

Załącznik nr 2 do Regulaminu Konkursu – Wzór umowy

## WZÓR UMOWY NAJMU

zwanej dalej „**Umową Najmu**”, zawartej w Warszawie, w dniu \_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_  
roku, pomiędzy:

**Centrum Sztuki Współczesnej - Zamek Ujazdowski** z siedzibą w Warszawie przy  
ul. Jazdów 2 (00-467 Warszawa), wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury RIK (MKiDN)  
pod numerem 15/92, zwanym dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:  
Kamile Bondar – p.o. Dyrektora,

a

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, zwaną/ym  
dalej „**Najemcą**”, reprezentowaną/ym przez:

Wynajmujący i Najemca zwani są dalej łącznie „**Stronami**”, osobno zaś „**Stroną**”.

Wypisy z rejestru przedsiębiorców KRS dla Najemcy oraz wypis z rejestru instytucji  
kultury dla RIK Wynajmującego stanowią **Załącznik nr 1** do Umowy Najmu.

### **Strony postanawiają, co następuje:**

#### 1. DEFINICJE

W Umowie Najmu, poniższe określenia będą miały następujące znaczenie:

- 1.1. „**Budynek**” oznacza obiekt posadowiony na Nieruchomości, znany pod nazwą  
„Centrum Sztuki Współczesnej - Zamek Ujazdowski” lub „Zamek Ujazdowski” o  
powierzchni netto **8 418 m<sup>2</sup>** (osiem tysięcy czterysta osiemnaście metrów  
kwadratowych);
- 1.2. „**Czynsz**” ma znaczenie określone w Artykule 8 poniżej;
- 1.3. „**Dzień Rozpoczęcia Najmu**” oznacza dzień określony w Artykule 5.1 poniżej;
- 1.4. „**Dzień Rozwiązania Umowy**” dzień, w którym Umowa Najmu ulegnie  
rozwiązaniu;

- 1.5. „**Konkurs**” oznacza konkurs ogłoszony przez Wynajmującego mający na celu wyłonienie najemcy przestrzeni kawiarnianej w siedzibie Wynajmującego przy ul. Jazdów 2 w Warszawie;
- 1.6. „**Miejsca Parkingowe**” oznacza **2 (dwa)** miejsca parkingowe usytuowane na parkingu znajdującym się przed Budynkiem, nie objęte strefą płatnego parkowania, przeznaczone do wyłącznego użytku Najemcy w okresie trwania Umowy Najmu;
- 1.7. „**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Jazdów 2, działka nr ewidencyjny 6/1 i 6/2 z obrębem 50612, o powierzchni 5,1372 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr Kw. Nr WA4M/00306623/3; wydruk z powołanej wyżej księgi wieczystej stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy Najmu;
- 1.8. „**Oferta**” oznacza ofertę Najemcy wraz z załącznikami złożoną w Konkursie;
- 1.9. „**Okres Najmu**” oznacza okres wskazany w Artykule 4 Umowy Najmu;
- 1.10. „**Opis Przedmiotu Konkursu**” oznacza opis przedmiotu Konkursu sporządzony przez Wynajmującego, określający – wraz z Umową Najmu – warunki, jakie musi spełnić Najemca wyłoniony w Konkursie;
- 1.11. „**Oплаты Eksploatacyjne**” oznacza opłaty określone w Artykule 11 związane z prawidłowym administrowaniem i eksploatacją Nieruchomości, Budynku oraz Przedmiotu Najmu;
- 1.12. „**Podstawa Czynszu**” wynosi 117,46 m<sup>2</sup> (sto siedemnaście 46/100 metrów kwadratowych) i stanowi sumę powierzchni Pomieszczeń oraz udziału Najemcy w Powierzchni Wspólnej tj. 0,0218.
- 1.13. „**Pomieszczenia**” oznaczają pomieszczenia usytuowane na parterze Budynku o powierzchni 117,46 m<sup>2</sup> (sto siedemnaście 46/100 metrów kwadratowych), zaznaczone kolorem żółtym na planie stanowiącym **Załącznik nr 3** do Umowy Najmu;
- 1.14. „**Ogródek restauracyjny**” oznacza część terenu Nieruchomości, przeznaczoną pod ogródek restauracyjny o powierzchni **ok. 300 m<sup>2</sup>** (trzysta metrów kwadratowych), przeznaczona do wykorzystania przez Najemcę na cele prowadzonej działalności, zaznaczona kolorem zielonym na planie stanowiącym **Załącznik nr 4** do Umowy Najmu;
- 1.15. „**Powierzchnia Wspólna**” oznacza wszelkie powierzchnie Budynku, wskazane w Okresie Najmu przez Wynajmującego do użytku ogólnego Najemcy oraz innych najemców Budynku bez ograniczeń, w tym korytarze ogólne, hole wejściowe, pomieszczenia sanitarne, pomieszczenia gospodarcze oraz hole windowe, tj. 183,74m<sup>2</sup> (sto osiemdziesiąt trzy 74/100 metrów kwadratowych);
- 1.16. „**Powierzchnia Zewnętrzna**” oznacza całą powierzchnię Nieruchomości i obiekty znajdujące się na Nieruchomości, z wyjątkiem Budynku oraz miejsc

parkingowych, udostępnione i przeznaczone przez Wynajmującego w Okresie Najmu do użytku ogólnego Najemcy oraz innych najemców, w całości lub jakiegokolwiek części, w tym - lecz nie wyłącznie - drogi dojazdowe i wewnętrzne, chodniki, tereny zielone itp.

- 1.17. „**Przedmiot Najmu**” oznacza Pomieszczenia, Ogródek restauracyjny oraz Miejsca Parkingowe.
- 1.18. „**Umowa Najmu**” oznacza niniejszą umowę najmu wraz z Załącznikami oraz jakiegokolwiek modyfikacje bądź zmiany niniejszej umowy czy załączników aktualnie obowiązujących zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy;
- 1.19. „**Wymagania Prawne**” oznaczają wymagania w stosunku do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w wynajętych pomieszczeniach biurowych lub usługowych, określone przepisami prawa oraz mającymi zastosowanie normami, w tym w szczególności zawarte w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 roku Nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami) lub aktach prawnych, które wymienione wyżej akty prawne zmieniają lub zastępują.
- 1.20. „**Zabezpieczenie**” oznacza zabezpieczenie wykonania wszelkich obowiązków Najemcy wynikających z Umowy w szczególności zapłaty Czynszu, Opłat Eksploatacyjnych oraz innych wierzytelności Wynajmującego wynikających z Umowy Najmu, ustanowione zgodnie z Art. 14.

## 2. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

Najemca potwierdza, że zapoznał się z dokumentacją budowlaną Budynku, oraz że uzyskał wszelkie informacje mogące mieć znaczenie przy wykonaniu Umowy Najmu. Jeżeli okaże się to konieczne dla prawidłowego wykonywania Umowy Najmu, Wynajmujący nie odmówi udostępnienia Najemcy dokumentacji budowlanej Budynku, na zasadach jakie Strony wspólnie ustalą.

## 3. PRZEDMIOTU NAJMU

- 3.1 Na zasadach i warunkach określonych w Umowie Najmu, Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot Najmu w najem na Okres Najmu, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty Czynszu oraz innych należności określonych w Umowie Najmu.
- 3.2 Przedmiot Najmu będzie używany przez Najemcę na cele prowadzonej działalności usługowo-gastronomicznej (w tym prowadzenie kawiarni, organizacja przyjęć, imprez itp.), zaś Miejsca Parkingowe wyłącznie do parkowania samochodów o nacisku na oś nie przekraczającym 3,5 tony.

- 3.3 Najemca, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, zobowiązuje się nie wykorzystywać Przedmiotu Najmu ani jakiegokolwiek jego części, ani też nie zezwalać na jego wykorzystywanie lub jakiegokolwiek jego części do jakiegokolwiek innego celu poza opisanym powyżej. Uzyskanie ewentualnych stosownych zezwoleń na prowadzenie przez Najemcę działalności w Pomieszczeniach, ich przedłużenie, a także konsekwencje braku takich zezwoleń, obciążają w całości Najemcę.
- 3.4 Najemca ma prawo do niewyłączonego (wspólnego z innymi najemcami) korzystania z Powierzchni Wspólnych oraz Powierzchni Zewnętrznych.
- 3.5 Najemca będzie przestrzegał instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, która stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy Najmu. Wszelkie jej zmiany nie stanowią zmiany Umowy Najmu. Wynajmujący zobowiązany jest do niezwłocznego doręczenia Najemcy zmian w instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.
- 3.6 Najemca ma prawo do całodobowego dostępu do Przedmiotu Najmu oraz pomieszczeń sanitarnych przylegających do Pomieszczeń, oznaczonych kolorem pomarańczowym na planie stanowiącym **Załącznik nr 3** do Umowy Najmu, po przedłożeniu Wynajmującemu listy osób upoważnionych do przebywania na terenie Pomieszczeń poza normalnymi godzinami pracy Najemcy.
- 3.7 Najemca w ramach Umowy Najmu ma również prawo do zorganizowania w okresie od wiosny do jesieni Ogródka restauracyjnego, na terenie przeznaczonym pod jego organizację, zaznaczonym kolorem zielonym na planie stanowiącym **Załącznik nr 4** do Umowy Najmu.
- 3.8 Najemca niniejszym zgadza się na wykonywanie przez Wynajmującego w Pomieszczeniach wszelkich prac związanych z położeniem, konserwacją, wymianą lub naprawą jakichkolwiek instalacji bądź urządzeń znajdujących się w Budynku, a przebiegających przez Pomieszczenia, pod lub nad nim. Najemca zezwala Wynajmującemu na dostęp do Pomieszczeń o każdej porze w celu dokonania niezbędnych napraw lub w innym uzasadnionym celu po uprzednim zawiadomieniu przez Wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na obecność przedstawiciela Najemcy w trakcie prac. Wynajmujący dołoży należytych starań, aby powyższe prace nie zakłócały i nie wpływały na prowadzenie przez Najemcę w Pomieszczeniach działalności, o której mowa w Art. 3.2 powyżej.
- 3.9 Najemca nie będzie używał, ani nie dopuści do używania Przedmiotu Najmu w sposób, który może prowadzić do jego nadmiernego zabrudzenia, zniszczenia lub stanowić może niedogodność dla każdego innego najemcy lub użytkownika Budynku lub każdego innego budynku na Nieruchomości lub sąsiadującego z Budynkiem, oraz nie będzie prowadzić działalności lub przechowywać czegokolwiek, co może spowodować jakąkolwiek zmianę stawek ubezpieczeniowych obejmujących Budynek. Najemca nie będzie stosował żadnych

narzędzi, maszyn lub innego sprzętu w Przedmiocie Najmu lub przy Przedmiocie Najmu, które mogłyby powodować istotny hałas lub wibracje, lub przeciążać istniejące systemy elektryczne i inne i nie będzie umieszczał na podłogach, ścianach lub sufitach Pomieszczeń żadnych ciężarów, które mogą zagrozić integralności strukturalnej Budynku lub jego części. Najemca nie będzie wykonywał żadnych otworów prowadzących na dach, w ścianach (z wyłączeniem zamontowania haczyków, gwoździ itp. w Pomieszczeniach) lub na zewnątrz Budynku bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Na Powierzchniach Wspólnych ani też na jakiegokolwiek części Powierzchni Zewnętrznej, o ile nie znajduje się ona w obrębie miejsca wyznaczonego, zatwierdzonego przez Wynajmującego, nie mogą być składowane żadne materiały lub jakiegokolwiek przedmioty. Powyższe nie dotyczy przechowywania na terenie Ogródka restauracyjnego sprzętu i wyposażenia tego ogródka służących do prowadzenia działalności przez Najemcę.

- 3.10 Najemca zobowiązuje się podjąć wszelkie działania lub też zaniechać takich działań, aby korzystając z Przedmiotu Najmu oraz Powierzchni Wspólnej, zgodnie z postanowieniami niniejszego Art. 3, spełnić i przestrzegać wszystkich Wymagań Prawnych.
- 3.11 Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na koszt własny poinformować i przeprowadzić szkolenia pracowników dotyczące przepisów PPOŻ i procedur bezpieczeństwa w Przedmiocie Najmu.

#### 4. OKRES NAJMU

- 4.1. Umowa Najmu zostaje zawarta na okres 4 (czterech) lat, który rozpocznie się w Dniu Rozpoczęcia Najmu, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 4.2. Strony mogą przystąpić do negocjacji warunków nowej umowy najmu na 6 miesięcy przed upływem okresu trwania Umowy Najmu.

#### 5. WYDANIE PRZEDMIOTU NAJMU

- 5.1 Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego **Załącznik nr 6** do Umowy Najmu, w terminie 30 dni od chwili podpisania Umowy Najmu, pod warunkiem wniesienia zabezpieczeń do Umowy, o których mowa w Artykule 14.
- 5.2 Stan Przedmiotu Najmu opisany w protokole, o którym mowa w pkt. 5.1, będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu Stron po zakończeniu Umowy Najmu i wydaniu Przedmiotu Najmu przez Najemcę.
- 5.3 Najemca od dnia wejścia w posiadanie Przedmiotu Najmu ponosi odpowiedzialność za wszelkie zaistniałe w nim szkody z przyczyn dotyczących

- Najemcy lub jego gości.
- 5.4 W Dniu Rozpoczęcia Najmu Strony dokonają spisania wskazań liczników energii elektrycznej i zużycia wody.

## 6. KORZYSTANIE Z PRZEDMIOTU NAJMU

- 6.1. W Przedmiocie Najmu prowadzona będzie kawiarnia (dalej: **Kawiarnia**) oferująca również potrawy na ciepło.
- 6.2. Najemca jest zobowiązany do rozpoczęcia prowadzenia Kawiarni w terminie 2 miesięcy od Dnia Rozpoczęcia Najmu.
- 6.3. Koszty związane z wyposażeniem pomieszczeń stanowiących zaplecze techniczno-organizacyjne Kawiarni pokrywa w całości Najemca. Wynajmujący nie zapewnia żadnych sprzętów związanych z tymi pomieszczeniami.
- 6.4. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność tak, aby nie kolidowało to w żaden sposób z bieżącą działalnością Wynajmującego, w szczególności działalność Najemcy nie może zakłócać swobodnego dostępu publiczności, pracowników, współpracowników i gości Wynajmującego do budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń biurowych, wystawienniczych, kina oraz pomieszczeń sanitarnych.
- 6.5. Najemca zobowiązuje się, że przygotowywane potrawy i napoje nie będą powodować immisji, w szczególności w postaci przedostawania się intensywnego zapachu na pomieszczenia inne niż Przedmiot Najmu, w tym na przestrzeń wystawienniczą i biurową.
- 6.6. W przypadku występowania immisji Wynajmujący uprawniony jest do nakazania Najemcy do powstrzymania się od serwowania potraw lub napojów powodujących immisje.
- 6.7. Najemca jest zobowiązany prowadzić działalność kawiarnianą co najmniej w godzinach otwarcia Wynajmującego dla publiczności. Prowadzenie działalności kawiarnianej poza godzinami pracy Wynajmującego jest możliwe po pisemnym uzgodnieniu tego z Organizatorem.
- 6.8. Strony dopuszczają wydłużenie funkcjonowania Kawiarni, ponad uzgodnione w trybie określonym w Art. 6.7, w szczególności celem realizacji zaplanowanych i uzgodnionych z Wynajmującym wydarzeń. Wydłużenie godzin funkcjonowania Kawiarni wymaga każdorazowo zgody Wynajmującego wyrażonej co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej.
- 6.9. Wynajmujący dopuszcza sprzedaż alkoholu w Kawiarni pod warunkiem uzyskania odpowiednich zezwoleń, których kopie będą wysłane do Wynajmującego.
- 6.10. Wynajmujący dopuszcza organizację przez Najemcę otwartych imprez własnych, o ile nie koliduje to z planem działalności Wynajmującego, w tym z wydarzeniami organizowanymi przez Wynajmującego. Imprezy organizowane przez Najemcę

- mogą mieć charakter komercyjny z wyłączeniem podnajmu. Mogą być one organizowane wyłącznie w Przedmiocie Najmu, po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego wyrażonej co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej.
- 6.11. Wniosek o udzielenie zgody musi zostać przesłany do Wynajmującego najpóźniej 7 dni przed planowanym wydarzeniem.
  - 6.12. Wynajmujący zastrzega sobie prawo natychmiastowego zamknięcia Kawiarni i opróżnienia jej z osób i sprzętu na koszt Najemcy, jeśli pracownicy lub goście Kawiarni zachowywać się będą w sposób zagrażający innym osobom lub mieniu Wynajmującego lub w inny sposób zakłócać porządek publiczny. W takim przypadku Najemcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia związane z zamknięciem kawiarni.
  - 6.13. Najemca zobowiązuje się do:
    - 6.13.1. używania Przedmiotu Najmu zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej Umową;
    - 6.13.2. dbałości o estetykę i wystrój Przedmiotu Najmu, zgodną ich z charakterem;
    - 6.13.3. poinformować Wynajmującego o wszelkich usterkach zauważonych w Przedmiocie Najmu pod rygorem obowiązku pokrycia kosztów związanych z ich usunięciem;
    - 6.13.4. przestrzegania porządku i czystości w Przedmiocie Najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza wymogami bhp oraz sanitarno-epidemiologicznymi;
    - 6.13.5. niekorzystania z jednorazowych sztućców i naczyń zarówno w bieżącej działalności Kawiarni, jak i podczas organizowanych przez Najemcę wydarzeń;
    - 6.13.6. uzyskania wymaganych prawem pozwoleń i przedłożenia ich kopii Wynajmującemu oraz oryginałów do wglądu przed Dniem Rozpoczęcia Najmu;
    - 6.13.7. wyposażenia Pomieszczeń w sprzęty niezbędne dla realizacji usług będących przedmiotem Umowy (np. meble, sprzęt kuchenny, naczynia, sztucce etc.);
    - 6.13.8. przestrzegania zasad określonych w instrukcjach bezpieczeństwa pożarowego oraz ogólnie obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej, a także innych zarządzeń i regulaminów dotyczących Przedmiotu Najmu;
    - 6.13.9. zapewnienia środków sanitarnych i czystości zgodnie z zapotrzebowaniem wynikającym z prowadzonej działalności;
    - 6.13.10. prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z prawem, zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, w szczególności powstrzymywania się od działań, w tym organizacji wydarzeń, o charakterze dyskryminującym osoby lub grupy osób z uwagi na płeć, pochodzenie rasowe lub etniczne, niepełnosprawność fizyczną lub intelektualną, wyznanie, orientację seksualną, tożsamość płciową lub poglądy polityczne.
  - 6.14. Pracownicy i współpracownicy Najemcy mają obowiązek przestrzegać poleceń porządkowych wydawanych na terenie Nieruchomości przez Wynajmującego oraz

- pracowników ochrony w zakresie bezpieczeństwa osób i mienia.
- 6.15. Dodatkową ochronę własnego mienia w trakcie prowadzonej przez siebie działalności, w szczególności działalności prowadzonej po godzinach otwarcia Wynajmującego dla publiczności, Najemca jest zobowiązany zapewnić sobie na własny koszt. Ewentualne straty majątkowe związane z prowadzoną działalnością nie mogą być powodem jakichkolwiek roszczeń, w tym roszczeń finansowych Najemcy kierowanych do Wynajmującego.
  - 6.16. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w Przedmiocie Najmu nie ma możliwości usytuowania sali dla palących i zobowiązuje się do wprowadzenia i egzekwowania zakazu palenia.
  - 6.17. W salach kawiarnianych obowiązuje zakaz palenia świeczek oraz używania dymiarki pod rygorem natychmiastowego wypowiedzenia umowy z winy Najemcy. Szczegółowe warunki bezpieczeństwa określa instrukcja bezpieczeństwa PPOŻ.
  - 6.18. Wynajmujący obciąża Najemcę kosztami napraw wszystkich szkód powstałych w czasie, gdy Kawiarnia jest otwarta poza godzinami pracy Wynajmującego z publicznością. Za zniszczenia powstałe w trakcie godzin pracy Wynajmującego z publicznością, w przypadku nieustalenia sprawcy, Wynajmujący i Najemca odpowiadają w częściach równych.
  - 6.19. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wstrzymania działalności Kawiarni w przypadku organizowania zamkniętego wydarzenia dla zaproszonych gości. W takim przypadku Najemcy przysługuje bonifikata w czynszu w wysokości 1/30 miesięcznego czynszu za każdy dzień, w którym działalność Kawiarni była wstrzymana. O konieczności wstrzymania działalności Kawiarni Wynajmujący poinformuje Najemcę co najmniej z 5-dniowym wyprzedzeniem.

## 7. KLAUZULE SPOŁECZNE

- 7.1. Najemca zobowiązuje się zatrudniać w Kawiarni co najmniej \_\_ osób na umowę o pracę. Przez osobę zatrudnioną rozumie się osobę zatrudnioną na cały etat z wynagrodzeniem nie niższym niż minimalne wynagrodzenie za pracę wynikające z obowiązujących przepisów.
- 7.2. Najemca zobowiązuje się zatrudniać w Kawiarni co najmniej \_\_ osób z orzeczeniem o niepełnosprawności w rozumieniu ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. Przez osobę zatrudnioną rozumie się osobę zatrudnioną na umowę o pracę w wymiarze całego etatu z wynagrodzeniem nie niższym niż minimalne wynagrodzenie za pracę wynikające z obowiązujących przepisów.
- 7.3. Najemca w terminie 7 dni od Dnia Rozpoczęcia Najmu oraz w późniejszym okresie,



na każde żądanie Wynajmującego, w terminie 3 dni, winien wykazać, że zatrudnia w Kawiarni na umowę o pracę co najmniej liczbę osób wskazanych w Art. 7.1. W celu wykazania wskazanej okoliczności Najemca przedstawi Wynajmującemu umowę o pracę. Dokumenty powinny być sporządzone w sposób zgodny z przepisami o ochronie danych osobowych, przy czym anonimizacji nie podlega imię i nazwisko pracownika oraz wymiar etatu.

- 7.4. Najemca w terminie 7 dni od Dnia Rozpoczęcia Najmu oraz w późniejszym okresie na każde żądanie Wynajmującego, w terminie 3 dni winien wykazać, że zatrudnia w Kawiarni na umowę o pracę co najmniej liczbę osób z niepełnosprawnościami wskazanych w Art. 7.2. W celu wykazania okoliczności, o której mowa w zdaniu poprzedzającym Najemca przedstawi Wynajmującemu umowę o pracę oraz dokument potwierdzający niepełnosprawność pracownika. Dokumenty powinny być sporządzone w sposób zgodny z przepisami o ochronie danych osobowych, w szczególności nie muszą podlegać ujawnieniu stopień i przyczyna niepełnosprawności, a jedynie potwierdzenie jej istnienia.

## 8. CZYNSZ NAJMU

8.1. Miesięczny czynsz netto za Przedmiot Najmu (dalej: **Czynsz**) wynosi:

8.1.1. \_\_, \_\_ (\_\_\_\_\_) **złotych netto** za każdy rozpoczęty metr kwadratowy **Podstawy Czynszu** w miesiącach **kwiecień, maj, czerwiec lipiec, sierpień, wrzesień;**

8.1.2. \_\_, \_\_ (\_\_\_\_\_) **złotych netto** za każdy rozpoczęty metr kwadratowy **Podstawy Czynszu** w miesiącach **październik, listopad, grudzień, styczeń, luty, marzec.**

8.2. Dla uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że ilekroć w Umowie Najmu mowa jest o miesiącu, jest on rozumiany jako miesiąc kalendarzowy, chyba że co innego wynika z treści Umowy. W wypadku rozwiązania Umowy Najmu przed zakończeniem miesiąca, wysokość Czynszu będzie dostosowana proporcjonalnie do długości ostatniego okresu trwania umowy krótszego niż miesiąc.

8.3. Czynsz płatny będzie miesięcznie, z góry, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego, która zostanie doręczona Najemcy drogą elektroniczną. Faktura za dany miesiąc nie może być wystawiona wcześniej niż na 14 dni przed początkowym dniem danego miesiąca, za który przypada płatność.

8.4. Wszelkie płatności wynikające z Umowy Najmu powiększone będą o należny podatek od towarów i usług (VAT) obowiązujący w dniu wystawienia faktury.

8.5. Strony zobowiązane są do udzielania sobie wzajemnie odpowiednich informacji umożliwiających terminowe wystawianie faktur, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

8.6. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowanym podatnikiem podatku od

- towarów i usług, uprawnionym do wystawiania faktur i posiada numer NIP 5260251285.
- 8.7. Najemca oświadcza, że jest zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług, upoważnionym do otrzymywania faktur i posiada numer NIP \_\_\_\_\_.
  - 8.8. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
  - 8.9. Najemca nie będzie uprawniony do dokonywania potrąceń jakichkolwiek wierzytelności przysługujących mu wobec Wynajmującego z wierzytelnościami Wynajmującego przysługującymi mu wobec Najemcy z tytułu Czynszu, Opłat Eksploatacyjnych oraz opłat, o których mowa w Artykule 11.9 poniżej, za wyjątkiem potrącania wierzytelności uznanych przez Wynajmującego lub przysługujących Najemcy na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.
  - 8.10. Czynsz będzie waloryzowany co roku proporcjonalnie według Wskaźnika Cen Towarów i Usług Konsumpcyjnych (tzw. inflacja) publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny. Punktem odniesienia waloryzacji (wartością „100”) jest wskaźnik za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi po 12 miesiącach od Dnia Rozpoczęcia Najmu. W przypadku zmiany Czynszu Wynajmujący prześle Najemcy informację o jego nowej wysokości wraz z wyszczególnioną wysokością wskaźnika.
  - 8.11. W przypadku, o którym mowa w Art. 6.19 powyżej, Najemcy przysługuje bonifikata w czynszu w wysokości 1/30 miesięcznego czynszu za każdy dzień, w którym działalność Kawiarni była wstrzymana. Powyższe wyczerpuje wszystkie roszczenia Najemcy związane z ograniczeniem funkcjonowania Kawiarni.

## 9. PRZEBUDOWY, ULEPSZENIA I NAKŁADY

- 9.1. Od momentu przejęcia Pomieszczeń Najemca zobowiązany jest do ponoszenia na własny koszt i we własnym zakresie drobnych nakładów w Pomieszczeniach i ich wyposażenia w sposób nie zmniejszający wartości Pomieszczeń, związanych ze zwykłym zużyciem eksploatacyjnym i uszkodzeniami mechanicznymi, w szczególności:
  - 9.1.1. bieżącej konserwacji i naprawy ścian i posadzek,
  - 9.1.2. napraw zamków i zamknięć okien i drzwi,
  - 9.1.3. bieżącej konserwacji, naprawy, wymiany umywalek oraz innych urządzeń, w które Pomieszczenia są wyposażone,
  - 9.1.4. uzupełniania oświetlenia w Pomieszczeniach,
  - 9.1.5. usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
  - 9.1.6. naprawy i wymiany sprzętu zalicznikowej instalacji elektrycznej w

Pomieszczeniach,

- 9.1.7. odnawiania Pomieszczeń w okresach gwarantujących ich utrzymanie w należytej czystości, zgodnie z poleceniem Wynajmującego,
- 9.1.8. bieżącego utrzymywania czystości w Przedmiocie Najmu.
- 9.2. Najemca może dokonać prac adaptacyjnych i zmiany aranżacji Pomieszczeń do potrzeb prowadzonej działalności na własny koszt. Wyłączenie Pomieszczeń z eksploatacji spowodowane pracami aranżacyjnymi i adaptacyjnymi nie zwalnia Najemcy z płacenia czynszu i innych świadczeń.
- 9.3. Wszelkie aranżacje, przebudowy, zmiany i ulepszenia Pomieszczeń, inne niż wymienione w Art. 9.1, planowane przez Najemcę (dalej: **Prace Najemcy**) wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego i będą dokonywane wyłącznie na koszt i odpowiedzialność Najemcy. Najemca ma prawo rozpoczęcia Prac Najemcy po uprzednim zatwierdzeniu przez Wynajmującego na piśmie: projektu wykonawczego (zawierającego w szczególności wykaz materiałów, które będą wykorzystane), wykonawcy, a także harmonogramu prac. W przypadku braku udzielenia przez Wynajmującego zgody jak powyżej, Wynajmujący poda Najemcy uzasadnienie takiej odmowy na piśmie.
- 9.4. Przed zatwierdzeniem Prac Najemcy Wynajmujący ma prawo zażądać od Najemcy wykonania dodatkowych ekspertyz, opracowania dodatkowych projektów oraz wizualizacji lub uzyskania dodatkowych uzgodnień. Przygotowanie ww. dokumentów leży po stronie Najemcy i będzie każdorazowo wykonywane na koszt Najemcy.
- 9.5. Prace Najemcy muszą być prowadzone zgodnie z zatwierdzonymi przez Wynajmującego projektami i dokumentacją techniczną oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami BHP i normami SANEPIDU. Najemca zobowiązany jest w szczególności:
  - 9.5.1. uzyskać od odpowiednich władz wszelkie zgody i zezwolenia wymagane przepisami prawa i inne do przeprowadzenia Prac Najemcy;
  - 9.5.2. prowadzić Prace Najemcy w sposób, który nie spowoduje uszkodzenia Budynku lub jego otoczenia;
  - 9.5.3. prowadzić Prace Najemcy z należyłą starannością oraz z użyciem materiałów odpowiedniej jakości;
  - 9.5.4. prowadzić Prace Najemcy w sposób, który spowoduje możliwie niewielkie zakłócenie używania innych lokali w Budynku przez ich najemców lub użytkowników, w szczególności dbając o porządek i nieprzekraczanie norm hałasu;
  - 9.5.5. prowadzić Prace Najemcy zgodnie z zasadami ustalonymi przez Wynajmującego i innymi procedurami dotyczącymi prowadzenia prac w Budynku, o ile Najemca zostanie o nich uprzednio poinformowany drogą elektroniczną;
  - 9.5.6. dostarczać materiały na teren Pomieszczeń związane z pracami Najemcy

- wyłącznie w sposób i terminach wcześniej uzgodnionych z Wynajmującym;
- 9.5.7. niezwłocznie uprzątnąć wszelkie powstałe wewnątrz i na zewnątrz Pomieszczeń zanieczyszczenia związane z prowadzeniem Prac Najemcy;
  - 9.5.8. umożliwić Wynajmującemu dokonanie kontroli sposobu prowadzenia Prac Najemcy oraz sprawdzenia prac Najemcy po ich zakończeniu;
  - 9.5.9. w zakresie niezbędnym do wykonania powyższych postanowień, Wynajmujący zobowiązuje się do odpowiedniego współdziałania z Najemcą na jego żądanie.
- 9.6. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, że Najemca prowadzi Prace Najemcy niezgodnie z zatwierdzonymi projektami i dokumentacją techniczną, Najemca zobowiązany będzie do zaprzestania naruszeń i doprowadzenia Prac Najemcy do stanu zgodnego z zatwierdzonymi projektami i dokumentacją techniczną w terminie 7 dni od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego. Jeżeli Najemca nie zaprzestanie naruszeń lub nie doprowadzi Prac Najemcy do odpowiedniego stanu, Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu dodatkowego terminu, dokonać tego samodzielnie i obciążyć Najemcę kosztami takich robót lub wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym.
  - 9.7. W przypadku prowadzenia przez Najemcę Prac Najemcy niezgodnie z Art. 9.5.1 do 9.5.9 powyżej, Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu do zaprzestania naruszeń, wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
  - 9.8. Najemca zobowiązany jest zakończyć prowadzenie Prac Najemcy w terminie ustalonym w harmonogramie zatwierdzonym przez Wynajmującego. Najemca powinien poinformować Wynajmującego o zakończeniu Prac Najemcy na piśmie. W przypadku, jeżeli Najemca z przyczyn leżących wyłącznie po jego stronie nie zakończy Prac Najemcy w terminie, Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu dodatkowego, co najmniej 14-dniowego terminu, dokonać tego samodzielnie i obciążyć Najemcę kosztami takich robót lub wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.
  - 9.9. Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu najpóźniej w terminie 14 dni od zakończenia prowadzenia Prac Najemcy, dokumentację powykonawczą prac budowlanych przeprowadzonych w Pomieszczeniach, obejmującą między innymi zabudowę ścianek, sufitów, drzwi, wszelkich instalacji, jak również wszelkie wymagane przepisami testy i certyfikaty. Jeśli Wynajmujący nie otrzyma dokumentacji we wskazanym wyżej terminie Wynajmujący ma prawo, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego 14-dniowego terminu, wykonać dokumentację, o której mowa w niniejszym ustępie na koszt Najemcy, a Najemca zapłaci Wynajmującemu na podstawie dostarczonej faktury udokumentowane koszty w ciągu 14 dni od jej wystawienia.

- 9.10. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzeniem Prac Najemcy, wyrządzone Wynajmującemu, innym najemcom lub jakimkolwiek innym osobom korzystającym z Budynku lub Nieruchomości. Wynajmujący będzie mógł zażądać od Najemcy przedłożenia przez niego lub jego podwykonawców oświadczenia wraz z kopiami odpowiednich polis ubezpieczeniowych, że odebrane przez Najemcę Pomieszczenia zostały ubezpieczone od następstw Prac Najemcy od dnia ich rozpoczęcia. Najemca zobowiązuje się zapewnić, że Prace Najemcy będą wykonane pod kierunkiem osób posiadających stosowne wymagane prawem kwalifikacje.
- 9.11. W wypadku prowadzenia Prac Najemcy bez zgody Wynajmującego, o której mowa w Art. 9.3 powyżej, Najemca może zostać zobowiązany do przywrócenia Pomieszczeń do stanu sprzed rozpoczęcia Prac Najemcy w terminie 7 dni roboczych od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego. Jeżeli Najemca nie przywróci Pomieszczeń do stanu sprzed naruszeń w powyższym terminie, Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu dodatkowego terminu, dokonać tego samodzielnie i obciążyć Najemcę kosztami takich robót lub wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.
- 9.12. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu na rzecz Najemcy nakładów poniesionych przez Najemcę tytułem przystosowania Pomieszczeń do indywidualnych potrzeb Najemcy.
- 9.13. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Najemcę w Pomieszczeniach i trwale z Pomieszczeniami związane, stanowią część składową Pomieszczeń. Po zakończeniu Umowy Najmu Najemca nie jest uprawniony do odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych jego staraniem w Pomieszczeniach, jeżeli te urządzenia, ulepszenia lub instalacje stały się częścią składową Pomieszczeń. Jednocześnie Wynajmujący zastrzega sobie prawo żądania od Najemcy usunięcia ww. urządzeń, ulepszeń i instalacji i przywrócenia stanu pierwotnego na koszt Najemcy.
- 9.14. Jeżeli po opuszczeniu Pomieszczeń przez Najemcę, w Pomieszczeniach pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony, bądź w braku takiego uzgodnienia, w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego, rzeczy pozostawione w Pomieszczeniach traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

## 10. NAPRAWA

- 10.1. W Okresie Najmu Najemca jest zobowiązany do odnawiania Pomieszczeń w miarę potrzeby. Najemca jest także zobowiązany do konserwacji wszystkich zainstalowanych przez Najemcę w Pomieszczeniach instalacji i urządzeń oraz utrzymywania tych instalacji i urządzeń w stanie zdatnym do użytku. Najemca jest

zobowiązany do usuwania szkód w oszkleniu Pomieszczeń na własny koszt przez cały czas obowiązywania Umowy Najmu, spowodowanych wyłącznie przez jego pracowników, podnajemców, gości (przez co rozumie się klientów Najemcy przebywających na terenie Przedmiotu Najmu), jego dostawców, wykonawców i inne osoby działające na zlecenie Najemcy.

- 10.2. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia wszelkich innych szkód w Pomieszczeniach powstałych z winy Najemcy, jego pracowników, podnajemców, gości, jego dostawców, wykonawców i inne osoby działające na zlecenie Najemcy. W razie niewykonania tego obowiązku, także w wyznaczonym przez Wynajmującego dodatkowym 14 (czternastodniowym) terminie, Wynajmujący może zlecić dokonanie koniecznych napraw na koszt Najemcy lub wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.
- 10.3. Wynajmujący nie będzie odpowiadał za systemy i urządzenia zainstalowane przez Najemcę oraz nie będzie ich serwisował.

## 11. OPŁATY EKSPLOATACYJNE I INNE ŚWIADCZENIA NAJEMCY

- 11.1. Począwszy od Dnia Rozpoczęcia Najmu, Najemca będzie płacił dodatkowo, oprócz Czynszu, Opłaty Eksploatacyjne w zryczałtowanej wysokości określonej przez Strony w art. 11.3 Umowy. Opłaty Eksploatacyjne obejmują wszelkie wydatki poniesione przez Wynajmującego na obsługę i utrzymanie Budynku, Nieruchomości i Przedmiotu Najmu, z wyłączeniem wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z inwestycjami, które nie są konieczne do utrzymania Budynku, Nieruchomości i Przedmiotu Najmu w należytym stanie technicznym. Opłaty Eksploatacyjne obejmują w szczególności:
  - 11.1.1. koszty utrzymania w sprawności wszystkich urządzeń technicznych w Budynku, umożliwiające Najemcy ich wykorzystywanie, zapewniające:
    - 11.1.1.1. sprawne działanie i konserwację systemu zasilania energetycznego,
    - 11.1.1.2. konserwację punktów świetlnych na Powierzchniach Wspólnych,
    - 11.1.1.3. utrzymywanie w ruchu dźwigów osobowych,
    - 11.1.1.4. konserwację i naprawę stolarki budowlanej, będącej integralną częścią Budynku,
    - 11.1.1.5. utrzymywanie w sprawnym działaniu instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz ciepłej wody,
    - 11.1.1.6. utrzymywanie w sprawnym działaniu urządzeń wentylacyjnych oraz instalacji przeciwpożarowej (ostrzegawczej i gaśniczej),
    - 11.1.1.7. utrzymywanie czystości i porządku na Powierzchniach Wspólnych Nieruchomości,
  - 11.1.2. koszty energii elektrycznej potrzebnej do oświetlenia Powierzchni Wspólnych

- oraz parkingów oraz zasilania niezbędnego dla urządzeń zainstalowanych w Powierzchniach Wspólnych i parkingach,
- 11.1.3. koszty zapewnienia dostawy wody do Budynku oraz koszty zużycia wody na potrzeby wszystkich najemców (z wyłączeniem kosztów zużycia wody przez poszczególnych najemców wg. wskazań liczników) i użytkowników Budynku oraz parkingów i Powierzchni Wspólnych,
  - 11.1.4. koszty zapewnienia dozoru przeciwpożarowego Budynku,
  - 11.1.5. koszty prowadzenia remontów i napraw głównych Budynku oraz jego podstawowych urządzeń,
  - 11.1.6. koszty zapewnienia obsługi funkcjonowania Budynku, jego administracji i ochrony,
  - 11.1.7. koszty wykonywania prac konserwacyjno-remontowych na Powierzchniach Wspólnych,
  - 11.1.8. koszty stałe związane z dostarczaniem do Pomieszczeń mediów, w tym ciepła, wody i chłodzonej wody do urządzeń klimatyzacyjnych oraz energii elektrycznej, takie jak wynagrodzenia personelu obsługującego urządzenie, inspekcje, naprawy, konserwację, obsługę liczników oraz wszelkie koszty związane z wypełnianiem zaleceń odpowiednich władz oraz dostawców mediów, jak też nakładane przez dostawców energii elektrycznej, ciepła i wody opłaty stałe (dla wyjaśnienia wątpliwości, Strony potwierdzają, że objęte niniejszym punktem koszty dostawy mediów nie obejmują opłat za energię elektryczną, zużycie wody i ogrzewanie, które dokonywane będą przez Najemcę na zasadach określonych w odpowiednio Art. 11.10 i Art. 11.12 poniżej),
  - 11.1.9. opłacania składek ubezpieczeniowych z tytułu ubezpieczenia Budynku w szczególności od odpowiedzialności cywilnej, od ognia i klęsk żywiołowych oraz od kradzieży z włamaniem, zagrożeń terrorystycznych,
  - 11.1.10. opłacania podatku od Nieruchomości oraz wszelkiego rodzaju opłat publicznoprawnych związanych z Nieruchomością lub Budynkiem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 11.2. Do wydatków objętych Opłatami Eksploatacyjnymi nie będą zaliczone inne koszty, które nie zostały wymienione powyżej, jeżeli Wynajmujący będzie zobowiązany do ich ponoszenia w związku ze zmianą przepisów prawa. W takim przypadku Strony zobowiązują się do renegotjacji wysokości Opłat Eksploatacyjnych obciążających Najemcę, o których mowa w Art. 11.3.
- 11.3. W Okresie Najmu, Najemca będzie ponosił Opłaty Eksploatacyjne, płatne miesięcznie w zryczałtowanej wysokości **3 187, 50 zł netto** (trzy tysiące sto osiemdziesiąt siedem 50/100 złotych). Kwota powyższa zostanie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT), w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
- 11.4. Opłaty Eksploatacyjne płatne będą miesięcznie, z góry, w terminie 14 dni od dnia

wystawienia faktury przez Wynajmującego, która zostanie doręczona Najemcy drogą elektroniczną. Faktura za dany miesiąc nie może być wystawiona wcześniej niż na 14 dni przed początkowym dniem danego miesiąca, za który przypada płatność.

- 11.5. Opłaty Eksploatacyjne będą waloryzowane co roku, proporcjonalnie według Wskaźnika Cen Towarów i Usług Konsumpcyjnych (tzw. inflacja) publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny. Punktem odniesienia waloryzacji (wartością „100”) jest wskaźnik za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi po 12 miesiącach od Dnia Rozpoczęcia Najmu. W przypadku zmiany Opłat Eksploatacyjnych Wynajmujący prześle Najemcy informację o jego nowej wysokości wraz z wyszczególnioną wysokością wskaźnika najpóźniej do końca Q1.
- 11.6. Jeżeli którykolwiek składnik wpływający na wysokość Opłat Eksploatacyjnych, określony w art. 11.1, wzrośnie o 10% w stosunku do stanu obowiązującego w chwili podpisywania Umowy Najmu, Strony zobowiązują się do renegotjacji wysokości Opłat Eksploatacyjnych obciążających Najemcę, o których mowa w Art. 11.3.
- 11.7. W celu przystąpienia do negocjacji, o których mowa w Art. 11.6 Wynajmujący przedstawi Najemcy na piśmie zestawienie opłat, które wzrosły wraz z dokumentacją potwierdzającą tę okoliczność.
- 11.8. Strony zobowiązują się przystąpić do negocjacji w terminie dwóch tygodni od przedstawienia Najemcy zestawienia wraz z dokumentacją, o których mowa powyżej.
- 11.9. Niezależnie od Opłaty Eksploatacyjnej i Czynszu Najemca, w okresie od Dnia Rozpoczęcia Najmu do Dnia Rozwiązania Umowy Najmu albo faktycznego opróżnienia Przedmiotu Najmu w zależności od tego, co nastąpi później, ponosi dodatkowo koszty związane bezpośrednio z funkcjonowaniem Najemcy w Przedmiocie Najmu obejmujące w szczególności:
  - 11.9.1. koszty zużycia energii elektrycznej,
  - 11.9.2. koszty zużycia wody,
- 11.10. Podstawą obliczania kosztów określonych w Art. 11.9.1 - 11.9.2 będą:
  - 11.10.1. w odniesieniu do kosztów energii elektrycznej zgodnie z Art. 11.9.1 - wskazania liczników w zakresie Pomieszczeń oraz taryfy dostawców energii elektrycznej do Pomieszczeń,
  - 11.10.2. w odniesieniu do kosztów wody zgodnie z Art. 11.9.2 - wskazania liczników w zakresie Pomieszczeń.
- 11.11. Koszty zużycia energii elektrycznej i wody płatne będą miesięcznie, z dołu, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego, która zostanie doręczona Najemcy drogą elektroniczną. Faktura za dany miesiąc nie może być wystawiona wcześniej niż na 14 dni przed początkowym dniem danego miesiąca, za który przypada płatność.



11.12. Najemca będzie uprawniony do nieodpłatnego korzystania z pomieszczenia na odpady, które udostępni mu Wynajmujący. Najemca zobowiązany jest zawrzeć odrębną umowę na wywóz odpadów. Opróżnianie separatora tłuszczu pozostaje w gestii Najemcy.

## 12. INNE ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY

- 12.1. Najemca w ramach Umowy Najmu zobowiązuje się, że w okresie jej obowiązywania:
- 12.1.1. zastosuje dla pracowników Wynajmującego zniżki na dania i napoje zawarte w menu (z wyjątkiem napojów alkoholowych) w wysokości \_\_\_ %;
  - 12.1.2. zastosuje dla Wynajmującego zniżki na dania i napoje zawarte w menu dla potraw serwowanych na potrzeby organizowanych wydarzeń związanych z działalnością Wynajmującego (z wyjątkiem napojów alkoholowych) w wysokości \_\_\_ %; przy czym zniżki określone w Art. 12.1.1 oraz 12.1.2 nie sumują się.
- 12.2. Najemca zobowiązuje się do bezpłatnego udostępnienia Wynajmującego części Pomieszczeń tj. pomieszczeń usytuowanych na parterze Budynku o powierzchni 136,87 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem powierzchni zajętej pod kuchnię, zaplecze i bar, na wydarzenia związane z działalnością Wynajmującego, takie jak wernisaże, konferencjach prasowych czy poczęstunki po nich, przy czym maksymalna liczba wydarzeń wyniesie \_\_\_ w miesiącu;
- 12.3. W razie wątpliwości interpretacyjnych przy rozumieniu pojęć użytych w Art. 12.2 przez miesiąc rozumiany jest każdorazowo miesiąc kalendarzowy.
- 12.4. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadkach określonych w Art. 12.2 powyżej, Najemca nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe na terenie Przedmiotu Najmu, Budynku, Nieruchomości, a także szkody na osobie, spowodowane przez lub powstałe z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, gości lub klientów Wynajmującego, podwykonawców, usługodawców Wynajmującego, a także innych podmiotów niż Najemca, z których usług Wynajmujący skorzysta przy obsłudze wydarzeń.
- 12.5. Jednocześnie z udostępnieniem Pomieszczeń na wydarzenie związane z działalnością Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do świadczenia usług cateringowych (organizacja poczęstunku, w tym napoje, napoje alkoholowe, obsługa kelnerska, itp.).
- 12.6. W celu organizacji usług cateringowych Wynajmujący, w terminie co najmniej 7 dni przed planowanym wydarzeniem, przedstawi Najemcy informacje dotyczące przewidywanej liczby osób oraz ewentualne oczekiwania co do menu. Najemca w ciągu 2 dni roboczych od momentu otrzymania informacji od Wynajmującego przedstawi kosztorys usługi cateringowej oraz propozycje menu. Koszt usługi cateringowej jest każdorazowo zatwierdzany przez Wynajmującego.

12.7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo korzystania z usług innych podmiotów niż Najemca w zakresie obsługi wydarzeń wymienionych w Art. 12.5.

### 13. WARUNKI PŁATNOŚCI

13.1. Czynsz oraz Opłaty Eksploatacyjne Najemca będzie wpłacał Wynajmującemu bez potrąceń lub wyrównań, poza mogącymi zostać potrąconymi bezspornymi wierzytelnościami Najemcy powstałymi na podstawie postanowień Umowy Najmu, za każdy miesiąc z góry w terminach określonych w Art. 8.3, Art. 11.4 i Art. 11.11.

13.2. Pozostałe opłaty i inne należności Najemca będzie wpłacał w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wystawienia faktury lub innego dokumentu wzywającego do zapłaty.

13.3. Strony ustalają, że Czynsz, Opłaty Eksploatacyjne oraz pozostałe opłaty i należności są płatne począwszy od Dnia Rozpoczęcia Najmu, przy czym za pierwszy miesiąc zostanie od wyliczony proporcjonalnie do dni korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu.

13.4. Wszelkie płatności wynikające z Umowy Najmu na rzecz Wynajmującego Najemca będzie dokonywał przelewem bankowym na rachunek bankowy wskazany na fakturze.

13.5. Za dokonanie płatności wynikających z Umowy Najmu w terminie uważa się wpłynięcie w terminie płatności na rachunek bankowy Wynajmującego.

13.6. Wszelkie reklamacje dotyczące faktur oraz dostarczanych usług będą rozpatrywane jedynie po dokonaniu płatności przez Najemcę. Korekty faktur i faktury upustowe będą wystawiane jedynie po opłaceniu pierwotnej należności i ustaleniu stosownych rabatów przez Strony.

13.7. W przypadku opóźnienia się z płatnościami za Czynsz, Opłaty Eksploatacyjne, bądź koszty energii elektrycznej lub wody, Wynajmujący wyznaczy Najemcy 14-dniowy termin na ich uregulowanie. W przypadku nie uregulowania płatności w wyznaczonym terminie Wynajmujący ma prawo odciąć Najemcy energię elektryczną lub wodę do momentu uregulowania przez niego zadłużenia, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

### 14. ZABEZPIECZENIA

14.1. Nie później niż w ciągu 7 dni przed zaplanowanym Dniem Rozpoczęcia Najmu Najemca przedstawi Wynajmującemu poniższe Zabezpieczenia zapłaty na rzecz Wynajmującego Czynszu, Opłat Eksploatacyjnych oraz innych opłat przysługujących Wynajmującemu na podstawie Umowy Najmu:

- 14.1.1. oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty czynszu wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia ich płatności oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności do wysokości kwoty odpowiadającej 3-krotności rocznego średniego miesięcznego Czynszu oraz Opłat Eksploatacyjnych, rozumianego jako iloraz sumy czynszów oraz Opłat Eksploatacyjnych za rok kalendarzowy i liczby 12, tj. \_\_\_\_\_ zł brutto. Zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty będzie odpowiednio upływ wskazanego w Umowie Najmu terminu zapłaty czynszu lub upływ terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Pomieszczeń. Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia roku następującego po roku wygaśnięcia Umowy Najmu;
- 14.1.2. oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku opróżnienia i wydania Pomieszczeń w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najmu. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest wygaśnięcie Umowy Najmu;
- 14.1.3. kaucję gwarancyjną w wysokości trzykrotności średniego miesięcznego Czynszu rozumianego jako iloraz sumy czynszów za rok kalendarzowy i liczby 12, tj. \_\_\_\_\_ zł brutto;
- 14.2. Koszty aktów notarialnych, o których mowa w Art. 14.1.1 i 14.1.2, ponosi Najemca.
- 14.3. Wynajmujący niezwłocznie, ale nie dłużej niż w terminie 7 (siedmiu) dni po wygaśnięciu Umowy Najmu oraz po uregulowaniu wszelkich zaległych zabezpieczonych płatności należnych Wynajmującemu od Najemcy, zwróci Najemcy akt notarialny o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w Art. 14.1.1.
- 14.4. Kaucja gwarancyjna powinna być wniesiona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego.
- 14.5. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy w wysokości równej kwocie uprzednio wpłaconej na jej poczet po rozwiązaniu Umowy Najmu oraz po uregulowaniu wszelkich zaległych zabezpieczonych płatności należnych Wynajmującemu od Najemcy. Wszelkie kwoty należne Wynajmującemu zostaną potrącone z kaucji gwarancyjnej, jeżeli nie zostaną zapłacone przez Najemcę, a różnica zwrócona zostanie Najemcy w ciągu 3 (trzech) miesięcy po rozwiązaniu Umowy Najmu.
- 14.6. Wynajmujący może skorzystać z któregokolwiek z Zabezpieczeń w celu zaspokojenia swoich roszczeń z Umowy Najmu w stosunku do Najemcy, jeżeli Najemca opóźnia się z wykonaniem uzgodnionych w Umowie Najmu zobowiązań obejmujących w szczególności przypadki gdy:

- 14.6.1. Najemca zalega co najmniej od 30 dni z płatnościami należnego Czynszu, Opłat Eksploatacyjnych lub jakichkolwiek innych niespornych i wymagalnych płatności należnych na podstawie Umowy Najmu,
- 14.6.2. Najemca nie zwraca kosztów związanych z naprawą szkód wyrządzonych Wynajmującemu wyłącznie przez Najemcę, pomimo dodatkowego wezwania przez Wynajmującego i wyznaczenia dodatkowego 30-dniowego terminu zapłaty,
- 14.6.3. Najemca nie płaci należnych odsetek od należnych płatności,
- 14.6.4. Najemca nie opuszcza lub nie wydaje Przedmiotu Najmu w Dniu Rozwiązania Umowy.
- 14.7. Jeżeli Najemca nie przedstawi Wynajmującemu Zabezpieczeń w terminie określonym w Artykule 14.1 powyżej, Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo wypowiedzenia Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wezwaniu Najemcy i wyznaczeniu mu dodatkowego 7-dniowego terminu na przedstawienie Zabezpieczeń.

## 15. ROZWIĄZANIE UMOWY

- 15.1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę Najmu w terminie 14 dni na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy Najemca:
  - 15.1.1. dopuszcza się opóźnień za co najmniej 2 (dwa) pełne miesiące z zapłatą Czynszu albo innych należności określonych Umową Najmu, i nie dokona zaległych wpłat w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania z ostrzeżeniem o możliwości wypowiedzenia Umowy Najmu,
  - 15.1.2. używa Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową Najmu lub z jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, albo gdy Przedmiot Najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na istotne uszkodzenie,
  - 15.1.3. nie zawrze lub nie utrzymuje określonych w Umowie Najmu ubezpieczeń albo nie okaże na żądanie Wynajmującego dowodów zawarcia ubezpieczeń lub bieżącego uiszczania składek ubezpieczeniowych, pomimo wezwania Najemcy i wyznaczenia mu dodatkowego 7-dniowego terminu,
  - 15.1.4. nie doręczy aktu notarialnego dobrowolnego poddania się egzekucji co do zwrotu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu,
  - 15.1.5. nie wpłaci kaucji gwarancyjnej,
  - 15.1.6. nie podejmie działalności określonej w Art. 6.1 w terminie 2 miesięcy od Dnia Rozpoczęcia Najmu
  - 15.1.7. nie wykonuje obowiązku utrzymywania Przedmiotu Najmu w odpowiednim stanie oraz dokonywania w Pomieszczeniach bieżących napraw, albo używa

- Przedmiot Najmu w taki sposób, że może to spowodować zniszczenia lub uszkodzenia Przedmiotu Najmu lub Budynku,
- 15.1.8. podnajmie lub odda do bezpłatnego używania Przedmiot Najmu lub jego część osobom trzecim z naruszeniem postanowień Umowy Najmu, pomimo wezwania Najemcy i wyznaczenia mu dodatkowego 7-dniowego terminu do zaprzestania naruszeń,
  - 15.1.9. zostanie postawiony w stan likwidacji, zostanie podjęta uchwała o jego rozwiązaniu lub jeżeli zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej,
  - 15.1.10. wobec Najemcy lub osób prowadzących sprawę Najemcy powstanie uzasadnione podejrzenie popełnienia przestępstwa, rozumiane co najmniej jako wszczęcie postępowania karnego przez uprawniony do tego organ, w związku z prowadzoną w Przedmiocie Najmu działalnością lub co najmniej trzykrotnego ukarania za wykroczenie w związku z prowadzoną w kawiarni działalnością,
  - 15.1.11. w przypadku, gdy Najemca na etapie konkursu złożył Wynajmującemu fałszywe oświadczenia o niezaleganiu w podatkach dochodowych, VAT lub akcyzie i w opłacaniu składek ZUS, a także oświadczenia o niekaralności,
  - 15.1.12. narusza inne postanowienia Umowy Najmu, niewymienione powyżej - po uprzednim pisemnym wezwaniu Wynajmującego do ich przestrzegania i wyznaczeniu dodatkowego 14-dniowego terminu do zaprzestania naruszeń;
  - 15.2. Wynajmujący może również rozwiązać Umowę Najmu zgodnie z postanowieniami Art. 9.6, 9.8, 9.11, 10.2 oraz Art. 14.7 Umowy Najmu, na warunkach określonych w tych postanowieniach.
  - 15.3. Najemca może wypowiedzieć Umowę Najmu w każdym czasie, w terminie 14 dni na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku, gdy:
    - 15.3.1. Przedmiot Umowy przestanie spełniać wymagania prawne lub techniczne niezbędne do prowadzenia w nim działalności przez Najemcę;
    - 15.3.2. zostanie wydana decyzja administracyjna, z przyczyn nie dotyczących Najemcy, która uniemożliwia Najemcy prowadzenie działalności w Przedmiocie Najmu.
  - 15.4. Umowa Najmu może ulec wcześniejszemu rozwiązaniu w każdym czasie w trybie porozumienia Stron.
  - 15.5. W przypadku wypowiedzenia Umowy Najmu przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemcy nie przysługuje prawo do rekompensaty lub zwrotu jakichkolwiek nakładów i kosztów.

## 16 ODPOWIEDZIALNOŚĆ

- 16.1 Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy Najmu, Najemca ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność za wszelkie szkody w Przedmiocie Najmu oraz w pozostałych częściach Budynku i Nieruchomości spowodowane wyłącznie przez jego pracowników, podnajemców, gości, dostawców, wykonawców i inne osoby

- działające na zlecenie Najemcy.
- 16.2 Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody rzeczowe i osobowe wyrządzone osobom trzecim w związku z działalnością prowadzoną w Przedmiocie Najmu, w tym w trakcie imprez organizowanych przez Najemcę
  - 16.3 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy oraz mienie jego pracowników, podnajemców, gości, dostawców, wykonawców i innych osób działających na zlecenie Najemcy, znajdujące się w Przedmiocie Najmu oraz za szkody powstałe w tym mieniu w wyniku kradzieży, pożaru i innych żywiołów.
  - 16.4 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za bezpieczeństwo osób zatrudnionych przez Najemcę, ani innych osób działających w jego imieniu i na jego rzecz oraz osób korzystających z Przedmiotu Najmu w związku z działalnością Najemcy.
  - 16.5 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za działania Najemcy, w szczególności za jakiegokolwiek zdarzenia, wypadki losowe i szkody powstałe w związku z działalnością Najemcy oraz za szkody i straty osób trzecich wynikłe z jego działalności.
  - 16.6 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za czasowe przerwy w dostawie wszystkich mediów wynikające z powodów od niego niezależnych.

## 17 UBEZPIECZENIA

- 17.1 Wynajmujący będzie utrzymywał ubezpieczenie mienia od wszystkich ryzyk, ubezpieczenie maszyn i urządzeń od awarii, ubezpieczenie utraty zysku/czynszu, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej oraz inne rodzaje ubezpieczeń, które Wynajmujący uzna za niezbędne, a także ubezpieczenia wymagane od Wynajmującego przez prawo lub też umowę o roboty budowlane i utratę zysku/czynszu na okres prowadzenia robót remontowo-budowlanych. Wymienione umowy ubezpieczenia zostaną zawarte (i będą utrzymywane) z firmą ubezpieczeniową wybraną przez Wynajmującego, wedle jego swobodnego wyboru, na sumy przez niego określone i na jego koszt (jednakże koszt tego ubezpieczenia zostanie uwzględniony w Opłatach Eksploatacyjnych pokrywanych przez Najemcę), zaś płatności wynikające z powstałych szkód objętych ubezpieczeniem, będą dokonywane wyłącznie na rzecz Wynajmującego. W wypadku gdy składki roczne, które ma zapłacić Wynajmujący, przekraczają składki, które mógłby płacić, gdyby nie dodatkowe ryzyka spowodowane działalnością Najemcy bądź ujawnioną zawartością Pomieszczeń, Najemca zobowiązany będzie zapłacić niezwłocznie Wynajmującemu, na jego żądanie, wynikłą różnicę w wysokości składek.
- 17.2 Najemca zobowiązuje się do zawarcia i utrzymania na własny koszt, dla własnej ochrony w całym Okresie Najmu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za

szkody osobowe i rzeczowe związane z prowadzeniem działalności lub korzystaniem z Przedmiotu Najmu (tzw. ubezpieczenie OC firmy włącznie z ubezpieczeniem OC najemcy) oraz ubezpieczenie obejmujące ubezpieczenie od ognia, zalania i innych niebezpieczeństw, kradzieży, i innych ryzyk, a dotyczące całości swego mienia, mienia pracowniczego, mienia osób trzecich, pojazdów i urządzeń służących do prowadzenia działalności, zainstalowanymi w Pomieszczeniach, z sumą gwarancyjną nie mniejszą niż 300.000 (trzysta tysięcy) złotych na zdarzenie oraz do przesłania skanu aktualnej polisy Wynajmującemu na początku okresu najmu i po każdym okresie odnowienia polisy. Wynajmujący nie będzie pociągnięty do odpowiedzialności za żadną stratę lub uszkodzenie, czy wydatek, który powinien być objęty ubezpieczeniem Najemcy zgodnie z postanowieniami Umowy Najmu lub zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Powyższe zasady obowiązują także wówczas, gdy Najemca zapewni, że powyższe ubezpieczenie wykupione zostanie przez osobę trzecią.

## 18 CESJE, PODNAJEM

- 18.1 Najemca nie może bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego przenosić praw i obowiązków wynikających z Umowy Najmu na osoby trzecie.
- 18.2 Najemca wyraża niniejszym zgodę na przeniesienie przez Wynajmującego wszelkich praw i obowiązków Wynajmującego wynikających z Umowy Najmu na rzecz osoby trzeciej (cesja).
- 18.3 Najemca nie może oddać Przedmiotu Najmu w podnajem lub dzierżawę, bądź w nieodpłatne użytkowanie bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Powyższe nie dotyczy udostępniania przez Najemcę Pomieszczeń osobom trzecim w związku z organizacją przyjęć, imprez, i innych wydarzeń.
- 18.4 Najemca nie ma prawa ogłaszać w środkach masowego przekazu ofert podnajmu Przedmiotu Najmu.

## 19 DOSTĘP WYNAJMUJĄCEGO DO POMIESZCZEŃ

- 19.1 Wynajmujący lub jego przedstawiciel są uprawnieni – po uprzednim zawiadomieniu Najemcy z zachowaniem terminu 1 (jednego) dnia roboczego bądź innego uzgodnionego terminu – do oględzin Pomieszczeń w czasie normalnych godzin pracy w celu zapoznania się z ich stanem. W przypadku niebezpieczeństwa dla zdrowia, życia, mienia lub katastrofy budowlanej wkroczenie do Pomieszczeń jest dopuszczalne w każdym czasie, przez całą dobę. Poza przypadkiem niebezpieczeństwa, które mogłyby wynikać ze zwłoki, należy uprzednio zawiadomić o tym Najemcę.

19.2 W razie wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy Najmu, Najemca będzie zobowiązany zezwolić Wynajmującemu na oględziny Pomieszczeń w czasie godzin pracy, w celu jego dalszego wynajęcia – po uprzednim zawiadomieniu Najemcy z zachowaniem terminu 1 (jednego) dnia roboczego bądź innego uzgodnionego terminu. Wynajmujący jest poza tym uprawniony do ustawienia w odpowiednich miejscach Budynku tablic informacyjnych i innych wskazujących na możliwość wynajęcia Pomieszczeń.

## 20 ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

20.1 W Dniu Rozwiązania Umowy, Najemca będzie zobowiązany do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem normalnego jego zużycia odpowiadającego celowi używania, odmalowane, czyste i posprzątane.

20.2 W razie jakiegokolwiek zwłoki w zwrocie Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 10% (dziesięć procent) średniego miesięcznego Czynszu oraz Opłat Eksploatacyjnych, rozumianego jako iloraz sumy czynszów oraz Opłat Eksploatacyjnych za rok kalendarzowy i liczby 12, tj. \_\_\_\_\_ zł brutto, za każdy dzień zwłoki.

20.3 Po zakończeniu Okresu Najmu, Najemca zobowiązany będzie pozostawić wykonane Prace Najemcy i inne adaptacje Pomieszczeń bez jakiegokolwiek prawa do wynagrodzenia.

20.4 Najemca będzie zobowiązany zwrócić Wynajmującemu wszystkie klucze, które zostały mu wydane albo które on sam zainstaluje lub dorobi (powyższe nie dotyczy kluczy do zamków i innych zabezpieczeń zainstalowanych przez Najemcę, które zostały lub zgodnie z Umową Najmu zostaną usunięte z Przedmiotu Najmu po zakończeniu Okresu Najmu).

20.5 Ze zwrotu Przedmiotu Najmu zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, w którym na żądanie Stron należy ująć wszelkie stwierdzenia, także jednostronne i sporne, oraz pozostałe oświadczenia Stron Umowy Najmu. Protokół winien być podpisany przez obie Strony. Każda ze Stron otrzyma jeden egzemplarz protokołu. W przypadku oświadczeń lub ustaleń jednostronnych lub spornych, należy odpowiednio zaznaczyć ten fakt w protokole, przy czym żadna ze Stron nie może odmówić ujęcia tego rodzaju oświadczeń w protokole.

20.6 W przypadku niestawiennictwa Najemcy w Przedmiocie Najmu w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w celu sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, Wynajmujący uprawniony jest do jego sporządzenia jednostronnie.

20.7 Usterki, uszkodzenia lub niezgodności ze stanem zgodnym z Umową Najmu, stwierdzone w czasie odbioru muszą zostać usunięte przez Najemcę w terminie 14 (czternastu) dni od daty sporządzenia protokołu. Po usunięciu usterek Przedmiot



Najmu uważa się za odebrany, jeżeli Strony podpiszą bez zastrzeżeń pousterkowy protokół odbioru. Jednakże żadna ze Stron nie może odmówić podpisania pousterkowego protokołu odbioru. Każda ze Stron otrzyma jeden egzemplarz protokołu.

- 20.8 W przypadku gdy pousterkowy protokół odbioru zawierać będzie zastrzeżenia Wynajmującego odnośnie usunięcia usterek, Wynajmujący jest uprawniony do wykonania prac wynikających z zastrzeżeń na koszt Najemcy.

## 21 REKLAMY I SZYLDY

- 21.1 Najemca nie umieści, żadnych szyldów, ekspozycji, reklam lub dekoracji (zwanym dalej wspólnie „Szyldami”) na zewnątrz Budynku lub gdziekolwiek indziej na Nieruchomości, z wyłączeniem Pomieszczeń, bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego dotyczącej koloru, wielkości, stylu, charakteru, treści oraz umiejscowienia każdego z tych szyldów. Szyld zaaprobowany przez Wynajmującego będzie umieszczony na koszt Najemcy. Strony ustalają, że niezależnie od zgody Wynajmującego na zamieszczenie przez Najemcę jakichkolwiek Szyldów na zewnątrz Budynku lub gdziekolwiek indziej na Nieruchomości, Strony zawrą odrębną umowę regulującą wszelkie warunki umieszczenia Szyldów na zewnątrz Budynku lub gdziekolwiek indziej na Nieruchomości, z wyłączeniem Pomieszczeń.
- 21.2 Uprawnienie Najemcy wynikające z Artykułu 18.1 może być wykonane wyłącznie pod warunkiem podpisania umowy, o której mowa w Artykule 18.1 oraz uzyskania wymaganych zezwoleń i pozwoleń administracyjnych oraz wszelkich innych zgód wymaganych przepisami prawa oraz pod warunkiem, że ustawienie oraz eksploatacja urządzeń reklamowych także z innych względów nie będzie naruszało przepisów prawa. Uzyskanie wymaganych zezwoleń i pozwoleń administracyjnych jest wyłącznie zadaniem Najemcy, pomimo tego Wynajmujący będzie wspierał Najemcę w tym zakresie.
- 21.3 Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z urządzeniami reklamowymi Najemcy umieszczonymi na zewnątrz Budynku lub gdziekolwiek indziej na Nieruchomości. Po usunięciu urządzenia Najemca winien przywrócić stan poprzedni na własny koszt, chyba że Wynajmujący zażąda zachowania urządzeń.

## 22 USZKODZENIE BĄDŹ ZNISZCZENIE PRZEDMIOTU NAJMU

- 22.1 Wynajmujący nie jest zobowiązany do odbudowy zniszczonego bądź uszkodzonego Budynku bądź Pomieszczeń.
- 22.2 W sytuacjach, gdy Wynajmujący podjął decyzję o odbudowie zniszczonego bądź

uszkodzonego Budynku bądź Pomieszczeń, zawiadamiając o tym Najemcę, Strony są związane Umową Najmu, z zastrzeżeniem Art. 19.3, chyba, że Wynajmujący nie rozpocznie bez zwłoki procesu inwestycyjnego zmierzającego do odbudowy i nie zakończy tego procesu w ciągu 3 miesięcy od daty zniszczenia lub uszkodzenia Budynku bądź Pomieszczeń. Po zakończeniu prac związanych z odbudową Budynku lub Pomieszczeń, Wynajmujący powiadomi o tym pisemnie Najemcę, wyznaczając termin ponownego udostępnienia Pomieszczeń. Przekazanie Pomieszczeń odbędzie się według procedury opisanej w Art. 5 Umowy Najmu.

22.3 W przypadku zniszczenia bądź uszkodzenia Budynku bądź Pomieszczeń całkowicie uniemożliwiającego korzystanie z Pomieszczeń w sposób i w celu przewidzianym niniejszą Umową Najmu, Najemca będzie zwolniony z obowiązku płacenia Czynszu oraz wszelkich dodatkowych zobowiązań, takich jak koszty wspólne czy Opłaty eksploatacyjne, począwszy od dnia zaistnienia powyższego zdarzenia.

## 23 SIŁA WYŻSZA

Strony ustalają, że nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie swoich zobowiązań z powodu siły wyższej przez czas wynikający z działania siły wyższej albo czas niezbędny do usunięcia skutków działania siły wyższej. Na potrzeby Umowy Najmu Strony deklarują, że pojęcie siły wyższej oznacza takie wydarzenie przyszłe, niemożliwe do przewidzenia w Dniu Rozpoczęcia Najmu, które będzie miało znaczący wpływ na rozpoczęcie lub trwanie stosunku najmu, a będące poza kontrolą i wolą Stron.

## 24 JAWNOŚĆ, PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

24.1 Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, że treść Umowy, w tym wysokość Czynszu, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.

24.2 Najemca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 2 powyżej, zawartych w Umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko Najemcy lub osób uprawnionych do jego reprezentacji.

24.3 Zgodnie z art. 13 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. Wynajmujący informuje, że:

24.3.1 administratorem danych osobowych zawartych w Umowie Najmu i załącznikach jest Centrum Sztuki Współczesnej Zamek Ujazdowski z siedzibą w Warszawie, 00-467, Jazdów 2,

- 24.3.2 został wyznaczony inspektor ochrony danych w Centrum Sztuki Współczesnej Zamek Ujazdowski, z którym można skontaktować się: [iod@u-jazdowski.pl](mailto:iod@u-jazdowski.pl) , 510 160 777,
- 24.3.3 dane osobowe przetwarzane będą w celu wykonania Umowy Najmu, w tym realizacji zadań i obowiązków Centrum Sztuki Współczesnej Zamek Ujazdowski w Warszawie na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego I Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) art. 6 ust 1 pkt a/b/c/d/e/f,
- 24.3.4 odbiorcą danych osobowych będą jednostki i organy administracji publicznej oraz inne podmioty, z którymi Centrum Sztuki Współczesnej Zamek Ujazdowski z siedzibą w Warszawie realizuje swoje zadania i obowiązki,
- 24.3.5 dane osobowe będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej na podstawie odrębnych umów w przypadku realizacji zadań i obowiązków Centrum Sztuki Współczesnej Zamek Ujazdowski z siedzibą w Warszawie,
- 24.3.6 dane osobowe będą przechowywane przez okres nie dłuższy niż wymagany do realizacji zadań, w tym dochodzenia roszczeń przeciwko Najemcy, oraz przez okres uszczegółowiony odrębnymi przepisami, na podstawie których Centrum Sztuki Współczesnej Zamek Ujazdowski z siedzibą w Warszawie przekazuje do strony trzeciej,
- 24.3.7 Najemca posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem,
- 24.3.8 Najemca ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych dotyczących Najemcy narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.,
- 24.3.9 podanie przez Najemcę danych osobowych jest warunkiem zawarcia Umowy Najmu, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie brak możliwości zawarcia Umowy Najmu,
- 24.3.10 dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
- 24.4 Najemca oświadcza, że wypełni obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskała w celu zawarcia i wykonania Umowy Najmu. W przypadku gdy

Najemca nie przekazuje danych osobowych innych niż bezpośrednio jego dotyczących lub zachodzi wyłączenie stosowania obowiązku informacyjnego, stosownie do art. 13 ust. 4 lub art. 14 ust. 5 RODO, Najemca nie składa oświadczenia.

## 25 POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 25.1 Umowa Najmu wraz z Załącznikami stanowi całość porozumienia pomiędzy Stronami w przedmiocie objętym Umową Najmu i zastępuje wszelkie wcześniejsze negocjacje, ustalenia i porozumienia pomiędzy Stronami w zakresie w niej uregulowanym, z zastrzeżeniem, że w sprawach nieuregulowanych zastosowanie znajdą Opis Przedmiotu Konkursu i Oferta.
- 25.2 Wszelkie zmiany Umowy Najmu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 25.3 Wszelkie odniesienia do dni zawarte w Umowie Najmu będą rozumiane jako dni kalendarzowe, o ile wyraźnie nie zastrzeżono w sposób odmienny.
- 25.4 Tytuły poszczególnych jednostek redakcyjnych Umowy służą jedynie ułatwieniu korzystania z Umowy Najmu i nie ograniczają, ani w żaden sposób nie wpływają na jej wykładnię.
- 25.5 We wszystkich sprawach nie uregulowanych Umową Najmu stosuje się Kodeks cywilny lub inne odpowiednie przepisy prawa polskiego.
- 25.6 Wszelkie spory związane z Umową Najmu, których Strony nie rozwiążą w sposób polubowny, rozstrzygane będą przez sąd powszechny, właściwy dla miejsca położenia Przedmiotu Najmu.
- 25.7 Jeśli jakiegokolwiek postanowienie Umowy Najmu uznane zostanie przez właściwy sąd za nieważne, bezskuteczne lub niewykonalne, pozostałe postanowienia Umowy Najmu będą w pełni obowiązywać i pozostaną w mocy, oraz w żaden sposób nie zostaną przez to dotknięte, ograniczone lub unieważnione, o ile z okoliczności nie wynika, że Strony nie zawarłyby Umowy Najmu bez odwołanych postanowień.
- 25.8 Wszelkie uzgodnienia, gwarancje lub zapewnienia nie zawarte w Umowie Najmu, nie będą wiążące ani dla Wynajmującego, ani dla Najemcy.
- 25.9 W przypadku rozbieżności pomiędzy Umową Najmu a Opiszem Przedmiotu Konkursu lub Ofertą, pierwszeństwo mają postanowienia Umowy.
- 25.10 Zapłata jakiegokolwiek kary umownej określonej w Umowie Najmu nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego od Najemcy odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę zobowiązań, określonych w Umowie Najmu, w kwocie przenoszącej kwotę zapłaconych kar umownych.
- 25.11 Strony Umowy Najmu oświadczają i gwarantują, że ich przedstawiciele są

upoważnieni do podpisania i zawarcia Umowy Najmu, odpowiednio, w imieniu Wynajmującego oraz w imieniu Najemcy.

25.12 Umowa Najmu wchodzi w życie z chwilą jej podpisania.

25.13 Jakiemukolwiek zawiadomienie, oświadczenie, informacja skierowane do drugiej Strony, złożone na podstawie Umowy Najmu powinno zostać dokonane na piśmie i doręczone osobiście, bądź w pełni opłaconym listem poleconym (włączając kuriera), przy uwzględnieniu następujących danych:

Dla Wynajmującego:

Centrum Sztuki Współczesnej - Zamek Ujazdowski

ul. Jazdo w 2, 00-467 Warszawa

tel. +48 22 628 76 83, fax: +48 22 628 95 50

Dla Najemcy:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

25.14 O jakiegokolwiek zmianie adresu jednej ze Stron lub innych jej danych, druga Strona będzie powiadomiona na piśmie zgodnie z postanowieniami niniejszego Artykułu.

25.15 Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej za Stron.

#### **PODPISY STRON:**

Wynajmujący

Najemca

#### **SPIS ZAŁĄCZNIKÓW**

Załącznik nr 1 - Wypis z KRS i RIK dla Najemcy i Wynajmującego

Załącznik nr 2 - Odpisy z ksiąg wieczystych

Załącznik nr 3 - Plan wskazujący lokalizację Pomieszczeń i pomieszczeń sanitarnych przylegających do Przedmiotu Najmu

Załącznik nr 4 - Plan umiejscowienia Ogródka restauracyjnego na terenie Nieruchomości

Załącznik nr 5 - Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego

Załącznik nr 6 - Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego

Załącznik nr 7 - Zestawienie Powierzchni Wspólnej