

UMOWA NAJMU Nr/2024 (Umowa)

zawarta w dniu2024r. w Warszawie pomiędzy:

Narodowym Instytutem Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie - Państwowym Instytutem Badawczym z siedzibą w Warszawie, adres: ul. W.K. Roentgena 5, 02-781 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000144803, Regon 000288366, NIP 525-000-80-57,

zwanym dalej „Wynajmującym”, w imieniu którego działa:

dr hab. n. med. Beata Jagielska – Dyrektor

a

**....., przedsiębiorcą prowadzącym działalność pod firmą
z siedzibą w, adres:....., wpisanym do
Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, REGON
....., NIP,*..... spółką..... z
siedzibą w, adres: wpisaną do
Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd,
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS,
Regon, NIP**

zwanym/zwaną* dalej „Najemcą”, w imieniu którego działa:

.....

Najemca i Wynajmujący zwani są dalej łącznie „Stronami”.

Zważywszy, iż Najemca wygrał przetarg ustny na wynajęcie lokalu użytkowego w budynku Wynajmującego w Warszawie przy ul. W. K. Roentgena 5, przeznaczonych na prowadzenie działalności gastronomicznej –baru/kawiarni, ogłoszony przez Wynajmującego na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w *sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu* (Dz. U. z 1993 r. Nr 97, poz. 443 z późn. zm.) Strony zawierają Umowę o następującej treści:

Objaśnienie pojęć

Pojęcia użyte w niniejszej Umowie mają następujące znaczenia:

- 1. Budynek** - obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych - elementów budowli oddzielających jej wnętrze od otoczenia zewnętrznego, posiadający fundamenty i dach.

2. **Lokal użytkowy** - część budynku składająca się z jednego lub więcej pomieszczeń, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym;
3. **Przedmiot najmu – lokal użytkowy** wraz z przyłączami do istniejących instalacji: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i telefonicznej, znajdujące się w budynku, których właścicielem jest Wynajmujący;
4. **Czynsz najmu** - opłata za wynajem lokali, wnoszona w określonych terminach przez Najemcę;
5. **Witryna lokalu** - okno wystawowe, oszklona gablota lub szafa chłodnicza, służące do eksponowania towarów, które sprzedaje Najemca;
6. **Pozwolenie/zaświadczenie wymagane prawem** – wszelkiego rodzaju zezwolenia lub decyzje umożliwiające Najemcy prowadzenie działalności polegającej na przygotowywaniu i sprzedaży artykułów spożywczych i napojów w lokalach użytkowych, będących przedmiotem najmu;
7. **Personel/pracownicy Najemcy** - ogół osób zatrudnionych przez Najemcę, niezależnie od formy zatrudnienia, w celu realizacji przez nich postanowień Umowy – przygotowywania i sprzedaży artykułów spożywczych i napojów;
8. **Dostawca Najemcy** – podmiot zewnętrzny, który dostarcza towary lub usługi Najemcy;
9. **Klient Najemcy** - osoba fizyczna lub osoba prawna, która dokonuje zamówienia w ramach baru/kawiarni Najemcy;
10. **Sila wyższa** - nadzwyczajne i nieprzewidywalne zdarzenia i okoliczności niezależne od Stron poza ich kontrolą, których następstw nie można było przewidzieć i uniknąć mimo zachowania należytej staranności;
11. **Kaucja** - określona suma pieniężna w gotówce czy też w papierach wartościowych stanowiąca zabezpieczenie należytego wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z Umowy lub też niewywiązania się przez Najemcę z wytycznych zawartych w Umowie;
12. **Awaria** - gwałtowne, nieprzewidziane uszkodzenie lub zniszczenie obiektu budowlanego, urządzenia technicznego lub systemu urządzeń technicznych powodujące przerwę w ich używaniu lub utratę ich właściwości, mogące prowadzić do zagrożenia dla zdrowia ludzkiego, uszkodzenia budynków, lokali użytkowych lub zanieczyszczenie środowiska.

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku zlokalizowanego przy ul. W.K. Roentgena 5 w Warszawie, w którym znajduje się lokal użytkowy stanowiący przedmiot najmu. Przedmiot najmu znajduje się w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr 2/65 z obrębu 1-10-75.
2. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, zwany dalej „lokałem” o łącznej powierzchni 238,50 m², w którego skład wchodzi:
 - 1) pomieszczenie w budynku Pawilonu Łózkowego, znajdujące się na parterze, o pow. 225,36 m², w tym:
 - a) Bufet – 171,74 m²,
 - b) Zaplecze bufetu 1 – 9,6 m²,
 - c) Zaplecze bufetu 2 – 6,5 m²,
 - d) Zaplecze bufetu 3 – 4,7 m²,
 - e) Magazyn – 16,57m²,
 - f) Magazyn gospodarczy – 3,99 m²,
 - g) Natrysk – 2,24 m²,
 - h) WC – 1,31 m²,
 - i) Biuro – 8,71 m²,

Plan pomieszczenia stanowi **Załącznik nr 1A do Umowy**;

2) pomieszczenie w budynku Pawilonu Łózkowego, znajdujące się na poziomie –1, o pow. 13,14 m², w tym 2 magazyny o pow. odpowiednio 7,95 m² i 5,19 m².

Plan pomieszczenia stanowi **Załącznik nr 1B do Umowy**.

3. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy lokal, który stanowi przedmiot najmu będzie wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich.
4. Wynajmujący oświadcza, iż wynajmuje lokal z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej – baru/kawiarni. Godziny otwarcia baru/kawiarni powinny mieścić się w przedziale czasowym określonym poniżej:
 - 1) w dni od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy:
 - a) w okresie od 1 listopada do 31 marca – godz. 7:30 – 16:30,
 - b) w okresie od 1 kwietnia do 31 października – godz. 7:30 – 17:30,
 - 2) w soboty oraz dni ustawowo wolne od pracy – godz. 9:00 – 15:00.
5. Działalność Najemcy, o której mowa w ust. 4 nie może zakłócać statutowej działalności Wynajmującego.
6. Wynajmujący zapewni możliwość wjazdu na teren, o którym mowa w § 1 ust. 1 pojazdów Najemcy lub dostawców Najemcy na czas załadunku i wyładunku towarów niezbędnych do prowadzenia działalności określonej w ust. 4 na warunkach określonych w § 4 ust. 6.
7. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego dokonywać zmiany przeznaczenia wynajętego lokalu.

§ 2

Warunki przekazania/zwrotu lokalu

1. Wynajmujący z dniem2024 r. przekaże w najem, a Najemca obejmuje lokal, o którym mowa w § 1 ust. 2 na warunkach określonych w Umowie.
2. Przekazanie lokalu Najemcy i jego zwrot Wynajmującemu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez przedstawicieli każdej ze Stron.
3. Najemca nie może podnajmować wynajętego lokalu ani oddawać wynajętego lokalu do czasowego używania innym podmiotom bez zgody Wynajmującego.
4. Do bieżącego nadzoru nad wykonaniem Umowy i utrzymywania stałych kontaktów:
 - 1) Wynajmujący wyznacza Panią/Panatel. e-mail:,
 - 2) Najemca wyznacza Panią/Panatel. e-mail:.....
5. Zmiana osób wskazanych w ust. 4 nie wymaga aneksu do Umowy, a jedynie oświadczenia w formie pisemnej i jest skuteczna od dnia doręczenia oświadczenia.

§ 3

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się w wynajętym lokalu:
 - 1) przygotowywać i sprzedawać posiłki zimne (wyroby garmażeryjne, kanapki, sałatki) i gorące (dania barowe, takie jak: naleśniki, pierogi, placki ziemniaczane, minimum 5 dań regionalnych kuchni polskiej oraz co najmniej 2 zestawy obiadowe) w cenach nie przekraczających średnich cen rynkowych dla danego rodzaju posiłków,
 - 2) przygotowywać i sprzedawać napoje ciepłe (takie jak kawa, herbata) i zimne (takie jak soki, wody, napoje gazowane), z wyłączeniem napojów alkoholowych,
 - 3) prowadzić sprzedaż innych artykułów spożywczych (takich jak świeże pieczywo, wyroby piekarnicze o przedłużonej trwałości, wyroby cukiernicze, słodczyce, kawa,

herbata w opakowaniach, nabiał – jogurty, serki, twarożki), z wyłączeniem sprzedaży wyrobów tytoniowych,

- 4) wydzielić miejsce wydawania posiłków nie kolidujące z miejscem pobierania opłat za posiłki.

2. Najemca jest zobowiązany do:

- 1) uzyskania na swój koszt wszelkich wymaganych prawem pozwoleń/zaświadczeń na prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalu, który stanowi przedmiot najmu oraz przekazania Wynajmującemu kopii tych pozwoleń/zaświadczeń w terminie do dnia przekazania lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 oraz przekazania kopii pozwoleń/zaświadczeń. W przypadku gdy pozwolenie/zaświadczenie wydane jest na okres krótszy niż do końca okresu obowiązywania Umowy, Najemca zobowiązany jest każdorazowo uzyskać pozwolenie/zaświadczenie na dalsze prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalu i kopię takiego pozwolenia/zaświadczenia przekazać Wynajmującemu. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o nie posiadaniu ważnego pozwolenia/zaświadczenia na prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalu;
- 2) wyposażenia lokalu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej. W przypadku urządzeń elektrycznych Najemca dostarczy Wynajmującemu dokumentację techniczną urządzeń elektrycznych przeznaczonych do montażu w lokalu, nie później niż do dnia przekazania lokalu Najemcy, o którym mowa w § 2 ust. 1. Każdorazowa zmiana/wymiana urządzeń elektrycznych przeznaczonych do montażu w lokalu 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) urządzenia wnętrza i witryny lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1a w sposób estetyczny zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego, który stanowi **Załącznik nr 2**, nie później niż w terminie 30 dni od zawarcia Umowy;
- 4) zatrudnienia personelu niezbędnego do prowadzenia działalności gastronomicznej – baru/kawiarni;
- 5) zainstalowania i uruchomienia – nie później niż w terminie 60 dni od dnia przekazania lokalu Najemcy, o którym mowa w § 2 ust. 1 – elektronicznego systemu powiadamiania o odbiorze zamówionych posiłków poprzez wyświetlenie na ekranie graficznym lub wywołanie przez system głośnomówiący numeru zamówienia oczekującego na odbiór przez klienta baru/kawiarni – w przypadku funkcjonowania wydawki, lub innego systemu usprawniającego odbiór posiłków przez klientów baru/kawiarni np. częściowej samoobsługi;
- 6) rozpoczęcia działalności gastronomicznej w lokalu w terminie 60 dni od dnia przekazania lokalu Najemcy, o którym mowa w § 2 ust. 1;
- 7) wykorzystywania lokalu zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi;
- 8) ubezpieczenia lokalu oraz mienia ruchomego znajdującego się w lokalu na swój koszt od ognia, pożaru, powodzi, kradzieży i innych zdarzeń losowych, od dnia przekazania lokalu Najemcy, o którym mowa w § 2 ust. 1 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy;
- 9) utrzymywania lokalu na swój koszt, w stanie technicznym pozwalającym na wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem;
- 10) zawarcia w imieniu własnym Umowy na odbiór odpadów powstających przy prowadzeniu działalności Najemcy na podstawie Umowy, w tym:
 - a) 20 01 08 odpady kuchenne ulegające biodegradacji,
 - b) 20 03 01 niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne,

- c) 20 01 25 oleje i tłuszcze jadalne,,
 - d) 15 01 01, 15 01 02, 15 01 07 odpady opakowaniowe,
- na cały okres obowiązywania niniejszej Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu kopie umowy na odbiór odpadów w terminie 7 dni od jej zawarcia, a ponadto na żądanie Wynajmującego kopie kart przekazania odpadów;
- 11) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej, bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania zmiany;
 - 12) powiadomienia Wynajmującego o zainstalowaniu monitoringu w lokalu i administratorze danych, w terminie 3 dni od daty dokonania instalacji;
 - 13) umieszczenia przed wejściem do lokalu określonego w § 1 ust. 2 pkt 1a informacji o firmie, pod jaką działa Najemca.
3. Najemca ponosi koszty i jest odpowiedzialny za:
- 1) utrzymywanie wynajmowanego lokalu i jego najbliższego otoczenia w należytym stanie sanitarnym i estetycznym,
 - 2) zapewnienie warunków bhp personelowi zatrudnionemu przez Najemcę oraz ochronę lokalu przed osobami trzecimi. Regulamin ustalający zasady bezpieczeństwa w trakcie współpracy Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie – Państwowego Instytutu Badawczego w Warszawie z pracodawcą, którego pracownicy wykonują prace na terenie NIO-PIB stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy.
 - 3) remonty i naprawy wynajmowanego lokalu oraz bieżącą konserwację znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, m.in. wymiana żarówek lub innych źródeł światła, , drzwi, zamków w drzwiach, odnawianie lokalu w okresach gwarantujących zachowanie należytej czystości (odnawianie powłok malarskich pomieszczeń, naprawa tynków, konserwacja podłóg itp.).
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez personel, dostawców, zleceniobiorców, lub klientów Najemcy.
5. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ppoż. przy uwzględnieniu wszelkich regulacji prawnych, w tym obowiązujących na terenie Wynajmującego (instrukcja ppoż.). Ponadto Najemca zobowiązany jest do:
- 1) zapewnienia osobom przebywającym w lokalu bezpieczeństwa i możliwość ewakuacji,
 - 2) zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z lokalu oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji ppoż.
6. Najemca nie może ograniczać dostępu do oferowanych w przedmiocie najmu usług na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów („selekcji”) pod rygorem rozwiązania Umowy.
7. Najemca nie może dopuszczać się wobec klientów lub zatrudnionych pracowników działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na wyznanie, wiek, płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość, pod rygorem rozwiązania Umowy.
8. Najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu kopię aktualnej polisy lub inny dokument ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności Najemcy na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż **350 000,00 zł** wraz z potwierdzeniem opłacenia składki ubezpieczeniowej. Najemca zobowiązuje się do utrzymania ważnego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy oraz przekazywania Wynajmującemu dokumentów potwierdzających ciągłość ubezpieczenia - pod rygorem rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy, bez prawa do odszkodowania i naliczenia kar umownych na rzecz Najemcy.

9. W dniu rozpoczęcia działalności Najemca przekaze Wynajmującemu kopie decyzji o dopuszczeniu wynajętego lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej wydaną przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (**Załącznik nr 5 do Umowy**).

§ 4

Warunki korzystania z przedmiotu najmu

1. Najemca może dokonywać na swój koszt przebudowy, adaptacji i przeróbek wynajętego lokalu wyłącznie w zakresie uzgodnionym wcześniej na piśmie z Wynajmującym. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszelkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne do realizacji w/w prac. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do dostarczenia uzyskanych zezwoleń, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od daty otrzymania.
2. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli stanu technicznego oraz inspekcji lokalu, w terminie uzgodnionym z Najemcą. W przypadku nie uzgodnienia terminu kontroli lub inspekcji z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo do przeprowadzenia kontroli lub inspekcji bez obecności Najemcy, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy drogą e-mail lub w formie pisemnej.
3. Najemca na swój koszt ma prawo do umieszczenia na zewnątrz lokalu, o którym mowa w **§ 1 ust. 2 pkt 1a** tablic ze swoją nazwą, w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym.
4. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego instalować urządzeń np. anten, klimatyzatorów itp. na nieruchomości poza lokalem.
5. W dniu zawarcia Umowy Najemca przekaze Wynajmującemu listę dostawców Najemcy, którą będzie aktualizował na bieżąco.
6. Najemca, personel Najemcy oraz dostawcy Najemcy mogą korzystać z parkingu Wynajmującego przy ul. W.K. Roentgena 5 w Warszawie zgodnie z cennikiem i Regulaminem Parkingu Wynajmującego, który dostępny jest na stronie internetowej Wynajmującego.

§ 5

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący udostępni Najemcy linię telefoniczną o nr 22 546 2810 obsługiwaną przez Centralę Telefoniczną Wynajmującego.
2. Wynajmujący zapewnia na swój koszt :
 - 1) działanie doprowadzonych do lokalu instalacji: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, telefonicznej;
 - 2) utrzymanie i naprawy budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, telefonicznej lub innych instalacji znajdujących się w lokalu, powstałych w wyniku zaniedbań Najemcy lub zdarzeń losowych.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jego pracowników oraz klientów znajdujące się w lokalu, o którym mowa w **§ 1 ust.2**.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez pracowników, dostawców, zleceniobiorców lub klientów Najemcy.
6. Jeżeli w czasie trwania najmu zachodzi konieczność wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Wynajmującego. W przypadku zaniechania tego obowiązku Najemca zostanie obciążony kosztami naprawienia szkód, które powstały przez to zaniechanie.
7. W przypadku opisanym w **ust. 6** Wynajmujący i Najemca ustalą dogodny dla każdej ze Stron termin rozpoczęcia prac.

8. W przypadku niecierpiącym zwłoki, wynikającym z awarii lub zdarzeń o charakterze losowym pracownicy Wynajmującego mają prawo wstępu do wynajętego lokalu w celu zabezpieczenia lokalu oraz znajdującego się w nim mienia.

§ 6

Czynsz Najmu

1. Strony ustalają, iż miesięczny czynsz najmu za lokal opisany w § 1 ust. 2 wynosi(słownie:00/100) złotych, co stanowi równowartośćzł za m² płatny będzie poczynając od dnia, o którym mowa w § 2 ust. 1. Kwota powyższa nie zawiera podatku VAT.
2. Czynsz najmu podlegać będzie corocznej waloryzacji według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik inflacji. Waloryzacja będzie dokonywana w przypadku dodatniego wskaźnika inflacji. **Pierwsza waloryzacja nastąpi 1 lutego 2025 r.**
3. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia poza czynszem najmu następujących opłat związanych z eksploatacją lokalu:
 - 1) kosztów zużycia energii elektrycznej, według wskazań liczników zainstalowanych w lokalu i aktualnych cen energii elektrycznej, pobieranych przez dostawcę energii elektrycznej,
 - 2) kosztów zużytej wody oraz odprowadzenia ścieków, według wskazań liczników zainstalowanych w lokalu i aktualnych cen pobieranych przez MPWiK,
 - 3) kosztów energii cieplnej ogrzewania lokalu według aktualnych stawek naliczanych przez dostawcę energii cieplnej, odpowiednio do powierzchni wynajętego lokalu,
 - 4) kosztów rozmów telefonicznych na podstawie bilingów, zgodnie ze stawkami i okresami, w jakich Wynajmujący rozlicza się z operatorem.
4. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne powiększone o należny podatek VAT Najemca zobowiązuje się płacić od dnia, o którym mowa w § 2 ust. 1.
5. Czynsz najmu będzie płatny z góry w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania faktury przez Najemcę. Faktury Wynajmujący będzie wystawiać do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
6. Opłaty określone w ust. 3 płatne będą za okres miesiąca kalendarzowego z dołu w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania faktury przez Najemcę.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych Wynajmującemu będą przysługiwać odsetki określone w ustawie z dnia 8 marca 2013 r. *o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych*.
8. Najemcy nie przysługuje prawo do odszkodowania ani zmniejszenia wysokości czynszu w przypadku przerwy w dostawach: energii elektrycznej, wody, energii cieplnej i innych usług związanych z wynajmowaną nieruchomością, niezależnych od Wynajmującego.

§ 8

Kary umowne

1. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania lub niewłaściwego wykonania Umowy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będą kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
 - 1) nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 ust. 1 Umowy w wysokości **300 zł** (słownie: trzysta złotych) za każdy stwierdzony przypadek,
 - 2) nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 ust. 2 Umowy w wysokości **1000 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy stwierdzony przypadek,

- 3) nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 ust. 3, 5, 6 i 7 Umowy w wysokości **1000 zł** (słownie: tysiąc złotych) za każdy stwierdzony przypadek,
 - 4) nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 ust. 8 i 9 Umowy w wysokości **500 zł** (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień zwłoki.
2. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu określonym w § 11 ust. 4, Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz obowiązujący w ostatnim miesiącu obowiązywania Umowy w podwójnej wysokości, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
 3. Wynajmujący zastrzega, że w przypadku szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonych kar umownych Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 9

Zabezpieczenie wykonania Umowy

1. W celu zabezpieczenia terminowej płatności czynszu oraz opłat eksploatacyjnych oraz obowiązków Najemcy określonych w § 3 ust. 2 pkt 14, Najemca ustanowi zabezpieczenia na następujących zasadach:
 - 1) Najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Najemca dokona wpłaty na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy kaucji gwarancyjnej w wysokości 150% miesięcznej stawki czynszu najmu brutto, tj. kwoty wynoszącej **zł** (słownie: **złotych 00/00**). Wynajmujący przewiduje możliwość wniesienia zabezpieczenia, o którym mowa powyżej w formie nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej, płatnej na każde żądanie, przy czym zarówno treść dokumentu, jak również gwarant wymaga akceptacji Wynajmującego. Niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy Najemca przekaze Wynajmującemu dokument gwarancji bankowej/gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę, o której mowa wyżej, celem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz płatności czynszu, z klauzulą zapłaty „na pierwsze żądanie”.
 - 2) Po zakończeniu Umowy Wynajmujący niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia zakończenia Umowy zwróci Najemcy kwotę wpłaconą tytułem kaucji gwarancyjnej lub zwolni gwarancję bankową/ubezpieczeniową w przypadku braku roszczeń wynikających ze stosunku najmu.
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu lub jego wyposażenia ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczania wszelkich należności finansowych, tytułem niezapłaconego czynszu, opłat, wyrządzonych szkód, w tym ewentualnych kosztów opróżnienia lokalu. W przypadku zmniejszenia kaucji, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego uzupełnienia sumy kaucji do kwoty określonej **pkt 1** niniejszego paragrafu.

§ 10

Termin realizacji Umowy

Umowa niniejsza obowiązuje od dnia zawarcia, z tym, że najem lokalu trwać będzie przez **okres 36 miesięcy** od dnia określonego w § 2 ust. 1.

§ 11

Zakończenie Umowy

1. Z ważnych przyczyn, a zwłaszcza w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny do wykonywania przez Wynajmującego jego statutowych zadań, Wynajmujący może rozwiązać Umowę z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego z zachowaniem formy pisemnej ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) gdy Najemca nie uruchomi baru/kawiarni w terminie określonym w § 3 ust. 2 pkt. 6, a opóźnienie przekracza okres 7 dni kalendarzowych;
 - 2) gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności - uprzedzając tym fakcie Najemcę na piśmie i udzielając Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - 3) gdy Najemca rażąco narusza postanowienia § 3 oraz § 4 ust. 1, 4 Umowy;
 - 4) gdy Najemca zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę jego wartości lub uszkodzenie;
 - 5) nieprzedstawienia dokumentów potwierdzających aktualne ubezpieczenie OC Najemcy zgodnie z § 3 ust. 8 Umowy lub potwierdzających aktualne ubezpieczenie od ognia, zalania, kradzieży i innych zdarzeń losowych zgodnie z § 3 ust. 2 pkt. 7;
 - 6) nieotrzymania lub cofnięcia pozwolenia na prowadzenie działalności gastronomicznej przez Najemcę w przedmiocie najmu;
 - 7) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu;
 - 8) skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
 - 9) ogłoszenie przez Najemcę likwidacji lub upadłości.
3. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn, o których mowa w ust. 2 Najemcy nie przysługuje prawo do odszkodowania.
4. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, najpóźniej do godz. 22.00, Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Koszt ewentualnego remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Wynajmujący może odstąpić od żądania przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotu najmu, w zamian za to Wynajmujący zatrzyma wszelkie dokonane przez Najemcę w okresie trwania Umowy nakłady, ulepszenia bez obowiązku zapłaty przez Wynajmującego jakiegokolwiek sumy z tego tytułu na rzecz Najemcy.
5. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Niniejsza Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu z dniem utraty przez Wynajmującego tytułu prawnego do budynku, o którym mowa w § 1 niniejszej Umowy. W związku z rozwiązaniem Umowy z tego tytułu Najemcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze lub roszczenie oparte na innej podstawie prawnej.

7. Najemca będzie zobowiązany zwrócić Wynajmującemu w dniu zwrotu przedmiotu najmu wszystkie klucze, które zostały mu wydane albo klucze do zamków, które on sam zainstaluje lub dorobi.

§ 12

Odpady

1. Strony oświadczają, że Najemca jest traktowany jak wytwórca odpadów, w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 32 w związku z art. 28 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (dalej: *ustawa o odpadach*), powstałych w trakcie prowadzenia przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności, związanej z realizacją Umowy i jest wyłącznie odpowiedzialny za wytworzone odpady oraz zapewnienie postępowania z nimi w sposób zgodny z przepisami obowiązującego prawa przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy.
2. Najemca zobowiązany jest zbierać odpady (zgodnie z definicją o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 34) w miejscach wskazanych przez Wynajmującego, w sposób zapewniający bezpieczeństwo oraz prawidłową realizację obowiązków przewidzianych w *ustawie o odpadach*.
3. W przypadku, gdy w zakresie wytwarzania, zbierania lub gospodarowania odpadami wytworzonymi w ramach działalności Najemcy przewidzianej niniejszą Umową, wszczęte zostanie postępowanie przez uprawnione organy, Najemca zwolni Wynajmującego z odpowiedzialności oraz poniesie wszelkie koszty (w tym kary, grzywny i uzasadnione koszty obsługi prawnej) z tym związane.

§ 13

Klauzula poufności

1. Strony zobowiązują się do:
 - 1) zachowania w 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 poufne 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 lub zaniechanie, w szczególności ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie postanowień **ust. 1 pkt 1**;
 - 3) ujawniania informacji o których mowa **ust. 1 pkt.1** 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 nie stanowiący 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 ze Stron za uprzednią pisemną zgodą drugiej Strony;

- 4) zostaną ujawnione przez jedną ze Stron ze względu na obowiązujące wymogi prawa lub zgodnie z prawomocnym orzeczeniem sądu lub prawomocną decyzją administracyjną.

§ 14

Obowiązek informacyjny

Strony oświadczają, że wypełniły obowiązki informacyjne przewidziane w **art. 13** lub **art. 14** 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) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r.) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskały w celu zawarcia niniejszej Umowy oraz zobowiązują się wypełniać ten obowiązek w trakcie jej wykonywania. Klauzula informacyjna Wynajmującego stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy.

§ 15

Zakaz cesji

1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, niezależnie od formy cesji. W przypadku jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na przelew praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy Najemca i nowy Najemca.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.

§ 16

Siła wyższa

1. Żadna ze Stron nie odpowiada za naruszenie postanowień niniejszej Umowy spowodowane działaniem siły wyższej, przez którą rozumie się zdarzenia i okoliczności niezależne od Stron i poza ich kontrolą, których Strona nie mogła przewidzieć i którym nie mogła zapobiec, a które uniemożliwiają wykonanie zobowiązań umownych. W szczególności za siłę wyższą uważa się:
 - 1) trzęsienie ziemi, powódzie, sztormy, huragany, pożary, uderzenia pioruna lub epidemie;
 - 2) wojny, zamieszki, rewolty, akty sabotażu i terroryzmu;
 - 3) powszechnie obowiązujące akty władzy państwowej.
2. W przypadku zaistnienia siły wyższej, Strona, której taka okoliczność uniemożliwia lub utrudnia prawidłowe wywiązanie się ze zobowiązań określonych Umową, niezwłocznie nie później jednak niż w ciągu 3 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu siły wyższej, powiadomi drugą Stronę o takich okolicznościach i ich przyczynie. Okoliczności siły wyższej powinny zostać udokumentowane, w szczególności druga Strona może żądać przedstawienia zaświadczeń właściwej władzy.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 – 2 powyżej i ograniczenia dochodu osiąganego przez Najemcę z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę, Strony w drodze negocjacji mogą postanowić o zmianie wysokości czynszu lub o rozwiązaniu Umowy w całości lub w części.

W przypadku rozwiązania Umowy z tej przyczyny, jej wykonanie i końcowe rozliczenie będzie uzgodnione przez Strony Umowy.

§ 17

Postanowienia końcowe

1. Zmiany warunków Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W kwestiach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozwiązywane przez Strony polubownie. W przypadku braku zawarcia przez Strony ugody w terminie 5 tygodni od daty pisemnego powiadomienia o sporze, spór rozstrzygany będzie przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Na podstawie art. 4c ustawy z dnia 9 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790 t.j.) Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 powyższej ustawy.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wynajmującego i dla Najemcy.

Załączniki:

Załącznik nr 1A – Plan zespołu pomieszczeń w budynku Pawilonu Łóżkowego parter;

Załącznik nr 1B – Plan pomieszczeń w budynku Pawilonu Łóżkowego poziom -1;

Załącznik nr 2 – Projekt urządzenia witryny i wnętrza lokalu;

Załącznik nr 3 – Regulamin ustalający zasady bezpieczeństwa w trakcie współpracy Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie – Państwowego Instytutu Badawczego w Warszawie z pracodawcą, którego pracownicy wykonują prace na terenie NIO-PIB;

Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna Wynajmującego dotycząca przetwarzania danych osobowych;

Załącznik nr 5 – Decyzja o dopuszczeniu pomieszczeń do funkcjonowania przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA