

**UMOWA NAJMU
nr FW/WZP/1/2025**

zawarta dnia..... w Szczecinie pomiędzy:

Fabryka Wody Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie, przy ul. 1 Maja 41, 71-627 Szczecin, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000722705, NIP 8513217275, REGON 368786194, o kapitale zakładowym: 181.389.500,00 zł, w całości opłaconym,
reprezentowaną przez **Konrada Stępnia – Prezesa Zarządu**,
zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

..... **Spółką** z siedzibą w, przy ul.,
....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS, NIP, REGON, o kapitale zakładowym, w całości opłaconym,
reprezentowaną przez –,

lub

....., prowadzącym jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą ze stałym miejscem wykonywania działalności w, przy ul.,
....., wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP, REGON,
występującym przy niniejszej umowie osobiście/reprezentowanym przez –,
zwanym dalej „**Najemcą**”,
zwanymi dalej łącznie „**Stronami**” i każda z osobna „**Stroną**”,
o następującej treści:

Preambula

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta w rezultacie dokonania przez Wynajmującego wyboru oferty Najemcy w postępowaniu przeprowadzonym w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego na najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie strefy fitness w obiekcie „Fabryka Wody” przy ul. 1 Maja 41 w Szczecinie, nr postępowania: FW/WZP/1/2025;
2. Postępowanie prowadzone było na podstawie zarządzenia nr 2/2021 Prezesa Zarządu spółki Fabryka Wody sp. z o.o. w Szczecinie z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania Pomieszczeniami i Nieruchomościami spółki Fabryka Wody sp. z o.o. w Szczecinie;
3. Do postępowania nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.).

Spis treści

§ 1. Definicje	3
§ 2. Oświadczenia Stron	5
§ 3. Przedmiot Najmu.....	5
§ 4. Przeznaczenie Przedmiotu Najmu.....	6
§ 5. Standard i Wykończenie Przedmiotu Najmu, Prace Najemcy	7
§ 6. Wydanie Przedmiotu Najmu	9
§ 7. Okres Najmu	10
§ 8. Opłaty z tytułu Najmu	10
§ 9. Czynsz Najmu	11
§ 10. Opłaty Indywidualne	12
§ 11. Powierzchnie reklamowe, wykorzystanie oznaczeń Stron.....	12
§ 12. Zabezpieczenie wykonania Umowy.....	13
§ 13. Działalność w Przedmiocie Najmu	14
§ 14. Powierzchnie Wspólne	15
§ 15. Utrzymanie Przedmiotu Najmu.....	16
§ 16. Odpowiedzialność Najemcy	17
§ 17. Modyfikacje dokonane przez Wynajmującego	18
§ 18. Cesja i Podnajem.....	18
§ 19. Przerwy w funkcjonowaniu.....	18
§ 20. Ubezpieczenia	19
§ 21. Zwrot Przedmiotu Najmu.....	20
§ 22. Nakłady poniesione przez Najemcę	21
§ 23. Kary Umowne	21
§ 24. Rozwiązanie Umowy Najmu.....	22
§ 25. Ochrona danych osobowych	23
§ 26. Postanowienia końcowe	24

§ 1. Definicje

Ilekcioć w niniejszej Umowie jest mowa o:

- 1) „**Czynszu Najmu**” – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz za używanie (najem) Przedmiotu Najmu, liczony jako iloczyn stawki wskazanej przez Wykonawcę w ofercie za 1 m² powierzchni Przedmiotu Najmu i liczby m² Powierzchni Przedmiotu Najmu, płatny przez Najemcę z góry na podstawie faktury Wystawionej przez Wynajmującego i w terminie z niej wynikającym;
- 2) „**Dniu Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu**” – należy przez to rozumieć dzień, w którym nastąpi rozpoczęcie działalności Przedmiotu Najmu, jednak niezależnie od dnia faktycznego rozpoczęcia działalności przez Najemcę – dzień przypadający nie później niż po upływie 9 miesięcy od dnia zawarcia Umowy Najmu;
- 3) „**Dniu Wydania**” – należy przez to rozumieć dzień, w którym nastąpi wydanie Najemcy Przedmiotu Najmu, w tym powierzchni przeznaczonych do wykończenia przez Najemcę (oznaczonych kolorem pomarańczowym w Załączniku nr 4 do Umowy), powierzchni wykończonych przez Wynajmującego (oznaczonych kolorem różowym w Załączniku nr 4 do Umowy), w tym Powierzchni Wspólnych (oznaczonych kolorem zielonym w Załączniku nr 4 do Umowy), przypadający nie później niż w ciągu 60 dni od dnia zawarcia Umowy;
- 4) „**Dokumentacji Wynajmującego dotyczącej Obiektu**” – należy przez to rozumieć zbiór dokumentów zawierających wytyczne i reguły dotyczące zasad funkcjonowania Obiektu, w tym Regulamin Ogólny Obiektu, odnoszące się do najemców i użytkowników Obiektu;
- 5) „**Gwarancji**” – należy przez to rozumieć:
 - a) gwarancję bankową wystawioną przez bank działający w Polsce, stanowiącą zabezpieczenie wykonania przez Najemcę jakichkolwiek jego zobowiązań wynikających z Umowy, w której gwarant zobowiązuje się nieodwołalnie, bezwarunkowo i na pierwsze żądanie Wynajmującego zapłacić Wynajmującemu każdą kwotę do wysokości równej trzykrotności miesięcznego Czynszu Najmu lub
 - b) gwarancję ubezpieczeniową wystawioną przez zakład ubezpieczeń uprzednio zaakceptowany przez Wynajmującego, stanowiącą zabezpieczenie wykonania przez Najemcę jakichkolwiek jego zobowiązań wynikających z Umowy, w której gwarant zobowiązuje się nieodwołalnie, bezwarunkowo i na pierwsze żądanie Wynajmującego zapłacić Wynajmującemu każdą kwotę do wysokości równej trzykrotności miesięcznego Czynszu Najmu;
- 6) „**Kaucji Gotówkowej**” – należy przez to rozumieć kwotę odpowiadającą trzykrotności miesięcznego Czynszu Najmu, wniesioną przez Najemcę na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego w zakresie Czynszu Najmu i innych opłat związanych z wykonywaniem Umowy;
- 7) „**Kaucji Gwarancyjnej**” – należy przez to rozumieć kwotę odpowiadającą wartości Gwarancji;
- 8) „**Obiekcie**” – należy przez to rozumieć obiekt pod nazwą „Fabryka Wody”, stanowiący własność Wynajmującego i położony przy ul. 1 Maja 41 w Szczecinie, na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach SZ1S/00165712/0, SZ1S/00165703/4;
- 9) „**Ofercie**” – należy przez to rozumieć ofertę Najemcy, złożoną w toku przetargu pisemnego nieograniczonego na najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie strefy fitness w obiekcie „Fabryka Wody” przy ul. 1 Maja 41 w Szczecinie, stanowiącą Załącznik nr 3 do Umowy;
- 10) „**Okresie Najmu**” należy przez to rozumieć okres 120 miesięcy liczony od Dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu;
- 11) „**Okresie Obowiązkiwania Umowy**” – należy przez to rozumieć okres od dnia zawarcia Umowy do dnia jej zakończenia, bez względu na przyczynę jej zakończenia;

- 12) „**Oplatach Indywidualnych**” – należy przez to rozumieć koszty związane z kosztami eksploatacji Przedmiotu Najmu, w szczególności koszty zużycia prądu, gazu, wody zimnej i ciepłej, odprowadzania ścieków, ogrzewania, chłodzenia, wywozu odpadów, ponoszone przez Najemcę i związane z Przedmiotem Najmu;
- 13) „**Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji**” – należy przez to rozumieć oświadczenie, w którym Najemca zobowiązuje się dobrowolnie poddać egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 oraz pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.), zwanej dalej „k.p.c.”, w zakresie wykonania obowiązku zwrotu Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową, po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, oraz co do obowiązku terminowego uiszczania płatności wynikających z Umowy do kwoty stanowiącej równowartość trzykrotności miesięcznego Czynszu Najmu, obliczonej wg stanu na dzień podpisania Umowy;
- 14) „**Powierzchni Przedmiotu Najmu**” – należy przez to rozumieć powierzchnię Przedmiotu Najmu zmierzoną zgodnie z Normą PN-70/B-02365, z zastrzeżeniem że powierzchnia, zajmowana przez słupy, wewnętrzne ścianki działowe, instalacje i inne elementy stanowiące strukturę konstrukcyjną Obiektu, nie pomniejsza wyniku pomiaru;
- 15) „**Powierzchniach Wspólnych**” – należy przez to rozumieć powierzchnie należące do Wynajmującego, udostępnione Najemcy do korzystania w celu prowadzenia działalności w zakresie obsługi klientów;
- 16) „**Pracach Najemcy**” – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane, remontowe, wykończeniowe, adaptacyjne oraz inne roboty, mające na celu w szczególności wykonanie lub zmianę elementów wystroju, wyposażenia lub aranżacji Przedmiotu Najmu, które Najemca zamierza wykonać w Przedmiocie Najmu po Dniu Wydania, obejmujące prace wykończeniowe i adaptacyjne wykonane przed rozpoczęciem działalności Najemcy w Przedmiocie Najmu, jak i późniejsze prace w trakcie Okresu Najmu;
- 17) „**Projekcie Wykonawczym**” – należy przez to rozumieć projekt techniczny, wykonany zgodnie z zasadami wynikającymi z rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zgodnie z zasadami określonymi w Ogłoszeniu o przetargu, wraz z projektem zagospodarowania Powierzchni Wspólnych – obejmujący wszelkie Prace Najemcy, do wykonania których Najemca zobowiązany jest na podstawie Umowy;
- 18) „**Protokole Zdawczo-Odbiorczym Wydania Przedmiotu Najmu**” – należy przez to rozumieć protokół sporządzony w Dniu Wydania przez Strony bądź jednostronnie przez Wynajmującego;
- 19) „**Protokole Zdawczo-Odbiorczym Zwrotu Przedmiotu Najmu**” – należy przez to rozumieć protokół sporządzony w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu przez Strony lub jednostronnie przez Wynajmującego;
- 20) „**Przedmiocie Najmu**” – należy przez to rozumieć powierzchnię w Obiekcie oddaną do wyłącznego używania Najemcy, która została określona w § 3 ust. 1 Umowy;
- 21) „**Regulaminie prowadzenia prac dla podmiotów zewnętrznych**” – należy przez to rozumieć obowiązujący u Wynajmującego dokument określający sposób prowadzenia prac wykończeniowych w Obiekcie, stanowiący załącznik do niniejszej umowy, zawierający informacje dotyczące sposobu prowadzenia Prac Najemcy, w szczególności informacje o zasadach wstępu na Obiekt, pobierania i zdawania kluczy/kart kontroli dostępu, BHP i ppoż., godzinach wejścia lub wjazdu na teren Obiektu, zasadach transportu i składowania materiałów na terenie Obiektu, zasadach zabezpieczania pomieszczeń, w których prowadzone są Prace Najemcy;
- 22) „**Stawce Czynszu Najmu**” – należy przez to rozumieć stawkę czynszu za 1 m² Powierzchni Przedmiotu Najmu, wskazaną w Ofercie Najemcy;
- 23) „**Umowie**”, „**Umowie Najmu**” – należy przez to rozumieć niniejszą Umowę Najmu;

- 24) „**Wypożyczeniu**” – należy przez to rozumieć elementy ruchome i nieruchome, przekazane Najemcy przez Wynajmującego do czasowego używania na zasadach określonych w Umowie;
- 25) „**Zakazie Działalności**” – należy przez to rozumieć wprowadzenie na podstawie przepisów prawa, w szczególności ze względu na ogłoszenie stanu zagrożenia epidemią, stanu epidemii lub innego stanu nadzwyczajnego, zakazu prowadzenia przez Najemcę w Przedmiocie Najmu działalności określonej w § 4 ust. 1 Umowy.

§ 2. Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Obiektu, w którym znajduje się Przedmiot Najmu, w związku z czym jest uprawniony do oddania Przedmiotu Najmu w najem Najemcy.
2. Najemca oświadcza, że:
 - 1) wiadome mu jest i akceptuje fakt, że w celu zapewnienia efektywnej działalności Obiektu Wynajmujący może wprowadzić zmiany dotyczące Obiektu, z wyłączeniem Przedmiotu Najmu, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę, z zastrzeżeniem że wprowadzone zmiany nie będą wpływały na obciążenia finansowe Najemcy z tytułu niniejszej Umowy ani nie będą wpływały na ograniczenie działalności Najemcy w Przedmiocie Najmu;
 - 2) wyraża zgodę na przekazanie przez Wynajmującego zarządzania Obiektem wybranemu przez Wynajmującego zarządcy, o ile Wynajmujący podejmie decyzję o powierzeniu zarządu podmiotowi trzeciemu;
 - 3) akceptuje nieograniczone prawo Wynajmującego do swobodnego rozporządzania i dysponowania Powierzchniami Wspólnymi oraz pozostałymi powierzchniami w Obiekcie, przy czym działania Wynajmującego, o których mowa powyżej, nie mogą ograniczać lub utrudniać Najemcy prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu oraz dostępu Najemcy do Przedmiotu Najmu, ani wpływać na obciążenia finansowe Najemcy z tytułu niniejszej Umowy;
 - 4) akceptuje fakt, że nie będzie mógł prowadzić w Przedmiocie Najmu działalności, która będzie ograniczała lub uniemożliwiała działalność Wynajmującego, zgodną z jego przedmiotem działalności, przy czym wyłączenie lub ograniczenie działalności Najemcy w niniejszym oświadczeniu nie dotyczy takiej działalności Najemcy jak: ćwiczenia sportowe i prozdrowotne prowadzone indywidualnie oraz w grupie wraz z zajęciami podobnymi, to jest zajęciami tanecznymi, kursami samoobrony dla kobiet, jogą, golfem, boksem i innymi zajęciami związanymi z prowadzeniem klubu fitness oraz treningami EMS jak również świadczenia usług związanych z promocją zdrowego stylu życia, w tym usług rehabilitacji, fizjoterapii, masażu oraz dietetyki;
 - 5) otrzymał wszelkie informacje, dane i wyjaśnienia, których zażądał i które umożliwiły mu podjęcie rozważonej z należytą starannością decyzji o zawarciu Umowy, w tym informacje dotyczące planowanej daty wydania Przedmiotu oraz zakresu prac adaptacyjnych niezbędnych do dostosowania Przedmiotu Najmu do celów prowadzonej działalności.

§ 3. Przedmiot Najmu

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania Przedmiot Najmu o Powierzchni Przedmiotu Najmu wynoszącej **1.154,50 m² (słownie: jeden tysiąc sto pięćdziesiąt cztery i pół metra kwadratowego)**, a Najemca zobowiązuje się wziąć Przedmiot Najmu w najem na warunkach określonych w niniejszej umowie. Przedmiot Najmu opisany został w Załączniku nr 4 do Umowy.
2. Powierzchnia Przedmiotu Najmu wskazana w ust. 1 powyżej jest powierzchnią podaną w przybliżeniu. Strony zgodnie wskazują, iż ostateczna Powierzchnia Przedmiotu Najmu zostanie ustalona przez geodetę Wynajmującego, na koszt Wynajmującego. Powierzchnia Przedmiotu

- Najmu ustalona w sposób, o którym mowa powyżej, będzie ostateczna i wiążąca dla Stron od Dnia Wydania do końca Okresu Obowiązkiwania Umowy Najmu. Określenie faktycznej Powierzchni Przedmiotu Najmu zostanie wskazane w Protokole Zdawczo-Odbiorczym Wydania Przedmiotu Najmu na podstawie sporządzonego uprzednio protokołu pomiaru, dokonanego przez geodetę, o którym mowa powyżej.
3. Czynsz Najmu oraz wszelkie inne opłaty, których wysokość jest uzależniona od wielkości Powierzchni Przedmiotu Najmu, zostaną odpowiednio skorygowane zgodnie z wynikiem pomiaru, o którym mowa w ust. 2 powyżej, tj. będą obliczane i uiszczane w oparciu o Powierzchnię Przedmiotu Najmu wynikającą z ww. pomiaru.
 4. W ramach Umowy oraz Czynszu Najmu Wynajmujący zapewni Najemcy od Dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu:
 - 1) ruchome i nieruchome elementy Wyposażenia do używania; Najemca może, według swego uznania, wykorzystać ruchome elementy Wyposażenia do prowadzenia działalności; Najemca nie ma prawa do demontowania lub zmiany nieruchomości elementów Wyposażenia, np. blatów, zabudowy itp.; wykaz elementów wyposażenia określa Załącznik nr 6 do Umowy;
 - 2) Powierzchnie Wspólne do korzystania w celu prowadzenia działalności w zakresie obsługi klientów – powierzchnie określone kolorem zielonym w Załączniku nr 4 do Umowy; Najemca przed Dniem Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu uzyska pisemną zgodę Wynajmującego na sposób zagospodarowania powierzchni, o której mowa w niniejszym punkcie; Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek zmian w powierzchni, o której mowa w niniejszym punkcie;
 - 3) 8 kart parkingowych, pozwalających na korzystanie przez pracowników Najemcy z parkingu Obiektu bez dodatkowych opłat – w godzinach jego otwarcia, a także możliwość bezpłatnego korzystania z parkingu Obiektu przez klientów Najemcy w wymiarze 3 godzin w ramach jednego wjazdu klienta na parking.

§ 4. Przeznaczenie Przedmiotu Najmu

1. Przedmiot Najmu przeznaczony będzie na prowadzenie działalności klubu fitness, siłowni oraz ścianki wspinaczkowej, w zakresie określonym w załączniku nr 3 i 4 do Umowy.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie przez Najemcę sprzedaży w ramach jego działalności produktów towarzyszących usługom fitness, tj. sprzedaży odzieży i akcesoriów sportowych, ręczników, kłódek, kosmetyków oraz drobnego sprzętu sportowego.
3. Miejsce prowadzenia działalności przez Najemcę na terenie Obiektu jest wyłącznie Przedmiot Najmu i Powierzchnie Wspólne w zakresie określonym w § 3 ust. 4 pkt 2 Umowy.
4. W czasie obowiązywania niniejszej Umowy Najemca nie może używać Przedmiotu Najmu w innym celu niż określony w Umowie, chyba że Wynajmujący udzieli Najemcy uprzedniej zgody na zmianę przeznaczenia Przedmiotu Najmu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Podjęcie przez Najemcę w Obiekcie jakiejkolwiek działalności dodatkowej lub uzupełniającej w stosunku do działalności określonej w ust. 1 powyżej, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Wynajmujący lub działający w jego imieniu pracownik lub inna upoważniona osoba ma prawo doraźnej kontroli jakości usług świadczonych w Przedmiocie Najmu, w zakresie ich zgodności ze złożoną w toku postępowania przetargowego Ofertą.
7. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego lub działającego w jego imieniu pracownika lub inną upoważnioną osobę niezgodności pomiędzy profilem działalności wskazanym w Ofercie a stanem zastanym w trakcie kontroli, Wynajmujący wskaże Najemcy stwierdzone naruszenia w protokole kontroli oraz wezwie go do usunięcia stwierdzonych niezgodności w wyznaczonym

przez siebie terminie, nie krótszym niż 5 dni roboczych. Po upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący ma prawo ponownej kontroli w celu weryfikacji, czy Najemca dostosował się do wytycznych Wynajmującego.

8. W przypadku, w którym Wynajmujący podejmie wiedzę o skargach użytkowników Obiektu związanych z działalnością Najemcy, wezwie Najemcę do wyjaśnień oraz obligatoryjnie przeprowadzi kontrolę, o której mowa w ust. 6.

§ 5. Standard i Wykończenie Przedmiotu Najmu, Prace Najemcy

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wydania Przedmiotu Najmu w stanie zgodnym z Opisem i Planem Przedmiotu Najmu, stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy.
2. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan Przedmiotu Najmu oraz zakres Prac Najemcy koniecznych do przystosowania Przedmiotu Najmu do potrzeb zamierzonej działalności, przy czym Najemca zobowiązuje się do uwzględnienia wymogów i realizacji obowiązków zawartych w Opisie i Planie Przedmiotu Najmu, stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania postanowień Regulaminu prowadzenia prac dla podmiotów zewnętrznych, stanowiącego Załącznik nr 5 do Umowy. W przypadku jakichkolwiek zmian treści Regulaminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wynajmujący zobowiązuje się do przekazania Najemcy aktualnego brzmienia Regulaminu, co nie stanowi zmiany Umowy Najmu.
4. Przed wykonaniem Projektu Wykonawczego i nie później niż w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy Najemca wykona koncepcję aranżacji wnętrza całego Przedmiotu Najmu i Powierzchni Wspólnych (dalej jako „koncepcja”), z podziałem na poszczególne strefy. Koncepcja składać się będzie z dwóch części:
 - 1) części opisowej, w której Najemca szczegółowo opíše propozycję aranżacji wnętrza w zakresie poszczególnych pomieszczeń, w szczególności: fitnessu, siłowni, ścianki wspinaczkowej; koncepcja będzie zawierać charakterystykę wyposażenia wnętrza, m.in. rodzaj i kolorystykę proponowanych mebli, sprzętu, dodatków z wyszczególnieniem poszczególnych elementów;
 - 2) części wizualno-graficznej (przedstawionej na płycie CD/DVD, pendrive itp. lub w wersji papierowej), prezentującej propozycję aranżacji wnętrza, w tym charakterystykę wyposażenia wnętrza, m.in. rodzaj i kolorystykę proponowanych mebli, sprzętu, dodatków z wyszczególnieniem poszczególnych elementów, w zakresie pomieszczeń analogicznych jak w pkt. 1.
5. Najemca przedstawi Wynajmującemu do akceptacji koncepcję aranżacji wnętrza całego Przedmiotu Najmu i Powierzchni Wspólnych. Wynajmujący dokona akceptacji przedstawionej koncepcji lub wniesie do niej pisemne uwagi w terminie 14 dni od dnia jej przedstawienia przez Najemcę. Najemca dokona zmian koncepcji, zgodnie z uwagami Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia uwag i ponownie przedłoży koncepcję Wynajmującemu.
6. Projekt Wykonawczy zostanie wykonany na podstawie koncepcji zaakceptowanej przez Wynajmującego. Najemca nie przystąpi do wykonywania Projektu Wykonawczego przed zaakceptowaniem koncepcji przez Wynajmującego.
7. Wszelkie Prace Najemcy mogą być wykonywane na podstawie zaakceptowanego przez Wynajmującego Projektu Wykonawczego, przedłożonego Wynajmującemu w terminie 60 dni od dnia zaakceptowania koncepcji przez Wynajmującego i przed rozpoczęciem wykonywania przez Najemcę jakichkolwiek prac. Przedłożony Projekt Wykonawczy musi odzwierciedlać postanowienia koncepcji aranżacji wnętrza Przedmiotu Najmu oraz uwzględniać założenia Regulaminu prowadzenia prac dla podmiotów zewnętrznych.

8. Najemca uzyska uzgodnienia i akceptację Projektu Wykonawczego od uprawnionych rzeczoznawców – SANEPID, p.poż. Najemca będzie odpowiedzialny za dostarczenie – jeżeli będzie to niezbędne – wszelkich uzgodnień, akceptacji, świadectw, certyfikatów, atestów i odstępstw wymaganych przez jakiegokolwiek przepisy prawa budowlanego.
9. Projekt Wykonawczy Przedmiotu Najmu musi być wykonany zgodnie z normami polskimi, przez projektantów branżowych posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane, odpowiednich specjalności, zgodnie z polskimi przepisami prawa.
10. Projekt Wykonawczy zostanie dostarczony Wynajmującemu w 3 egzemplarzach w wersji wydrukowanej i w 1 egzemplarzu w wersji elektronicznej.
11. Wynajmujący dokona weryfikacji Projektu Wykonawczego w terminie 21 dni od dnia jego dostarczenia przez Najemcę. W tym terminie Wynajmujący wniesie uwagi lub dokona akceptacji Projektu Wykonawczego, tylko jeśli Najemca dostarczy kompletny Projekt Wykonawczy, tj. o zawartości opisanej powyżej. W przypadku dostarczenia Projektu Wykonawczego w stanie niekompletnym Wynajmujący zwróci Najemcy całą dostarczoną dokumentację celem jej uzupełnienia. Terminy Wynajmującego dotyczące akceptacji będą od momentu złożenia pełnej dokumentacji. Złożenie niepełnej dokumentacji nie ma wpływu na upływ terminów Najemcy.
12. Wynajmujący nie wyda – w jakiegokolwiek formie – akceptacji Projektu Wykonawczego, gdy Najemca nie uzyska uzgodnień, akceptacji, świadectw, certyfikatów, atestów, odstępstw o których mowa w Umowie.
13. Najemca zobowiązany będzie do uzupełnienia braków lub usunięcia wszystkich braków lub wad Projektu Wykonawczego w terminie 14 dni od daty poinformowania go przez Wynajmującego o brakach lub wadach Projektu Wykonawczego.
14. Wynajmujący zweryfikuje, czy Najemca usunął wszelkie braki lub wady Projektu Wykonawczego w terminie 14 dni od dnia otrzymania poprawionego Projektu Wykonawczego. W przypadku ponownego stwierdzenia braków lub wad Projektu Wykonawczego Wynajmujący ponownie wezwie Najemcę do ich poprawy, wyznaczając do tego odpowiedni termin. Po ponownym przekazaniu Projektu Wykonawczego Wynajmujący dokona ponownej jego weryfikacji w terminie 14 dni od dnia jego otrzymania i albo dokona odbioru Projektu Wykonawczego, albo ponownie wezwie Najemcę do poprawienia Projektu zgodnie z uwagami Wynajmującego, wyznaczając do tego odpowiedni termin.
15. Wszelkie zmiany wprowadzone do Projektu Wykonawczego, wprowadzone po pisemnej akceptacji Wynajmującego, wymagają ponownej pisemnej akceptacji Wynajmującego.
16. Warunkiem rozpoczęcia Prac Najemcy jest uzyskanie od Wynajmującego pisemnej akceptacji Projektu Wykonawczego.
17. Prace Najemcy podlegają uprzedniej zgodzie Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zarówno w odniesieniu do ich zakresu, szczegółów technicznych i projektów, jak i czasu ich wykonania. Niezależnie od obowiązku uzyskania zgody Wynajmującego dla wykonania Prac Najemcy, na Najemcy ciąży obowiązek uzyskania wszelkich związanych z tymi Pracami zgód i zezwoleń wymaganych przez przepisy prawa.
18. Najemca zobowiązuje się wykonać wszystkie Prace Najemcy zgodnie z przepisami prawa i przy użyciu materiałów dobrej jakości. Najemca, wykonując Prace Najemcy, zobowiązany jest dostosować je do standardów Obiektu, w szczególności w zakresie rozwiązań technologicznych określonych w dokumentacji przekazanej mu przez Wynajmującego.
19. Wszelkie koszty Prac Najemcy, w tym również instalacji wszelkich części wyposażenia lub urządzeń w Przedmiocie Najmu, obciążają Najemcę.
20. Wynajmujący ma prawo kontroli wykonywania Prac Najemcy oraz wyposażania Przedmiotu Najmu. Najemca zobowiązany jest dostosować się do wymogów Wynajmującego w trakcie wykonywania Prac Najemcy lub procesu wyposażania Przedmiotu Najmu.

21. Najemca zobowiązuje się do wykonywania Prac Najemcy w sposób niezakłócający funkcjonowania Obiektu i zgodnie z Regulaminem prowadzenia prac dla podmiotów zewnętrznych.
22. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia Prac Najemcy pod nadzorem osób uprawnionych do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, ustanowionych staraniem Najemcy i na jego koszt, chyba że strony ustalą odmienne zasady w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wynajmujący w każdym czasie ma prawo żądać przedłożenia dokumentów potwierdzających posiadanie stosownych uprawnień przez osoby, o których mowa w zdaniu poprzednim. Wynajmujący może, po otrzymaniu od Najemcy stosownego uzasadnionego wniosku, zwolnić Najemcę z konieczności dochowania obowiązku, o którym mowa powyżej, o ile powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie nakazują prowadzenia prac pod nadzorem osób, o których mowa powyżej. Wniosek Najemcy powinien zawierać w szczególności planowany zakres prac.
23. W wypadku niedopełnienia obowiązku ustanowienia osób, o których mowa w poprzednim ustępie, Wynajmujący ma prawo nakazać przerwanie prac i nie dopuścić do ich realizacji.
24. Wykonywanie Prac Najemcy może nastąpić wyłącznie przez wykonawców zgłoszonych Wynajmującemu na piśmie. Ponadto, jeżeli jakiegokolwiek elementy Przedmiotu Najmu lub instalacje objęte są w danym momencie ustawową rękojmią lub obowiązującymi gwarancjami jakości, udzielonymi przez wykonawców lub dostawców Wynajmującego, Prace Najemcy dotyczące takich elementów lub instalacji będą wykonywane w pierwszej kolejności – w miarę możliwości – przez wykonawców, którzy udzielili takich gwarancji lub których prace objęte są ustawową rękojmią, zaś w przypadku braku takiej możliwości przez innych wykonawców, zatwierdzonych uprzednio przez Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się tak prowadzić Prace Najemcy, aby nie dopuścić do wygaśnięcia lub naruszenia udzielonych gwarancji jakości lub ustawowej rękojmi.
25. Na Najemcy spoczywa obowiązek bieżącej konserwacji Przedmiotu Najmu. Nakłady poczynione w ten sposób przypadają Wynajmującemu.
26. Najemca odpowiada za wszystkie szkody, które powstały w związku z prowadzonymi przez niego Pracami Najemcy.
27. W przypadku stwierdzenia, iż Prace Najemcy lub ich części zostały zrealizowane lub są realizowane przez Najemcę wbrew właściwym przepisom prawa, w szczególności prawa budowlanego, przepisom sanitarnym, BHP, p.poż., Wynajmujący sporządzi protokół określający nieprawidłowości. Najemca zobowiązany jest do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w terminie 14 dni od dnia przekazania protokołu Wynajmującego, chyba że dłuższy termin uzasadniony będzie warunkami technicznymi. W przypadku ponownego stwierdzenia uchybień, o których mowa powyżej, Najemca ma obowiązek zastosować się do zaleceń Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia ich przekazania. Powyższe stosuje się również odpowiednio w przypadku, w którym Najemca dokonał nieuprawnionych zmian.
28. W przypadku, w którym Wynajmujący stwierdzi, iż wykonawcy, o których mowa w ust. 24, nie dają rękojmi należytego wykonania Prac Najemcy lub prace są wykonywane przez nich w sposób niewłaściwy, Wynajmujący, oprócz uprawnień przewidzianych w ust. 27, ma również możliwość wstrzymania wykonywania Prac Najemcy.

§ 6. Wydanie Przedmiotu Najmu

1. Strony uzgodniły, że Dzień Wydania nastąpi nie później niż w ciągu 60 dni od dnia zawarcia Umowy, przy czym Wynajmujący zawiadomi Najemcę o faktycznym Dniu Wydania z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.

2. W sytuacji, gdy wydanie Przedmiotu Najmu w terminie określonym w ust. 1 powyżej byłoby niemożliwe, Wynajmujący w formie pisemnej pod rygorem nieważności poinformuje Najemcę o faktycznym Dniu Wydania z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.
3. W przypadku, gdy Najemca nie stawia się w Dniu Wydania, wskazanym przez Wynajmującego zgodnie z postanowieniami ust. 1 lub 2 powyżej, lub odmówi bez uzasadnionego powodu podpisania Protokołu Zdawczo–Odbiorczego Wydania Przedmiotu Najmu, Wynajmujący uprawniony będzie do jednostronnego sporządzenia Protokołu Zdawczo–Odbiorczego Wydania Przedmiotu Najmu, zaś Przedmiot Najmu będzie uważany za odebrany przez Najemcę zgodnie z Umową w Dniu Wydania i od tego Dnia rozpoczną bieg wszelkie terminy dla Najemcy, wskazane w Umowie, a także od tego Dnia należne będą Wynajmującemu wszelkie opłaty wynikające z Umowy, a Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich opłat i kosztów przewidzianych Umową. W przypadku jednostronnego sporządzenia i podpisania przez Wynajmującego Protokołu Zdawczo–Odbiorczego Wydania Przedmiotu Najmu, jego kopię Wynajmujący prześle do Najemcy bez zbędnej zwłoki. Wynajmujący może wstrzymać się z przekazaniem Najemcy Przedmiotu Najmu, jeśli Najemca nie dostarczy zabezpieczeń wykonania Umowy (zgodnie z postanowieniami § 12 Umowy), a w takim wypadku brak przekazania Najemcy Przedmiotu Najmu nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty należności wynikających z niniejszej Umowy od Dnia Wydania wskazanego przez Wynajmującego.
4. W przypadku, gdy wydanie Najemcy Przedmiotu Najmu nie nastąpi do przewidzianego w ust. 1 terminu końcowego Dnia Wydania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemca będzie mieć prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 2/30 miesięcznego Czynszu Najmu za każdy dzień zwłoki Wynajmującego, przy czym łączna kwota kary umownej z tego tytułu nie przekroczy w żadnym wypadku równowartości 6-miesięcznego Czynszu Najmu łącznie. Powyższa kara umowna może zostać, według wyłącznego wyboru Wynajmującego, zapłacona w odpowiedniej kwocie w formie gotówkowej albo w formie potrącenia z należnym Wynajmującemu od Najemcy Czynszem Najmu.
5. Do Dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu Najemca zobowiązany jest zakończyć wszelkie Prace Najemcy, w tym również uprzątnięcia terenu prowadzenia Prac Najemcy.

§ 7. Okres Najmu

1. **Strony uzgodniły, że Okres Najmu wynosić będzie 120 miesięcy liczonych od Dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu.**
2. Okres Najmu może ulec wydłużeniu o czas trwania okresu Zakazu Działalności. Wydłużenie Okresu Najmu następuje na wniosek Wynajmującego lub Najemcy, na podstawie aneksu do Umowy.

§ 8. Opłaty z tytułu Najmu

1. **Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego:**
 - 1) **Czynszu Najmu – w wysokości i na zasadach określonych w § 9 Umowy, płatnego od Dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu;**
 - 2) **Opłat Indywidualnych – na zasadach określonych w § 10 Umowy, płatnych od Dnia Wydania.**
2. Wszystkie płatności wynikające z Umowy, o ile Umowa nie wskazuje inaczej, płatne będą przez Najemcę przelewem na rachunki bankowe Wynajmującego wskazane w odpowiednich fakturach. Za dzień zapłaty przez Najemcę wszelkich kwot uważać się będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego odpowiednią kwotą. Rachunek bankowy Wynajmującego, na który realizowane będą płatności z tytułu wykonania niniejszej Umowy, powinien być ujawniony w wykazie prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, na podstawie art. 96b ust.1 ustawy

- z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2025 r. poz. 775), zwanym dalej „białą listą podatników VAT”.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Najmu, Opłat Indywidualnych lub jakichkolwiek innych płatności wynikających z Umowy Wynajmujący ma prawo zaliczyć wpłacone przez Najemcę kwoty na zaspokojenie roszczeń według następującej kolejności, z tytułu: odsetek od zaległych płatności, Opłat Indywidualnych, Czynszu Najmu, pozostałych płatności wynikających z Umowy.
 4. Do wszelkich płatności wynikających z Umowy doliczany będzie każdorazowo należny od nich podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce. **Ilećć niniejsza Umowa odwołuje się do danej płatności (np. Czynszu Najmu), w tym gdy dana płatność stanowi podstawę wyliczenia jakiegółkolwiek wartości (np. zabezpieczenia wykonania umowy), przyjąć należy, że płatność ta obejmuje należny od niej podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce.**
 5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.
 6. Najemca akceptuje przesyłanie mu przez Wynajmującego faktur w formie elektronicznej. Adresem właściwym do przesyłania Najemcy faktur będzie: Adresem właściwym dla potwierdzenia Wynajmującemu odbioru faktur będzie: Datą otrzymania e-faktury będzie data wpływu e-faktury na skrzynkę pocztową Najemcy. Data ta wyznaczy rozpoczęcie biegu terminu płatności, gdy faktura przewiduje jego rozpoczęcie od momentu wpływu dokumentu do Najemcy. W przypadku, gdyby przeszkody formalne lub techniczne uniemożliwiły wystawienie i przesyłanie faktur w formie elektronicznej, wówczas faktury zostaną przesłane w formie papierowej.

§ 9. Czynsz Najmu

1. **Począwszy od Dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu za używanie Przedmiotu Najmu oraz Powierzchni Współnych Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięczny Czynsz Najmu w kwocie zł netto, powiększonej o podatek VAT w obowiązującej stawce, zgodnie ze złożoną Ofertą.**
2. **Przez pierwsze 24 miesiące Okresu Najmu wysokość Czynszu Najmu będzie wzrastać stopniowo, w ten sposób, że za pierwszy miesiąc Okresu Najmu Czynsz Najmu wyniesie 1/24 kwoty wskazanej w ust. 1, a w każdym kolejnym miesiącu będzie wzrastać o 1/24 kwoty wskazanej w ust. 1, osiągać jej pełną wartość w 24 miesiącu Okresu Najmu. Wysokość Czynszu Najmu ustalana w powyższy sposób będzie dodatkowo uwzględniać coroczną waloryzację, o której mowa w ust. 4 i 5 poniżej.**
3. **Oplaty z tytułu Czynszu Najmu Najemca uiszcza z góry do 10. dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany w fakturze.**
4. Czynsz Najmu będzie waloryzowany corocznie z uwzględnieniem co najmniej średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego oraz innych kosztów wpływających na wysokość czynszu, z zastrzeżeniem że pierwsza waloryzacja Czynszu Najmu nastąpi po upływie 12 miesięcy od Dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu. W wypadku, gdy powyżej opisany wskaźnik cen konsumpcyjnych przestanie być obliczany lub ogłaszany, Wynajmujący wskaże nowy wskaźnik, który będzie ekonomicznie najbardziej zbliżony do wygasłego wskaźnika. Waloryzacja będzie następować automatycznie i nie wymaga podpisania aneksu do Umowy.
5. O nowej wysokości Stawki Czynszu Najmu, zmienionej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 4, Wynajmujący zawiadomi Najemcę po upływie danego roku kalendarzowego do dnia 31 marca roku następnego, z tym że Czynsz Najmu w nowej wysokości będzie obowiązywał od dnia

1 stycznia tego roku. Różnica pomiędzy kwotami Czynszu Najmu w nowej wysokości należnymi za miesiące styczeń, luty i marzec danego roku, a kwotami Czynszu Najmu w poprzednio obowiązującej wysokości, zapłaconymi przez Najemcę za te miesiące, zostanie zapłacona przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia wystawienia odpowiedniej faktury przez Wynajmującego.

6. Strony wyłączają zastosowanie przepisu art. 685¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), zwanej dalej „Kodeksem cywilnym”, w najszerszym prawnie dopuszczalnym zakresie.

§ 10. Opłaty Indywidualne

1. Począwszy od Dnia Wydania Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia Opłat Indywidualnych, z uwzględnieniem pkt. VII Opisu i Planu Przedmiotu Najmu, stanowiącego Załącznik nr 4 do Umowy.
2. **Umowy z dostawcami poszczególnych mediów i usług zostaną zawarte przez Wynajmującego. Opłaty Indywidualne Najemca będzie płacić Wynajmującemu z dołu, co miesiąc, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.** Jednocześnie Wynajmujący może zobowiązać Najemcę do zawarcia bezpośrednio umów z dostawcami poszczególnych mediów lub usług, pod rygorem zaprzestania ich świadczenia. Najemca nie może odmówić zawarcia umów opisanych w zdaniu poprzedzającym.
3. Opłaty Indywidualne, nieujęte w Czynszu Najmu, Najemca będzie pokrywał według ich faktycznego zużycia, mierzonego według wskazań liczników.
4. Czynsz Najmu oraz Opłaty Indywidualne nie będą pokrywały kosztów płatnych bezpośrednio przez Najemcę na podstawie odrębnie zawartych umów lub złożonych na podstawie przepisów prawa deklaracji, w tym m.in. kosztów świadczenia usług informatyczno-telekomunikacyjnych, dodatkowych usług sprzątania i ochrony Przedmiotu Najmu, usług dezynsekcji i deratyzacji.
5. W razie opóźnienia Najemcy z zapłatą Czynszu Najmu, Opłat Indywidualnych lub jakichkolwiek innych płatności wynikających z Umowy i nieuregulowania opóźnionej płatności przez okres dłuższy niż 14 dni od dnia otrzymania od Wynajmującego dodatkowego wezwania do zapłaty, Wynajmujący będzie uprawniony wstrzymać dostawy mediów oraz świadczenie innych usług na rzecz Najemcy, niezależnie od innych środków przysługujących Wynajmującemu na podstawie niniejszej Umowy i przepisów prawa.

§ 11. Powierzchnie reklamowe, wykorzystanie oznaczeń Stron

1. Korzystanie przez Najemcę z powierzchni Obiektu w celach reklamowych na potrzeby indywidualnej działalności Najemcy odbywać się będzie za uprzednią zgodą Wynajmującego, wyrażoną na piśmie, oraz z uwzględnieniem wewnętrznych regulacji Wynajmującego.
2. W ramach rozliczeń Stron wynikających z Umowy Najemca wyraża zgodę na wykorzystanie jego nazwy (firmy) oraz logo na potrzeby promocyjne Obiektu, zarówno na etapie prowadzenia procesu wynajmu Obiektu, jak i podczas późniejszego funkcjonowania Obiektu. Zakres wykorzystywania nazwy i logo oraz znaków towarowych dotyczy pól eksploatacji, takich jak powielanie dowolną techniką i wprowadzanie do obrotu, w tym używanie w sieciach internetowych w zakresie potrzebnym do wykonania Umowy.
3. W przypadku wprowadzenia lub zmiany przepisów prawa (w tym prawa lokalnego) dotyczących szyldów i oznaczeń przestrzeni publicznej (w tym w Obiekcie) Najemca zobowiązuje się na własny koszt i własnym staraniem dostosować swoje szyldy i oznaczenia w taki sposób, aby były one zawsze zgodne obowiązującymi przepisami prawa i wytycznymi Wynajmującego.
4. Umieszczenie na terenie Obiektu lub przed nim jakichkolwiek przedmiotów, w tym reklam, szyldów, banerów itp. każdorazowo wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody

Wynajmującego na umieszczenie tych przedmiotów, w tym akceptacji Wynajmującego warunków umieszczenia tych przedmiotów w zakresie ich wyglądu, rozmiaru, a także wysokości ewentualnych opłat wynikających z regulacji wewnętrznych Wynajmującego. W uzasadnionych przypadkach udzielona zgoda może być w każdym czasie cofnięta przez Wynajmującego.

§ 12. Zabezpieczenie wykonania Umowy

1. **Celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu Czynszu Najmu, Opłat Indywidualnych oraz innych należności związanych z Przedmiotem Najmu Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu Gwarancję najpóźniej do Dnia Wydania.**
2. Treść Gwarancji podlega uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego, pod rygorem odmowy przyjęcia Gwarancji przez Wynajmującego.
3. Gwarancja będzie wystawiona z terminem ważności 120 miesięcy, liczonym od Dnia Wydania, z zastrzeżeniem poniżej.
4. Po ustaleniu dnia rozpoczęcia Okresu Najmu i rozpoczęciu Okresu Najmu Najemca zobowiązany jest do przedłożenia w terminie 30 dni od dnia rozpoczęcia Okresu Najmu gwarancji uzupełniającej, tak aby udzielona gwarancja obejmowała cały Okres Najmu i dodatkowe 3 miesiące od dnia zakończenia Okresu Najmu.
5. Strony dopuszczają możliwość przekazania przez Najemcę Gwarancji na okres krótszy niż wskazany w ust. 3, ale w każdym wypadku nie krótszy niż 12 miesięcy. W takim przypadku Najemca zobowiązany będzie przekazać Wynajmującemu nową Gwarancję nie później niż 30 dni przed wygaśnięciem poprzednio przekazanej. Całkowity okres udzielonej gwarancji obejmuje termin o 3 miesiące dłuższy niż Okres Najmu.
6. Najemca będzie zwolniony z zobowiązania określonego w ust. 1 powyżej, jeżeli w przewidzianym tam terminie wpłaci Kaucję Gwarancyjną na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego, przy czym za dzień wpłaty uważać się będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą Kaucji Gwarancyjnej.
7. **Niezależnie od powyższego, celem dodatkowego zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu Czynszu Najmu, Opłat Indywidualnych oraz innych należności związanych z Przedmiotem Najmu, Najemca zobowiązany jest do wpłacenia najpóźniej do dnia zawarcia Umowy Kaucji Gotówkowej na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego, przy czym za dzień wpłaty uważać się będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.**
8. Strony zgodnie wskazują, iż Gwarancja lub Kaucja Gwarancyjna lub Kaucja Gotówkowa będzie obliczana z uwzględnieniem Powierzchni Przedmiotu Najmu wskazanej przy podpisaniu Umowy, wobec czego nie zostanie zmieniona nawet w sytuacji, w której ostateczna Powierzchnia Przedmiotu Najmu ustalona na podstawie pomiarów geodety, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy, będzie odmienna od powierzchni wskazanej przy podpisaniu Umowy.
9. W przypadku niezapłacenia Wynajmującemu w terminie którejkolwiek z należności, do zapłacenia której Najemca zobowiązany jest na podstawie Umowy, Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy 14-dniowy termin zapłaty zaległych należności. Po upływie ww. terminu Wynajmujący może skorzystać z zabezpieczenia i zaliczyć kwotę otrzymaną z tytułu Gwarancji lub pobraną z Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej na zaległe świadczenie. Zabezpieczenie służy również do pokrycia roszczeń Wynajmującego, które powstać mogą w związku z zakończeniem Umowy lub naruszeniem Umowy przez Najemcę. Zabezpieczenie zostanie zwrócone przez Wynajmującego w ciągu 4 miesięcy od zakończenia Okresu Obowiązywania Umowy i po ustaleniu przez Wynajmującego, że Wynajmujący nie ma żadnych roszczeń wobec Najemcy.

10. **Najemca zobowiązuje się do podwyższenia kwoty lub zmiany formy zabezpieczenia w odniesieniu do Gwarancji lub Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej w razie waloryzacji, przewalutowania lub innej zmiany wartości Czynszu Najmu, tak aby Gwarancja lub Kaucja Gwarancyjna lub Kaucja Gotówkowa zawsze stanowiła równowartość trzykrotności miesięcznego Czynszu Najmu. Powyższe zobowiązanie Najemcy podlega wykonaniu w ciągu 14 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o zmianie wartości Czynszu Najmu.**
11. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości środków Gwarancji lub Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej, Najemca jest zobowiązany w terminie 14 dni liczonych od doręczenia mu pisemnego wezwania Wynajmującego uzupełnić kwotę Gwarancji lub Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej do wymaganej Umową wysokości.
12. Wynajmujący nie jest zobowiązany do przechowywania Kaucji Gwarancyjnej ani Kaucji Gotówkowej na odrębnym rachunku bankowym. Kwota Kaucji Gwarancyjnej oraz Kaucja Gotówkowa nie podlegają waloryzacji ani żadnemu oprocentowaniu. Po zakończeniu Okresu Obowiązywania Umowy i rozliczeniu się przez Najemcę ze wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy kwota Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy (jeśli nie zostanie wykorzystana przez Wynajmującego w całości lub części zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu).
13. **Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu najpóźniej w Dniu Wydania Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji, w którym podda się egzekucji w zakresie wykonania obowiązku zwrotu Przedmiotu Najmu, zgodnie z Umową, po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu oraz co do obowiązku terminowego uiszczania płatności wynikających z Umowy do kwoty stanowiącej równowartość trzykrotności miesięcznego Czynszu Najmu.**
14. Strony zgodnie oświadczają, iż w wypadku przeniesienia przez Wynajmującego jego praw lub przejęcia jego obowiązków wynikających z Umowy przez osobę trzecią, osoba ta będzie uprawniona do wystąpienia do Sądu o nadanie aktom, o których mowa w ustępie powyżej, klauzuli wykonalności na podstawie art. 788 k.p.c. lub innych właściwych przepisów prawa.
15. Wynajmujący zastrzega sobie prawo skorzystania z ustawowego prawa zastawu zgodnie z art. 670 Kodeksu cywilnego, w związku z czym, Najemca – na wniosek Wynajmującego – zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni roboczych od dnia wpłynięcia zapytania, oświadczyć, które z rzeczy znajdujących się w Przedmiocie Najmu nie stanowią jego własności.

§ 13. Działalność w Przedmiocie Najmu

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania postanowień Dokumentacji Wynajmującego dotyczącej Obiektu, w tym Regulaminu Ogólnego Obiektu, oraz przestrzegania pozostałych wytycznych i zaleceń Wynajmującego w sprawach administracyjno-porządkowych Obiektu.
2. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w Przedmiocie Najmu zgodnie z przepisami prawa, w sposób niepowodujący zakłóceń działalności Obiektu oraz nieutrudniający prowadzenia działalności przez inne podmioty, w tym innych najemców.
3. Godziny otwarcia Przedmiotu Najmu nie mogą wykraczać poza godziny otwarcia Obiektu. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia działalności Przedmiotu Najmu w godzinach otwarcia Obiektu.
4. Do Dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu Wynajmujący wraz z Najemcą mogą uzgodnić inne niż wskazane w ust. 3 godziny otwarcia Przedmiotu Najmu, w tym rozróżnić czas pracy poszczególnych stref Przedmiotu Najmu. Ustalone pierwotnie godziny otwarcia Przedmiotu Najmu mogą ulec zmianie na uzasadniony wniosek Wynajmującego lub Najemcy.

5. Najemca będzie bez zbędnej zwłoki załatwiał wszelkie uzasadnione skargi składane Wynajmującemu przez osoby trzecie w związku z działalnością prowadzoną w Przedmiocie Najmu i zapewni, aby zdarzenia będące przedmiotem takiej skargi nie występowały w przyszłości.
6. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie umożliwiającym jego normalne i nieprzerwane wykorzystywanie zgodnie z Umową i Dokumentacją Wynajmującego dotyczącą Obiektu, w tym Regulaminem Ogólnym Obiektu.
7. Wszelka organizacja imprez z wykorzystaniem Przedmiotu Najmu wymaga każdorazowego uzgodnienia i uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest z minimum 14-dniowym wyprzedzeniem do przedłożenia wniosku zawierającego dane dotyczące planowanej imprezy, w tym terminu, liczby planowanych gości, zakresu i innych niezbędnych informacji mających znaczenie dla rozpoznania wniosku.
8. Strony zobowiązują się do ścisłej współpracy w zakresie prowadzenia działań promocyjnych, takich jak organizacja eventów, akcji promocyjnych, społecznych i tym podobnych. W związku z powyższym Strony deklarują, że będą się informowały w wszelkich planowanych wydarzeniach z minimum tygodniowym wyprzedzeniem.
9. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania sezonowych akcji deratyzacyjnych oraz doraźnych akcji deratyzacyjnych i dezynsekcyjnych na własny koszt.
10. Poza innymi obowiązkami określonymi w Umowie Najemca zobowiązany jest przez Okres Obowiązkiwania Umowy w szczególności do:
 - 1) uzyskania, utrzymywania i okazywania na żądanie Wynajmującego wszelkich wymaganych przepisami zezwoleń, pozwoleń, koncesji i licencji niezbędnych do prowadzenia przez Najemcę działalności w zakresie określonym w § 4 ust. 1 Umowy; Najemca ma obowiązek posiadania niezbędnych licencji związanych z eksploatacją i udostępnianiem nagrań muzycznych (wykonań muzycznych), materiałów wizualnych lub audiowizualnych;
 - 2) utrzymywania czystości i porządku w Przedmiocie Najmu oraz składowania nieczystości w pojemnikach umieszczonych w tym celu w miejscach wyznaczonych przez Wynajmującego;
 - 3) przestrzegania zakazu obecności i przechowywania zwierząt na terenie Obiektu;
 - 4) przestrzegania zakazu poruszania się i przebywania pracowników/wykonawców/podwykonawców i innych podmiotów działających w imieniu Najemcy na powierzchniach Obiektu będących poza władaniem Najemcy;
 - 5) utrzymanie na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości Przedmiotu Najmu oraz Powierzchni Wspólnych.

§ 14. Powierzchnie Wspólne

1. Najemca ma prawo do korzystania z Powierzchni Wspólnych, w granicach określonych mapką zawartą w Opisie i Planie Przedmiotu Najmu, stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy, w tym do postawienia stolików i krzeseł lub innego wyposażenia, z zastrzeżeniem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W uzasadnionych przypadkach udzielona zgoda może być cofnięta przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania zajmowanej Powierzchni Wspólnej w należytym stanie i porządku, w tym do bieżącego utrzymania czystości.
3. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe na terenie określonym w ust. 1, które powstały w związku z działalnością Najemcy.
4. Wynajmujący wraz z Najemcą uzgodnią sposób korzystania przez Najemcę z Powierzchni Wspólnych. Bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może prowadzić w obrębie Powierzchni Wspólnych jakiegokolwiek innej działalności niż uzgodniona

z Wynajmującym czy też wystawiać na Powierzchniach Wspólnych jakichkolwiek innych przedmiotów.

§ 15. Utrzymanie Przedmiotu Najmu

1. Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie czystości, porządku oraz właściwego stanu technicznego i sanitarnego Przedmiotu Najmu oraz – w odpowiednim zakresie – wykorzystywanej części Powierzchni Wspólnej, tak aby jego stan nie uległ pogorszeniu ponad normalne zużycie. W szczególności Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) napraw tynków ścian i sufitów, malowania lub tapetowania;
 - 2) konserwacji podłóg i posadzek (w tym wymiany pokrycia podłogi);
 - 3) wymiany zamków i kluczy do drzwi oraz konserwacji i wymiany drzwi;
 - 4) wymiany armatury, zaworów, rezerwuarów, urządzeń toaletowych, umywalek, czyszczenia kolanek instalacji hydraulicznej, odwadniania umywalek i toalet oraz ich czyszczenia;
 - 5) przeglądów, konserwacji, napraw, remontów i wymiany instalacji, urządzeń i elementów zamontowanych w Przedmiocie Najmu przez Najemcę, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 poniżej;
 - 6) innych prac, utrzymania i napraw Przedmiotu Najmu, w tym urządzeń w nim zamontowanych przez Najemcę lub Wynajmującego, w szczególności w zakresie, jaki wykracza poza zakres obowiązków Wynajmującego.
2. Po stronie Wynajmującego leży obowiązek przeprowadzania przeglądów, konserwacji, napraw, remontów i wymiany instalacji zamontowanych przez Wynajmującego na częściach wspólnych Obiektu.
3. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu służbom specjalistycznym do sieci przebiegających przez Przedmiot Najmu, zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu do Przedmiotu Najmu Wynajmującemu w celu przeprowadzenia przeglądów okresowych, gwarancyjnych lub innych mających na celu utrzymanie struktury Obiektu w należytym stanie, zapewnienia Wynajmującemu możliwości przeprowadzenia kontroli doraźnej w zakresie przestrzegania przez Najemcę obowiązków wynikających z Umowy, a także kontroli okresowej w zakresie przestrzegania przez Najemcę postanowień Umowy, zasad określonych w Ogłoszeniu o przetargu oraz Dokumentacji Wynajmującego dotyczącej Obiektu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji związane z dostarczeniem mediów do Przedmiotu Najmu lub zakłócenia ich działania, spowodowane przyczynami niezawinionymi przez Wynajmującego, w szczególności siłą wyższą lub przez niezależnych dostawców (np. ogrzewania, wody, usług telekomunikacyjnych). Wynajmujący jednakże dołoży wszelkich starań, aby jak najszybciej przywrócić normalne funkcjonowanie ww. instalacji.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody będące następstwem napraw, konserwacji czy wymian dokonanych przez niego, jego pracowników lub podwykonawców.
6. W przypadku wykonywania przez Wynajmującego napraw czy wymian w Przedmiocie Najmu ponosi on odpowiedzialność za szkody będące ich następstwem.
7. Najemca umożliwi Wynajmującemu lub upoważnionym przez niego osobom wstęp na teren Przedmiotu Najmu w celu inspekcji, wykonania prac konserwacyjnych, dokonania naprawy, których obowiązek wykonania leży po stronie Wynajmującego lub w celu niezwłocznego usunięcia awarii lub innego zagrożenia. W przypadku wystąpienia awarii lub innego zagrożenia, udostępnienie terenu Przedmiotu Najmu nastąpi niezwłocznie.
8. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 2 dni roboczych poinformowania Wynajmującego o ujawnionych w Przedmiocie Najmu wadach lub usterkach i awariach. Po wykryciu usterki w Przedmiocie Najmu, której usunięcie leży po stronie Najemcy,

Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy (a Najemca jest zobowiązany do spełnienia takiego żądania) niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji.

9. Jeżeli Najemca, mimo pisemnego wezwania Wynajmującego, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymian i napraw, o których mowa powyżej, lub innych czynności, do których jest on zobowiązany na mocy Umowy, wówczas Wynajmujący uprawniony jest do wykonania zastępczego na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia w tym zakresie. Najemca zobowiązany jest zapłacić koszty poniesione przez Wynajmującego z tego tytułu w terminie 14 dni od daty wystawienia dokumentu księgowego. Koszty poniesione przez Wynajmującego z powyższego tytułu muszą być udokumentowane, a ich wartość powinna nie odbiegać od średnich kosztów rynkowych cen i usług danego rodzaju. W przypadku braku uiszczenia zapłaty w ww. terminie, Wynajmujący ma również prawo do pokrycia kosztu ww. prac i napraw z zabezpieczenia, o którym mowa w § 12 Umowy.

§ 16. Odpowiedzialność Najemcy

1. W całym Okresie Obowiązywania Umowy Najemca odpowiada za wszelkie szkody spowodowane w Przedmiocie Najmu i na wykorzystywanej części Powierzchni Wspólnej przez działania lub zaniechania Najemcy, jego pracowników, podwykonawców, dostawców, klientów i innych osób, za które odpowiada, pozostające w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.
2. W całym Okresie Obowiązywania Umowy Najemca odpowiada również za wszelkie szkody spowodowane w całym Obiekcie przez działania lub zaniechania Najemcy, jego pracowników oraz osób, przy pomocy których wykonuje działalność.
3. Najemca naprawi szkody na własny koszt natychmiast po ich wystąpieniu lub w przypadku, gdy rodzaj szkody tego wymaga, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia szkód przez Wynajmującego, chyba że Najemca wykaże, że wymagany czas do usunięcia szkody jest dłuższy. Usunięcie szkód powinno być dokonywane jedynie przez osoby posiadające wymagane prawem kwalifikacje i uprawnienia. Jeżeli zostanie uszkodzona szyba lub inne elementy mające bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo Obiektu, a także w przypadku uszkodzenia urządzeń wykorzystywanych przez Najemcę przy prowadzeniu działalności, które może wpływać w sposób pośredni lub bezpośredni na bezpieczeństwo Obiektu, stosownych napraw lub wymiany należy dokonać w trybie natychmiastowym. W takim przypadku Najemca jest również zobowiązany do zabezpieczenia, do czasu naprawy, na własny koszt, uszkodzonych elementów, tak aby zapobiec dalszemu zagrożeniu. Wynajmujący sporządzi protokół z odbioru napraw.
4. W przypadku, gdyby Najemca nie usunął szkód w terminach określonych powyżej, Wynajmujący uprawniony jest do wykonania zastępczego na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego w tym zakresie. Najemca zobowiązany jest zapłacić koszty poniesione przez Wynajmującego z tego tytułu w terminie 14 dni od daty wystawienia dokumentu księgowego. W takim przypadku koszty poniesione przez Wynajmującego muszą być udokumentowane, a ich wartość powinna nie odbiegać od średnich kosztów rynkowych cen i usług danego rodzaju. W przypadku braku uiszczenia zapłaty w ww. terminie, Wynajmujący ma również prawo do pokrycia kosztu tych prac i napraw z zabezpieczenia, o którym mowa w § 12 Umowy.
5. Najemca winien jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni od powzięcia informacji w tym zakresie, o szkodach w Przedmiocie Najmu lub w Powierzchniach Wspólnych, za których usunięcie odpowiada Wynajmujący, chyba że rodzaj awarii, wady lub usterki powoduje bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia – w takiej sytuacji Najemca zobowiązany jest do reakcji w czasie adekwatnym i niezbędnym do

usunięcia zagrożenia. W przypadku, w którym Najemca w ww. terminie nie przekaze Wynajmującemu informacji, o których mowa powyżej, Najemca będzie ponosić odpowiedzialność za powstałe szkody w pełnej, nieograniczonej odpowiedzialności.

6. Najemca nie jest uprawniony do wnoszenia do Obiektu, w tym do Przedmiotu Najmu, żadnych substancji niebezpiecznych ani stwarzających ryzyko dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za realizowanie i przestrzeganie wszelkich wymogów prawnych, w szczególności sanitarnych, przeciwpożarowych, BHP, prowadzenia dokumentacji BHP i przeprowadzania szkoleń w tym zakresie dla wszystkich zatrudnionych przez siebie pracowników oraz innych osób współpracujących z Najemcą w zakresie wykonywanej przez niego działalności w Obiekcie. Pozostałe obowiązki w ww. zakresie określają powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Najemca zobowiązany jest dostosować prowadzoną działalność do wytycznych i wymogów organów kontrolnych, takich jak Sanepid, służby BHP i ppoż., PIP, nałożonych na Wynajmującego w trakcie eksploatacji Obiektu.

§ 17. Modyfikacje dokonane przez Wynajmującego

1. Wynajmujący bez uprzedniej zgody Najemcy może dokonywać modyfikacji, ulepszeń i przebudowy Obiektu, z wyłączeniem Przedmiotu Najmu, w celu: jego rozbudowy, ulepszenia, usunięcia usterek lub szkód, zapobieżenia grożącym niebezpieczeństwom lub dostosowania się do obowiązujących przepisów prawa. Dotyczy to również prac, które nie są niezbędne, lecz celowe, jak np. modernizacja Obiektu. W przypadku zmian w Przedmiocie Najmu, będą one dozwolone za zgodą Najemcy i wówczas Najemca umożliwi dostęp do tych części Przedmiotu Najmu, których to dotyczy.
2. Dokonane przez Wynajmującego modyfikacje, ulepszenia i przebudowy, o których mowa w ust. 1, nie mogą zwiększać obciążeń finansowych Najemcy z tytułu niniejszej Umowy.
3. W przypadku prowadzenia prac przez Wynajmującego Najemca zobowiązany jest wyznaczyć osobę, która będzie obecna podczas takich robót oraz we właściwy sposób zabezpieczyć teren prac.
4. Wynajmujący i osoby przez niego upoważnione będą miały prawo dostępu do Przedmiotu Najmu w dowolnej chwili, w trakcie zwykłych godzin pracy Najemcy. W nagłych przypadkach, ze względu na awarie lub ze względów bezpieczeństwa, dostęp do przedmiotu Najmu zostanie umożliwiony Wynajmującemu lub osobom przez niego upoważnionym o dowolnej porze dnia lub nocy.
5. Wynajmujący zastrzega prawo do wyłączenia Przedmiotu Najmu z eksploatacji z powodu remontu (przerwy technicznej) w Obiekcie, po otrzymaniu uprzedniej zgody Najemcy i powiadomieniu Najemcy o planowanym terminie na co najmniej 14 dni przed jego rozpoczęciem. Za okres trwania remontu uniemożliwiający korzystanie z Przedmiotu Najmu Wynajmującemu nie będzie przysługiwał Czynsz Najmu.

§ 18. Cesja i Podnajem

1. Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw lub obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie ma prawa podnajmować Przedmiotu Najmu, w całości lub w części, bądź też oddać Przedmiotu Najmu, w całości lub części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania.

§ 19. Przerwy w funkcjonowaniu

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 przerwy w funkcjonowaniu Obiektu niezawinione przez Wynajmującego, bez względu na przyczynę ich powstania, nie mają wpływu na obowiązek

- uiszczania Czynszu Najmu. Wynajmujący ma prawo ze względów bezpieczeństwa (tj. w sytuacji narażenia ludzi przebywających w Obiekcie na bezpośrednie niebezpieczeństwo utraty życia lub zdrowia) ewakuować Obiekt i zamknąć do niego dostęp, również w trakcie normalnych godzin otwarcia.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za dostawę mediów do Obiektu, w tym do Przedmiotu Najmu, chyba że brak takich dostaw, przerwy w dostawach lub innego typu zakłócenia nastąpiły z winy Wynajmującego. W przypadku szkody wyrządzonej Najemcy, w szczególności niedostarczenia energii elektrycznej lub ciepłej i zimnej wody przez właściwe służby komunalne do węzłów głównych i rozdzielni Obiektu, Najemca może dochodzić odszkodowania bezpośrednio od dostawców mediów. Jeżeli bezpośrednie dochodzenie roszczeń będzie niemożliwe lub nieskuteczne, na wniosek i koszt Najemcy Wynajmujący może przeprowadzić, współdziałając z Najemcą, odpowiednie negocjacje lub, jeżeli Wynajmujący uzna to za uzasadnione, dochodzić roszczeń na drodze sądowej w stosunku do sprawcy szkody. Wszelkie koszty z tego tytułu ponosi każdorazowo Najemca.
 3. W przypadku wprowadzenia Zakazu Działalności Najemca będzie zobowiązany w okresie objętym Zakazem do odprowadzania Czynszu Najmu w części odpowiadającej 20% jego miesięcznej wysokości. W przypadku gdy Zakaz Działalności obejmie okres krótszy niż miesiąc, Czynsz Najmu będzie obliczony proporcjonalnie do ilości dni Zakazu Działalności w danym miesiącu.

§ 20. Ubezpieczenia

1. Do Dnia Wydania Najemca złoży polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy za szkody wyrządzone w trakcie Okresu Obowiązywania Umowy, powstałe w związku z realizacją Prac Najemcy oraz w związku z jego działalnością w Przedmiocie Najmu oraz w Powierzchniach Wspólnych, w których Najemca prowadzi działalność, przy sumie gwarancyjnej nie mniejszej niż **dwunastokrotność miesięcznego Czynszu Najmu** na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia, spełniając poniższe warunki:
 - 1) zakres ubezpieczenia obejmuje odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową podmiotów objętych ubezpieczeniem, w tym także przypadek zbiegu roszczeń ze wskazanych reżimów odpowiedzialności, za szkody na osobie lub w mieniu, a także szkody polegające na powstaniu czystej straty finansowej; ubezpieczenie obejmuje szkody oraz ich następstwa, w tym utracone korzyści, które poszkodowany mógłby uzyskać, gdyby szkody mu nie wyrządzono; zakresem ubezpieczenia objęte są także szkody wyrządzone na skutek rażącego niedbalstwa;
 - 2) polisa zawierać będzie obligatoryjne rozszerzenia zakresu ubezpieczenia wraz z minimalnymi limitami sumy gwarancyjnej na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia o następujące przypadki:
 - a) odpowiedzialność cywilna za szkody powstałe w nieruchomościach, z których ubezpieczony korzystał na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innej umowy o podobnym charakterze – odpowiedzialność do wysokości sumy gwarancyjnej,
 - b) odpowiedzialność cywilna za szkody powstałe po wykonaniu pracy lub usługi, wynikłe z nienależytego wykonania zobowiązania – odpowiedzialność do wysokości sumy gwarancyjnej,
 - c) odpowiedzialność cywilna za szkody spowodowane zalaniem powstałym w następstwie awarii instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – odpowiedzialność do wysokości sumy gwarancyjnej,
 - d) odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone przez podwykonawców ubezpieczonego – limit do wysokości sumy gwarancyjnej,

- e) odpowiedzialność cywilna za szkody w rzeczach ruchomych znajdujących się w pieczy, pod dozorem lub kontrolą ubezpieczonego,
 - f) odpowiedzialność cywilna za czyste straty finansowe, rozumiane jako szkody majątkowe, niewynikające ze szkody w mieniu lub szkody osobowej.
2. Udziały własne, franszyzy i wyłączenia odpowiedzialności dopuszczalne są jedynie w zakresie zgodnym z aktualną dobrą praktyką rynkową, uwzględniającą należyte zabezpieczenie interesów Wynajmującego.
 3. Najemca zobowiązany jest do pokrycia udziałów własnych, fransyz, a także wyczerpanych limitów odpowiedzialności do pełnej kwoty roszczenia poszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.
 4. Najemca wraz z polisą przedłoży potwierdzenie opłacenia wymagalnych rat składek. Dowody terminowego opłacenia kolejnych wymagalnych rat składek Najemca dostarczy niezwłocznie po upływie terminów ich płatności, jednakże nie później niż 7 dni od daty ich upływu.
 5. Najemca zobowiązany jest utrzymać umowę ubezpieczenia spełniającą powyższe warunki przez pełny Okres Obowiązywania Umowy.
 6. W przypadku zatrudnienia przez Najemcę podmiotów zewnętrznych do wykonania Prac Najemcy, Najemca korzystać będzie wyłącznie z profesjonalnych podmiotów posiadających stosowne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej uwzględniające charakter i zakres tych prac, obowiązujące przez pełny okres wykonywania tych prac.
 7. Najemca każdorazowo przed rozpoczęciem Prac Najemcy przedłoży Wynajmującemu do zatwierdzenia polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wykonawcy Prac Najemcy.
 8. Najemca ubezpieczy wyposażenie wniesione do Przedmiotu Najmu, od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych w pełnym zakresie (z uwzględnieniem ryzyka zalania i wybuchu), ryzyka kradzieży z włamaniem i rabunku (z uwzględnieniem ryzyka dewastacji), szyby i inne przedmioty szklane od stłuczenia, a także od wszelkich innych ryzyk, które Najemca uzna za konieczne – na kwotę wystarczającą do pokrycia strat, które mogłyby powstać w wyniku powyższych zdarzeń.
 9. W przypadku, gdyby Najemca nie zawarł, nie przedłużył lub nie przedłożył w wymaganym terminie umów ubezpieczenia określonych w ust. 1-8 powyżej lub też nie płacił terminowo składek ubezpieczeniowych, Wynajmujący będzie miał prawo do zastosowania środków przysługujących Wynajmującemu w razie naruszenia Umowy przez Najemcę, a w szczególności prawa do rozwiązania Umowy na podstawie § 24 ust. 1 pkt 10 Umowy lub naliczenia kar umownych, o których mowa w § 23 ust. 1 pkt 6 Umowy.

§ 21. Zwrot Przedmiotu Najmu

1. Z zastrzeżeniem postanowień § 22 Umowy, po upływie Okresu Obowiązywania Umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy, jak również przekazane Wyposażenie, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
2. W przypadku wygaśnięcia Umowy zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia Umowy, a w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi nie później niż w terminie 14 dni od daty rozwiązania Umowy.
3. Ze zwrotu Przedmiotu Najmu zostanie sporządzony Protokół Zdawczo-Odbiorczy Zwrotu Przedmiotu Najmu. Postanowienia dotyczące jednostronnego sporządzenia Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Wydania Przedmiotu Najmu stosuje się odpowiednio.
4. Najemca będący osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą zobowiązany jest najpóźniej w Dniu Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu do wykazania wpisu w CEiDG dotyczącego ustanowienia zarządcy sukcesyjnego zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r.

o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i innych ułatwieniach związanych z sukcesją przedsiębiorstw (Dz.U. z 2021 r. poz.170).

5. Niezależnie od powyższego, w przypadku, w którym nastąpi nagłe zdarzenie powodujące faktyczne zaprzestanie prowadzenia działalności przez Najemcę, w szczególności w wyniku jego śmierci bądź innych przyczyn, i wobec zagrożenia, że osoby bądź podmioty zobowiązane lub uprawnione do kontynuacji działalności Najemcy nie podejmą odpowiednich działań związanych z prowadzeniem działalności, Najemca udziela Wynajmującemu prawa do bezpłatnego korzystania z ruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności Najemcy do czasu podjęcia odpowiednich działań przez osoby zobowiązane lub uprawnione do kontynuacji tej działalności, nie dłużej jednak niż przez dwa tygodnie od czasu powstania konieczności wykorzystania ruchomości przez Wynajmującego. Po tym czasie, w przypadku, w którym osoby uprawnione lub zobowiązane do kontynuacji działalności Najemcy nie podejmą właściwych działań, Wynajmujący będzie miał prawo do skorzystania z uprawnień przewidzianych w ust. 6.
6. Najemca udziela Wynajmującemu nieodwołalnego, tj. niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do wydania Przedmiotu Najmu oraz zdeponowania ruchomości w wyznaczonym przez Wynajmującego miejscu na koszt i ryzyko Najemcy, z wyłączeniem produktów żywnościowych. Najemca wyraża zgodę na zużycie bądź utylizację produktów żywnościowych i oświadcza, iż nie spowoduje to jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

§ 22. Nakłady poniesione przez Najemcę

Najemca oświadcza, iż zrzeka się roszczeń o zwrot wszelkich nakładów, w tym nakładów związanych z Pracami Najemcy, poczynionych w Okresie Obowiązywania Umowy w Przedmiocie Najmu i jego wyposażeniu przez Najemcę, jak również roszczeń o zwrot wartości wszelkich nakładów, w tym nakładów koniecznych poczynionych w Przedmiocie Najmu i jego wyposażeniu przez Najemcę na prośbę Wynajmującego lub przez niego sfinansowanych. Wynajmujący ma prawo zatrzymania całości nakładów poczynionych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu bez obowiązku zapłaty za te nakłady.

§ 23. Kary Umowne

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne w przypadku:
 - 1) wykonywania Prac Najemcy w Przedmiocie Najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego wbrew wytycznym Wynajmującego lub wbrew Regulaminowi prowadzenia prac dla podmiotów zewnętrznych lub bez kierownictwa osób, o których mowa w § 5 ust. 22 Umowy w wysokości 500,00 zł za każdy dzień naruszenia tych obowiązków;
 - 2) niezastosowanie się do wytycznych Wynajmującego, o których mowa w § 4 ust. 7 Umowy, w wysokości 500,00 zł za każdy dzień naruszenia tych obowiązków;
 - 3) nierozpoczęcia działalności Przedmiotu Najmu z upływem Dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu w wysokości 2/30 miesięcznego Czynszu Najmu za każdy dzień zwłoki;
 - 4) podnajmu Przedmiotu Najmu lub udostępnienia Przedmiotu Najmu osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego w wysokości 500,00 zł na każdy dzień naruszenia zakazu;
 - 5) zwłoki w spełnieniu jakiegokolwiek obowiązku umownego obwarowanego terminem, niebędącego obowiązkiem spełnienia świadczenia pieniężnego, w wysokości 2% miesięcznego Czynszu Najmu brutto za każdy dzień zwłoki;
 - 6) rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy w wysokości sześciokrotności miesięcznego Czynszu Najmu;
 - 7) niewpłacenia lub nieuzupełnienia kwoty Gwarancji lub Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej w terminach określonych w § 12 w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki;

- 8) niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w § 12 ust. 13 Umowy w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki;
2. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
3. Roszczenia o zapłatę kar umownych z tytułu zwłoki/opóźnienia, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień zwłoki/opóźnienia, stają się wymagalne:
 - 1) za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki/opóźnienia – w tym dniu,
 - 2) za każdy następny rozpoczęty dzień zwłoki/opóźnienia – w tym dniu.
4. Kary umowne są od siebie niezależne i podlegają kumulacji.
5. Maksymalna wysokość kar umownych naliczonych przez Wynajmującego nie może przekroczyć wartości odpowiadającej 50% wartości rocznego Czynszu Najmu.

§ 24. Rozwiązanie Umowy Najmu

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę przed upływem Okresu Najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wezwaniu Najemcy do usunięcia naruszeń w terminie nie krótszym niż 30 dni i nieusunięciu tych naruszeń przez Najemcę, jeżeli:
 - 1) Najemca będzie zalegać co najmniej 2 miesiące z płatnością Czynszu Najmu, Opłat Indywidualnych lub z innymi należnościami przysługującymi Wynajmującemu na mocy Umowy i pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze rozwiązania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty nie ureguluje tych zaległości (wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie);
 - 2) Najemca, mimo braku akceptacji Wynajmującego w zakresie wykonywanych Prac Najemcy w Przedmiocie Najmu, będzie kontynuował wykonywanie prac lub nie zastosuje się do uwag Wynajmującego;
 - 3) Najemca będzie używał Przedmiotu Najmu w celu innym aniżeli określony w Umowie, bez względu na rodzaj, zasięg lub czas trwania takiego używania;
 - 4) Najemca podnajmie Przedmiot Najmu lub odda lub udostępni go osobie trzeciej do używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub dokona przeniesienia praw lub obowiązków Najemcy z Umowy na inny podmiot bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 5) Najemca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów polskiego prawa upadłościowego lub Najemca jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów polskiego prawa restrukturyzacyjnego, lub Najemca przygotowuje lub przygotował propozycje układowe lub wstępny plan restrukturyzacyjny na potrzeby przeprowadzenia jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnego, lub gdy została podjęta uchwała o rozwiązaniu Najemcy lub nastąpiło otwarcie likwidacji Najemcy; przy czym Najemca ma obowiązek poinformowania Wynajmującego o zaistnieniu któregośkolwiek z powyższych zdarzeń w terminie 3 dni roboczych od jego zaistnienia, a w sytuacji naruszenia tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący będzie miał prawo do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym;
 - 6) Najemca nie przedłoży Wynajmującemu Gwarancji lub nie wpłaci Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej w terminie określonym Umową;
 - 7) Najemca nie uzupełni Gwarancji lub Kaucji Gwarancyjnej lub Kaucji Gotówkowej do wymaganej kwoty w terminie określonym Umową;
 - 8) Najemca nie przedłoży Wynajmującemu Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji w terminie określonym Umową;
 - 9) Najemca nie przestrzega zasad określonych w Dokumentacji Wynajmującego dotyczącej Obiektu, w szczególności Regulaminu Ogólnego Obiektu;

- 10) Najemca nie ubezpieczy Przedmiotu Najmu lub nie wykupi innego ubezpieczenia zgodnie z § 20 Umowy lub nie zapewni ciągłości ubezpieczenia na czas trwania Umowy;
 - 11) Najemca, bez uzasadnionej przyczyny, nie będzie prowadził działalności przez ciągły okres 14 dni lub w przypadku, gdy łączny czas niewykonywania działalności w okresie 30 dni będzie wynosił więcej niż 14 dni;
 - 12) Najemca nie rozpocznie działalności do terminu końcowego Dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu;
 - 13) Najemca nie odbierze Przedmiotu Najmu w Dniu Wydania, pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego do odbioru, z zachowaniem uprawnień Wynajmującego określonych w § 6 Umowy.
2. Najemca może rozwiązać Umowę przed upływem Okresu Najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wezwaniu Wynajmującego do usunięcia naruszeń w terminie nie krótszym niż 30 dni i nieusunięciu tych naruszeń przez Wynajmującego, jeżeli:
 - 1) zwłoka Wynajmującego w wydaniu Najemcy Przedmiotu Najmu przekroczy 2 miesiące, liczone od upływu terminu określonego w § 6 ust. 1 Umowy;
 - 2) Wynajmujący uniemożliwi Najemcy prowadzenie działalności w Przedmiocie Najmu – z przyczyn innych niż określone w ust. 5 – przez okres dłuższy niż 60 dni.
 3. Oświadczenie Strony o rozwiązaniu Umowy z przyczyn określonych w ust. 1 lub 2 powyżej zostanie dokonane na piśmie i wywoła skutek rozwiązania Umowy w dniu doręczenia oświadczenia na adres Strony podany przez Stronę jako adres dla doręczeń.
 4. Jeżeli z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca nie opuści Przedmiotu Najmu, niezależnie od przewidzianych w niniejszej Umowie uprawnień Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu w wysokości stanowiącej równowartość dwukrotności miesięcznego Czynszu Najmu w wysokości obowiązującej w danym czasie za każdy miesiąc bezumownego korzystania, a także zobowiązany będzie do zwrotu Wynajmującemu Opłat Indywidualnych. Płatności przez Najemcę obciążeń określonych w zdaniu poprzedzającym następować będą zgodnie z terminami opisanymi Umową. Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia dalszego odszkodowania na zasadach ogólnych. W przypadku dalszego korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę pomimo wygaśnięcia Umowy, takiego korzystania nie poczytuje się za przedłużenie stosunku najmu.
 5. W przypadku uszkodzenia Przedmiotu Najmu lub Obiektu w wyniku pożaru, wypadku lub innych nieprzewidzianych okoliczności, za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności, w tym w przypadku wystąpienia siły wyższej, w sposób, który spowoduje niemożność prowadzenia działalności Najemcy przez okres dłuższy niż 30 dni, Najemca będzie uprawniony do zapłaty 20% wysokości należnego Czynszu Najmu za czas niemożności prowadzenia działalności. Strony mogą rozwiązać umowę za wypowiedzeniem z terminem jednego miesiąca wypowiedzenia, liczonym od daty doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu. W przypadku, w którym okres niemożności prowadzenia działalności przez Najemcę z przyczyn określonych w zdaniu pierwszym będzie krótszy niż miesiąc, Najemca będzie uprawniony do zapłaty 20% wysokości należnego Czynszu Najmu proporcjonalnie w stosunku do liczby dni niemożności prowadzenia działalności w danym miesiącu.
 6. Odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu niniejszej Umowy będzie ograniczona do naprawy rzeczywistej szkody poniesionej przez Najemcę.

§ 25. Ochrona danych osobowych

1. Klauzula informacyjna RODO dla Najemcy stanowi Załącznik nr 7 do niniejszej Umowy.

2. Najemca zobowiązuje się do wykonania w imieniu Wynajmującego w stosunku do osób, o których mowa w ust. 3, obowiązku informacyjnego wynikającego z RODO w zakresie realizacji zadań wskazanych w niniejszej Umowie.
3. Najemca zobowiązuje się poinformować wszystkie osoby fizyczne związane z realizacją niniejszej Umowy (w tym osoby prowadzące działalność gospodarczą), których dane osobowe w jakiegokolwiek formie będą udostępnione Wynajmującemu przez Najemcę, o fakcie rozpoczęcia przetwarzania tych danych osobowych przez Wynajmującego.
4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 2 i 3, zostanie wykonany poprzez przekazanie osobom, których dane osobowe są przetwarzane, aktualnej klauzuli informacyjnej Wynajmującego jako administratora danych osobowych, stanowiącej Załącznik nr 7 do niniejszej Umowy, oraz przeprowadzenie wszelkich innych czynności wobec tych osób niezbędnych do wykonania w imieniu Wynajmującego obowiązku informacyjnego określonego w RODO. Każdorazowa zmiana przez Wynajmującego treści klauzuli informacyjnej zostanie przekazana Najemcy i nie wymaga zmiany Umowy.
5. Najemca ponosi wobec Wynajmującego pełną odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wskazanych powyżej.

§ 26. Postanowienia końcowe

1. Jeżeli któreś z postanowień Umowy byłoby nieważne ze względu na jego sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, to pozostałe jej postanowienia pozostają nienaruszone. W takim przypadku Strony podejmą starania o to, aby uzgodnić postanowienie zastępcze, którego cel gospodarczy będzie równoważny lub zbliżony do celu postanowienia nieważnego.
2. Jeżeli początek naliczania Czynszu Najmu lub naliczania Opłat Indywidualnych nie będzie przypadał na początek miesiąca kalendarzowego lub koniec terminu naliczania Czynszu Najmu lub naliczania Opłat Indywidualnych nie będzie przypadał na koniec miesiąca kalendarzowego, to wszelkie opłaty ponoszone przez Najemcę, w szczególności Czynsz Najmu, a rozliczane miesięcznie, zostaną rozliczone za taki niepełny miesiąc proporcjonalnie do liczby dni, w których Najemca korzystał z Przedmiotu Najmu.
3. Najemca wyraża zgodę na dokonanie przez Wynajmującego przeniesienia całości lub części praw lub obowiązków Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności cesję wszelkich wierzytelności należnych Wynajmującemu na podstawie niniejszej Umowy od Najemcy na: następcę prawnego Wynajmującego lub osobę trzecią, w szczególności na bank/instytucję finansową (oraz ich następców prawnych i cesjonariuszy) lub na każdorazowego właściciela Obiektu. W razie zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o dokonaniu przelewu (cesji) praw lub obowiązków Wynajmującego wynikających z Umowy, Najemca, w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o takim przelewie, dostarczy swe pisemne oświadczenie Wynajmującemu i podmiotowi, na którego rzecz dokona została cesja, w którym potwierdzi na piśmie przyjęcie takiego przelewu do wiadomości i złoży inne stosowne oświadczenia wymagane przez bank (lub inną instytucję) lub innego cesjonariusza.
4. Najemca wyraża zgodę, aby w ramach zarządzania Obiektem wszelkie dane związane z realizacją Umowy były zapisane na nośnikach danych. Wynajmujący zobowiązuje się przy ich przetwarzaniu przestrzegać przepisów o ochronie danych. Najemca wyraża zgodę na używanie przez Wynajmującego elektronicznych lub komputerowych systemów przetwarzania danych dla celów związanych z zarządzaniem Obiektem. Wynajmujący może elektronicznie przechowywać i przetwarzać informacje dotyczące Najemcy i Umowy.
5. Niniejsza Umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej.

6. Wynajmujący oświadcza, iż jest podmiotem publicznym, obowiązany do udostępniania informacji publicznej na zasadach wynikających z ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 poz. 902 ze zm.).
7. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy, za wyjątkiem tych przypadków, co do których Strony w Umowie uzgodniły, że nie wymagają zmiany Umowy bądź zawarcia aneksu, każdorazowo wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Załączniki, według listy załączników, stanowią integralną część Umowy.
8. Wszelkie kary umowne przewidziane w Umowie przysługujące Wynajmującemu z powodu naruszenia przez Najemcę Umowy, nie ograniczają prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przekraczającego kwotę takiej kary umownej, na zasadach ogólnych.
9. W przypadku sporów wynikających lub związanych z Umową Strony w pierwszej kolejności podejmą próbę polubownego ich rozwiązania, a jeżeli próba taka nie przyniesie rezultatu, każda ze Stron może zwrócić się o rozstrzygnięcie takiego sporu do sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
10. Wszelkie zawiadomienia przewidziane w Umowie będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane osobiście lub wysłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru bądź pocztą kurierską.
11. Jako adresy do doręczeń Strony wskazują adresy podane we wstępie do Umowy.
12. W przypadku, gdy którakolwiek ze Stron zmieni adres dla doręczeń i nie poinformuje o tym fakcie drugiej Strony, wówczas za skuteczne doręczenie poczytuje się udzielenie przez nadawcę zlecenia poczcie/kurierowi (o dacie doręczenia decyduje data stempla pocztowego) ze wskazaniem ostatniego podanego pisemnie przez adresata adresu do doręczeń.
13. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
14. Niniejsza Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania przez obydwie Strony.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Spis Załączników:

- Załącznik nr 1 KRS Wynajmującego,
- Załącznik nr 2 CEIDG/KRS Najemcy,
- Załącznik nr 3 Oferta Najemcy,
- Załącznik nr 4 Opis i Plan Przedmiotu Najmu
(Załącznik nr 1 do Ogłoszenia o przetargu),
- Załącznik nr 5 Regulamin prowadzenia prac dla podmiotów zewnętrznych
(Załącznik nr 3 do Ogłoszenia o przetargu),
- Załącznik nr 6 Wykaz przekazanych elementów wyposażenia,
- Załącznik nr 7 Klauzula RODO Wynajmującego.

KLAUZULA INFORMACYJNA ADMINISTRATORA DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku 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, dalej RODO), informuje się, że:

1. Administrator Danych Osobowych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Fabryka Wody Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, ul. 1 Maja 41, 71-627 Szczecin.

2. Inspektor Ochrony Danych

Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można kontaktować się pod adresem e-mail: iod@fabrykawody.eu we wszelkich sprawach związanych z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych.

3. Podstawa prawna

Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest:

- art. 6 ust. 1 lit. b RODO, tj. przetwarzanie jest niezbędne do wykonania zawartej umowy,
- art. 6 ust. 1 lit. c RODO, tj. przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze, w związku z realizacją łączącej nas umowy,
- art. 6 ust. 1 lit. f RODO, tj. przetwarzanie jest niezbędne dla realizacji celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów Administratora, takich jak ewentualna konieczność odpierania lub realizacji roszczeń oraz działań związanych z ustalaniem warunków zawarcia umowy i ułatwienie komunikacji związanej z jej wykonywaniem, a także ustaleniem osób odpowiedzialnych za realizację i uprawnionych do kontaktów w ramach wykonywania umowy.

4. Cele przetwarzania

Celem przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest realizacja bieżącego kontaktu i współpracy zawodowej w ramach kontaktów biznesowych, w tym prowadzenia odpowiedniej korespondencji lub kontaktów telefonicznych, w związku z negocjowaniem i zawieraniem lub realizacją łączącej nas umowy.

5. Udostępnianie danych

Administrator może udostępnić Pani/Pana dane osobowe wyłącznie takim podmiotom współpracującym, które uczestniczą w procesach niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej Administratora i zapewniają odpowiednie środki bezpieczeństwa Pani/Pana danych osobowych, z którymi Administrator zawarł odpowiednie umowy, w tym m.in. podmiotom wspomagającym Administratora w zakresie obsługi technicznej i informatycznej, podmiotom świadczącym usługi audytowe i doradcze, podmiotom zapewniającym usługi płatnicze, podmiotom świadczącym usługi pocztowe, firmom transportowym, spedycyjnym i kurierskim, a także organom uprawnionym do otrzymania danych na podstawie przepisów prawa, w tym organom administracji publicznej oraz organom ścigania oraz na zasadach określonych w ustawie o dostępie do informacji publicznej.

6. Okres przechowywania

Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą przez okres obowiązywania umowy oraz okres zastrzeżony przepisami prawa, nie krócej niż do czasu wygaśnięcia roszczeń wynikających z umowy. W przypadku podania danych na podstawie wyrażonej zgody, dane będą przetwarzane do czasu jej wycofania, przy czym wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

7. Przysługujące prawa w zakresie ochrony danych

Ma Pani/Pan prawo do:

- dostępu do treści swoich danych osobowych,
- żądania ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania,
- wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych na zasadach określonych w RODO.

Jeżeli uzna Pani/Pan, że Pani/Pana dane osobowe są przetwarzane niezgodnie z wymogami prawa, ma Pani/Pan prawo wnieść skargę do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych z siedzibą w Warszawie, przy ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, www.uodo.gov.pl.

8. Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

Pani/Pana dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, jak również Administrator nie stosuje metod polegających na zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

9. Przekazywanie danych poza EOG

Pani/Pana dane osobowe nie są przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy tj. do państwa trzeciego ani organizacji międzynarodowej w rozumieniu RODO.

10. Informacja o obowiązku podania danych i skutkach ich niepodania

Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia i realizacji łączącej nas umowy.

Niepodanie danych będzie skutkować brakiem możliwości zawarcia umowy i ew. współpracy w tym zakresie.