Załącznik nr .. do Regulaminu

Umowa najmu

powierzchni gastronomicznej

w budynku Centrum Nauki Kopernik

zawarta w dniu ….. w Warszawie,

nr CNK ……………….

zwana dalej **„Umową”**,pomiędzy:

**Centrum Nauki Kopernik** z siedzibą przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 20 w Warszawie (kod pocztowy: 00-390), wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy pod nr: 2/06, posiadającym nr NIP: 7010025169 oraz nr REGON: 140603313, reprezentowanym przez:

**………………………………..**

zwanym dalej **„Wynajmującym”**

a

**………………………………..**

zwaną dalej ,,**Najemcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”lub każda z osobna zwana dalej również „**Stroną**”.

**§ 1.**

**Definicje**

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 Centrum Nauki Kopernik przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 20 w Warszawie.

**Lokal** Opisane w dalszej cześci Umowy pomieszczenia zaznaczone na planie stanowiącym **załącznik nr 1** do Umowy.

**Powierzchnie wspólne Budynku** Ciągi komunikacyjne oraz toalety zlokalizowane na parterze Budynku nie wchodzące w skład Lokalu umożliwiające dostęp do Lokalu i korzystanie z niego zgodnie z jego przeznaczeniem w sposób i w zakresie określonym w Umowie.

**Okres Najmu** Okres na jaki Lokal został oddany do używania Najemcy na podstawie Umowy.

**Protokół przekazania** Pisemny protokół potwierdzający przekazanie przez Wynajmującego Najemcy Lokalu oraz stan Lokalu w chwili przekazania. Wzór Protokołu przekazania stanowi **załącznik nr 3** do Umowy.

**Protokół zwrotu** Pisemny protokół potwierdzający zwrot Lokalu przez Najemcę Wynajmującemu oraz stan Lokalu w chwili zwrotu. Wzór Protokołu zwrotu stanowi **załącznik nr 4** do Umowy.

**Dni robocze** Dni od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy.

**Tryb roboczy** Wymiana informacji, w tym podejmowanie wiążących ustaleń między Stronami Umowy w ramach jej realizacji dokonywane za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail) przez osoby i przy wykorzystaniu adresów e-mail wskazanych w § 23 ust. 2 i 3 Umowy.

**§ 2.**

**Lokal**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest wyłącznie uprawniony do dysponowania powierzchnią Budynku, w tym Lokalu, w tym do oddawnia jej w najem na zasadach określonych w Umowie i takie oddanie w najem nie wymaga żadnych zgód, pozwoleń ani zezwoleń osób ani podmiotów trzecich.
2. Wynajmujący wynajmuje Najemcy, a Najemca bierze w najem Lokal opisany szczegółowo w ust. 3 na warunkach określonych w dalszej części Umowy.
3. Lokal stanowią następujące pomieszczenia o łącznej powierzchni całkowitej 478,37 m2:
4. zaplecze z wydawalnią: 249,39 m²,
5. wydawalnia – 88,05 m²,
6. jadalnia 140,93 m²

każde zlokalizowane na parterze Budynku.

Wyżej wskazane pomieszczenia zaznaczone są na planie Lokalu stanowiącym **załącznik nr 1** do Umowy.

1. Strony postanawiają, że Lokal będzie używany przez Najemcę wyłącznie dla celów wskazanych w Umowie, tj. w celu prowdzenia działalności gastronomicznej. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną zgodnie z założeniami dla Najemcy powierzchni gastronomicznej w Budynku stanowiącymi **załącznik nr 2** do Umowy, w szczególności zobowiązuje się do przestrzegania zawartych w ww. założeniach zasad komponowania i przygotowywania menu oferowanego w Lokalu.
2. Zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania z Lokalu, w tym założeń dla Najemcy powierzchni gastronomicznej w Budynku stanowiących **załącznik nr 2** do Umowy, wymaga aneksu do Umowy sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 3.**

**Zobowiązania i oświadczenia Wynajmującego**

1. 1. Wynajmujący zobowiązuje się w Okresie Najmu do**:**
   1. oddania Najemcy Lokalu w stanie umożliwiającym Najemcy instalację wyposażenia określonego w Umowie, w szczególności wyposażenia technicznego pomieszczeń gospodarczych i wyposażenia sali jadalnej, wraz z chłodnią – mroźnią,
   2. udostępniania klientom Lokalu toalet znajdujących się na antresoli Budynku,
   3. udostępniania Najemcy wody, energii elektrycznej (kabel zasilający doprowadzony do Lokalu oraz podliczniki) oraz linii telefonicznej (łącza pociągnięte do Lokalu), zgodnie z umowami zawartymi przez Wynajmującego na dostawy wyżej wymienionych mediów i podłączeń,
   4. udostępnienia Najemcy podłączenia do sieci Internet, na zasadach określonych w Założeniach dla najemcy,
   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 § 4 ust. 14, kart identyfikacyjnych umożliwiających im wstęp na teren Budynku. Koszt wyrobienia dodatkowej karty w przypadku jej utraty ponosi Najemca,
   8. dokonywania w Lokalu napraw niezbędnych do jego utrzymania w stanie przydatnym do umówionego użytku, określonym w Protokole Przekazania, o którym mowa w § 10 ust. 2,
   9. zapewnienia Najemcy dostępu do pomieszczenia, w którym są zbiorcze pojemniki na śmieci znajdujące się w Budynku na poziomie -1, w celu składowania śmieci do czasu ich wywozu,
   10. zapewnienia dostępu do separatora tłuszczu znajdującego się na zewnątrz Budynku.
2. Opłata za zobowiązania określone w ust. 1 lit. b,e oraz g jest zawarta w opłacie, o której mowa w § 12 ust. 2.
3. Wynajmujący dopuszcza możliwość zawarcia z Najemcą umowy najmu miejsca postojowego na terenie parkingu podziemnego Centrum Nauki Kopernik, za kwotę ……. zł netto miesięcznie. Zobowiązanie niniejsze wygasa po upływie trzech miesięcy od dnia podpisania Umowy,
4. Wynajmujący dokona napraw, o których mowa w ust. 1 lit. h), wyłącznie na wezwanie Najemcy i nie ma obowiązku kontrolowania stanu Lokalu pod kątem konieczności dokonywania takich napraw, za wyjątkiem rutynowych kontroli i utrzymania w należytym stanie instalacji zainstalowanych przez Wynajmującego i będących częścią systemów obsługujących cały Budynek (klimatyzacja, system tryskaczowy, BMS), które to obowiązki leżą po stronie Wynajmującego.
5. Wynajmujący oświadcza, że Budynek został zbudowany z najwyższą starannością, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i normami, a w szczególności w sposób zgodny z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.); ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1213) oraz innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, co oznacza że Lokal może być wykorzystywany na cele przewidziane postanowieniami Umowy.
6. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich i Najemca może swobodnie korzystać z Lokalu w zakresie przewidzianym Umową.
7. Mając na uwadze Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 listopada 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz   
   w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej lub ciepła (Dz.U. 2021 r. poz. 2209), funkcjonowanie Budynku jest powiązane z Planem wprowadzenia ograniczeń w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej SO/ND-D/2369/2023 cz dnia 11 kwietnia 2023 r. (zwanego dalej „**Planem**”).
8. W sytuacji wdrożenia Planu przez Dyrektora Naczelnego Wynajmującego lub zastępującego go Dyrektora lub pełnomocnika, Najemca zostanie niezwłocznie o tym powiadomiony przez Wynajmującego w trybie roboczym.
9. W przypadku wdrożenia Planu, zastosowanie mają postanowienia dotyczące Siły wyższej, wskazane w § 14 Umowy.
10. Jeżeli Plan zostanie wdrożony w trakcie Okresu Najmu, wówczas Wynajmujący powiadomi Najemcę niezwłocznie o tym fakcie, zaś Najemca jest zobowiązany dostosować sposób korzystania z Lokalu do przekazanych mu wytycznych. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za zaistniałą sytuację, stosownie do postanowień zawartych w § 14 Umowy oraz nie odpowiada za niedostosowanie się Najemcy do przekazanych mu informacji.
11. Najemca zobowiązuje się przestrzegać wskazanych przez Wynajmującego ograniczeń godzinowych w zakresie realizacji dostaw towarów oraz wywozu odpadów, które mogą się odbywać jedynie poza ustalonymi przez Wynajmującego godzinami otwarcia Budynku dla odwiedzających.

**§ 4.**

**Zobowiązania i oświadczenia Najemcy**

1. Najemca oświadcza, że Lokal będzie wykorzystany wyłącznie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.
2. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Lokalu z należytą starannością, zgodnie   
   z jego przeznaczeniem i na warunkach określonych w Umowie, w sposób nieuciążliwy   
   i niezakłócający działalności Wynajmującego i innych najemców powierzchni w Budynku.
3. Najemca zobowiązany jest do:
4. utrzymywania Lokalu w czystości, porządku i dobrym stanie technicznym;
5. utrzymywania Lokalu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia typowego dla użytkowania zgodnego z przeznaczeniem;
6. wyposażenia Lokalu w sprzęt przeciwpożarowy na własny koszt;
7. przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i BHP;
8. ubezpieczenia na własny koszt od odpowiedzialności cywilnej;
9. bezzwłocznego usunięcia odpadów w przypadku ich powstania w wyniku prowadzonej działalności Najemcy w Budynku,
10. adaptacji technicznej, aranżacji wizualnej, w tym wyposażenia Lokalu w sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności we własnym zakresie i na własny koszt.
11. Najemca zobowiązuje się do przedstawienia Wynajmującemu w trybie roboczym projektu adaptacji technicznej, w szczególności podłączeń do instalaci Budynku wyposażenia wniesionego przez Najemcę do Lokalu oraz projektu aranżacji wizualnej Lokalu obejmującego: oznaczenie zewnętrzne Lokalu (szyld pod którym najemca będzie prowadzić działalność w Lokalu), umeblowanie i kolorystykę Lokalu do uprzedniej akceptacji, która winna zostać udzielona również w trybie roboczym w terminie 10 (słownie: dziesięciu) dni roboczych liczonych od dnia otrzymania przez Wynajmującego wniosków o akceptację ww. projektów. Brak odpowiedzi Wynajmującego w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym nie oznacza milczącej akceptacji przesłanych projektów. W przypadku braku odpowiedzi Wynajmującego co do ww. projektów w dodatkowym terminie 10 (słownie: dziesięciu) dni roboczych, uznaje się, że Wynajmujący zaakceptował oba projekty.
12. Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio do zmian adaptacji technicznej i aranżacji wizualnej Lokalu.
13. Wynajmujący zastrzega możliwość odmowy udzielenia zgody na sposób adaptacji technicznej oraz aranżacji wizualnej Lokalu, w szczególności podłączenia do instalacji Budynku, umeblowanie, kolorystykę mebli, ścian lub wykładzin, montaż elementów, które w jakikolwiek sposób zagrażają wizerunkowi Wynajmującego, estetyce Budynku, stwarzają niebezpieczeństwo uszkodzenia Lokalu lub Budynku bądź są niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności BHP, przepisami przeciwpożarowymi, wywołujących uczucie dyskomfortu osób odwiedzających Budynek, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. W przypadku zgłoszenia przez Wynajmującego uwag do projektów lub w przypadku ich uzasadnionego odrzucenia w całości, Najemca, o ile jest nadal zainteresowany najmem, zobowiązany jest zastosować się do wskazówek Wynajmującego w zakresie adaptacjii aranżacji Lokalu.
14. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż Wynajmujący w zakresie decydowania o akceptacji projektu adaptacji technicznej Lokalu jest związany obowiązkami wynikającymi z udzielonej na rzecz Wynajmującego przez generalnego wykonawcę Budynku gwarancji jakości Budynku i tym samym w przypadku otrzymania od generalnego wykonawcy Budynku negatywnej opinii co do przedłozonego projektu adaptacji technicznej Lolaku Wynajmujący jest zobligowany do odrzucenia projektu.
15. Wynajmujący udostępni Najemcy Lokal w okresie od dnia …. do dnia …… na potrzeby przeprowadzenia prac adaptacyjnych i aranżacyjnych.
16. Wynajmujący nie odpowiada za mienie Najemcy wniesione do Lokalu.
17. Z zastrzezeniem ust. 11, Najemca nie może oddać Lokalu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
18. Najemca, na żądanie Wynajmującego, nie później niż na 3 (słownie: trzy) dni robocze przed rozpoczęciem wykonywania adaptacji lub aranżacji Lokalu zgodnie z zatwierdzonymi przez Wynajmującego projektami, zobowiązuje się do przekazania Wynajmującemu w trybie roboczym danych wykonawcy lub wykonawców adaptacji i aranżacji Lokalu w celu umozliwienia im dostępu do Lokalu.
19. Najemca zobowiązuje się prowadzić Działalność gastronomiczną w Lokalu zgodnie z zasadami systemu HACCP, o którym mowa w art. 3 ust. 3 pkt 41 ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2023 r. poz. 1448).
20. Najemca zapewni w czasie trwania Umowy stałe ceny poszczególnych zestawów obiadowych (brutto):
21. lunchowego (zupa + II danie /wersja mięsna i wersja wegańska + dodatek skrobiowy + surówka lub warzywa na parze/gotowane +napój/) - …………..zł
22. dla dzieci (zupa + II danie /wersja mięsna i wersja wegańska + dodatek skrobiowy + surówka lub warzywa na parze/gotowane +napój/) - ……………zł

Po upływie 1 roku obowiązywania Umowy, Najemca może wystąpić do Wynajmującego o zmianę cen zestawów, podając szczegółowe uzasadnienie oraz przesłanki do dokonania takiej zmiany. Zmiana może nastąpić dopiero po ich akceptacji przez Wynajmującego i po zawarciu aneksu do Umowy.

1. Proponowane menu powinno zawierać różnorodne posiłki, w tym także dania wegańskie oraz promować zdrowe żywienie.
2. Najemca udzieli pracownikom, współpracownikom Wynajmującego oraz Członkom Klubu Kopernika … % zniżki. Wynajmujący zobowiązany jest dostarczyć Najemcy informację o liczbie i sposobie identyfikacji pracowników, współpracownikom Wynajmującego oraz Członkom Klubu Kopernika.
3. Najemca zobowiązuje się zapewnić obsługę grup zorganizowanych rozumianych jako grupy szkolne, przedszkolne oraz turystyczne w ilości co najmniej 25 osób.
4. Najemca zobowiązuje się współdziałać z Wynajmującym - na każdorazowo określonych zasadach - w ramach działalności programowej Wynajmującego lub akcjach promujących zdrowe żywienie.
5. Najemca zobowiązuje się, że Lokal będzie otwarty w godzinach pracy Budynku. Wynajmujący poinformuje Najemcę o godzinach pracy Wynajmującego w formie pisemnej. O każdej zmianie godzin pracy Wynajmujący poinformuje Najemcę w formie pisemnej na 1 (jeden) miesiąc przed wprowadzeniem zmiany.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ograniczenie wielkości obrotów spowodowane czasowym ograniczeniem lub wyłączeniem dostępu do Lokalu. O planowanych okresach zamknięcia Budynku Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem, przy czym okres ten nie obejmuje sytuacji wskazanej w § 3 ust. 7-10 Umowy. Najemca zapłaci czynsz oraz opłatę eksploatacyjną pomniejszoną proporcjonalnie o ilość dni za czas, w którym Budynek zostanie zamknięty dla odwiedzających. Koszt związany z zapłatą wynagrodzeń dla zatrudnionych pracowników w tym okresie ponosi Najemca.
7. Najemca przed rozpoczęciem działalności w Lokalu uzyska wszystkie niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej pozwolenia i badania, a odpowiednie dokumenty przedłoży Wynajmującemu przed dniem rozpoczęcia Działalności gastronomicznej w Lokalu. Lokal oraz urządzenia techniczne w ilości i rodzaju odpowiadającym prowadzonej działalności, powinny spełniać wszystkie normy i wymogi przewidziane przez obowiązujące przepisy prawa dla prowadzenia Działalności gastronomicznej.
8. Lokal w szczególności powinien uzyskać pozytywną opinię Inspekcji Sanitarnej. Opinia wraz z listą pracowników posiadających badania dopuszczające do pracy w lokalu gastronomicznym powinny zostać przedłożone Wynajmującemu przed rozpoczęciem Działalności gastronomicznej w Lokalu.
9. Z zastrzeżeniem ust. 4, Lokal nie może podlegać jakimkolwiek zmianom, w szczególnosci ingerującym w konstrukcję lub instalacje Budynku, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Najemca wyraża zgodę na nieodpłatne wykorzystanie przez Wynajmującego w Okresie Najmu logotypu Najemcy na stronie internetowej Centrum Nauki Kopernik, zawierającej logotypy najemców powierzchni biurowej lub podobnej w budynkach należących do Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu wzór logotypu w forme elektronicznej w formacie uzgodnionym przez Strony w trybie roboczym nie później niż w dniu zawarcia Umowy i oświadcza, że wykorzystanie przez Wynajmującego logotypu przekazanego przez Najemcę nie naruszy praw osób trzecich, w szczególności praw własności intelektualnej.
11. 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 § 22 Umowy.
12. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w dobrym stanie chłodni – mroźni oraz do okresowego ich serwisowania na swój koszt i ryzyko, z zastrzeżeniem, że serwis urządzeń musi być realizowany przez podmiot posiadający stosowny certyfikat, w związku z tym, że urządzenia są zgłoszone do bazy CRO. Kopie protokołów serwisowych będą przekazywane Wynajmującemu w ciągu 5 dni roboczych od daty ich sporządzenia.

**§ 5.**

**Inne postanowienia**

1. Począwszy od dnia przejęcia Lokalu przez Najemcę będzie on w pełni odpowiedzialny za jego odpowiednie użytkowanie, utrzymanie porządku i czystości.
2. Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny za zakłócenia w funkcjonowaniu instalacji Budynku spowodowane siłą wyższą lub przez niezależnego dostawcę (np. dostawy wody, elektryczności, kanalizacji, usług telekomunikacyjnych).
3. Najemca w zakresie segregacji odpadów jest zobowiązany do ustawienia pojemników na śmieci w jadalni i ich odpowiedniego oznakowania. Wzór pojemników na śmieci i oznakowania zostanie określony przez Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest do zachowania w Lokalu bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych oraz bezwzględnego zakazu palenia oraz sprzedaży wyrobów tytoniowych; zakaz obejmuje także e-papierosy.

**§ 6.**

**Korzystanie z Lokalu**

1. W dniu podpisania Protokołu przekazania, Najemca otrzyma jeden zestaw kluczy do Lokalu. Wszelkie dodatkowe komplety kluczy sporządzone zostaną na zamówienie i koszt Najemcy. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu wszystkich posiadanych kompletów kluczy w dniu wygaśnięcia Umowy.
2. W przypadku utraty kompletu kluczy do Lokalu, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie poinformować o tym fakcie Wynajmującego telefonicznie pod nr: ….. lub za pośrednictwem poczty e-mail na adres: [………](mailto:katarzyna.kostrow@kopernik.org.pl) (wskazanego w § 23 ust. 2 pkt 1 Umowy).
3. W przypadku utraty kompletu kluczy do Lokalu, Najemca jest zobowiązany fakt ten niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu na adresy e-mail wskazane w § 23 ust. 2 Umowy.
4. Najemca jest zobowiązany do pokrycia kosztu wykonania dodatkowego kompletu kluczy, w przypadku, o którym mowa w ust. 3 powyżej.

**§ 7.**

**Utrzymanie i naprawy Lokalu**

1. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zgłaszać Wynajmującemu konieczność wykonania napraw lub konserwacji infrastruktury, w tym instalacji Lokalu. Najemca nie jest uprawniony do samodzielnego wykonywania ani zlecania wykonywania napraw ani konserwacji infrastruktury, w tym instalacji Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie wykonywać naprawy usterek zgłoszonych przez Najemcę oraz konserwację infrastruktury Lokalu.
3. Najemca odpowiada prawnie i finansowo przed Wynajmującym za wszelkie uszkodzenia infrastruktury, w tym instalacji Lokalu i Budynku spowodowane przez Najemcę, jego pracowników, dostawców, klientów i inne osoby powiązane z Najemcą.
4. W razie wystąpienia w trakcie obowiązywania Umowy wskazanych w ust. 3 szkód w infrastrukturze Lokalu lub Budynku, Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym. Wysokość szkody zostanie ustalona przez komisję powołaną przez Wynajmującego i Najemcę.
5. Naprawy usterek Lokalu powstałych w związku z użytkowaniem Lokalu przez Najemcę zgodnym z jego przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Umowy oraz prace konserwacyjne infrastruktury, w tym instalacji Lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się wykonywać na własny koszt.
6. Naprawy usterek Lokalu powstałych w związku z użytkowaniem Lokalu przez Najemcę niezgodnie z jego przeznaczeniem lub niezgodnie z postanowieniami Umowy oraz prace konserwacyjne infrastruktury Lokalu, w tym instalacji, wynikłe z ww. okoliczności, Wynajmujący będzie wykonywać na koszt Najemcy.

**§ 8.**

**Dostęp Wynajmującego do Lokalu**

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do korzystania z jadalni, po godzinach otwarcia Lokalu, bez konieczności uzgadniania tego z Najemcą, a w godzinach otwarcia Lokalu na zasadach każdorazowo uzgodnionych z Najemcą. Wynajmujący zobowiązuje się do każdorazowego posprzątania jadalni i pozostawienia jej w stanie umożliwiającym korzystanie z niej przez Najemcę.

**§ 9.**

**Zmiany w sposobie korzystania z Lokalu**

* 1. Wszelkie zmiany w sposobie korzystania przez Najemcę z Lokalu w stosunku do sposobu wskazanego w § 2 ust. 4 Umowy dozwolone są wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
  2. W przypadku konieczności uzyskania zgody ze strony władz państwowych lub samorządowych na wprowadzenie jakichkolwiek zmian w sposobie wykorzystania Lokalu, Najemca ponosi odpowiedzialność za uzyskanie takiej zgody, co uczyni na własny koszt i ryzyko.

**§ 10.**

**Okres najmu**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. 5 (słownie: pięć) lat liczony od dnia ……. do dnia ….. Strony zgodnie postanawiają, że Umowa ulegnie przedłużeniu na czas 1 roku z możliwością rozwiązania na piśmie z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku wyrażenia przez Najemcę woli przedłużenia Okresu Najmu najpóźniej na miesiąc przed jego wygaśnięciem.
2. Wydanie Lokalu nastąpi w dniu …. na podstawie protokołu przekazania, sporządzonego i podpisanego przez reprezentantów Stron wymienionych w § 23 ust. 3 i 4 Umowy. Wzór Protokołu przekazania stanowi **załącznik nr 3** do Umowy.
3. W okresie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia zawarcia Umowy, tj w okresie od dnia ….. do …….., Najemca będzie uprawniony do korzystania z Lokalu w celu przeprowadzenia jego adaptacji technicznej i aranżacji wystroju przed rozpoczęciem korzystania z Lokalu w sposób okreslony w § 2 ust. 4 Umowy. W okresie wskazanym w zdaniu poprzedzającym Najemca jest zobowiązany do ponoszenia wyłącznie opłat eksploatacyjnych wskazanych w § 12 ust. 2 Umowy.
4. Podpisanie przez Strony Protokołu przekazania potwierdzi przejęcie przez Najemcę Lokalu oraz jego aktualny stan techniczny.
5. W przypadku nieodebrania przez Najemcę Lokalu w dniu wskazanym w ust. 2 powyżej z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia Protokołu przekazania i do rozpoczęcia pobierania czynszu za wynajem od tego dnia.
6. Najemca zobowiązuje się zwrócić Lokal w ostatnim dniu Okresu Najmu, w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, z uwzględnieniem normalnego zużycia występującego w przypadku użytkowania Lokalu zgodnie z Umową i przeznaczeniem. Zwrot Lokalu nastąpi na podstawie Protokołu zwrotu, którego wzór stanowi **załącznik nr 4** do Umowy, sporządzonego i podpisanego przez reprezentantów Stron wymienionych w § 23 ust. 2 i 3 Umowy, w którym szczegółowo opisany zostanie stan Lokalu oraz ewentualne uszkodzenia i ich wycena.
7. W razie niemożności, z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, dokonania odbioru Lokalu w ostatnim dniu Okresu Najmu, Wynajmujący wskaże Najemcy inny stosowny termin, przy czym Najemca zwolniony będzie z obowiązku uiszczenia opłat czynszu za okres po zakończeniu Okresu Najmu.
8. W przypadku, gdy Najemca nie przystąpi do sporządzenia Protokołu zwrotu, Wynajmujący samodzielnie go sporządzi i będzie miał on moc Protokołu zwrotu podpisanego obustronnie.
9. Wynajmujący dokona napraw wymienionych w Protokole zwrotu uszkodzeń Lokalu we własnym zakresie, na koszt Najemcy, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów związanych z usunięciem ww. uszkodzeń Lokalu, na podstawie faktury przekazanej przez Wynajmującego, dokumentującej wartość poniesionych kosztów.
10. Najemca zobowiązany jest pokryć koszty, o których mowa w ust. 9 w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia otrzymania faktury wskazanej w ust. 9.

**§ 11.**

**Rozwiązanie umowy**

1. Stronom Umowy przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym na mocy porozumienia Stron.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Wynajmującego w formie pisemnej 14-dniowego terminu na usunięcie przez Najemcę następujących naruszeń:
3. korzystania z Lokalu przez Najemcę niezgodnie z postanowieniami Umowy;
4. prowadzenia w Lokalu działalności niezgodnie z założeniami dla Najemcy powierzchni gastronomicznej w Budynku stanowiącymi **załącznik nr 2** do Umowy, w szczególności nieprzestrzegania zawartych w ww. założeniach zasad komponowania i przygotowywania menu oferowanego w Lokalu.
5. oddania Lokalu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, z zastrzeżeniem § 4 ust. 12 Umowy;
6. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku stwierdzenia działań Najemcy, pracowników Najemcy, dostawców Najemcy, lub innych osób trzecich korzystających z Lokalu w czasie trwania Umowy, które mogą powodować wystąpienie szkody w konstrukcji lub instalacjach technicznych zamontowanych w Lokalu lub w Budynku lub innym mieniu Wynajmującego, mieniu innych najemców powierzchni biurowej w Budynku, jak również godzących w dobre imię lub interesy Wynajmującego. W przypadku opisanym w zdaniu poprzedzającym Wynajmujący jest uprawniony do natychmiastowego zastosowania działań wskazanych w ust. 7.
7. Wszelkie zawiadomienia o rozwiązaniu Umowy niezależnie od trybu jego dokonania, dla swej ważności wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się niezwłocznie, nie później niż w dniu upływu okresu wypowiedzenia Umowy przekazać Lokal w stanie niepogorszonym i uporządkowanym z uwzględnieniem normalnego zużycia występującego w przypadku użytkowania Lokalu zgodnie z Umową i przeznaczeniem.
9. Zwrot Lokalu następuje na podstawie Protokołu zwrotu, którego wzór stanowi **załącznik nr 4** do Umowy, sporządzonego i podpisanego przez obie Strony, który będzie zawierał także odczyty z liczników energii elektrycznej i wodomierzy zamontowanych w Lokalu. Postanowienia § 10 ust. 6-10 stosuje się odpowiednio.
10. W sytuacji, w której doszłoby do rozwiązania Umowy, a Najemca nie zdałby Lokalu w terminie przewidzianym przez Umowę, wówczas Wynajmujący jest uprawniony do:
11. wyłączenia zasilania Lokalu w energię elektryczną oraz odcięcia dopływu wody i dostępu do pozostałych usług wskazanych w § 12 ust. 2-7 Umowy;
12. ograniczenia dostępu do Lokalu;
13. Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy w przypadku wystąpienia wad/usterek Lokalu lub Powierzchni wspólnych Budynku lub infrastruktury w tym instalacji Lokalu lub przerw w dostawach mediów uniemożliwiających lub w znaczny sposób utrudniających Najemcy korzystanie z Lokalu przez okres co najmniej 7 dni - po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Najemcę w formie pisemnej 14-dniowego terminu na usunięcie ww. wad przez Wynajmującego lub podjęcia decyzji o zakończeniu współpracy z Wynajmującym w związku z naruszeniem postanowień Umowy przez Wynajmującego lub jej rozwiązaniem.
14. W okresie występowania okoliczności, o których mowa w ust. 7, Najemca nie będzie zobowiązany do uiszczania czynszu najmu w podwójnej wysokości.
15. Umowa ulega automatycznie rozwiązaniu w przypadku trwałego zniszczenia Lokalu, w szczególności wskutek pożaru, zalania lub działania siły wyższej lub wystąpienia innych zdarzeń skutkujących obiektywną niemożliwością kontynuowania Umowy.

**§ 12.**

**Opłaty**

* 1. Czynsz za najem Lokalu płatny jest miesięcznie z góry w wysokości **…… zł netto** (słownie: ….. złotych, 00/100) powiększony o należny podatek VAT naliczony według stawki obowiązującej w dniu wystawiania faktury VAT. Czynsz będzie naliczany od pierwszego dnia następującego po okresie wskazanym w § 10 ust. 3 Umowy.
  2. Udział Najemcy we wspólnych kosztach eksploatacyjnych Budynku obejmujących naprawy, konserwację, sprzątanie Powierzchni wspólnych Budynku, ochronę Lokalu w ramach ochrony Budynku, podłączenie do łącza internetowego w Budynku i bieżące utrzymanie Budynku wynosi **30 zł netto** miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni Lokalu, z wyłączeniem powierzchni jadalni tj. za 337,44 m2 oraz **25 zł netto** miesięcznie za każdy metr kwadratowy jadalni tj. za 140,93 m2. Opłaty te powiększone bedą o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawiania faktury VAT.
  3. Umowę z operatorem telekomunikacyjnym zapewniającym dostęp (transfer danych) do Internetu Najemca zawrze we własnym zakresie i na własny koszt.
  4. Opłaty za dostawę energii elektrycznej Najemca będzie ponosić w wysokości wynikającej ze wskazań podlicznika energii elektrycznej zamontowanego w Lokalu.
  5. Opłatę za dostawę gorącej i zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków Najemca będzie ponosić w wysokości wynikającej ze wskazań wodomierzy zamontowanych w Lokalu.
  6. Opłatę za ogrzewanie/klimatyzację Lokalu Najemca będzie ponosić w wysokości odpowiadającej proporcji metrażu Lokalu do powierzchni użytkowej Budynku.
  7. Opłatę za wywóz śmieci Najemca będzie ponosić w wysokości odpowiadającej liczbie pojemników na odpady według zapotrzebowania zgłoszonego przez Najemcę.
  8. Opłaty wskazane w ust. 4-7 regulowane będą przez Najemcę w okresach rozliczeniowych określonych przez dostawców poszczególnych usług/mediów i na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego. Najemcy przysługuje prawo wglądu do faktur wystawianych przez dostawców usług lub mediów.
  9. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej oraz opłaty wskazane w ust. 2 powyżej podlegają podwyższeniu 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 ….. Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę o dokonanej waloryzacji czynszu i o jego obowiązującej wysokości.

**§ 13.**

**Płatności**

1. Czynsz, o którym mowa w § 12 ust. 1 Umowy będzie płatny miesięcznie, z góry do 10-tego dnia każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego, po otrzymaniu przez Najemcę faktury VAT od Wynajmującego. Płatność będzie następowała przelewem, na podstawie faktury VAT dostarczanej Najemcy w formie elektronicznej z adresu faktura@kopernik.org.pl na adres ……... Zmiana któregokolwiek z adresów wskazanych w zdaniu poprzedzającym nie wymaga aneksu, ale wyłącznie powiadomienia drugiej Strony w formie pisemnej.
2. Płatność zostanie uznana za dokonaną z dniem wpływu odpowiedniej kwoty na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Jeżeli nastąpi zwłoka w płatności kwoty najmu lub innych opłat na rzecz Wynajmującego, Wynajmujący naliczy, bez konieczności przedstawiania dodatkowego powiadomienia, odsetki ustawowe oraz opłatę przewidzianą w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 711).
4. Najemca, niniejszym oświadcza, że posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6) ww. ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Najemca oświadcza, że na dzień zawarcia Umowy jest czynnym, prawidłowo zarejestrowanym płatnikiem podatku od towarów i usług, NIP. W przypadku zmiany statusu podatnika VAT, Najemca zobowiązany będzie do zawiadomienia o tym fakcie Wynajmującego w formie pisemnej, w terminie 7 dni od zaistnienia zdarzenia powodującego zmianę jego statusu.

**§ 14.**

**Siła wyższa**

1. Żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy z przyczyn spowodowanych działaniem siły wyższej. Za siłę wyższą należy rozumieć wystąpienie zdarzeń, na zaistnienie których żadna ze Stron nie miała wpływu, ani nie mogła ich przewidzieć lub im zapobiec, a w szczególności zdarzeń takich jak: wdrożenie Planu, pandemia, wojna, wojna domowa, zamieszki, rewolucje i sabotaż, katastrofy naturalne takie jak silne burze, huragany, trzęsienia ziemi, powodzie, zniszczenie przez piorun, wyładowania atmosferyczne, wybuchy, pożar, bojkoty, strajki, działania władzy lub działania innych sił natury.
2. Jeżeli zdarzenie stanowiące siłę wyższą w rozumieniu niniejszego paragrafu spowoduje niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań z Umowy przez jedną ze Stron, Strona ta niezwłocznie zawiadomi drugą Stronę o powstaniu i zakończeniu tego zdarzenia przedstawiając dokumentację w tym zakresie. Strona ta dołoży wszelkich starań w celu wykonania Umowy pomimo zaistnienia siły wyższej.

**§ 15.**

**Kaucja**

1. Dla zabezpieczenia płatności zobowiązań lub roszczeń Wynajmującego wynikających z Umowy, w tym pokrycia powstałych po stronie Wynajmującego szkód spowodowanych nienależytym wykonaniem Umowy przez Wykonawcę, w szczególności pogorszeniem stanu Lokalu lub Budynku, Najemca ustanawia na rzecz Wynajmującego zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu netto, o którym mowa w § 12 ust. 1 Umowy. Wpłata kaucji na rachunek bankowy Wynajmującego dokonana będzie w terminie 3 dni przed dniem przekazania Lokalu Najemcy.

2. We wszystkich przypadkach, w których Wynajmującemu będą przysługiwały wymagalne wierzytelności wobec Najemcy, Wynajmujący może potrącić te wierzytelności z kaucji, jeśli wierzytelności te nie zostaną uiszczone w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty skierowanym do Najemcy lub w terminie wynikającym z innego tytułu prawnego. W przypadku uchybienia jakimkolwiek terminom zapłaty należności wskazanym w Umowie Wynajmujący potrąci z kaucji ww. należności powiększone o przysługujące mu odsetki.

4. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do pierwotnej wysokości w najbliższym terminie płatności czynszu miesięcznego, pod warunkiem otrzymania od Wynajmującego zawiadomienia o dokonaniu potrącenia.

5. Wynajmujący zobowiązuje się do zdeponowania kaucji, w terminie 30 (trzydziestu) 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 bankowym rachunku rozliczeniowym Wynajmującego. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z prawa wskazanego w ust. 2 Wynajmujący może zdecydować o skróceniu lokaty przed terminem bez uzgodnienia z Najemcą.

6. Zwrot kaucji wraz z odsetkami wynikającymi z umowy lokaty lub rachunku, o których mowa w ust. 5, pomniejszony o koszt prowadzenia lokaty lub rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Najemcy, nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) 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.

**§ 16.**

**Kary umowne**

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną:
   1. z tytułu rozwiązania Umowy przez Wynajmującego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Najemca – w wysokości dwukrotności kwoty czynszu miesięcznego netto, o którym mowa w § 12 ust. 1 Umowy;
   2. w przypadku zaprzestania na okres co najmniej 3 dni roboczych lub czasowego ograniczenia prowadzenia działalności gastronomicznej - w wysokości …… zł (słownie złotych: ……., 00/100) za każdy taki przypadek,
   3. z tytułu zmiany adaptacji lub aranżacji Lokalu bez zgody Wynajmującego - w wysokości ….. zł (słownie złotych: ……, 00/100) za każdy taki przypadek,
   4. w przypadku konieczności ewakuacji Budynku spowodowanej działaniem lub zaniechaniem Najemcy w wysokości ….. zł (słownie: ……., 00/100) za każdy taki przypadek,
   5. niewykonania lub nienależytego wykonania któregokolwiek z zobowiązań określonych w Umowie innych niż wskazane w pkt 1-4 w wysokości …… zł (słownie złotych: ……., 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.

**§ 17.**

**Inspekcja**

1. Osoby wskazane w § 23 ust. 2 Umowy lub inne osoby upoważnione w formie pisemnej mają prawo do przeprowadzenia w imieniu Wynajmującego w każdym czasie oględzin Lokalu, w szczególności w celu ustalenia czy Lokal jest wykorzystywany zgodnie z Umową. Osoby te mogą sporządzać dokumentację fotograficzną z oględzin.
2. Najemca zobowiązany jest do wycofania produktu oferowanego w ramach działalności gastronomicznej prowadzonej w Lokalu w ciągu 3 dni od dnia otrzymania pisemnego żądania Wynajmującego wraz z uzasadnieniem lub do złożenia Wynajmującemu uzasadnionego odwołania.
3. W przypadku otrzymania odwołania Wynajmujący, w terminie 2 dni roboczych, podejmie ostateczną decyzję odnośnie do produktu, którą Najemca będzie związany.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zgłaszania uwag dotyczących ubioru pracowników Najemcy oraz jakości obsługi klientów Lokalu. Najemca zobowiązany jest do zastosowania się do uwag Wynajmującego.

**§ 18.**

**Ubezpieczenie**

1. Najemca zobowiązany jest do posiadania **ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej (OC)** które, zostanie zawarte i utrzymane w mocy przez cały okres związania Umową, z sumą gwarancyjną w wysokości 1 000.000,00 zł (słownie: milion złotych 00/100), na jedno i wszystkie zdarzenia. Ubezpieczenie OC obejmie ochroną odpowiedzialność z tytułu czynów niedozwolonych (odpowiedzialność deliktowa) oraz niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (odpowiedzialność kontraktowa), jak również odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone przez produkt bądź wykonaną usługę. Zakres ochrony ubezpieczenia OC powinien obejmować szkody osobowe i szkody rzeczowe, zarówno w postaci poniesionych strat (damnum emergens), jak i utraconych korzyści (lucrum cessans), powstałe w okresie ubezpieczenia
2. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii posiadanej polisy ubezpieczeniowej spełniającej warunki określone w ust. 1 przed zawarciem Umowy.
3. W przypadku zawarcia, w trakcie realizacji Przedmiotu Umowy, nowej umowy ubezpieczeniowej lub przedłużenia dotychczasowej, Najemca zobowiązany jest złożyć Wynajmującemu, w terminie 7 dni od jej zawarcia potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię.
4. Jakakolwiek zmiana warunków ochrony ubezpieczeniowej, powodująca ich pogorszenie w stosunku do przedłożonych Wynajmującemu, wymaga jego uprzedniej pisemnej zgody
5. W przypadku przedłużenia terminu realizacji Umowy Najemca zobowiązany jest do odpowiedniego przedłużenia ważności ubezpieczenia. Wykonawca, na minimum 30 (słownie: trzydzieści) dni przed upływem terminu ważności ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 przekaże Wynajmującemu dokument potwierdzający przedłużenie terminu ważności danego ubezpieczenia.
6. Umowa lub umowy ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1, muszą zapewniać wypłatę odszkodowania płatnego w złotych polskich, bez ograniczeń.
7. Koszt umowy lub umów, o których mowa w ust. 1, w szczególności składki ubezpieczeniowe, pokrywa w całości Najemca.
8. W razie wydłużenia czasu realizacji Umowy Najemca zobowiązuje się do przedłużenia ubezpieczenia na zasadach określonych w ust. 1-4 powyżej, przedstawiając Wynajmującemu dokumenty potwierdzające zawarcie umowy lub umów ubezpieczenia, w tym w szczególności kopie umowy lub umów, polis ubezpieczenia oraz ich opłacenia, na co najmniej miesiąc przed wygaśnięciem poprzedniej umowy lub umów ubezpieczenia. W przypadku niedokonania przedłużenia ubezpieczenia, przedłużenia niezgodnie z zasadami określonymi w ust. 1-4 powyżej lub nieprzedłożenia przez Najemcę dokumentów ubezpieczenia w terminie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący w imieniu i na rzecz Najemcy, na jego koszt, dokona stosownego ubezpieczenia, a poniesiony koszt potrąci z wynagrodzenia należnego Najemcy z tytułu realizacji Umowy.

**§ 19.**

**Korespondencja**

1. Strony będą kierowały korespondencję w sprawie Umowy na następujące adresy:
2. dla Wynajmującego: Warszawa (00-390), ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 20;
3. dla Najemcy: ………..
4. Zmiana danych wskazanych w ust. 1 powyżej nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy i jest skuteczna z chwilą doręczenia drugiej Stronie pisemnej informacji o nowych danych adresowych.
5. Pisma dotyczące obowiązków Strony, których niedochowanie może skutkować wypowiedzeniem Umowy, muszą zostać wysłane drugiej Stronie listem poleconym, pocztą kurierską, doręczone osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub w formie elektronicznej podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
6. Strony zobowiązują się do niezwłocznego wzajemnego pisemnego powiadamiania o każdej zmianie ich siedziby lub adresu dla doręczeń korespondencji. W przypadku naruszenia powyższego obowiązku pismo skierowane listem poleconym na ostatni podany adres będzie uznane za doręczone skutecznie z dniem jego zwrotu przez pocztę po dwukrotnym awizowaniu.

**§ 20.**

**Poufność**

* + - 1. Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza Umowa oraz wszystkie przekazywane wzajemnie przez Strony informacje dotyczące bezpośrednio przedmiotu Umowy, są informacjami poufnymi z wyjątkiem tych:

1. które są powszechnie znane;
2. które znane były jednej ze Stron przed ich ujawnieniem przez drugą Stronę;
3. których ujawnienia wymagają odpowiednie przepisy prawa;
4. które zostały ujawnione przez jedną ze Stron za uprzednią zgodą drugiej Strony.
   * + 1. Strony zobowiązują się do utrzymania w tajemnicy i nieprzekazywania osobom trzecim informacji o warunkach Umowy oraz wszelkich danych o przedsiębiorstwie drugiej Strony jak również o jego klientach na zasadach określonych w przepisach o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
       2. Ponadto Strony oświadczają, iż podejmą wszelkie niezbędne czynności mające na celu zapewnienie, że żadna z osób otrzymujących informacje poufne nie ujawni tych informacji ani ich źródła zarówno w całości jak i w części osobom trzecim bez uzyskania uprzedniego upoważnienia od Strony, z której informacja lub źródła informacji pochodzi.
       3. Ustępy 1-3 nie będą mieć zastosowania w razie konieczności ujawnienia informacji na postawie ustawy z dnia 6 września 2001 o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

**§ 22.**

**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. Wynajmujący oświadcza, że otrzymał od Najemcy informacje, które Najemca zobowiązany jest podać osobom fizycznym reprezentującym Wynajmującego oraz osobom wskazanym w Umowie zgodnie z art. 13 i art. 14 RODO (zwanej dalej jako **„Obowiązek informacyjny”**). Aktualny na dzień zawarcia Umowy obowiązek informacyjny stanowi **załącznik nr 5** do Umowy.
  6. Wynajmujący gwarantuje Najemcy, że niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy doręczy obowiązek informacyjny osobom wskazanym powyżej oraz wszystkim innym osobom, które reprezentują Wynajmującego przy zawarciu lub wykonywaniu niniejszej Umowy, lub będą w toku realizacji Umowy kontaktować się z Najemcą w imieniu Wynajmującego.
  7. Wynajmujący gwarantuje Najemcy, że w przypadku zmiany osób, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, doręczenie obowiązku informacyjnego zostanie wykonane przez Wynajmującego odpowiednio w stosunku do każdej nowo wskazanej osoby.

**§ 23.**

**Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem   
   okoliczności wyraźnie wskazanych w treści Umowy.
2. Osobami odpowiedzialnymi za realizację Umowy ze strony Wynajmującego są:

**1) ……………..**, tel.kom.: ………., e-mail: ………………. – w zakresie rozliczeń; koordynacji realizacji Umowy, w szczególności podejmowania uzgodnień w trybie roboczym (z wyłączeniem kwestii technicznych, bezpieczeństwa i płatności);

**2) ……………**, tel.kom.:………, e-mail: [………….](mailto:michal.mazur@kopernik.org.pl) – w kwestiach technicznych;

**3) …………….**, tel.kom.: ……………., e-mail: [………….](mailto:ryszard.nowak@kopernik.org.pl) – w kwestiach bezpieczeństwa.

1. Osobą odpowiedzialną za realizację Umowy ze strony Najemcy jest **……………………**
2. W kwestiach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności postanowienia Kodeksu cywilnego.
3. Strony zobowiązują się dołożyć najwyższej staranności w celu polubownego rozwiązywania ewentualnych sporów wynikłych w związku z realizacją Umowy. W przypadku niedojścia do porozumienia zostanie on poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron[[1]](#footnote-2).
5. Następujące załączniki do Umowy stanowią jej integralną część:
6. załącznik nr 1 – Plan lokalu;
7. załącznik nr 2 – założenia dla Najemcy Bistro;
8. załącznik nr 3 – wzór Protokołu przekazania;
9. załącznik nr 4 – wzór Protokołu zwrotu;
10. załącznik nr 5 – obowiązek informacyjny.

…………………………….............. ………........................................

**Najemca Wynajmujący**

1. Chyba, że strony podpisały Umowę elektronicznie [↑](#footnote-ref-2)