

UMOWA NAJMU NR
zawarta w dniuw Gliwicach,

pomiędzy Stronami:

Narodowym Instytutem Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie - Państwowym Instytutem

Badawczym w Warszawie (02-781) przy ul. W.K. Roentgena 5, wpisanym do rejestru

przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział

Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000144803, NIP: 5250008057, REGON:

000288366 - 00028, zwanym dalej „Instytutem”

reprezentowanym przez **Zastępcę Dyrektora**

Oddziału, działającą na podstawie udzielonego

pełnomocnictwa uprawniającego do składania oświadczeń woli oraz dokonywania czynności

faktycznych i prawnych dotyczących działalności prowadzonej przez **Oddział Instytutu w Gliwicach**

(44-102) przy ul. Wybrzeże Armii Krajowej 15, w szczególności w zakresie reprezentowania Instytutu

w sprawach związanych z działalnością tego Oddziału,

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....
.....

Reprezentowaną przez

.....
.....

zwanym dalej „**Najemcą**”,

zaś łącznie zwani „**Stronami**”.

Zważywszy, iż Najemca wygrał w dniu ogłoszony przez Wynajmującego przetarg pisemny o nr sprawy na najem Powierzchni użytkowej 1,5m² (dł.1,5m x szer.1m), znajdującej się na I piętrze w Budynku Kliniki z przeznaczeniem pod ustawienie automatu do sprzedaży posiłków typu kanapki i sałatki.

Strony zawierają niniejszą Umowę o następującej treści:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku Kliniki zlokalizowanego przy ul. Wybrzeże Armii Krajowej 15 w Gliwicach posadowionym na działce ewidencyjnej nr 527 z obrębu Kłodnica 0024, w którym znajduje się powierzchnia stanowiąca Przedmiot najmu.
2. Przedmiotem niniejszej Umowy jest najem Powierzchni użytkowej 1,5m² (dł.1,5m x szer.1m) znajdująca się na I piętrze w Budynku Kliniki z przeznaczeniem pod ustawienie automatu do sprzedaży posiłków typu kanapki i sałatki, zwanej dalej „Powierzchnią” lub „Przedmiotem najmu”. Plan Powierzchni najmu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu podpisania niniejszej Umowy Powierzchnia jest wolna od obciążeń na rzecz osób trzecich.
4. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym Powierzchni i nie wnosi zastrzeżeń.

5. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie wyposażyć Powierzchnię na potrzeby prowadzonej na nim działalności i zapewnić jej prawidłowe funkcjonowanie.
6. Wynajmujący oświadcza, iż wyraża zgodę na posługiwanie się przez Najemcę adresem Wynajmującego do celów rejestrowych oraz jako adresu korespondencyjnego.

§ 2

Termin realizacji Umowy

Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas licząc od dnia rozpoczęcia najmu Powierzchni, o którym mowa w § 3 ust. 1 poniżej.

§ 3

Wydanie i zwrot Przedmiotu Najmu

1. Rozpoczęcie Najmu nastąpi w dniu przekazania Najemcy Powierzchni, który to dzień zostanie pisemnie ustalony przez Strony, na podstawie Protokołu Zdawczo-Odbiorczego, który zostanie podpisany przez obie Strony i stanowić będzie załącznik nr 3 do niniejszej Umowy. Z dniem podpisania Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Najemca obejmuje Powierzchnię na warunkach określonych w niniejszej Umowie, z uwzględnieniem terminu obowiązywania umowy wskazanego w § 2 Umowy.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy, Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu Powierzchni w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z jej prawidłowej użytkowania. Zwrot Powierzchni nastąpi na podstawie Protokołu Zdawczo-Odbiorczego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli obu Stron.
3. W przypadku odmowy lub braku możliwości podpisania Protokołu Zdawczo-Odbiorczego przez Najemcę w dniu zwrotu Powierzchni, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu stwierdzającego stan Powierzchni. Protokół ten będzie wiążący dla Stron w zakresie rozliczeń po zakończeniu Umowy, a opis stanu Powierzchni zawarty w Protokole Zdawczo-Odbiorczym z dnia wydania Powierzchni stanowić będzie podstawę do oceny ewentualnych uszkodzeń lub pogorszeń stanu Powierzchni, wykraczających poza normalne zużycie.

§ 4

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się w okresie obowiązywania niniejszej Umowy do:
 - 1) Użytkowania Powierzchni zgodnie z jej przeznaczeniem, utrzymywania jej w należytym porządku i stanie technicznym, przestrzegania wszelkich obowiązujących przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych oraz przepisów administracyjno-porządkowych obowiązujących na terenie Wynajmującego.
 - 2) Wyposażenia Powierzchni na własny koszt i ryzyko w automat do sprzedaży posiłków typu kanapki i sałatki. W przypadku urządzeń elektrycznych przeznaczonych do montażu Najemca zobowiązany będzie uzyskać wcześniejszą akceptację Działu Technicznego Wynajmującego. Każdorazowa zmiana/ wymiana urządzeń elektrycznych przeznaczonych do montażu wymaga wcześniejszych uzgodnień i akceptacji Działu Technicznego Wynajmującego. W przypadku konieczności modernizacji instalacji elektrycznej w celu podłączenia nowych energochłonnych urządzeń, Najemca na własny koszt wykona prace instalacyjne po uzgodnieniu ich zakresu i uzyskaniu akceptacji Działu Technicznego Wynajmującego.

- 3) Zakazu sprzedaży produktów alkoholowych, wyrobów tytoniowych (w tym e-papierosy), innych produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, np. dopalacze.
 - 4) Sprzedaży towarów z zachowaniem przewidzianych prawem wymogów, w tym w zakresie atestów sanitarnych i terminu ważności produktów.
 - 5) Najemca zobowiązany jest do regularnych przeglądów oferowanego w przedmiocie najmu asortymentu pod względem, jego daty przydatności do spożycia, odpowiedniego przechowywania. Powyższe może stanowić przedmiot kontroli ze strony Wynajmującego.
 - 6) Rozpoczęcia działalności na Powierzchni w terminie 7 dni roboczych od dnia przekazania Powierzchni Najemcy, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy. Za dni robocze Strony uznają dni od poniedziałku do piątku od godz. 7:00 do godz. 15:00 z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy oraz dni uznane za wolne od pracy przez Wynajmującego w jego zakładzie pracy.
 - 7) Powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie do 3 dni od daty dokonania zmiany.
 - 8) Powiadomienia Wynajmującego o zainstalowaniu monitoringu na Powierzchni i administratorze danych, w terminie 3 dni roboczych od daty dokonania instalacji.
 - 9) Wykonywania bieżących konserwacji i przeglądów wszelkich urządzeń oraz usuwania usterek spowodowanych normalną ich eksploatacją.
 - 10) Niezmieniania sposobu korzystania z Powierzchni bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
 - 11) Prowadzenia swojej działalności na Powierzchni w sposób niezakłócający statutowej działalności Wynajmującego.
 - 12) Nienaruszania interesów Wynajmującego w szczególności poprzez zapewnienie swobodnego dostępu do terenu Wynajmującego i wewnętrznych dróg komunikacyjnych swoimi środkami transportu.
 - 13) Użytkowania Powierzchni w sposób niepowodujący uciążliwości dla Wynajmującego i osób trzecich.
 - 14) Uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na umieszczenie własnych lub cudzych znaków, oznaczeń symboli lub reklam wewnątrz i na zewnątrz Budynku [nie dot. samej Powierzchni zajmowanej przez Najemcę.]
 - 15) Udostępnienia Powierzchni w celu dokonania przez Wynajmującego kontroli prawidłowości jej eksploatacji oraz dokonywania okresowych pomiarów instalacji, przy czym Wynajmujący dołoży należytych starań, aby kontrole te nie utrudniały działalności prowadzonej przez Najemcę.
 - 16) Zawarcia i utrzymania przez cały okres trwania Umowy na własny koszt ubezpieczenia Powierzchni od ognia i innych zdarzeń losowych, nieszczęśliwych wypadków, kradzieży z włamaniem i rabunku oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenie, kradzieże lub włamania na Powierzchni.
2. Najemca zobowiązuje się do pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w całym okresie trwania najmu.

3. Najemca nie może oddawać Powierzchni w podnajem, poddzierżawę, jak również oddawać go w bezpłatne używanie pod jakimkolwiek tytułem na rzecz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, wyrażonej pod rygorem nieważności.
4. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego instalować urządzeń np. anten, klimatyzatorów itp. na nieruchomości poza Przedmiotem najmu.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody w Przedmiocie Najmu, jego elementach wyposażenia oraz w częściach wspólnych nieruchomości, powstałe w wyniku jego działań lub zaniechań, jak również działań lub zaniechań osób, za które ponosi odpowiedzialność (w tym jego pracowników, dostawców, zleceńbiorców, klientów Najemcy).
6. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez personel, dostawców, zleceńbiorców lub klientów Najemcy, jak i za ewentualne zatrucia pokarmowe spowodowane zastosowaniem lub sprzedażą wadliwych komponentów. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatrucia pokarmowe spowodowane zastosowaniem lub sprzedażą wadliwych komponentów. Najemca zobowiązuje się do pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w całym okresie trwania najmu.
7. Wszelkie ulepszenia i zmiany adaptacyjne Przedmiotu Najmu mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie na jego koszt i ryzyko z zastrzeżeniem ust. 8 poniżej. Koszty wszelkich ulepszeń poniesione przez Najemcę nie będą podlegać zwrotowi przez Wynajmującego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, Najemca ma prawo zabrać dokonane ulepszenia, pod warunkiem, że nie spowoduje to uszkodzenia Powierzchni, chyba że Strony pisemnie uzgodniły inne warunki dotyczące pozostawienia ulepszeń.
8. Dokonanie przez Najemcę jakichkolwiek ulepszeń i zmian adaptacyjnych w Przedmiocie Umowy wymaga uprzedniego przedłożenia Wynajmującemu szczegółowego projektu planowanych prac oraz uzyskania jego pisemnej zgody. W przypadku braku takiej zgody, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania od Najemcy, po zakończeniu Umowy, przywrócenia Powierzchni do stanu pierwotnego na koszt Najemcy.
9. Najpóźniej w dniu przekazania Powierzchni Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu kopię aktualnej polisy lub inny dokument ubezpieczenia Powierzchni od ognia i innych zdarzeń losowych, nieszczęśliwych wypadków, kradzieży z włamaniem i rabunku oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności wraz z potwierdzeniem opłacenia składki ubezpieczeniowej. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania ważnego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy oraz przekazywania Wynajmującemu dokumentów potwierdzających ciągłość ubezpieczenia, bez odrębnego wezwania w tym zakresie.
10. Najemca zobowiązuje się nadto do:
 - a) ścisłego przestrzegania norm sanitarnych, kontroli temperatury przechowywania i transportu oferowanych w Przedmiocie najmu produktów spożywczych,
 - b) rzetelnej informacji o składzie produktu, jego pochodzenia i obecności alergenów zgodnie z regulacją prawa żywnościowego,
 - c) informacji o serwisie (napis powinien być umieszczony w widocznym miejscu, czytelnym, informować o postępowaniu w przypadku niewydania asortymentu, niewydania reszty itp.)

- d) posiadania przez cały okres trwania umowy odpowiednich certyfikatów, zezwoleń sanitarnych na sprzedaż produktów spożywczych,
 - e) zapewnienia posiadania przez personel obsługujący automat książeczkę SANEPID,
 - f) czyszczenia i dezynfekcji automatu na swój koszt i ryzyko,
 - g) monitorowania temperatury wewnątrz automatu tak, aby była dostosowana do produktów, które się w nim znajdują.
11. Automat zostanie zainstalowany w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego i nie może być przenoszony w inne miejsce bez pisemnej zgody Wynajmującego.
12. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z montażem, konserwacją, utrzymaniem, naprawą i demontażem automatu.
13. Najemca oświadcza, że personel odpowiedzialny za uzupełnienie asortymentu posiada aktualne badania sanitarno-epidemiologiczne.
14. Najemca odpowiada za przeciwpożarowe zabezpieczenie automatu.
15. Strony zgodnie ustalają, iż Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku wad automatu, wad produktu, niewłaściwej obsługi automatu czy zaniedbań sanitarnych.

§ 5

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zapewnia, że Powierzchnia jest w dobrym stanie technicznym i jest wolna od wad fizycznych, a Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem umowy, akceptuje jego stan techniczny i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń czy uwag.
2. Wynajmujący dostarczy i zaopatrzy Powierzchnię w energię elektryczną. Wynajmujący zobowiązuje się do zamontowania na własny koszt licznika energii elektrycznej najpóźniej przed dniem przekazania Powierzchni Najemcy.
3. Wynajmujący zobowiązany jest do bieżącego utrzymania, a w razie konieczności naprawy budynku, w którym znajduje się Przedmiot najmu.
4. Jeżeli w czasie trwania Umowy zachodzi konieczność wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie (nie później niż w terminie 5 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających dokonanie przez Wynajmującego naprawy), pisemnie powiadomi o tym fakcie Wynajmującego. W przypadku zaniechania tego obowiązku Najemca zostanie obciążony kosztami naprawienia szkód, które powstały przez to zaniechanie, na zasadach ogólnych.
5. W przypadku opisanym w ust. 4 powyżej, Wynajmujący i Najemca ustalą dogodny dla każdej ze Stron termin rozpoczęcia prac.
6. Wynajmujący zapewni możliwość wjazdu na teren, o którym mowa w § 1 ust. 1 Umowy, pojazdów Najemcy lub dostawców Najemcy na czas załadunku i wyładunku towarów niezbędnych do prowadzenia działalności określonej w § 1 ust. 2 Umowy, z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej.
7. Najemca, personel Najemcy oraz dostawcy Najemcy mogą korzystać z parkingu Wynajmującego przy ul. Wybrzeże Armii Krajowej 15 w Gliwicach zgodnie z cennikiem i Regulaminem Ruchu i Parkowania Pojazdów na Terenie Wynajmującego, który dostępny jest na stronie internetowej Wynajmującego.

8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej lub innych instalacji znajdujących się w Przedmiocie Najmu, powstałych w wyniku zaniedbań Najemcy lub zdarzeń losowych.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się na wynajmowanej Powierzchni zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie Powierzchni oraz ubezpieczenie majątku znajdującego się na wynajmowanej Powierzchni od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty i ryzyko z tym związane.
10. W przypadku niecierpiącym zwłoki, wynikającym z awarii lub zdarzeń o charakterze losowym pracownicy Wynajmującego mają prawo wstępu na wynajętą Powierzchnię w celu zabezpieczenia znajdującego się na niej mienia.

§ 6

Warunki sprzedaży i ceny produktów

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania cen wszystkich produktów oferowanych do sprzedaży na poziomie racjonalnym, rynkowym i uczciwym, zgodnym z zasadami uczciwej konkurencji oraz realiami lokalnego rynku.
2. W trosce o dobro pacjenta oraz zapewnienia równych i sprawiedliwych warunków dostępu do produktów, ceny oferowane przez Najemcę nie mogą przekraczać 20% średnich cen rynkowych obowiązujących dla tych samych lub porównywalnych produktów, ustalonych w oparciu o minimum trzy niezależne źródła działające na terenie Gliwic.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do bieżącego monitorowania cen stosowanych przez Najemcę, w tym poprzez porównania tych cen z rynkiem lokalnym oraz inne dostępne środki weryfikacyjne.
4. W przypadku stwierdzenia naruszenia limitu cenowego określonego w ust. 2 powyżej, Wynajmujący może wezwać Najemcę do niezwłocznego dostosowania cen, wyznaczając w tym celu termin nie dłuższy niż 7 dni kalendarzowych od chwili doręczenia wezwania.
5. Niezależnie od treści ust. 4 powyżej, Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego rozwiązania Umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli naruszenie limitu cenowego będzie miało charakter rażący, uporczywy, bądź gdy Najemca nie dostosował cen pomimo uprzedniego wezwania.

§ 7

Czynsz najmu oraz opłaty

1. Z tytułu najmu Najemca uiszczać będzie miesięczną opłatę czynszową od dnia rozpoczęcia najmu w wysokości:
Netto: zł (słownie: zł 00/100)
Brutto: zł (słownie: zł 00/100.).
2. Czynsz płatny będzie poczynając od dnia, o którym mowa w §3 ust. 1 Umowy.
W przypadku niepełnego miesiąca najmu, czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie do okresu najmu.
3. Opłatę czynszową Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu, co miesiąc z góry, na podstawie faktury przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: **nr 96 1050 1285 1000 0002 0211 3460**, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury ustrukturyzowanej za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF). Wynajmujący może dodatkowo poinformować Najemcę o wystawieniu faktury drogą elektroniczną.

4. W przypadku opóźnienia w terminowej zapłacie czynszu, Najemcy zostaną naliczone przez Wynajmującego odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, określone w ustawie z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790), na podstawie noty odsetkowej.
5. Kwota czynszu określona w ust. 1 powyżej ulega corocznej waloryzacji po ogłoszeniu Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy. Za podstawę waloryzacji przyjmuje się wartość procentową tego wskaźnika. Waloryzacja dokonana w myśl niniejszego zapisu nie wymaga aneksu do Umowy, a do jej skuteczności wystarczające będzie przesłanie Najemcy pisma z informacją o wysokości czynszu po waloryzacji. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia. Najemca wyraża zgodę na powyższe warunki waloryzacji.
6. Najemca zobowiązany będzie ponosić koszty mediów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami, według wskazań licznika, stanowiącymi załącznik nr 4 do Umowy.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 6 powyżej, będą uiszczane przez Najemców w terminie do 14 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury ustrukturyzowanej za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) za okres danego miesiąca kalendarzowego (tzw. „opłata z dołu”). Wynajmujący może dodatkowo poinformować Najemcę o wystawieniu faktury drogą elektroniczną.
8. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów za media zgodnie z treścią ust. 6 powyżej z tym zastrzeżeniem, że stawki opłat za media będą podlegały bieżącej aktualizacji w oparciu o obowiązujące stawki stosowane przez dostawców mediów, na podstawie informacji przekazanych przez Dział Nadzoru i Służb Technicznych Wynajmującego. Zaktualizowane stawki obowiązują od dnia ich wejścia w życie, w tym także z mocą wsteczną, na co Najemca wyraża zgodę. Aktualizacja dokonana w myśl niniejszego postanowienia nie wymaga aneksu do umowy, a do jej skuteczności wystarczające będzie przesłanie Najemcy pisma z informacją o wysokości opłaty za media po aktualizacji.
9. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur obejmujących czynsz najmu oraz opłat za media.
10. Wynajmujący oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j.: Dz. U. z 2023r. poz. 1790).
11. Najemca oświadcza, iż posiada/nie posiada* statusu dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j.: Dz. U. z 2023r. poz. 1790) (*niepotrzebne skreślić) .

§ 8

Kaucja

1. W celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań ciążących na mocy Umowy na Najemcy z tytułu zapłaty czynszu najmu, przywrócenia Przedmiotu najmu do umówionego stanu po zakończeniu Umowy i kar umownych powstałych wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych Umową, Najemca uiszcza Wynajmującemu kaucję gwarancyjną w wysokości odpowiadającej **dwukrotności miesięcznego czynszu**. Z tak ustanowionej kaucji Wynajmujący będzie miał prawo zaspokojenia wskazanych roszczeń powstałych z Umowy, o ile Najemca nie wykona swego zobowiązania i bezskutecznie upłynie

wyznaczony mu w tym celu przez Wynajmującego termin dodatkowy. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód na wynajmowanej Powierzchni, pogorszenia stanu Powierzchni, zaległości z tytułu czynszu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z Powierzchni innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.

2. Kwota kaucji, o której mowa w ust. 1 powyżej wpłacona zostanie przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego **nr 96 1050 1285 1000 0002 0211 3460** najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień wydania Przedmiotu Najmu.
3. Kwota kaucji, o której mowa w ust. 1 powyżej podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu Przedmiotu najmu stwierdzonej Protokołem zdawczo – odbiorczym o ile wcześniej Wynajmujący nie wykorzysta jej stosownie do warunków przewidzianych Umową.
4. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
5. W przypadku zmniejszenia kaucji, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego, nie później niż w terminie 10 dni, uzupełnienia sumy kaucji do kwoty określonej w ust. 1 powyżej.

§ 9

Rozwiązanie Umowy

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w przypadku dopuszczenia się przez Najemcę rażącego naruszenia warunków Umowy, w szczególności poprzez:
 - 1) nierozpoczęcie przez Najemcę działalności na Powierzchni w terminie wskazanym w § 4 ust. 1 pkt 6) Umowy, a opóźnienie przekracza 5 dni roboczych,
 - 2) zaleganie z zapłatą czynszu lub opłat za media za dwa pełne okresy płatności,
 - 3) korzystanie z Powierzchni w innym celu niż wynikającym z Umowy,
 - 4) użytkowanie Powierzchni w sposób powodujący uciążliwość dla Wynajmującego i osób trzecich,
 - 5) oddanie Powierzchni lub jej części w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego korzystania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 6) dokonywanie zmian w Przedmiocie Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 7) zmianę przedmiotu prowadzonej działalności bez zgody Wynajmującego,
 - 8) utratę przez Najemcę wymaganych pozwoleń lub licencji niezbędnych do prowadzenia działalności w Przedmiocie Umowy,
 - 9) rażące, uporczywe naruszenie limitu cenowego, o którym mowa w § 6 ust. 2 Umowy bądź jeżeli Najemca nie dostosował cen pomimo uprzedniego wezwania Wynajmującego,
 - 10) złożenie przez Najemcę niezgodnych z prawdą oświadczeń w jakichkolwiek dokumentach lub informacjach przekazanych Wynajmującemu przed lub w trakcie trwania Umowy,
 - 11) ogłoszenia przez Najemcę likwidacji.

2. Rozwiązanie Umowy na podstawie ust. 1 pkt 2) powyżej może nastąpić po uprzednim wezwaniu Najemcy na piśmie do zapłaty zaległego czynszu lub opłat za media i wyznaczeniu mu w tym celu dodatkowego, jednomiesięcznego terminu, który upłynie bezskutecznie.
3. Rozwiązanie Umowy na podstawie ust. 1 powyżej następuje poprzez wysłanie przez Wynajmującego na adres korespondencyjny Najemcy, wskazany w nagłówku niniejszej Umowy pismem oświadczenia o rozwiązaniu Umowy, przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy wywołuje skutek w postaci rozwiązania Umowy z dniem jego wysłania przez Wynajmującego.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, w formie pisemnej ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących przypadkach:
 - 1) Zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, bądź jest uciążliwe dla Wynajmującego, czego nie można było przewidzieć w chwili jej zawarcia.
 - 2) Podjęcia decyzji o zmianie przeznaczenia wynajmowanej Powierzchni.
 - 3) Zaistnienie sytuacji, w której Powierzchnia stanie się niezbędna do wykonywania przez Wynajmującego jego statutowych zadań.
5. Rozwiązanie Umowy na podstawie ust. 4 powyżej następuje poprzez wysłanie przez Wynajmującego na adres korespondencyjny Najemcy, wskazany w nagłówku niniejszej Umowy pismem oświadczenia o rozwiązaniu Umowy, przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru.
6. W przypadku rozwiązania Umowy na podstawie ust. 1 i ust. 4 Najemcy nie przysługuje prawo do odszkodowania.
7. Niezależnie od powyższych postanowień, Strony mogą rozwiązać niniejszą Umowę w każdym czasie na mocy zgodnego ich porozumienia.

§ 10

Prawo odstąpienia

1. Wynajmujący ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy w szczególności w przypadku niedotrzymania terminu wpłaty kaucji określonego w § 8 Umowy, poprzez złożenie pismem oświadczenia Najemcy, nie później jednak niż do dnia wydania Najemcy Przedmiotu Najmu.
2. W razie odstąpienia od niniejszej Umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Najemcy, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 1.5 krotności wartości czynszu określonego w § 7 ust. 1 Umowy. Zastrzeżenie kary umownej, nie wyłącza praw Wynajmującego do dochodzenia od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych, w zakresie, w jakim poniesiona szkoda przewyższa wysokość zapłaconej kary umownej.

§ 11

Klauzula poufności

1. Strony zobowiązują się do:
 - 1) zachowania poufności wszelkich nieujawnionych do publicznej wiadomości informacji technicznych, technologicznych, organizacyjnych oraz innych informacji posiadających wartość gospodarczą udostępnianych wzajemnie w związku z niniejszą umową,

- 2) podjęcia wszelkich niezbędnych kroków dla zapewnienia, że żadna z osób otrzymujących informacje nie ujawni tych informacji, w całości jak i w części, stronom trzecim bez uzyskania uprzedniej zgody na piśmie od Strony, której informacja dotyczy. Strona, która otrzymuje informacje drugiej strony, odpowiada za osoby, którym te informacje zostają udostępnione jak za własne działanie i zaniechanie, w szczególności ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie postanowień pkt 1) powyżej,
 - 3) ujawniania informacji o których mowa pkt 1) powyżej jedynie tym pracownikom, którym będą one niezbędne do wykonywania powierzonych im czynności i tylko w zakresie, w jakim odbiorca informacji musi mieć do nich dostęp dla celów realizacji umowy.
2. Obowiązek zachowania poufności nie dotyczy informacji, które:
- 1) zostały podane do publicznej wiadomości w sposób niestanowiący naruszenia niniejszej umowy i innych przepisów powszechnie obowiązującego prawa,
 - 2) są znane Stronom z innych źródeł i nie naruszają postanowień niniejszej umowy,
 - 3) zostaną ujawnione przez jedną za Stron ze względu na obowiązujące wymogi prawa lub zgodnie z prawomocnym orzeczeniem sądu lub prawomocną decyzją administracyjną.
3. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień ust. 1 powyżej, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz drugiej Strony kary umownej w wysokości 1.5 krotności wartości czynszu określonego w § 7 ust. 1 Umowy za każde stwierdzone naruszenie. Zastrzeżenie kary umownej, nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych, w zakresie, w jakim poniesiona szkoda przewyższa wysokość zapłaconej kary umownej.

§ 12

Zakaz cesji

Najemca nie może dokonać jakichkolwiek cesji spośród swych praw lub zobowiązań wynikających z niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego wyrażonej pod rygorem nieważności.

§ 13

Klauzula adaptacyjna

W przypadku zmiany okoliczności prawnych lub faktycznych, które istotnie wpływają na realizację niniejszej Umowy i powodują, że jej dalsze wykonywanie na dotychczasowych warunkach nie leży w interesie publicznym, czy też staje się uciążliwe dla Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo do żądania renegotjacji warunków Umowy.

§ 14

Klauzula salwatoryjna

W przypadku gdy którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane za nieważne, niewykonalne lub bezskuteczne, nie wpływa to na ważność pozostałych postanowień Umowy. Strony zobowiązują się do niezwłocznego podjęcia negocjacji w dobrej wierze w celu zastąpienia nieważnego, niewykonalnego lub bezskutecznego postanowienia ważnym i wykonalnym postanowieniem, które w możliwie największym stopniu odzwierciedli intencje Stron oraz zapewni Wynajmującemu porównywalną ochronę jego interesów ekonomicznych i prawnych.

§ 15

Rozwiązywanie sporów

1. W przypadku wystąpienia sporu wynikającego z niniejszej Umowy lub z nią związanego, Strony zobowiązują się w pierwszej kolejności podjąć negocjacje w dobrej wierze w celu jego

- polubownego rozwiązania. Strona inicjująca spór pisemnie informuje drugą Stronę o jego przedmiocie oraz wyznacza termin na rozpoczęcie negocjacji.
2. W przypadku nie rozpoczęcia negocjacji przez Stronę wezwaną w terminie wyznaczonym lub w przypadku braku osiągnięcia porozumienia w drodze negocjacji w terminie 21 dni od dnia ich rozpoczęcia, każda ze Stron jest uprawniona do skierowania sprawy do sądu. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego (Oddziału w Gliwicach).
 3. Niezależnie od postanowień ust. 2 powyżej, w przypadku, gdy spór nie zostanie rozwiązany w drodze negocjacji w terminie 21 dni od dnia ich rozpoczęcia, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia na zasadach określonych w § 9 ust. 1 Umowy.

§ 16

Kary umowne

1. Niezależnie od kar umownych przewidzianych w poszczególnych postanowieniach niniejszej Umowy, Strony ustalają, iż w przypadku naruszenia przez Najemcę jakichkolwiek obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, Wynajmującemu przysługiwać będą kary umowne w przypadkach i wysokościach:
 - 1) nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 1)-4), 10)-16) Umowy w wysokości 600,00 zł brutto za każdy stwierdzony przypadek,
 - 2) nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 6), 7), 8) ust. 9 Umowy w wysokości 100,00 zł brutto za każdy dzień zwłoki.
2. Zastrzeżenie kary umownej, o których mowa w ust. 1 powyżej, nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych, w zakresie, w jakim poniesiona szkoda przewyższa wysokość zapłaconej kary umownej.
3. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w dniu określonym w § 3 ust. 2 Umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz obowiązujący w ostatnim miesiącu obowiązywania Umowy w podwójnej wysokości, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu.

§ 17

Postanowienia końcowe

1. Osobami odpowiedzialnymi za realizację niniejszej umowy są:
 - 1) ze strony Wynajmującego: tel.
e-mail:
 - 2) ze strony Najemcy:
e-mail:
2. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, wezwania oraz inna korespondencja pomiędzy Stronami w związku z niniejszą Umową będą dokonywane w formie pisemnej i doręczane drugiej Stronie za pośrednictwem operatora pocztowego, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, na adresy wskazane w komparycji Umowy, bądź osobiście w Dziale Administracji Wynajmującego pokój 127.
3. Strony zobowiązane są informować się o każdej zmianie adresu korespondencyjnego.

W razie braku takiej informacji wszystkie pisma doręczone na ostatni znany adres korespondencyjny będą uważane za doręczone skutecznie. Zmiana adresu do doręczeń nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy a poinformowania drugiej Strony o zmianie.

4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy obowiązującego prawa, w szczególności Kodeksu Cywilnego.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla Wynajmującego i Najemcy.
7. Integralną częścią umowy są następujące załączniki:
 - 1) Załącznik nr 1 - Wydruk KRS/CEIDG Najemcy.
 - 2) Załącznik nr 2 - Plan Powierzchni najmu
 - 3) Załącznik nr 3 - Protokół Zdawczo-Odbiorczy
 - 4) Załącznik nr 4 - Kalkulacja opłat dodatkowych
 - 5) Załącznik nr 5 - Klauzula Informacyjna.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: