

UMOWA Nr SR.ŚR.26 (projektowane postanowienia umowy)

Zawarta w dniu /w dacie złożenia ostatecznego podpisu elektronicznego pomiędzy:

Skarbem Państwa - Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, ul. Marszałkowska 82, 00-517 Warszawa, NIP: 527-23-12-791, REGON: 016421829, zwanym dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

..... – Dyrektora Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie,
a

..... zam. przy ul.,,
....., prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą przy ul.,, NIP, REGON zwanym/ą dalej „**Najemcą**”

..... z siedzibą w przy ul., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w, pod nr KRS, NIP, REGON, kapitał zakładowy,

zwanym dalej **Najemcą**,

zwanymi również w dalszej części umowy „**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”

w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1 Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 153,03 m² usytuowanego na poziomie -1 na terenie nieruchomości przy ul. Marszałkowskiej 82 w Warszawie będącego w trwałym zarządzie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu gastronomicznego (zwanego dalej: „**przedmiotem najmu**”, „**lokałem**”).
2. Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiot najmu wyposażony jest w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, klimatyzacji, sygnalizacji alarmu pożaru, Dźwiękowego Systemu Ostrzegawczego, monitoringu wizyjnego CCTV.
3. Najemca będzie użytkował lokal, będący przedmiotem najmu, wyłącznie w celu prowadzenia bufetu na potrzeby użytkowników nieruchomości przy ul. Marszałkowskiej 82 w Warszawie (pracownicy, interesanci). Niedopuszczalne jest wykorzystywanie przedmiotu najmu jako bazy do produkcji posiłków i dalszej dystrybucji (catering) poza budynek.

§ 2. Warunki umowy

1. Na zasadach określonych w niniejszej umowie Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot najmu w najem, 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 zobowiązany jest do wprowadzenia do codziennej sprzedaży, w szczególności:
 - a) **menu śniadaniowe** – kanapki, sałatki, nabiał, wędliny, ryby, ewentualnie inne przekąski;
 - b) **menu obiadowe**, obejmujące każdego dnia co najmniej 3 zestawy obiadowe, w tym minimum 2 zestawy obiadowe mięsne i minimum 1 zestaw obiadowy jarski. W skład każdego zestawu wchodzić będzie danie główne mięsne lub jarskie oraz zupa (najemca zapewni co najmniej 2 rodzaje zup). Każdy z zestawów obiadowych będzie oferował dowolną kompozycję w ramach oferowanego zestawu (np. porcja mięsa/ryby + ziemniaki/puree/ frytki/kasza/ryż/makaron + jarzyny gotowane lub/i surówka);
 - c) **ponadto** – napoje gorące (kawa, herbata), soki, produkty mleczne (jogurty, serki), kompot, woda gazowana/niegazowana, napoje gazowane/niegazowane, owoce, wyroby cukiernicze i słodczyce.
3. Najemca nie może prowadzić sprzedaży napojów alkoholowych, tytoniu oraz innego potencjalnie niebezpiecznego asortymentu. Wszelkie wątpliwości w tym zakresie należy każdorazowo uzgodnić z Wynajmującym.

4. Najemca zobowiązany jest zapewnić dla osób korzystających z Bufetu wyłącznie biodegradowalne sztucce. Wynajmujący nie dopuszcza stosowania sztuczków plastikowych. Obowiązuje również bezwzględny zakaz stosowania sztuczków metalowych.
5. Bufet czynny będzie we wszystkie dni robocze, w których pracuje Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie i/lub Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, w godzinach 8:30-15:30 lub w sytuacji, gdy Najemca uzyska pisemną zgodę Wynajmującego na odstępowo. Menu śniadaniowe oferowane będzie w godzinach 8:30-11:00/11:30, natomiast menu obiadowe w godzinach 11:00/11:30-15:30.
6. Przejęcie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do umowy. Podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, nastąpi w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
7. Najemca oświadcza, że w terminie do 60 dni kalendarzowych od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego dokona odpowiedniej adaptacji przedmiotu najmu na koszt własny i we własnym zakresie – po uzgodnieniu zakresu adaptacji z Wynajmującym.
8. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem z zachowaniem należytej dbałości o jego stan techniczny i wyposażenie, w szczególności poprzez bieżące malowanie, konserwację, ewentualne naprawy dokonywane na własny koszt.
9. Najemca zobowiązuje się dbać o estetykę i wystrój przedmiotu najmu, odpowiadające powadze Sądu oraz utrzymanie odpowiednich warunków sanitarnych w lokalu.
10. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym przedmiotu najmu oraz nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
11. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały przedmiot najmu.
12. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami, w tym ulepszeniami w przedmiocie najmu. Po wygaśnięciu umowy najmu Najemca pozostawi nakłady i ulepszenia w przedmiocie najmu bez obowiązku zwrotu ich kosztów przez Wynajmującego. Najemca oświadcza, iż nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu w stosunku do Wynajmującego po wygaśnięciu umowy. W celu uniknięcia wątpliwości do nakładów i ulepszeń lokalu nie zalicza się zamontowanych w lokalu urządzeń takich jak: pochłaniacze pary, sprzęt AGD.
13. Najemca zobowiązuje się do posiadania w okresie obowiązywania niniejszej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, na sumę nie mniejszą niż 300 000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych i 00/100).
14. Najemca zobowiązuje się do doręczenia Wynajmującemu, najpóźniej w dniu protokolarnego podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, kopii polisy lub innego dokumentu potwierdzającego zawarcie umów ubezpieczenia. Wynajmujący ma prawo żądać przedłożenia do wglądu regulaminów i klauzul wraz z załącznikami, na podstawie których wystawiono polisę lub dokument.
15. Najemca, bez dodatkowego wezwania, najpóźniej na 5 dni przed wygaśnięciem dotychczasowej polisy lub innego dokumentu potwierdzającego ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej dostarczy Wynajmującemu polisę lub inny dokument potwierdzający ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej na nowy okres, wraz z potwierdzeniem jej opłacenia. Niedostarczenie polisy lub innego dokumentu potwierdzającego ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w terminie, jak również ujawnienie przez Wynajmującego braku ciągłości ubezpieczenia, będzie traktowane jako nienależyte wykonanie umowy.
16. W przypadku polisy opłacanej w ratach, Najemca dostarczy Wynajmującemu potwierdzenie opłacenia kolejnej raty – w terminie do 5 dni od upływu terminu wymagalności zapłaty składki.
17. Najemca zobowiązuje się do doręczenia Wynajmującemu, najpóźniej w dniu uruchomienia działalności gastronomicznej, kopii decyzji lub innego dokumentu potwierdzającego ujęcie w rejestrze zakładów podlegających urzędowej kontroli organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej.
18. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części.
19. Najemca najpóźniej w dniu protokolarnego podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego dostarczy Wynajmującemu deklarację dotyczącą przewidywanej miesięcznej ilości odpadów segregowanych jakie będą generowane w lokalu.
20. Najemca zobowiązuje się do codziennego informowania korzystających z Bufetu o oferowanym jadłospisie (menu) poprzez wywieszenie czytelnej informacji w widocznym miejscu przy punkcie sprzedaży (kasie) w lokalu.

§ 3. Termin realizacji umowy

1. Umowa najmu zawarta jest na czas oznaczony począwszy od dnia 2026 r.
2. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w § 2 ust. 1 umowy po dokonaniu adaptacji przedmiotu najmu, lecz nie później niż w terminie 60 dni kalendarzowych od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. Nieprzekraczalny termin zakończenia obowiązywania umowy określa się na dzień 30 czerwca 2029 roku.

§ 4. Czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Obowiązek opłacenia czynszu oraz opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca będzie obciążany ryczałtowymi kosztami czynszu i opłat eksploatacyjnych z góry za dany miesiąc kalendarzowy.
3. Miesięczny czynsz z tytułu realizacji niniejszej umowy wynosi zł (słownie: 00/100) brutto – zgodnie z ofertą stanowiącą **Załącznik nr 3** do umowy.
4. Kwota czynszu podlega corocznej waloryzacji od początku roku kalendarzowego, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług podawany przez Główny Urząd Statystyczny (GUS). Pierwsza waloryzacja nastąpi począwszy od dnia 01 stycznia 2027 roku, po ogłoszeniu przez GUS tego wskaźnika w Monitorze Polskim. Termin ten może ulec przedłużeniu z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.
5. Opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem lokalu, określone w **Załączniku nr 2** na rok 2026, stanowią kwotę ryczałtową w wysokości **3.574,78 zł** (słownie: trzy tysiące pięćset siedemdziesiąt cztery 78/100) brutto miesięcznie bez uwzględnienia opłaty za wywóz odpadów komunalnych, która zostanie wyliczona po dostarczeniu przez Najemcę deklaracji, o której mowa w § 2 ust. 19.
6. Czynsz i opłaty eksploatacyjne za niepełny okres płatności będą naliczane proporcjonalnie do upływu czasu.
7. Ryczałtowe miesięczne opłaty eksploatacyjne na kolejny rok ustalone zostaną w oparciu o szczegółowe rozliczenie opłat w minionym roku powiększone o znany Wynajmującemu rzeczywisty wzrost kosztów cen towarów i usług na kolejny rok kalendarzowy, wynikających z umów łączących Wynajmującego z dostawcami i usługodawcami oraz będą stanowić 1/12 przewidywanych rocznych kosztów z tego tytułu.
8. Do czasu przedstawienia Najemcy szczegółowego wyliczenia ryczałtowych opłat eksploatacyjnych na kolejny rok kalendarzowy, Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatami eksploatacyjnymi w dotychczasowej wysokości. Korekta kosztów nastąpi niezwłocznie po ustaleniu nowych kosztów z tytułu opłat eksploatacyjnych.
9. Zmiana wysokości czynszu oraz opłat eksploatacyjnych na kolejny rok kalendarzowy nie wymaga podpisywania aneksu do umowy, a jedynie pisemnego poinformowania Najemcy.
10. Rozliczenia z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody i ścieków dokonywane będą na podstawie faktycznie ponoszonych kosztów.
11. Opłaty cywilnoprawne z tytułu podatku od nieruchomości będą pobierane przez Wynajmującego jednorazowo w każdym roku.
12. Opłaty cywilnoprawne z tytułu trwałego zarządu będą pobierane przez Wynajmującego jednorazowo w każdym roku.
13. Opłaty z tytułu ubezpieczenia budynku będą pobierane przez Wynajmującego jednorazowo w każdym roku.
14. Najemca zobowiązany jest do zwrotu kosztów związanych z wywozem odpadów komunalnych na podstawie wystawionego przez Wynajmującego dokumentu księgowego. Opłaty te mogą podlegać zmianie w przypadku zmiany wysokości opłat ponoszonych przez Wynajmującego.
15. Najemca zobowiązany jest do zwrotu 1/3 kwoty kosztów opłat dodatkowych (kar) za niesegregowanie bądź niewłaściwe segregowanie odpadów komunalnych – w przypadku obciążenia taką dodatkową opłatą Wynajmującego przez właściwy organ.
16. Strony dopuszczają możliwość kompensaty należności i wzajemnych zobowiązań związanych z rozliczeniami opłat eksploatacyjnych.

§ 5. Warunki płatności

1. Czynsz oraz opłaty eksploatacyjne i opłaty cywilnoprawne płatne będą przez Najemcę w terminie do 14 dni kalendarzowych licząc od dnia wystawienia przez Wynajmującego dokumentu księgowego, przelewem na konto bankowe Wynajmującego.
2. Za termin płatności uważa się dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. W przypadku niedokonania płatności w terminie Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
4. Wynajmujący będzie wystawiać i doręczać Najemcy faktury według zasad obowiązujących w Krajowym Systemie e-Fakturowania (tzw. KSeF).
5. Strony zgodnie postanawiają, że Wynajmujący będzie przysyłał Najemcy dokumenty księgowe inne niż faktury drogą elektroniczną. Za dzień doręczenia wskazanych wyżej dokumentów uznaje się dzień, w którym Wynajmujący przesłał je na wskazany przez Najemcę adres poczty elektronicznej, tj., na co Najemca wyraża zgodę. W przypadku zmiany adresu e-mail Najemca zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia Wynajmującego o nowym adresie.

§ 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) zapewnienia pracy Bufetu we wszystkie dni robocze, w których pracuje Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie oraz Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, w godzinach 8:30 - 15:30, z wyłączeniem dni wolnych od pracy (święta), lub w przypadku uzyskania zgody Wynajmującego na odstępstwo – w innych godzinach.
 - c) prowadzenia Bufetu w sposób nieutrudniający realizacji zadań ustawowych przez Sądy;
 - d) terminowego uiszczania opłat czynszowych i eksploatacyjnych oraz opłat cywilnoprawnych 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 w tym mycia drzwi wejściowych do lokalu;
 - g) segregowania odpadów oraz usuwania nieczystości do pojemników udostępnionych przez Wynajmującego znajdujących się we wskazanym przez niego pomieszczeniu, a także zapewnienie czystości pomieszczenia na odpady udostępnionego przez Wynajmującego.
3. Najpóźniej 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 pod rygorem braku możliwości wejścia do budynku osób niezgłoszonych.
4. W dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Najemca przekaze Wynajmującemu listę, ze wskazaniem samochodów upoważnionych do wjazdu na teren parkingu podziemnego, przy czym Wynajmujący zastrzega, iż wjazd jest możliwy wyłącznie na czas rozładunku towaru.
5. Najemca wnosi kaucję w wysokości równowartości 3-miesięcznej opłaty z tytułu czynszu i opłaty eksploatacyjnej, tj. kwotę zł (słownie: złotych/100) na rachunek bankowy Wynajmującego. Środki wpłacone na poczet kaucji stanowią zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu. Środki te nie będą wykorzystywane do realizacji bieżących zobowiązań Najemcy. Zwrot kaucji (bez odsetek) nastąpi na zasadach ogólnych.
6. Najemca ustanawia przedstawiciela do kontaktu w ramach realizacji niniejszej umowy w osobie, tel.:, e-mail:

§ 7. Prawa i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący jest zobowiązany do:
 - a) zapewnienia służb ochrony nieruchomości;
 - b) zapewnienia konserwacji i naprawy urządzeń technicznych zlokalizowanych poza przedmiotem najmu, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków;
 - 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) wywóz posegregowanych odpadów komunalnych za wyjątkiem zużytych tłuszczów i olejów, które Najemca zobowiązany jest wywieźć na własny koszt (niedopuszczalne jest odprowadzanie tłuszczów i olejów do kanalizacji);
 - e) obsługę administracyjną m.in. w zakresie: konserwacji instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji 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 pomieszczeń będących przedmiotem najmu, w nagłych przypadkach wymagających natychmiastowej interwencji, z zastrzeżeniem, że poinformuje o tym fakcie Najemcę w możliwie najkrótszym czasie oraz naprawi ewentualne szkody powstałe w wyniku takiego wejścia, chyba

że konieczność interwencji powstała w wyniku zawinonego działania Najemcy lub osób, którym powierzył obowiązki wynikające z realizacji niniejszej umowy.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy, spowodowane przez osoby trzecie.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się na terenie przedmiotu najmu. Najemca powinien we własnym zakresie ubezpieczyć mienie znajdujące się w przedmiocie najmu.
6. Wynajmujący ustanawia jako przedstawiciela – pracownika Oddziału Gospodarczego Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie celem nadzoru nad realizacją umowy tel., e-mail:
7. Wynajmujący zastrzega możliwość wejścia na teren przedmiotu najmu w ciągu godzin pracy w celu pokazania przedmiotu najmu potencjalnym najemcom, w ostatnim roku okresu najmu, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Najemcą.

§ 8. Rozwiązanie i odstąpienie od umowy

1. Wynajmujący 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) nierozpoczęcia przez Najemcę w lokalu działalności gospodarczej w terminie określonym w § 3 ust. 2 umowy lub niedokonania odpowiedniej adaptacji przedmiotu najmu w terminie określonym w § 2 ust. 7 umowy;
 - b) dokonywania, przez Najemcę, w przedmiocie najmu zmian bez wyraźnej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie;
 - c) wykorzystywania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób niezgodny z przeznaczeniem określonym w umowie;
 - d) podnajmu lokalu lub jego części, bądź oddania w bezpłatne użytkowanie lub poddzierżawę osobom trzecim;
 - e) zalegania z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu na jego zapłatę udzielonego na podstawie art. 687 k.c.;
 - f) zalegania z zapłatą opłat eksploatacyjnych i/lub opłat cywilnoprawnych, po bezskutecznym upływie dodatkowego 7 dniowego terminu na ich zapłatę udzielonego Najemcy przez Wynajmującego;
 - g) używania przedmiotu najmu w sposób powodujący uciążliwość dla Wynajmującego;
 - h) niedostarczenia dokumentów, o których mowa w § 2 ust. 14-17 niniejszej umowy.
4. Rozwiązanie umowy zgodnie z ust. 3 lit. a-d oraz g powyżej wymaga uprzedniego, pisemnego wezwania Najemcy do zaprzestania naruszeń i usunięcia ich skutków z wyznaczeniem odpowiedniego terminu, nie dłuższego niż 14 dni. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.
5. Rozwiązanie umowy zgodnie z ust. 3 lit. h powyżej wymaga uprzedniego wezwania Strony do dostarczenia dokumentów z wyznaczeniem odpowiedniego terminu, nie dłuższego niż 14 dni. W przypadku gdy Strona wezwana nie dostarczy wymaganych dokumentów, Strona wzywająca zachowuje prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. W przypadku rozwiązania umowy lub zakończenia okresu obowiązywania umowy Najemca zobowiązuje się do doprowadzenia lokalu do stanu nadającego się do dalszego jego używania, tj. lokal powinien być pomalowany (białą farbą) i posprzątaný. Koszty doprowadzenia lokalu do stanu nadającego się do dalszego jego używania obciążają w całości Najemcę.
7. Wynajmujący może odstąpić od umowy w przypadku nieotrzymania, bądź cofnięcia już otrzymanych przez Wynajmującego środków budżetowych koniecznych do utrzymania nieruchomości, w terminie do 30 dni od daty powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
8. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub dalsze wykonywanie umowy może zagrazić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu Wynajmujący może odstąpić od umowy w terminie do 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
9. Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku otwarcia likwidacji Najemcy w terminie do 14 dni od uzyskania wiadomości o otwarciu likwidacji, a także w innych przypadkach określonych przepisami prawa.
10. Wynajmującemu przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w przypadku niedostarczenia przez Najemcę deklaracji o przewidywanej miesięcznej ilości odpadów segregowanych w terminie wskazanym w § 2 ust. 19.

Uprawnienie to może zostać zrealizowane w ciągu 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu tej okoliczności.

11. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9. Kary umowne

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości:
 - 1) 1.000 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych za każdy stwierdzony przypadek naruszenia obowiązków określonych w § 2 ust. 2, 3, 4 i 5 umowy oraz § 6 ust. 2 pkt b, c, f i g umowy;
 - 2) 5% zwaloryzowanej kwoty miesięcznego czynszu określonej na podstawie § 4 ust. 3 i 4 umowy, za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu, o którym mowa w § 11 ust. 5 umowy;
 - 3) 500,00 zł (słownie: pięćset 00/100) złotych za każdy dzień opóźnienia w rozpoczęciu działalności gastronomicznej lub dokonaniu adaptacji lokalu w terminach określonych w § 3 ust. 2 umowy i § 2 ust. 7 umowy;
 - 4) 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za dokonanie zmian trwałych w lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego o których mowa § 2 ust. 11 umowy;
 - 5) 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy stwierdzony przypadek oddania lokalu w podnajem, poddzierżawę lub bezpłatne używanie osobom trzecim w całości lub w części bez zgody Wynajmującego o którym mowa § 2 ust. 18 umowy;
 - 6) 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy stwierdzony przypadek używania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 3 umowy oraz § 2 ust. 1 i 2 umowy;
 - 7) 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące 00/100) złotych za każdy stwierdzony przypadek używania przedmiotu najmu w sposób powodujący uciążliwość dla Wynajmującego;
 - 8) 200,00 zł (słownie: dwieście 00/100) złotych za każdy stwierdzony przypadek naruszenia obowiązku informacyjnego o którym mowa w § 2 ust. 20 umowy.
2. Kary umowne naliczane na podstawie umowy podlegają sumowaniu.
3. Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda przewyższa wysokość naliczonych kar umownych.
4. Najemca wyraża zgodę na potrącenie naliczonych kar umownych z kaucją o której mowa w § 6 ust. 5 umowy.

§ 10. Obowiązek informacyjny z RODO

1. W ramach niniejszej umowy Strony będą przetwarzać jako administratorzy dane osobowe osób, z którymi będą się kontaktować przy wykonywaniu niniejszej umowy w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1) (dalej zwanego: „**RODO**”).
2. Na potrzeby realizacji umowy, Strony, jako administratorzy danych osobowych własnych pracowników i współpracowników, udostępniają sobie wzajemnie, jako odrębnym administratorom dane osobowe tych osób w zakresie niezbędnym do wykonania umowy oraz oświadczają, że wdrożyły odpowiednie środki techniczne i organizacyjne pozwalające na zabezpieczenie danych osobowych przed udostępnieniem ich osobom nieupoważnionym, bezprawnym pozyskaniem przez osobę nieuprawnioną, przetwarzaniem z naruszeniem prawa ochrony danych osobowych, zmianą, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem.
3. Klauzula informacyjna Wynajmującego dotycząca spełnienia obowiązku informacyjnego z art. 13 ust. 1 i ust. 2 RODO i art. 14 ust. 1 i ust. 2 RODO, do wykonania którego zobowiązany jest administrator stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązuje się do przekazania klauzuli informacyjnej pochodzącej od Wynajmującego swoim pracownikom i współpracownikom, tak aby obowiązek informacyjny wobec tych osób został skutecznie wykonany.
5. Wynajmujący w zakresie wykonania ww. obowiązku informacyjnego niniejszym upoważnia Najemcę do jego wykonania w imieniu i na rzecz Wynajmującego.
6. Spełnienie obowiązku informacyjnego przez Najemcę pozostaje w gestii Najemcy i nie podlega uregulowaniom w niniejszej umowie.

§ 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. Wszelkie powiadomienia i oświadczenia Stron wymagają formy pisemnej, zaś do korespondencji bieżącej pomiędzy Stronami wystarczająca jest forma w postaci wiadomości e-mail.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeksu cywilnego oraz inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

4. Z chwilą rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym. 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. 1 pkt 2 umowy.
6. Zmiana danych dotycząca osób, wskazanych w § 6 ust. 6 i § 7 ust. 6 umowy i nie stanowi zmiany umowy. Wprowadzenie powyższych zmian nie wymaga aneksu, a jedynie zawiadomienia drugiej Strony w formie pisemnej.
7. Strony dopuszczają możliwość zmian w umowie po stronie Najemcy wyłącznie w przypadku zmiany Najemcy w wyniku połączenia, bądź przejęcia Najemcy (sukcesja uniwersalna). Zmiana ta wymaga podpisania aneksu za zgodą obydwu Stron.
8. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
10. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron /umowa została sporządzona w formie elektronicznej opatrzonej podpisami kwalifikowanym osób upoważnionych do reprezentacji Stron.

§ 12. Załączniki do umowy

Integralną częścią umowy są następujące załączniki:

1. Załącznik nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Załącznik nr 2 – kalkulacja kosztów eksploatacyjnych na rok 2026.
3. Załącznik nr 3 – oferta Najemcy z dnia r.
4. Załącznik nr 4 – szkic pomieszczeń obejmujących przedmiot najmu.
5. Załącznik nr 5 – klauzula informacyjna Wynajmującego.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca