przez właściwe przepisy prawa,
 - 6) wydania przez Inspekcję Sanitarną lub inne właściwe służby całkowitego lub czasowego zakazu prowadzenia Działalności handlowej.
4. Najemca może wypowiedzieć Umowę, z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia, jeżeli w terminie 40 dni od dnia wezwania, o którym mowa w § 2 ust. 4 Umowy, Wynajmujący nie usunie usterek Lokalu uniemożliwiających Najemcy jego używanie zgodnie z Umową.
5. W razie wypowiedzenia Umowy § 8 Umowy stosuje się odpowiednio.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w całości w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

§ 11

Kary umowne

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną:
 - 1) z tytułu rozwiązania Umowy przez Wynajmującego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Najemca tj. przyczyn wskazanych w § 10 ust.3 – w wysokości dwukrotności czynszu netto i opłat eksploatacyjnych netto, o których mowa w § 8 ust. 2 Umowy,
 - 2) z tytułu zmiany aranżacji Lokalu bez zgody Wynajmującego, zaprzestania lub czasowego ograniczenia prowadzenia Działalności handlowej - w wysokości 5 000,00 zł (słownie złotych: pięć tysięcy, 00/100) za każdy taki przypadek,
 - 3) w przypadku ewakuacji Budynku spowodowanej działaniem Najemcy, w wysokości 3 500,00 (słownie złotych: trzy tysiące pięćset, 00/100) za każdy taki przypadek,
 - 4) niewykonania lub nienależytego wykonania któregośkolwiek z zobowiązań określonych w Umowie innych niż wskazane w pkt. 1) i 2) powyżej, w wysokości 5 000,00 zł (słownie złotych: pięć tysięcy, 00/100) za każdy przypadek.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kar umownych w terminie 14 dni od daty otrzymania żądania zapłaty od Wynajmującego.

§ 12

Inspekcja

1. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia w każdym czasie oględzin Lokalu, w szczególności w celu ustalenia czy pomieszczenia zaplecza Lokalu odpowiadają standardom określonym w Umowie.
2. Oględziny będą przeprowadzane przez osobę lub osoby wskazane przez Wynajmującego na piśmie. Osoby te mogą sporządzać dokumentację fotograficzną z oględzin.
3. Najemca zobowiązany jest do wycofania produktu w ciągu 3 dni od dnia otrzymania żądania Wynajmującego wraz z uzasadnieniem lub do złożenia odwołania.
4. W przypadku otrzymania odwołania Wynajmujący, w terminie 2 dni, podejmie ostateczną decyzję odnośnie produktu, którą Najemca będzie związany.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zgłaszania uwag dotyczących ubioru pracowników Najemcy oraz jakości obsługi klientów Lokalu i CNK. Najemca zobowiązany jest do zastosowania się do uwag Wynajmującego.

§ 13

Korespondencja

1. Strony będą kierowały korespondencję w sprawie Umowy na następujące adresy:

dla Wynajmującego:

Centrum Nauki Kopernik ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 20 (kod pocztowy 00-390)

dla Najemcy:

.....

2. Zmiana powyższych danych adresowych nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy i jest skuteczna z chwilą doręczenia drugiej Strony informacji w formie pisemnej o nowych danych adresowych.
3. Pisma dotyczące obowiązków Strony, których niedochowanie może skutkować wypowiedzeniem Umowy, muszą zostać wysłane drugiej Stronie listem poleconym, pocztą kurierską lub doręczone osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru.

§ 14

Dane osobowe

1. Strony oświadczają, że w zakresie przetwarzania danych osobowych udostępnionych w związku z zawarciem i realizacją Umowy, działają zgodnie z przepisami 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119/1 z 4.5.2016 r.) (zwany dalej „RODO”) oraz wszelkimi innymi obowiązującymi przepisami dotyczącymi przetwarzania danych osobowych oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami są uprawnione do udostępnienia drugiej Stronie danych osobowych: osób kontaktowych, upoważnionych do reprezentacji Stron oraz ich pracowników lub innych osób, w tym podwykonawców, wykonujących usługi dla lub w imieniu Stron w celu niezbędnym do zawarcia i realizacji Umowy.
2. Strony oświadczają, że każda z nich działa w charakterze administratora danych, w rozumieniu art. 4 pkt 7 RODO, w stosunku do udostępnionych przez drugą Stronę danych osobowych, o których mowa w ust. 1 powyżej, w szczególności mogą to być dane zwykłe, takie jak: imię, nazwisko, adres e-mail, numer telefonu, miejsce zatrudnienia, stanowisko. Wzajemne udostępnienie przez Strony Umowy ww. danych osobowych nie następuje w celu ich powierzenia do przetwarzania.
3. Strony zobowiązują się wzajemnie do wykonania względem osób, o których mowa w ust. 1 powyżej, których dane osobowe będą udostępniane w celu zawarcia i realizacji Porozumienia, obowiązku informacyjnego zgodnie z art. 14 ust. 1-3 RODO.
4. W przypadku, w którym wykonywanie Umowy będzie wiązało się z koniecznością powierzenia do przetwarzania przez którąkolwiek ze Stron danych osobowych, których administratorem danych w rozumieniu RODO jest druga Strona, Strony zawrą odrębną umowę powierzenia przetwarzania danych osobowych.
5. Wykonawca oświadcza, że otrzymał od Wynajmującego informacje, które Wynajmujący zobowiązana jest podać osobom fizycznym reprezentującym Najemcę oraz osobom wskazanym w Umowie zgodnie z art. 13 i art. 14 RODO (zwany dalej „Obowiązkiem informacyjnym”). Aktualny na dzień zawarcia Umowy obowiązek informacyjny stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.
6. Najemca gwarantuje CNK, że niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 3 Dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej Umowy doręczy obowiązek informacyjny osobom wskazanym powyżej oraz wszystkim innym osobom, które reprezentują Najemcę przy zawarciu lub wykonywaniu niniejszej Umowy, lub będą w toku realizacji Umowy kontaktować się z Wynajmującym w imieniu Najemcy.

7. Najemca gwarantuje Wynajmującemu, że w przypadku zmiany osób, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, doręczenie obowiązku informacyjnego zostanie wykonane przez Najemcę odpowiednio w stosunku do każdej nowo wskazanej osoby.

§ 15

Siła wyższa

1. Żadna ze Stron nie będzie odpowiedzialna za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy w takim stopniu, w jakim jest to wynikiem siły wyższej. Siła wyższa obejmuje w szczególności takie zdarzenia jak klęski naturalne, w tym między innymi trzęsienia ziemi, pożary, sztormy, powodzie, burze.
2. Okoliczności zaistnienia siły wyższej muszą zostać udowodnione przez Stronę, która się na nie powołuje.
3. Strona, która na skutek siły wyższej nie może należycie wykonać zobowiązań wynikających z Umowy zawiadomi niezwłocznie drugą Stronę na piśmie o zaistnieniu siły wyższej, jednocześnie uprawdopodobniając jej zaistnienie i określając jej wpływ na wykonanie zobowiązań. Jeżeli po zawiadomieniu Strony nie uzgodnią inaczej w formie pisemnej, każda ze Stron będzie kontynuowała wysiłki w celu wywiązania się ze swoich zobowiązań wynikających z Umowy, w stopniu, w jakim jest to możliwe oraz będzie poszukiwać wszelkich alternatywnych środków działania możliwych mimo zaistnienia okoliczności siły wyższej.
4. Strona niezwłocznie powiadomi drugą Stronę o zakończeniu działania siły wyższej i będzie kontynuować wykonywanie Umowy od momentu zakończenia działania siły wyższej.

§ 16

Poufność

Strony zobowiązują się, że wszelkie dane i informacje uzyskane w związku z wykonywaniem Umowy na temat stanu, organizacji i interesów drugiej Strony nie zostaną ujawnione, udostępnione lub upublicznione ani w części, ani w całości, o ile nie wynika to z przepisów prawa lub z Umowy lub nie służy jej realizacji.

§ 17

Postanowienia końcowe

1. Z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 Umowy i ust. 5 poniżej, wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wynajmujący uzgodni z Najemcą, w terminie 5 dni od daty zawarcia Umowy, zasady związane z ochroną fizyczną i monitoringiem. Ustalenia te zostaną potwierdzone w protokole podpisanym przez obie Strony.
3. Osobami odpowiedzialnymi za wykonanie Umowy ze strony Wynajmującego są:
 - 1) Pani, tel., e-mail:– w zakresie rozliczeń; faktury będą wysyłane Najemcy z adresu: ksiegowosc@kopernik.org.pl

- 2) Pan tel.: e-mail: –
kwestie techniczne.
4. Osobą odpowiedzialną za wykonanie Umowy ze strony Najemcy jest Pan/i
..... tel. e-mail:
5. Zmiana danych osób wskazanych w ust. 3 lub 4 powyżej nie wymaga aneksu do Umowy i
obowiązuje z chwilą skutecznego powiadomienia drugiej Strony o takiej zmianie.
6. Ilekroć w umowie jest mowa o trybie roboczym, Strony rozumieją przez to komunikację przy użyciu
poczty elektronicznej na adresy e-mail wskazane w ust. 3 i 4 powyżej.
7. W kwestiach nieuregulowanych w Umowie lub mogących budzić wątpliwości, zastosowanie mają
przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności postanowienia Kodeksu cywilnego.
8. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją postanowień Umowy rozstrzygane będą przez sąd
właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
9. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze
Stron.
10. W razie rozbieżności postanowień Umowy i postanowień załączników do Umowy, Umowa ma
znaczenie decydujące.
11. Następujące Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część:
Załącznik nr 1 – Założenia dla Najemcy Lokalu,
Załącznik nr 2 – szczegółowy plan Lokalu,
Załącznik nr 3 – oferta Najemcy,
Załącznik nr 4 – wzory protokołu przekazania Lokalu i protokołu zwrotu Lokalu,
Załącznik nr 5 – obowiązek informacyjny

Wynajmujący

Najemca