

Umowa nr ... /DLA/2017

zawarta w Warszawie w dniu r. pomiędzy:

Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7, 00-955 Warszawa, działającym na podstawie ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o Banku Gospodarstwa Krajowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1843) oraz statutu Banku Gospodarstwa Krajowego, stanowiącego załącznik do rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 16 września 2016 r. w sprawie nadania statutu Bankowi Gospodarstwa Krajowego (Dz. U. poz. 1527), reprezentowanym przez :

1. **Krystynę Trzcińską** – Dyrektora Departamentu Logistyki i Administracji,
2. **Michała Kozłowskiego** – Naczelnika Wydziału w Departamencie Logistyki i Administracji,

zwanym w dalszej treści Umowy „Wynajmującym” lub „Bankiem”

a

Spółką

.....

reprezentowaną przez:

1.

zwaną dalej „Operatorem” lub „Najemcą”

§ 1.

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu opisanego w § 2, stanowiącego przedmiot najmu (zwanego dalej „**Lokalem**”), mieszczącego się w budynku siedziby Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 7 (zwanym dalej „**Budynkiem**”) oraz ma prawo do najmowania jego całości lub części.
2. Operator oświadcza, że jest zainteresowany najmem Lokalu, w celu prowadzenia bufetu i stołówki pracowniczej na terenie Budynku Wynajmującego (dalej jako „Usługi Zbiorowego Żywienia”).
3. Operator oświadcza, że posiada wiedzę, doświadczenie, umiejętności, środki techniczne, organizacyjne i finansowe niezbędne do świadczenia Usługi Zbiorowego Żywienia w zakresie i na warunkach określonych w Umowie.
4. Operator zobowiązany jest do spełnienia wymagań higienicznych i sanitarnych oraz wykorzystywania, przy świadczeniu Usługi Zbiorowego Żywienia, środków spożywczych zgodnych z przepisami ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2017 r. poz. 149).

§ 2.

Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem Umowy jest najem przez Operatora Lokalu o powierzchni 96,20 m², stanowiącego zaplecze kuchenne stołówki pracowniczej, zlokalizowanego na terenie Budynku

na warunkach określonych w Umowie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w zakresie zbiorowego żywienia oraz świadczenia usług cateringowych związanych z obsługą spotkań biznesowych dla pracowników Banku i osób upoważnionych do przebywania w Budynku.

2. Szczegółowy wykaz pomieszczeń wchodzących w skład Lokalu stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.

§ 3.

Najem lokalu

1. Wynajmujący wynajmuje a Operator bierze w najem Lokal na warunkach określonych w Umowie.
2. Lokal wyposażony jest w:
 - 1) sieć wodociągową, elektryczną, kanalizacyjną oraz system wentylacji i klimatyzacji;
 - 2) wyposażenie gastronomiczne, krzesła i stoliki kawiarniane, określone w **Załączniku nr 2 i 2A** do Umowy.
3. Do Lokalu stanowiącego przedmiot najmu przylega sala konsumencka o powierzchni 185,66 m². Całość stanowi stołówkę pracowniczą. Rzut powierzchni stołówki pracowniczej stanowi **Załącznik 1A** do Umowy.
4. Wynajmujący w celu świadczenia przez Operatora Usługi Zbiorowego Żywienia udostępni salę konsumencką wraz z wyposażeniem meblowym.
5. Zaplecze kuchenne udostępnione zostanie do wyłącznego użytku Operatora, natomiast sala konsumencka zostanie udostępniona do użytku pracowników Wynajmującego i osób uprawnionych do przebywania na terenie Budynku.
6. Powierzchnia kawiarniana, stanowiąca część sali konsumenckiej, będzie pełnić także funkcje tzw. „Przystanku wiedza”. Powierzchnia ta ma wystrój sprzyjający relaksowi w ramach przerw w pracy i jednocześnie stanowi miejsce wymiany wiedzy, inspiracji, spotkań między pracownikami Banku.
7. Operator oświadcza, iż znany jest mu stan architektoniczno–techniczny Lokalu i że akceptuje ten stan oraz oświadcza, że pomieszczenia są przystosowane do prowadzenia w nich działalności gastronomicznej, określonej w § 2 ust. 1.
8. Sala konsumencka będzie mogła być wykorzystana przez pracowników Wynajmującego w celu spożywania własnych posiłków w godzinach otwarcia stołówki oraz w innych celach przewidzianych przez Wynajmującego.
9. Lokal zostanie przekazany Operatorowi wraz z wyposażeniem gastronomicznym oraz wyposażeniem meblowym sali konsumenckiej na podstawie „Protokołu zdawczo-odbiorczego”, podpisanego przez przedstawicieli obu Stron, który stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy.
10. Wykaz sprzętu wniesionego przez Operatora stanowi **Załącznik nr 2** do „Protokołu zdawczo-odbiorczego”.
11. Wynajmujący umożliwi Operatorowi korzystanie w Lokalu z instalacji wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej, grzewczej, klimatyzacyjnej, instalacji przeciwpożarowej, sieci teletechnicznej, informatycznej, zwanych w dalszej części Umowy „**Instalacjami**”.

§ 4.

Zobowiązania Operatora z tytułu najmu Lokalu

1. Operator swoją działalnością nie może powodować zakłóceń oraz ograniczeń w działalności innych użytkowników Budynku. Pracownicy Operatora uprawnieni są do wstępu i przebywania na terenie Budynku od poniedziałku do piątku każdego tygodnia w godzinach od 7:00 do 18:00, z wyłączeniem dni, w których Bank nie prowadzi działalności.
2. Operator zobowiązuje się w okresie obowiązywania Umowy do ponoszenia kosztów związanych z naprawą Instalacji na warunkach określonych w ust. 3.
3. Operator zobowiązuje się do korzystania z Instalacji zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do przestrzegania zasad prawidłowej eksploatacji Instalacji. W przypadku uszkodzenia Instalacji spowodowanego nieprawidłową eksploatacją przez Operatora lub osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren Budynku, naprawa lub wymiana takiej Instalacji lub jej części składowej zostanie dokonana przez Wynajmującego na koszt Operatora. Poniesione przez Wynajmującego i udokumentowane koszty naprawy bądź wymiany zostaną pokryte przez Operatora na pierwsze pisemne żądanie Wynajmującego.
4. Wynajmujący, bez konieczności uzgadniania z Operatorem, ma prawo wykonywać w Budynku wszelkie prace związane z ich naprawą, modernizacją, rekonstrukcją, rozbudową oraz usuwaniem awarii. W związku z tego rodzaju pracami Wynajmujący ma prawo w szczególności instalować, konserwować, wymieniać rury, przewody, kable, oraz inne instalacje, które przechodzą przez Lokal bez prawa Operatora do żądania odszkodowania z tytułu ograniczeń w korzystaniu z Lokalu w związku z prowadzonymi pracami.
5. Operator zobowiązuje się do utrzymania stołówki pracowniczej w należyтым stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym, w tym dokonywać codziennego sprzątania.
6. Operator zobowiązuje się do czyszczenia, odbioru i utylizacji odpadów z osadnika tłuszczu (separatora) znajdującego się w Lokalu, na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska, stosownie do potrzeb, lecz nie rzadziej niż 1 raz w miesiącu. Protokół z wyżej wymienionych czynności czyli czyszczenia, wywozu i utylizacji separatora każdorazowo przekazuje Wynajmującemu.
7. Operator zobowiązuje się do usuwania na własny koszt i we własnym zakresie odpadów produkcyjnych i pokonsumpcyjnych.
8. W związku z koniecznością przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 4, Operator umożliwi przedstawicielom Wynajmującego wstęp do Lokalu w celu dokonania naprawy Instalacji lub usunięcia awarii. Wynajmujący posiada prawo do wstępu do Lokalu podczas nieobecności Operatora.
9. Operator zobowiązuje się do przestrzegania wewnętrznych aktów normatywnych Wynajmującego, w szczególności przepisów i zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, które zostaną przekazane Operatorowi w dniu podpisania Umowy.
10. Operator przedstawi Wynajmującemu listę pracowników zatrudnionych w Lokalu oraz zobowiązuje się do jej aktualizowania. Wynajmujący wyda Operatorowi stosowne przepustki

na wstęp pracowników oraz zgody na wjazd samochodów służbowych Operatora zgłoszonych Wynajmującemu z podaniem marki i numerów rejestracyjnych.

11. Operator zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności gastronomicznej z dniemstycznia 2018 r.
12. W przypadku gdy Operator nie stawi się w wyznaczonym terminie i nie odbierze Lokalu, Wynajmujący obciąży Operatora karą umowną stanowiącą trzykrotność miesięcznego czynszu. Wynajmujący w takiej sytuacji może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym.
13. Wszelkie opóźnienia w odbiorze Lokalu mogą mieć miejsce tylko w przypadku stwierdzenia wad Lokalu lub awarii Instalacji całkowicie uniemożliwiających jego używanie.
14. Operator zobowiązany jest zapewnić wszelkie pozostałe drobne wyposażenie Lokalu, niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej ponad standard wskazany w § 3 ust. 2 oraz w **Załącznikach nr 2 i 2a** do Umowy na swój koszt. Wyposażenie to pozostaje własnością Operatora.
15. Operator ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w Lokalu lub w Budynku lub na terenie Wynajmującego spowodowane przez niego lub osoby działające na jego zlecenie. Jako szkoda uznawane jest także usuwanie lub przebudowa ścian, witryn, drzwi, okien oraz wszelkiego wyposażenia, systemów i urządzeń, włączając w to w szczególności sieci elektryczne, grzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne, alarmowe, system przeciwpożarowy (sprinklery), jeżeli takie systemy czy urządzenia zostały zainstalowane w Lokalu lub Budynku. Operator zobowiązuje się naprawić szkody i rozpocząć prace w terminie 14 dni roboczych od wezwania z wykorzystaniem takich podmiotów, które gwarantują jakość wykonanych usług na poziomie odpowiadającym wymaganiom co do standardu Budynku, w którym znajduje się Lokal.

§ 5.

Usługi Zbiorowego Żywienia

1. Usługi Zbiorowego Żywienia oznaczają przygotowywanie i serwowanie posiłków gorących i zimnych przekąsek, wyrobów garmazeryjnych i cukierniczych, kanapek, gorących i zimnych napojów oraz innych towarów konsumpcyjnych w oparciu o surowce, półprodukty i produkty spożywcze i żywnościowe, oraz gotowe dania dostarczane w tym celu przez Operatora w opakowaniach chroniących je przed zanieczyszczeniem. Operator zobowiązany jest przy świadczeniu Usług Zbiorowego Żywienia do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia.
2. Większość produktów i towarów Operator zobowiązuje się dostarczać na potrzeby bieżące, bez konieczności dłuższego magazynowania.
3. Towar będzie dostarczany już zważony – nie przewiduje się stanowiska odbioru ilościowego.
4. Kuchnia została dostosowana do wykonywania potrzebnej obróbki termicznej półfabrykatów oraz gotowania zup.
5. Operator zapewni personel i technologie odpowiednie do świadczenia Usługi Zbiorowego Żywienia.
6. W ramach Usług Zbiorowego Żywienia Operator będzie oferował odbiorcom posiłki, o których mowa w ust. 1.

7. Operator zapewni na podstawie odrębnych zleceń/umów kompleksową obsługę cateringową wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego w zakresie:
 - 1) przygotowania sal konferencyjnych (wyposażenie w zastawę stołową, obrusy, termosy, naczynia, wózki itp.) i uprzątnięcie sali po spotkaniu;
 - 2) przygotowania i dostawy posiłków lub poczęstunków jak również ich serwowanie, odpowiednio do złożonego zamówienia.
8. Szczegółowy zakres obsługi wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego zostanie każdorazowo określony w konkretnym zleceniu.
9. Operator będzie pozostawał w gotowości do świadczenia obsługi cateringowej wydarzeń organizowanych przez Bank. Zlecenia na świadczenie obsługi spotkań będą przekazywane nie później niż na 1 dzień roboczy przed planowanym wydarzeniem. Wynajmujący dopuszcza składanie zamówień u Operatora na obsługę cateringową w trybie pilnym.
10. Operator będzie świadczył Usługi Zbiorowego Żywienia wyłącznie dla osób uprawnionych do przebywania w Budynku.
11. Usługi Zbiorowego Żywienia będą świadczone w systemie samoobsługowym od poniedziałku do piątku w godz. 8:00 – 16:00.
12. Operator zobowiązuje się, że nie będzie oferował w ramach prowadzonej w Lokalu działalności napojów alkoholowych.
13. Stołówka pracownicza będzie czynna pięć dni w tygodniu, od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00 -16:00.
14. Posiłki obiadowe wydawane będą od poniedziałku do piątku w godzinach 12:00 -16:00.
15. Operator przyjmuje do wiadomości i stosowania, że na terenie całego Budynku obowiązuje zakaz palenia.
16. Dostarczanie do stołówki produktów i artykułów spożywczych, sprzętu, urządzeń niezbędnych do świadczenia Usługi Zbiorowego Żywienia oraz transport odpadów powstałych w procesie świadczenia Usługi Zbiorowego Żywienia będzie dokonywane drogą i w czasie uzgodnionym z Wynajmującym.

§ 6.

Prawa i obowiązki Operatora z tytułu świadczenia Usług Zbiorowego Żywienia

1. Operator zobowiązuje się do świadczenia Usług Zbiorowego Żywienia oraz prowadzenia stołówki pracowniczej zgodnie z najlepszymi standardami w tym zakresie, przepisami prawa polskiego, z należytą starannością z zachowaniem przepisów i zasad bezpieczeństwa oraz na warunkach określonych w Umowie.
2. Operator ponosi odpowiedzialność i zobowiązuje się, że wszystkie serwowane porcje żywieniowe będą świeże i właściwej dla rodzaju świadczonej usługi jakości łącznie ze wszystkimi aspektami odnoszącymi się do ich przygotowania i zaprezentowania.
3. Operator zobowiązany jest do umożliwienia przedstawicielowi Wynajmującego w godzinach pracy Lokalu:
 - 1) przeprowadzenia doraźnej kontroli jakości i standardu Usług Zbiorowego Żywienia oraz cen posiłków;
 - 2) przeprowadzenia doraźnej kontroli wyposażenia gastronomicznego;

- 3) dokonania okresowego (kwartalnego) przeglądu stanu Lokalu oraz jego wykorzystania przez Operatora.
4. Kontrole i przeglądy, o których mowa w ust. 3, będą odbywać się w terminach i zakresie nie utrudniających normalnej pracy Lokalu oraz przeprowadzane będą przez upoważnionych przedstawicieli Wynajmującego. Operator zobowiązuje się do zastosowania się do wniosków pokontrolnych Wynajmującego w powyższym zakresie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi przepisami.
5. Operator jest zobowiązany:
 - 1) niezwłocznie poinformować Wynajmującego na piśmie o wszelkich uszkodzeniach, zniszczeniach, utracie wyposażenia gastronomicznego;
 - 2) utrzymywać w czystości, porządku i stanie odpowiednim do natychmiastowego wykorzystania wyposażenie gastronomiczne oraz sprzęt należący do Wynajmującego i Operatora.
6. W przypadku uszkodzenia wyposażenia gastronomicznego z winy Operatora, Operator zobowiązuje się do pokrycia kosztów jego naprawy lub wymiany. Określenie przyczyny uszkodzenia zostanie dokonane przez przedstawiciela autoryzowanego serwisu danego wyposażenia gastronomicznego.
7. Operator zobowiązuje się do przestrzegania terminów ważności badań lekarskich wszystkich pracowników zatrudnionych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz zapewnia, że wszyscy zatrudnieni przez niego pracownicy na terenie Lokalu będą czysto i schludnie ubrani.
8. Operator ponosi pełną odpowiedzialność za całokształt spraw związanych z odpadami, w tym także komunalnymi, które mogą powstać w trakcie prowadzenia działalności w rozumieniu powszechnie obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
9. Operator zapewni możliwość dokonywania opłat przy użyciu kart płatniczych. Operator poniesie koszty operacyjne związane z funkcjonowaniem terminala bankowych kart płatniczych.
10. Na pisemny wniosek Najemcy lub Wynajmującego zostanie uzgodniona zmiana godzin otwarcia Lokalu oraz menu.

§ 7.

Utrzymanie, konserwacje, adaptacje i ulepszenia stołówki pracowniczej

1. Operator będzie sprzątać i utrzymywać w porządku całą powierzchnię stołówki pracowniczej na swój koszt w szczególności poprzez:
 - 1) bieżące utrzymywanie w czystości łącznie z sufitem podwieszanym;
 - 2) dezynfekcje i dezynsekcje zgodnie z przepisami;
 - 3) bieżące czyszczenie lad, powierzchni przeszklonych oraz szaf chłodniczych z produktami spożywczymi;
codzienne sprzątanie pojemników zgromadzonych w komorze śmietnikowej przeznaczonych na odpady;
 - 4) codzienne sprzątanie pojemników zgromadzonych w komorze śmietnikowej przeznaczonych na odpady.
2. Operator ponosi koszty wynikające z wyposażenia Lokalu w urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym m.in. dobrej jakości zastawę stołową, poza

wyposażeniem, o którym mowa w § 3 ust. 2. Wynajmujący ponosi koszty związane z wyposażeniem sali konsumpcyjnej w stoły i krzesła, zgodnym z koncepcją organizacji przestrzeni i aranżacji wewnątrz stołówki pracowniczej. Każda zmiana aranżacji sali wymaga zgody Wynajmującego.

3. Operator zobowiązany jest do spełniania wszystkich wymogów wynikających z przepisów ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, jak również odpowiada za zgodność z prawem prowadzonej przez siebie działalności a także zgodnie z decyzjami właściwych organów administracji publicznej. Instalowane w Lokalu maszyny i wyposażenie powinny spełniać normy wyżej wymienionych przepisów. Operator nie będzie przechowywał w Lokalu żadnych substancji niebezpiecznych (zgodnie z definicją podaną w przepisach).
4. Operator jest odpowiedzialny za konserwację Lokalu, w celu zapewnienia utrzymania jego należytego stanu, który nie pomniejszałby jego wartości ponad stan wynikający z bieżącej eksploatacji.
5. Wszelkie drobne naprawy i remonty Lokalu wynikające z bieżącej eksploatacji, a w szczególności naprawa i wymiana drzwi, naprawa okien wraz z ich oszkleniem, malowanie pomieszczeń, naprawa posadzek, naprawa i wymiana wyposażenia pomieszczeń obciążają Operatora. Zastosowane do napraw materiały i elementy wyposażenia powinny być identyczne lub takiej samej jakości jak materiały zastosowane poprzednio w Lokalu.
6. Wszelkie ulepszenia i adaptacje Lokalu podczas jego eksploatacji mogą być dokonywane przez Operatora na jego koszt i ryzyko wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i na podstawie zatwierdzonej przez niego dokumentacji, bez prawa dochodzenia od Wynajmującego roszczeń z tytułu poniesionych nakładów.
7. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem np. przegrody ścianki działowe wykonane przez Operatora nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego, z zastrzeżeniem § 16 ust. 1.

§ 8.

Posiłki

1. Wymagania dotyczące oferowanych posiłków:
 - 1) codziennie w ramach Usług Zbiorowego Żywienia dostępne będą co najmniej:
 - a) 2 dania obiadowe z porcją mięsa (wołowina, wieprzowina, drób) lub ryby,
 - b) 2 dania obiadowe jarskie (np. naleśniki, placki, zapiekanka warzywna, pierogi - różne rodzaje),
 - c) 2 zupy,
 - d) 3 składniki skrobiowe (np. ziemniaki, ryż, kasza, frytki, makaron),
 - e) 2 rodzaje jarzyn gotowanych,
 - f) 2 surówki,
 - g) 1 deser,
 - h) 2 zestawy śniadaniowe;
 - 2) oferowane dania mogą się powtarzać nie częściej niż co 5 dni roboczych;
 - 3) gramatura poszczególnych składników dania obiadowego:
 - a) mięso/ryba - 100 g,

- b) składniki skrobiowe - 200 g,
 - c) porcja surówki/surówek lub jarzyn gotowanych - 100 g,
 - d) danie jarskie - 300 g,
 - e) zupa - 250 g.
2. Wykorzystywane będą wyłącznie wysokiej jakości artykuły spożywcze, materiały i surowce przeznaczone do sprzedaży detalicznej i produkcji gastronomicznej.
 3. Do oferowanych posiłków nie będą dodawane ulepszacze, glutaminian sodu i inne konserwanty.
 4. Aktualne menu wraz z cenami dań przekazywane Wynajmującemu będzie co najmniej z jednodniowym wyprzedzeniem w celu umieszczenia menu na stronie intranetowej Wynajmującego przed rozpoczęciem pracy Banku.
 5. Ceny posiłków określone zostały w ofercie Operatora stanowiącej **Załącznik nr 4** do Umowy.
 6. Na żądanie Wynajmującego Operator przedstawi w terminie 3 dni kalkulację kosztów poszczególnych produktów spożywczych i posiłków oraz szczegółowe statystyki dotyczące liczby sprzedawanych produktów spożywczych i posiłków.
 7. Ceny posiłków mogą być waloryzowane 1 lutego każdego roku, począwszy od lutego 2018 roku, o podany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni. Waloryzacja cen nie będzie wymagała zachowania formy aneksu do Umowy. Każdorazowa zmiana ceny brutto posiłków ponad zmianę wynikającą z waloryzacji wymaga uprzedniego pisemnego zatwierdzenia przez Wynajmującego.
 8. Aktualny cennik posiłków będzie każdorazowo przedkładany Wynajmującemu.
 9. Operator oświadcza, iż różnorodność serwowanych posiłków/zestawów obiadowych w ciągu dnia/tygodnia, nie może być mniejsza niż przedstawiona w ofercie stanowiącej **Załącznik nr 4** do Umowy.

§ 9.

Opłaty z tytułu najmu Lokalu

1. Z tytułu najmu Lokalu Operator jest zobowiązany do zapłaty miesięcznego czynszu najmu („Czynsz Najmu”) wynoszącego PLN netto (słownie:) powiększonego o obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Czynsz najmu będzie naliczany od dnia przekazania Lokalu, po podpisaniu przez Wynajmującego i Najemcę „Protokołu zdawczo-odbiorczego”, stanowiącego **Załącznik nr 3** do Umowy.
3. Kwota, o której mowa w ust. 1, będzie waloryzowana w lutym każdego roku, począwszy od lutego 2018 r., o podany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towaru i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok.
4. Oprócz Czynszu Najmu Operator jest zobowiązany ponosić koszty bieżącej eksploatacji Lokalu oraz koszty innych usług świadczonych na jego rzecz przez Wynajmującego, w tym przede wszystkim jest zobowiązany wnosić opłaty eksploatacyjne za:
 - 1) usługi teletechniczne, w tym w szczególności za montaż urządzeń, abonament, rozmowy telefoniczne – według aktualnego cennika Wynajmującego;
 - 2) opłaty z tytułu zużycia elektryczności; rozliczenie nastąpi na podstawie wskazań liczników ze wszystkimi składnikami dla danej taryfy zgodnie z obowiązującym aktualnie cennikiem dostawcy energii;

- 3) opłaty z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków; rozliczenie nastąpi na podstawie wskazań liczników ze wszystkimi składnikami dla danej taryfy zgodnie z obowiązującym aktualnie cennikiem dostawcy wody;
- 4) opłaty za energię ciepłą w wysokości 0,45 % kosztu ciepła ponoszonego przez Wynajmującego za Budynek.
5. Operator upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
6. Czynsz Najmu zawiera:
 - 1) opłatę za ochronę w zakresie monitoringu części wspólnych budynku;
 - 2) podatek od nieruchomości;
 - 3) wymiana źródeł światła zużytych w naturalny sposób;
 - 4) utrzymanie Instalacji.
7. Czynsz Najmu będzie płatny przez Operatora miesięcznie z góry na rachunek bankowy Wynajmującego nr w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury VAT.
8. Wynajmujący wystawi fakturę VAT za Czynsz Najmu w terminie do 7. dnia każdego miesiąca, którego płatność dotyczy, z wyjątkiem pierwszej faktury VAT, która zostanie wystawiona przez Wynajmującego nie wcześniej niż po podpisaniu przez Strony Umowy, na kwotę za okres od dnia przekazania pomieszczeń do końca danego miesiąca, którego płatność dotyczy.
9. Opłaty eksploatacyjne za usługi będą płatne przez Operatora na rachunek bankowy Wynajmującego nr w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury VAT.
10. Wynajmujący wystawi fakturę VAT za opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 4, w terminie do 7. dnia każdego miesiąca, następującego po miesiącu którego płatność dotyczy.
11. Kwota Czynszu Najmu oraz opłat eksploatacyjnych jest kwotą netto i Wynajmujący doliczy do niej podatek VAT według obowiązujących przepisów.
12. Za dzień dokonania płatności będzie uważany dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego wymaganą należnością.
13. Za opóźnienie Operatora w zapłacie wszelkich należności wynikających z Umowy w tym Czynszu Najmu i opłat eksploatacyjnych, Operator jest zobowiązany płacić Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie, liczone od daty wymagalności płatności do daty uznania rachunku bankowego Wynajmującego wymaganą należnością.
14. Operator nie ma prawa do obniżania, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego Czynszu Najmu lub wszelkich innych należności wynikających z warunków niniejszej Umowy, jak również do potrąceń kwot na poczet roszczeń, które może zgłaszać w stosunku do Wynajmującego, jeżeli roszczenia takie są przedmiotem sporu lub nie zostały prawnie zasądzone.
15. W przypadku opóźnienia Operatora z zapłatą Czynszu Najmu za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący wezwie Operatora do uiszczenia zaległych opłat, określając termin nie krótszy niż jeden miesiąc. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym. Rozwiązanie Umowy w trybie powyższym nie zwalnia Operatora z obowiązku uregulowania zaległych płatności wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

§ 10.

Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy Operator złoży Wynajmującemu, najpóźniej w terminie do 14 dni kalendarzowych od daty zawarcia Umowy zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości 10.000 PLN (słownie: dziesięć tysięcy) w postaci:
 - 1) kaucji w pieniądzu;
 - 2) gwarancji bankowej;
 - 3) gwarancji ubezpieczeniowej.
2. Operator oświadcza, że wyraża zgodę na bezpośrednie potrącenie przez Wynajmującego z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy wszelkich należności powstałych w związku z Umową, a w szczególności z tytułu niezapłaconego Czynszu Najmu, opłat eksploatacyjnych, szkód powstałych w wynajmowanym Lokalu na skutek niezachowania przez Operatora lub osób przy pomocy których wykonuje Umowę, należytej staranności w użytkowaniu Lokalu lub wyposażenia. W przypadku dokonania przez Wynajmującego wypłaty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, Operator zobowiązuje się uzupełnić jego kwotę do pełnej wysokości w terminie 14 dni od daty otrzymania od Wynajmującego zawiadomienia o wypłacie, o której mowa w powyższym zdaniu.
3. Wszelkie koszty dotyczące ustanowienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy ponosi Operator.
4. W przypadku wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w postaci kaucji w pieniądzu, nastąpi uznanie rachunku Wynajmującego o numerze
5. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy będzie ważne przez cały okres obowiązywania Umowy. W przypadku złożenia przez Operatora gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej wystawionej na czas określony, każdorazowo, na minimum 30 dni przed upływem kolejnego okresu obowiązywania gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej Operator będzie składał Wynajmującemu następną gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na kolejny okres lub będzie przedłużał istniejącą gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na kolejny okres.
6. W przypadku gdy Operator nie złoży zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w terminie, o którym mowa w ust. 1, lub jej nie uzupełni stosownie do ust. 2 albo jej nie odnowi zgodnie z ust. 5, Wynajmujący będzie miał prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
7. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy będzie podlegało zwolnieniu, lecz nie wcześniej niż 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, po podpisaniu przez obie Strony „Protokołu zdawczo-odbiorczego”, stanowiącego Załącznik nr 3 do Umowy, i po uregulowaniu przez Operatora wszelkich zaległych zobowiązań na rzecz Wynajmującego.
8. Wynajmujący dopuszcza możliwość zmiany formy zabezpieczenia. Zmiana ta wymaga pisemnej akceptacji Wynajmującego i nie stanowi zmiany Umowy.

§ 11.

Odpowiedzialność i ubezpieczenie

1. Operator zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu najpóźniej w dniu podpisania Umowy, potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej i deliktowej z tytułu prowadzonej działalności, która będzie obejmowała szkody rzeczowe i osobowe do wysokości 200 000,00 PLN (słownie: dwieście tysięcy złotych).
2. Operator zobowiązany jest ubezpieczyć na własny koszt mienie stanowiące jego własność znajdujące się w Lokalu, a w szczególności towary, materiały, wyposażenie, jak również swoich pracowników. W zakresie mienia ubezpieczenie powinno przewidywać pokrycie szkód w wysokości odpowiadającej ich wartości odtworzeniowej lub wartości księgowej brutto w zakresie wszystkich ryzyk lub w zakresie szkód spowodowanych przez ogień i inne zdarzenia losowe oraz spowodowanych przez osoby trzecie jak np. kradzież, rozbój i akty wandalizmu. Ubezpieczenie winno obowiązywać od dnia wniesienia mienia do Lokalu.
3. Polisa ubezpieczeniowa będzie ważna przez okres następujących po sobie minimum 12 miesięcy licząc do daty jej wystawienia. Każdorazowo na minimum 14 dni przed upływem kolejnego 12 miesięcznego okresu, Operator będzie składał Wynajmującemu następną, potwierdzoną za zgodność z oryginałem, kopię polisy ubezpieczeniowej ważnej przez okres kolejnych następujących po sobie minimum 12 miesięcy.
4. W przypadku nie przedłożenia kopii polisy lub jej nieodnowienia zgodnie z ust. 3, Operator zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/30 jednomiesięcznego Czynnzu Najmu za każdy dzień opóźnienia. Wynajmującemu niezależnie od kary umownej przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Wynajmujący zobowiązuje się, że ubezpieczy na swój koszt Lokal wraz z Instalacjami i wyposażeniem gastronomicznym od wszelkich zdarzeń losowych. W przypadku uznania przez ubezpieczyciela Wynajmującego, że winę za uszkodzenie, utratę, zniszczenie wyposażenia gastronomicznego lub zniszczenie Lokalu lub Instalacji ponosi Operator i odmówi wypłaty odszkodowania, Operator jest zobowiązany do pokrycia szkody jakiej doznał Wynajmujący.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody, w tym w szczególności za zniszczenia, uszkodzenia i utratę lub kradzieże rzeczy ruchomych, a zwłaszcza sprzętu ruchomego i sprzętu należącego do Operatora z wyjątkiem sytuacji, gdy szkoda ta nastąpiła z winy Wynajmującego, jego pracowników lub osób trzecich, które działały w imieniu Wynajmującego. Strony także wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego i jego ubezpieczyciela w następującym zakresie:
 - 1) przerw w dostawie wody, energii elektrycznej, klimatyzacji, wentylacji i innych mediów;
 - 2) skutków działań innych osób fizycznych lub prawnych prowadzących działalność gospodarczą na terenie Budynku, ich pracowników lub osób działających na ich zlecenie, jak również klientów;
 - 3) kradzieży lub innego czynu niedozwolonego popełnionego przez osobę trzecią nie działającą w imieniu Wynajmującego.
7. Operator ma obowiązek skutecznie powiadomić Wynajmującego w terminie 48 godzin o zdarzeniach losowych, nieprawidłowościach w funkcjonowaniu Lokalu, w tym szkodach lub zniszczeniach, nawet jeżeli nie spowodowały one żadnych widocznych szkód, pod rygorem odpowiedzialności za skutki niedotrzymania terminu zgłoszenia roszczeń ubezpieczeniowych

8. Ewentualne szkody, poniesione przez Wynajmującego, które przewyższą sumy ubezpieczeniowe polis ubezpieczeniowych, zostaną pokryte we własnym zakresie bezpośrednio przez Operatora.

§ 12.

Poufność

1. Strony zobowiązują się, że wszelka dokumentacja, informacje oraz wiedza, którą uzyskały w związku z realizacją niniejszej Umowy i które dotyczą prowadzenia działalności drugiej Strony, podlegają ochronie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa i zostaną zachowane w najściślejszej tajemnicy, chyba, że uzyskają pisemną zgodę drugiej Strony w każdym konkretnym przypadku.
2. Strony ustalają, że wszelkie informacje uzyskane w związku z realizacją Umowy traktować będą jako poufne i żadna ze Stron nie będzie ich ujawniać osobom trzecim bez pisemnej zgody drugiej Strony Umowy oraz że będzie wykorzystywać je jedynie do realizacji zobowiązań wynikających z Umowy. Każdy z pracowników Operatora biorących udział w realizacji Umowy zobowiązany jest do podpisania oświadczenia o zachowaniu poufności. Wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy.
3. Zobowiązanie do poufności wiąże każdą ze Stron w czasie obowiązywania Umowy oraz po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, przez czas nieograniczony.
4. Strony odpowiadają za zachowanie poufności przez swoich pracowników, pełnomocników oraz osoby działające w ich imieniu.
5. Strony będą ponosiły przewidzianą prawem wzajemną odpowiedzialność za niedotrzymanie wskazanych w niniejszym paragrafie ustaleń.

§ 13.

Siła wyższa

Strony nie odpowiadają za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy spowodowane siłą wyższą. Dla potrzeb niniejszej Umowy siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, o charakterze zewnętrznym, niezależnym od Stron, któremu nie można było zapobiec pomimo dołożenia należytej staranności. Strona podlegająca działaniu siły wyższej niezwłocznie zawiadomi na piśmie drugą Stronę o wystąpieniu siły wyższej.

§ 14.

Podnajem

1. Operator zobowiązuje się, że bez pisemnej zgody Wynajmującego nie dokona podnajmu Lokalu innemu podmiotowi.
2. W przypadku wyrażenia zgody na podnajem Operator nie jest zwolniony z odpowiedzialności prawnej i finansowej wynikającej z Umowy.

§ 15.

Okres Obowiązania Umowy

1. Umowa wchodzi w życie z dniem 2018 r.
2. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem skierowanym do Operatora, poza przypadkami wskazanymi w innych postanowieniach umownych, w przypadku, gdy:
 - 1) Operator popada w zwłokę w zapłacie Czynszu Najmu lub innych obowiązkowych opłat lub ich części za dwa pełne okresy płatności i nie reguluje zaległości w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;
 - 2) Operator używa Lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie pomimo pisemnego upomnienia ze Strony Wynajmującego;
 - 3) Operator nie rozpocznie lub zaprzestanie prowadzenia działalności w Lokalu, lub nie podejmie jej w takim zakresie jak określony w Umowie, w szczególności w § 8, lub nie uzgodni zmiany oferowanego asortymentu posiłków określonego w Umowie, lub nie zapewni pełnego wyposażenia i umeblowania w Lokalu;
 - 4) Operator utraci niezbędne zgody i zezwolenia na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz nie dopełni postanowień Umowy dotyczących ubezpieczenia;
 - 5) Operator nie przestrzega pozostałych warunków Umowy, w tym utrzymywania Lokalu oraz sali konsumpcyjnej, pomimo upomnienia, w stanie niezgodnym z postanowieniami Umowy;
 - 6) Operator dokona w Lokalu jakichkolwiek zmian budowlanych bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub nie dokona zmian w uprzednio uzgodnionym z Wynajmującym terminie;
 - 7) Operator nie wykonuje napraw, do których jest zobowiązany bądź nie naprawia szkód, o których mowa w § 4 ust. 15.
4. W przypadku rozwiązania umowy, rozliczenie wzajemnych należności Stron powinno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia rozwiązania Umowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 12.

§ 16.

Zwrot przedmiotu najmu

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Operator przywróci Lokal do stanu, w jakim znajdował się w dniu wydania, usuwając z niego wszelkie dokonane nakłady i ulepszenia, chyba że Wynajmujący wyraził zgodę na ich pozostawienie, z zastrzeżeniem że z tytułu pozostawionych nakładów i ulepszeń Operatorowi nie przysługuje żadne wynagrodzenie.
2. Operator zobowiązany jest do zwrotu wyposażenia gastronomicznego i meblowego, według stanu z dnia ustalonego na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji. Lokal zostanie zwrócony na podstawie „Protokołu zdawczo-odbiorczego” podpisanego przez Strony.
3. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego zastrzeżeń w protokołach, o których mowa w ust. 2, Operator zobowiązany jest do zastosowania się do zastrzeżeń zgłoszonych przez Wynajmującego we wskazanym przez niego terminie. Operator zobowiązany jest do

uporządkowania i odnowienia Lokalu i sali konsumenckiej zgodnie z wytycznymi Wynajmującego. Kosztami usunięcia uszkodzeń w Lokalu i Wyposażeniu gastronomicznym stwierdzonych w trakcie przekazywania Wynajmującemu przez Operatora, spowodowanych przez Operatora, zostanie obciążony Operator na podstawie faktury VAT płatnej zgodnie z § 9 ust. 7 i 9.

4. W przypadku opóźnienia Operatora w zwrocie przedmiotu Umowy przekraczającego termin 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Wynajmujący będzie miał prawo do żądania od Operatora zapłaty kary umownej w wysokości 10% kwoty miesięcznego Czynszu Najmu za każdy dzień opóźnienia w zwrocie.
5. Operator zobowiązany jest do zapłaty kar umownych określonych w Umowie w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego stosownej noty. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych w Umowie kar umownych na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

§ 17.

Postanowienia dodatkowe

1. Operator ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł Wynajmujący, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez Operatora działalności w Lokalu oraz w Budynku i na terenie pozostałej nieruchomości.
2. Operator na podstawie pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym może umieścić swoje logo w Lokalu.
3. Operator po pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym może umieszczać w Lokalu reklamy producentów, których surowce, półprodukty, produkty, urządzenia używa w ramach świadczenia Usługi Zbiorowego Żywienia.
4. Wszelkie powiadomienia określone w Umowie będą wymagały formy pisemnej.
5. Strony zobowiązują się, że w terminie do 14 dni od daty podpisania Umowy wyznaczą w formie pisemnej osoby do kontaktów w zakresie współpracy przy realizacji Umowy.
6. Operator zobowiązany jest poinformować na piśmie Wynajmującego o zmianie danych korespondencyjnych, nie później niż w terminie 14 dni od daty dokonania takiej zmiany. Jeżeli Operator nie poinformuje Wynajmującego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wynajmującemu, wszelką korespondencję przekazaną przez Wynajmującego na ten adres uważa się za prawidłowo doręczoną.

§ 18.

Informowanie Stron

1. Osobami upoważnionymi do bieżących kontaktów wynikających z realizacji Umowy są:

- ze strony Wynajmującego:

1)

2)

- ze strony Najemcy :

1)

2)

2. Strony mają prawo do zmiany osób, o których mowa w ust. 1, w czasie trwania Umowy, informując pisemnie o tym drugą Stronę, bez konieczności sporządzenia aneksu do Umowy.

§ 19.

Postanowienia Końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia łącznie z rozwiązaniem Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z realizacji Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
6. Wszystkie tytuły rozdziałów i paragrafów w Umowie mają charakter wyłącznie informacyjny i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.

Załączniki do Umowy:

Załącznik nr 1 – Wykaz pomieszczeń

Załącznik nr 1A - Rzut powierzchni stołówki pracowniczej

Załącznik nr 2 – Wykaz wyposażenia gastronomicznego Lokalu

Załącznik nr 2A – Wykaz wyposażenia gastronomicznego Lokalu cd.

Załącznik nr 3 – Protokół zdawczo - odbiorczy

Załączniki do Protokołu:

- 1) opis wyposażenia gastronomicznego i meblowego Lokalu oraz sali konsumenckiej;
- 2) opis sprzętu wniesionego przez Operatora;
- 3) wykaz kluczy do kantyny przekazanych Operatorowi w dniu 201... r.

Załącznik nr 4 – Formularz ofertowy

Załącznik nr 4a – Cenowa propozycja ofertowa pozycji menu w ramach zestawów obiadowych

Załącznik nr 5 – Oświadczenie o zachowaniu poufności

WYNAJMUJĄCY

OPERATOR

