

Załącznik nr 3 do Regulaminu

Konkursu ofert na najem lokalu
w celu prowadzenia bufetu w siedzibie
Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego
w Poznaniu

UMOWA NAJMU NR (wzór)

zawarta w dniu w Poznaniu, pomiędzy

Wielkopolskim Urzędem Wojewódzkim w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu,
przy al. Niepodległości 16/18, kod pocztowy 61-713 Poznań, NIP 778 10 12 911, REGON
000514331, reprezentowanym przez:

**Pana Jacka Woźniaka - Dyrektora Generalnego Wielkopolskiego Urzędu
Wojewódzkiego w Poznaniu, zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”**

a

..... z siedzibą w

reprezentowanym/ą przez:

.....

zwanym/ą w dalszej części umowy „Najemcą”,

zwanymi w dalszej części umowy Stronami,

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy (zwanej dalej Umową albo umową najmu) jest najem lokalu o powierzchni 156,56 m² wraz z jego wyposażeniem, zwany w dalszej części Umowy „Lokalem”. Lokal znajduje się w zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa („budynek „A”), położonej w Poznaniu przy al. Niepodległości 16/18, pozostającej w trwałym zarządzie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu.
2. Wynajmujący oświadcza, iż jako wykonujący trwały zarząd w budynku przy al. Niepodległości 16/18 w Poznaniu posiada prawo wynajmu powierzchni określonej w ust. 1.
3. W skład Lokalu, stanowiącego przedmiot najmu, wchodzi następujące pomieszczenia:
 - 1) rozdzielnia – 19,50 m²,
 - 2) bufet - 26,00 m²,
 - 3) WC – 4,00 m²,
 - 4) szatnia – 6,30 m²,
 - 5) przedsionek – 5,30 m²,
 - 6) komunikacja – 4,30 m²,
 - 7) zmywalnia - 7,50 m²,
 - 8) sala kawiarniana – 83,66 m².

4. Wynajem sali kawiarnianej podlega ograniczeniu poprzez zastrzeżenie Wynajmującego, iż Wynajmujący ma prawo do wyłącznego korzystania z pomieszczenia sali kawiarnianej przez maksymalnie 12 dni w roku, co nie powoduje obniżenia opłat z tytułu najmu.
5. W przypadku organizacji przez Najemcę imprez okolicznościowych w sali kawiarnianej Najemca każdorazowo zapewni do dyspozycji klientów bufetu dostęp do minimum 10 stolików. Najemca ma prawo do organizacji imprez okolicznościowych wyłącznie w dni funkcjonowania Wynajmującego w godzinach od 7:30 do 15:30. Powyższe ograniczenie nie dotyczy imprez organizowanych w uzgodnieniu z Wynajmującym.
6. Rzut powierzchni udostępnionego Lokalu stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy. Stan techniczny Lokalu zostanie opisany w sporządzonym i podpisanym przez strony protokole zdawczo-odbiorczym najpóźniej w dniu jego przekazania.
7. Przekazanie Lokalu Najemcy nastąpi najpóźniej **w dniu 5 listopada 2020 r.**, pod warunkiem wpłacenia przez Najemcę na konto Wynajmującego kaucji w wysokości 3-miesięcznego czynszu. Na okoliczność przekazania Lokalu Wynajmującemu sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy.
8. Najemca podejmie w Lokalu działalność, która polegać będzie na:
 - 1) prowadzeniu bufetu szybkiej obsługi od poniedziałku do piątku oraz ewentualnie w soboty (z wyłączeniem dni świątecznych), tj. w dniach funkcjonowania Wynajmującego, w godzinach 7.30-15.30, w tym w szczególności:
 - a) sprzedaży śniadań (wymagane co najmniej jedno danie na ciepło),
 - b) sprzedaży nabiału, past, sałatek i kanapek,
 - c) sprzedaży gorących napojów (herbata, kawa);
 - 2) sprzedaży drobnych artykułów spożywczych, w szczególności:
 - a) pieczywa,
 - b) wyrobów piekarniczych,
 - c) wyrobów cukierniczych,
 - d) słonych i słodkich przekąsek,
 - e) wyrobów wędliniarskich i garmażeryjnych,
 - f) owoców, warzyw,
 - g) zimnych napojów;
 - 3) prowadzeniu sprzedaży obiadów z uwzględnieniem następujących warunków i zasad:
 - a) godziny sprzedaży 11.00-15.30,
 - b) dania gorące i zimne przygotowywane i podawane zgodnie z posiadanymi przez Najemcę decyzjami i pozwoleniami wydanymi przez uprawnione instytucje i organy (§ 3 ust. 2 Umowy),
 - c) co najmniej 2 zestawy obiadowe składające się z zupy i drugiego dania, w tym:
 - co najmniej jeden zestaw jarski,
 - co najmniej jeden zestaw zawierający danie mięsne w cenie nie przekraczającej kwoty 18,00 zł brutto,
9. Zestaw obiadowy powinien składać się z zupy (min. 300 g) oraz drugiego dania zawierającego:
 - 1) danie mięsne:

- a) surówkę (do wyboru surówka lub jarzyny gotowane) – min. 100g,
 - b) mięso /ryba – min. 150g,
 - c) składniki skrobiowe (do wyboru przynajmniej dwa spośród: ziemniaków, ryżu, makaronu, kaszy) – min. 200g;
- 2) danie jarskie, np: naleśniki, pierogi, lasagne, zapiekanka warzywna itp. – min. 350g.
10. Menu nie powinno powtarzać się w ciągu kolejnych 5 dni.
11. W ramach Umowy dopuszcza się także dokonywanie w Lokalu sprzedaży części produktów spożywczych przy użyciu urządzeń automatycznych.
12. Najemca zobowiązany jest umieścić w widocznym miejscu cennik wraz z gramaturą oferowanych produktów.
13. Najemca zapewni wyposażenie bufetu w wagę i umożliwi klientom sprawdzanie gramatury oferowanych produktów.
14. Najemca zagwarantuje możliwość zakupu przez pracowników Wynajmującego obiadów abonamentowych obejmujących okres jednego miesiąca z % rabatem (tzw. miesięczne abonamenty obiadowe), zgodnie ze złożoną ofertą.
15. Dopuszcza się waloryzację cen zestawów obiadowych, o których mowa w ust. 8 pkt 3. Waloryzacja następować będzie corocznie w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja może być dokonana od dnia 1 marca 2021 r.
16. Najemca umożliwi klientom wyrażanie opinii na temat działalności bufetu i wpisywanie ich do udostępnionej w bufecie książki.
17. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania regulaminów i zarządzeń Wynajmującego. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż na terenie całej nieruchomości obowiązuje zakaz palenia wyrobów tytoniowych. W przypadku nieprzestrzegania zakazu palenia wyrobów tytoniowych Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
18. W dniu zawarcia umowy najmu oraz w okresie prowadzenia działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu Najemca będzie zatrudniał, zgodnie z oświadczeniem zawartym w Formularzu ofertowym, osób na umowę o pracę, których zakres obowiązków związany będzie z przygotowaniem posiłków lub / i obsługą bufetu w przedmiocie najmu.
19. W ciągu 5 dni kalendarzowych od daty początkowej obowiązywania Umowy Najemca przedstawi Wynajmującemu oświadczenie lub dokumentację potwierdzającą zatrudnienie na umowę o pracę osób określonych ust. 18. Dokumentacja ta będzie w szczególności zawierać: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie lub dokument, datę złożenia oświadczenia lub dokumentu, datę zawarcia umowy o pracę, imię i nazwisko pracownika, wymiar etatu, zakres obowiązków pracownika oraz podpis Najemcy.
20. W przypadku rozwiązania stosunku pracy przez osobę zatrudnioną lub przez Najemcę, zatrudnienie innej osoby na umowę o pracę winno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 14 dni kalendarzowych, licząc od dnia rozwiązania stosunku pracy. O zaistnieniu zdarzenia Najemca ma obowiązek powiadomić Wynajmującego w ciągu 3 dni roboczych (rozumianych jako dni od poniedziałku do piątku) od daty rozwiązania stosunku pracy.
21. W ciągu 5 dni kalendarzowych od daty zawarcia umowy o pracę z nową osobą, Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu oświadczenia o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę lub potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę. Oświadczenie lub kopia umowy o pracę winny zawierać, w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie lub dokument, datę złożenia

oświadczenia lub dokumentu, datę zawarcia umowy o pracę, imię i nazwisko pracownika, wymiar etatu, zakres obowiązków pracownika oraz podpis Najemcy.

22. Wynajmujący ma prawo kontroli spełniania przez Najemcę obowiązku określonego w ust. 18 w okresie trwania umowy najmu, w związku z czym ma prawo w każdym czasie obowiązywania Umowy zwrócić się do Najemcy o przedstawienie dokumentacji potwierdzającej wymaganej (zgodnej z oświadczeniem podanym w Formularzu ofertowym) liczby pracowników zatrudnionych na umowę o pracę, a Najemca ma obowiązek przedstawić ją Wynajmującemu w terminie 5 dni kalendarzowych od daty otrzymania zawiadomienia w tej sprawie.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się, że w Lokalu będzie prowadzić działalność gastronomiczną w postaci bufetu gastronomicznego, ogólnie dostępnego dla pracowników i klientów Wynajmującego oraz pracowników innych jednostek znajdujących się na terenie kompleksu obiektów „A”, „B” i „C”. Najemca zobowiązany jest zapewnić działanie bufetu we wszystkie dni funkcjonowania Wynajmującego.
2. Wyposażenie Lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.
3. Wynajmujący przekaze Najemcy wyposażenie Lokalu, o którym mowa w ust. 2 na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Czas jego używania związany jest z okresem obowiązywania umowy najmu.
4. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania określonego w ust. 2 wyposażenia Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wyłącznie do prowadzenia bufetu gastronomicznego w siedzibie Wynajmującego. Ponadto, w okresie obowiązywania niniejszej Umowy Najemca ponosi:
 - a) zwykłe koszty używania przekazanego wyposażenia,
 - b) pełną odpowiedzialność za właściwe utrzymanie i używanie wyposażenia (w tym serwisowanie, konserwowanie, dokonywanie na własny koszt jego napraw),
 - c) pełną odpowiedzialność za jego brak, a także ewentualne zniszczenie lub uszkodzenie.
5. Najemcy nie wolno oddać wyposażenia Lokalu do używania osobie trzeciej.
6. Nie później niż w momencie zakończenia umowy najmu Lokalu Najemca zwróci Wynajmującemu przekazane do używania wyposażenie w stanie niepogorszonym w stosunku do tego, w jakim poszczególne składniki wyposażenia znajdowały się w momencie ich przekazania i rozpoczęcia używania Lokalu, z uwzględnieniem ich normalnego zużycia. Zwrot wyposażenia nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. W przypadkach stwierdzenia przez Wynajmującego braku lub zniszczenia wyposażenia przekazanego Najemcy do używania na podstawie niniejszej Umowy, Wynajmujący będzie postępował zgodnie z przepisami określonymi w Ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 735) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowego sposobu gospodarowania składnikami rzeczowymi majątku ruchomego Skarbu Państwa (DZ. U. z 2019 r. poz. 2004). Wszelkie rozliczenia z Najemcą z tytułu braku lub zniszczenia poszczególnych składników wyposażenia będą dokonywane w oparciu o wartość rynkową każdego z tych składników wyposażenia, których brak stwierdzono, albo który uległ zniszczeniu.
8. Najemca zobowiązany jest do zachowania w Lokalu bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.

9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ograniczenie wielkości obrotów spowodowane czasowym ograniczeniem lub wyłączeniem dostępu do Lokalu w związku z prowadzonymi pracami remontowymi w budynku Wynajmującego oraz w związku z wystąpieniem zdarzeń losowych niezależnych od Wynajmującego.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej spowodowane działaniem Najemcy.

§ 3

1. Przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej Najemca zobowiązany jest, na własny koszt, do doposażenia Lokalu w urządzenia techniczne niezbędne do prowadzenia placówki gastronomicznej, naczynia, sztućce, zastawę stołową, garnki itp.
2. Najemca przed rozpoczęciem działalności w Lokalu zobowiązany jest posiadać wszystkie wymagane prawem pozwolenia i badania niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej, wydane i potwierdzone przez właściwe instytucje i organy.
3. Najemca obowiązany jest wykonywać badania lekarskie zatrudnionych pracowników w terminach przewidzianych przepisami prawa, bez względu na prawną formę ich zatrudnienia. Wystarczającą okolicznością do powstania obowiązku wykonania badania jest fakt dopuszczenia tych osób do kontaktu z żywnością i przebywania w Lokalu w związku z obróbką żywności i przygotowywaniem potraw oraz obsługą klientów.
4. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania Lokalu we właściwym stanie, odpowiadającym prowadzeniu działalności gastronomicznej, a także potwierdza że Lokal oraz instalacje i urządzenia techniczne znajdują się w ilości i rodzaju odpowiadających prowadzonej działalności. Najemca zobowiązuje się do oferowania produktów spełniających wszelkie normy określone przepisami prawa oraz spełniania wymogów higienicznych przewidzianych przez obowiązujące przepisy prawa dla prowadzenia działalności gastronomicznej.
5. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość Lokalu.
6. Najemca zobowiązany jest na własny koszt do utrzymania pomieszczeń w należyтым stanie technicznym i technologicznym, zgodnie z wymogami obowiązującymi przy prowadzeniu działalności gastronomicznej, a także przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponoszenia odpowiedzialności z tego tytułu, w tym wyposażenia Lokalu na własny koszt w niezbędny sprzęt ppoż.
7. Najemcy nie wolno oddawać wynajmowanych pomieszczeń w podnajem, do bezpłatnego używania lub na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego.
8. Najemca zapewni przedstawicielom Wynajmującego nieograniczony dostęp do Lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególności w uzasadnionych przypadkach, doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
9. Najemca będzie informował Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmował niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu.
10. Najemca zwróci Wynajmującemu wszelkie wydatki i koszty poniesione przez niego w związku ze szkodami dotyczącymi Lokalu, jeśli zostały one spowodowane z winy Najemcy.
11. Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne Najemca będzie wykonywał za pisemną zgodą Wynajmującego.

12. Najemca zobowiązany jest w razie potrzeby do dokonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw Lokalu i jego wyposażenia:
 - 1) konserwacji podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
 - 2) napraw zamków, zamknięć oraz mebli,
 - 3) konserwacji, napraw podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń zmywających z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które Lokal jest lub będzie wyposażony,
 - 4) uzupełniania oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w Lokalu,
 - 5) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - 6) odnawiania Lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie Lokalu w należytej czystości, malowania całego Lokalu i naprawy tynków.
13. Strony ustalają, że naprawy Lokalu, o których mowa w ust. 12, nie stanowią prac remontowych w rozumieniu niniejszej Umowy wymagających zgody Wynajmującego, a jedynie jego zawiadomienia.
14. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego wprowadzać jakichkolwiek ulepszeń w Lokalu.
15. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontrolowania stanu użyczonego wyposażenia, obowiązkowo jeden raz w roku, w celu zinwentaryzowania.
16. Po upływie terminu obowiązywania umowy najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym uwzględniającym skutki normalnego zużycia.

§ 4

1. Umowa obowiązuje w okresie **od dnia 5 listopada 2020 r. do dnia 4 listopada 2025 r.**
2. Najemca może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 6-miesięcznego terminu wypowiedzenia, a w szczególności:
 - 1) gdy dalsze najmowanie Lokalu uniemożliwi lub utrudni realizację zadań Najemcy,
 - 2) stwierdzenia wad przedmiotu najmu, których nie da się usunąć,
 - 3) gdy dalsze używanie przedmiotu najmu nie leży w interesie Najemcy ze względu na okoliczności i zdarzenia, których skutków Najemca nie przewidywał i nie mógł im zapobiec.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) gdy pomieszczenia (przedmiot najmu) staną się niezbędne do realizacji statutowych zadań przez Wynajmującego,
 - 2) trzykrotnego pisemnego powiadomienia Najemcy w okresie kwartału o stwierdzeniu przez Wynajmującego nieprawidłowości w zakresie jakości obsługi lub oferowanych potraw.
4. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności w ciągu 14 dni kalendarzowych od daty przekazania Lokalu.

§ 5

1. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy w każdym czasie ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - 1) zaprzestania lub czasowego ograniczenia prowadzenia działalności gastronomicznej, bez zgody Wynajmującego, o której mowa w niniejszej umowie, przy czym podstawę do rozwiązania Umowy stanowi przerwa w pracy bufetu trwająca dłużej niż 5 dni roboczych (rozumianych jako dni funkcjonowania Wynajmującego),
 - 2) przekroczenia terminu rozpoczęcia działalności gastronomicznej, o którym mowa w § 4 ust. 4 o 14 dni kalendarzowych,
 - 3) nieprzestrzegania warunków sanitarnych i higienicznych wymaganych przez właściwe przepisy dla prowadzenia działalności gastronomicznej,
 - 4) wydania przez właściwe organy uprawnione do nadzorowania działalności podmiotów prowadzących działalność gastronomiczną całkowitego lub czasowego zakazu prowadzenia działalności gastronomicznej,
 - 5) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych opłat za jeden pełny okres rozliczeniowy,
 - 6) zaniedbywania Lokalu tak, że zostaje on narażony na uszkodzenia,
 - 7) oddania wynajętego Lokalu w podnajem lub przekazanie do bezpłatnego używania w całości lub w części,
 - 8) używania Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 1,
 - 9) przeprowadzania i wykonania remontu Lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - 10) innych istotnych naruszeń umowy ze strony Najemcy, w tym prowadzenia bufetu niezgodnie ze złożoną w Konkursie ofertą.
 - 11) nieuzupełnienia kaucji, o której mowa w § 1 ust. 7 i w § 6 ust. 13,
 - 12) w sytuacji określonej w § 1 ust. 17 oraz nieprzestrzegania zakazu określonego w § 2 ust. 8.
2. W przypadku nieopuszczenia pomieszczeń po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu korzystania z Lokalu w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w § 6 ust. 1 wraz ze świadczeniami określonymi w § 6 ust. 2 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu i jego wyposażenia.
3. Po upływie terminu Umowy Najemca niezwłocznie przekaże Wynajmującemu Lokal w stanie nie pogorszonym na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Za wszelkie szkody w mieniu Wynajmującego powstałe w okresie najmu z winy Najemcy, jego pracowników lub osób trzecich odpowiedzialność materialną i finansową ponosi Najemca.
4. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę w czasie trwania Umowy na remonty i konserwacje oraz wyposażenia nie mogą stanowić podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie ustania najmu nie mogą stanowić podstawy do roszczeń wobec Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca z tytułu niniejszej umowy płać będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie: złotych brutto (słownie:.....).

2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem pomieszczeń, w tym za:
 - 1) dostawy zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków,
 - 2) dostawy energii elektrycznej,
 - 3) dostawy gazu do podgrzewania wody,
 - 4) centralne ogrzewanie,
 - 5) wywóz odpadów komunalnych,
 - 6) odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - 7) dozór obiektów.
3. Wysokość opłat za świadczenia wymienione w ust. 2 pkt 1 i pkt 2 będzie ustalana na podstawie wskazań podliczników, natomiast wysokość opłat określonych w ust. 2 pkt 3-7 ustalana będzie jako iloczyn procentowego udziału wynajmowanej powierzchni do powierzchni całkowitej budynku i wartości faktur od dostawców.
4. Począwszy od dnia 1 marca 2022 r. stawka czynszu określona w ust. 1 będzie podlegała corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok ubiegły.
5. Waloryzacji podlega stawka czynszu obowiązująca w miesiącu lutym roku, w którym następuje waloryzacja. Zwaloryzowana corocznie stawka czynszu będzie obowiązywać od dnia 1 marca każdego kolejnego roku w okresie obowiązywania Umowy.
6. Zmiana stawki czynszu dokonana w trybie opisanym powyżej w ust. 4-5 nie wymaga dla swojej ważności podpisania aneksu do Umowy. Dla ważności zmiany wymagane jest pisemne powiadomienie Najemcy, zawierające określenie nowej stawki czynszu.
7. Zapłata czynszu najmu i kosztów, o których mowa w ust. 2, następować będzie na podstawie faktur VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT, w terminie do 14 dni od daty ich wystawienia przez Wynajmującego. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur z tytułu niniejszej Umowy bez podpisu odbiorcy. Czynsz i opłaty, o których mowa powyżej, naliczane będą od dnia przekazania Lokalu.
8. W przypadku nieterminowego regulowania należności określonych w ust. 1 i 2 Wynajmujący naliczy odsetki za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Strony mogą uzgodnić przesyłanie faktur VAT drogą elektroniczną, po uprzednim pisemnym powiadomieniu o adresach poczty elektronicznej, na które faktury mają być przekazywane.
10. Jeżeli w czasie trwania najmu wystąpi potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
 - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do Lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu - najpóźniej w ciągu 7 dni kalendarzowych po zawiadomieniu, a w przypadku awarii - niezwłocznie.
11. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 10 Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
12. Za czas wyłączenia Lokalu z użytkowania z przyczyn określonych w ust. 10 Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie proporcjonalnie do czasu i zakresu prac remontowych.

13. Na czas trwania Umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości 3-miesięcznego czynszu brutto, która podlega zwrotowi, bez oprocentowania, po zakończeniu umowy oraz po dokonaniu ostatecznych rozliczeń zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 5 ust. 3.
14. Powyżej określona kaucja będzie służyła jako zabezpieczenie pokrycia należności Wynajmującego z tytułu wynajęcia przedmiotowego Lokalu i jego wyposażenia oraz mogących powstać ewentualnych szkód niespowodowanych zwyczajnym użytkowaniem Lokalu i wyposażenia.
15. W razie powstania szkód w Lokalu lub wyposażeniu oraz nie uregulowania wymaganych należności, z powyższej kaucji Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia kwoty odpowiadającej wysokości szkody bądź należności, o czym powiadomi Najemcę. Po potrąceniu Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji w ciągu 10 dni od dnia zawiadomienia Wynajmującego.

§ 7

1. Wynajmujący będzie na bieżąco kontrolował czystość i porządek w sali kawiarnianej. Najemca jest zobowiązany reagować na zgłoszone przez przedstawicieli Wynajmującego i korzystających z Lokalu nieprawidłowości w zakresie utrzymania czystości i porządku.
2. Za każdy brak reakcji na uzasadnione zgłoszenie nieprawidłowości Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 100,00 zł. Podstawą wyznaczenia kary umownej będzie spisana notatka na okoliczność przeprowadzenia kontroli i stwierdzenia nieprawidłowości określonych w ust. 1.
3. W przypadku nieprzestrzegania któregokolwiek z warunków określonych w § 1 ust. 9 i 10 Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 100,00 zł za każdą stwierdzoną przez uprawnionych przedstawicieli Wynajmującego nieprawidłowość. Podstawą wyznaczenia kary umownej będzie spisana notatka na okoliczność przeprowadzenia kontroli i stwierdzenia nieprawidłowości.
4. Wynajmujący może zlecać przeprowadzenie kontroli właściwym instytucjom i organom odpowiedzialnym za wykonywanie nadzoru i przeprowadzanie kontroli w podmiotach wykonujących działalność gastronomiczną dotyczącej w szczególności - składu oferowanych potraw i sposobu realizowania procesów technologicznych. Najemca będzie ponosił odpowiedzialność wynikającą ze skutków kontroli przeprowadzonych przez wym. instytucje i organy, z uwzględnieniem ust. 2 i 3.
5. Najemca będzie obciążony karą za niezatrudnienie w przedmiocie najmu na podstawie umowy o pracę określonej w § 1 ust. 18 liczby osób - każdorazowo 200,00 zł.
6. W związku z przekroczeniem terminów określonych w § 1 ust. 19-22 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 100,00 zł za każdy dzień przekroczenia terminów określonych w tych ustępach, licząc od dnia następnego po upływie terminów w nich określonych.
7. W przypadku nieposiadania ważnej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 100,00 zł za każdy dzień, w którym wymieniona umowa nie była ważna lub nie istniała.

§ 8

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów dotyczących ogłoszenia stanu epidemicznego / stanu epidemii na terenie Polski i zachowywania reżimu sanitarnego, w szczególności w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa: obsługi klientów, warunków sprzedaży produktów spożywczych oraz przygotowywania posiłków i ich serwowania.

§ 9

Najemca ubezpieczy we własnym zakresie i na swój koszt rzeczy i wyposażenie Lokalu stanowiące jego własność.

§ 10

Wszelkie zmiany warunków niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

§ 12

Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 14

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – rzut Lokalu,
2. Załącznik nr 2 – wykaz wyposażenia Lokalu.