

MODYFIKACJA z dnia 18.07.2024 r.

PROJEKT UMOWY

Umowa zawarta w dniu złożenia ostatecznego podpisu pomiędzy:

Instytutem Podstawowych Problemów Techniki Polskiej Akademii Nauk, ul. Pawińskiego 5B, 02-106 Warszawa, wpisanym do rejestru Instytutów Naukowych Polskiej Akademii Nauk pod numerem RIN-IV-48/98, posługującym się numerem NIP 525-000-89-79, REGON 000326026, reprezentowanym przez:

..... –

zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

a:

.....

.....

.....

wpisaną do, prowadzonego pod nr KRS,
posługującą się numerem NIP:, REGON:,

reprezentowaną przez:

..... –

zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a oddzielnie „**Stroną**”

W wyniku przeprowadzonego konkursu ofert w oparciu o Regulamin konkursu ofert na najem pomieszczeń w celu prowadzenia restauracji pracowniczej w siedzibie Instytutu Podstawowych Problemów Techniki PAN w Warszawie przy ul. Pawińskiego 5B, nr sprawy: DZP.261.448.2024.US została zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem umowy jest **najem pomieszczeń wskazanych w § 2 ust. 2 w celu prowadzenia restauracji pracowniczej w siedzibie Instytutu Podstawowych Problemów Techniki PAN w Warszawie przy ul. Pawińskiego 5B.**
2. Najemca będzie wykorzystywał pomieszczenia i wyposażenie pomieszczeń w celu prowadzenie działalności gastronomicznej **dla pracowników i gości Wynajmującego – „działalność gastronomiczna”.**
3. Szczegółowy wykaz pomieszczeń zawiera załącznik nr 1 do Umowy.

§ 2

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z odpisem z księgi wieczystej nr WA1M/00505729/0 jest użytkownikiem wieczystym terenu położonego przy ul. Pawińskiego 5B i właścicielem budynków położonych na tym terenie, a w związku z tym posiada wyłączne prawo do zarządzania budynkami i ich użytkowania.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia zlokalizowane na poziomie „O” o łącznej powierzchni 202,00 m², zwane dalej „**pomieszczeniami**”.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny pomieszczeń i nie wnosi co do niego zastrzeżeń.
4. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie niezbędne uprawnienia, możliwości finansowe i organizacyjne dla prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach działalności, o której mowa w § 1 ust. 1 i 2.

§ 3

Przekazanie pomieszczeń

1. Pomieszczenia zostaną wydane Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu rozpoczęcia okresu najmu, o którym mowa w § 7.
2. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego pomieszczeń, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji, wyposażenia oraz stan liczników.
3. Protokół stanowić będzie podstawę do ustalenia stanu technicznego pomieszczeń oraz instalacji i wyposażenia po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu pomieszczeń oraz wyposażenia przez Najemcę.

§ 4

Warunki dostosowania pomieszczeń

1. W przypadku konieczności dostosowania wynajmowanych pomieszczeń do obowiązujących przepisów i norm określających warunki techniczne dla prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 1 i 2 oraz innych prac adaptacyjnych – dalej łącznie jako: „**prace adaptacyjne**”, Najemca zobowiązuje się do wykonania tych robót na własny koszt.
2. Najemca poinformuje Wynajmującego o konieczności przeprowadzenia prac adaptacyjnych w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 3 ust. 1, co zostanie stwierdzone w protokole.
3. Zakres planowanych robót oraz projekt przed wdrożeniem do realizacji musi być przedstawiony Wynajmującemu do akceptacji. Wszelkie prace muszą być wykonywane w ścisłej współpracy i akceptacji Wynajmującego.
4. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody, jakie mogą powstać w związku z prowadzonymi robotami. Najemca zobowiązany jest na każde żądanie Wynajmującego, do udostępnienia pomieszczeń celem oględzin, sprawdzenia stanu robót i sposobu ich wykonywania
5. Nakłady i ulepszenia pomieszczeń powstałe w wyniku wykonania robót, o których mowa w ust. 1, przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego.
6. W przypadku uniemożliwienia Wynajmującemu dokonania oględzin lub nadzorowania wykonywania robót, wykonywania ich w sposób sprzeczny z zaleceniami

Wynajmującego, a także prowadzenia robót w sposób uciążliwy dla innych użytkowników obiektu, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia.

7. Najemca zobowiązuje się przeprowadzić prace adaptacyjne, o których mowa w ust. 1, niezwłocznie po przejęciu pomieszczeń od Wynajmującego, w okresie nie dłuższym niż do dnia 31 sierpnia 2024 r., tak aby rozpoczęcie przez Najemcę działalności, o której mowa w § 1 ust. 1 i 2 rozpoczęło się najpóźniej z **dniem 1 września 2024 r.**

§ 5

Warunki korzystania z pomieszczeń

1. Najemca będzie wykorzystywał udostępniane na podstawie umowy pomieszczenia wyłącznie w celu określonym w § 1 ust. 1 i 2.
2. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do pomieszczeń Najemcy, jego pracownikom, klientom, jak również jego kontrahentom w celu realizacji dostaw i świadczenia usług w związku z prowadzona przez Najemcę działalnością.
3. Najemca nie ma prawa oddania pomieszczeń osobom trzecim w dzierżawę, najem, bezpłatne użytkowanie, lub w jakiegokolwiek innej formie.
4. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonać w pomieszczeniach żadnych ulepszeń i naniesień o charakterze stałym. Wynajmujący zastrzega sobie prawo pełnienia nadzoru nad realizacją prac remontowych lub adaptacyjnych.
5. Najemca na podstawie odrębnych zleceń, na warunkach w nich uzgodnionych, jest zobowiązany zapewnić obsługę gastronomiczną uroczystości i innych spotkań organizowanych przez Wynajmującego (w tym także poza godzinami prowadzenia bufetu oraz w dni wolne od pracy), według jadłospisu ustalonego przez Strony oraz zapewni odpowiednią dla rangi uroczystości obsługę kelnerską. Jednocześnie Wynajmujący zastrzega sobie uprawnienie do zlecania usług gastronomicznych podczas uroczystości i innych spotkań podmiotom zewnętrznym. Najemcy nie przysługuje żadne roszczenie z tego tytułu.
6. W przypadkach uzasadnionych potrzebami Instytutu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do nieodpłatnego:
 - 1) korzystania z sali konsumpcyjnej;
 - 2) wyłączenia z użytkowania sali konsumpcyjnej.O okolicznościach, o których mowa w pkt 1) i 2) powyżej, Wynajmujący powiadomi Najemcę nie później niż 3 dni robocze przed planowanym korzystaniem albo wyłączeniem sali konsumpcyjnej z użytkowania.
7. W przypadku wyłączenia sali konsumpcyjnej lub korzystania z sali konsumpcyjnej przez Wynajmującego bez zlecenia usługi gastronomicznej, należne za kolejny miesiąc opłaty, o których mowa w § 8 ust. 1 oraz § 11 ust. 1 lit. a, zostaną obniżone stosownie do liczby dni w danym miesiącu, przez które Najemca nie mógł właściwie używać przedmiotu najmu lub jego części oraz wyłączonej z używania powierzchni, przy czym za jeden dzień uważa się wyłączenie lub korzystanie przez Wynajmującego z sali konsumpcyjnej przez nie mniej niż cztery godziny dziennie.

8. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń w działalności statutowej Wynajmującego oraz normalnego korzystania z sąsiadujących pomieszczeń nie objętych przedmiotem niniejszej Umowy.
9. Najemca zobowiązuje się do utrzymania należytego porządku i czystości powierzchni wynajmowanej, w tym bieżącego sprzątania stolików, podłogi i pozostałego wyposażenia.
10. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone osobom trzecim w miejscu powstałe w związku z prowadzoną działalnością oraz za szkody w obiekcie (budynek i otoczenie) na skutek swojej działalności lub działalności osób trzecich będących kontrahentami lub gośćmi Najemcy.
11. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane.
12. **Wynajmujący nie dopuszcza do wykorzystywania przez Najemcę wynajmowanych pomieszczeń na działalność gastronomiczną prowadzoną na rzecz działalności prowadzonej w innych lokalach lub na organizację uroczystości i innych spotkań dla osób trzecich bez zgody Wynajmującego.**
13. Najemca zobowiązany jest na każde żądanie Wynajmującego udostępnić jego upoważnionym przedstawicielom Przedmiot Najmu do skontrolowania, w szczególności pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa oraz przepisów prawa budowlanego.
14. Wynajmujący udostępnia Najemcy 2 (dwa) miejsca parkingowe przyległe do lokalu na terenie Instytutu w celu umożliwienia prowadzenia działalności. Miejsca parkingowe są dostępne w godzinach 06:00 – 18:00 bezpłatnie. Za parkowanie poza wyznaczonymi godzinami będzie pobierana opłata w wysokości 5,53 zł brutto za godzinę parkowania, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego

§ 6

Warunki realizacji Umowy w zakresie prowadzenia działalności gastronomicznej

1. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności gastronomicznej najpóźniej w dniu 01.09.2024 r., z zastrzeżeniem postanowienia § 4 ust. 7. Postanowienia zdania poprzedzającego nie mają zastosowania do dotychczasowego najemcy pomieszczeń (umowa nr ZP/30/2022), który zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności gastronomicznej od dnia zawarcia niniejszej Umowy .
2. Najemca zapewni prowadzenie działalności gastronomicznej na wysokim poziomie i w sposób zabezpieczający sprawną i rzetelną obsługę konsumentów.
3. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia restauracji pracowniczej w każdy dzień pracy Instytutu w godzinach **8.00-16.00**.
4. Najemca zapewni szeroki asortyment dań zimnych, dań gorących, śniadaniowych, obiadowych, deserów, słodczy, przekąsek, kanapek oraz napojów gorących i chłodnych. Dania winny być ujęte w jadłospisach dziennych.

5. Najemca będzie oferował w restauracji w trybie ciągłym kanapki, wyroby ciastkarskie oraz napoje. Najemca musi oferować zarówno kanapki z dodatkami mięsno-wędliniarskimi, jak i wegetariańskie.
6. **Do godziny 12.00** Najemca w restauracji zapewni dania gorące śniadaniowe, w tym tzw. **zestaw śniadaniowy**, którego koszt nie może przekroczyć **11 zł brutto**. Na zestaw ten składać się będzie: danie śniadaniowe mięsne lub bezmięsne oraz napój chłodny lub gorący.
7. Najemca zapewni minimum dwa rodzaje dań śniadaniowych mięsnych i dwa rodzaje dań śniadaniowych bezmięsnych.
8. **W godzinach 12.00-16.00** Najemca w restauracji zapewni nie mniej niż dwa rodzaje zup i dwa rodzaje dań mięsnych oraz jedno danie bezmięsne - pełnowartościowe danie obiadowe, z możliwością wyboru dowolnej kompozycji (np. porcja mięsa lub jego wegetariański zamiennik + ziemniaki/frytki/kasza/ryż /makaron + jarzyny gotowane lub surówka + kompot). Obiady będą wydawane w systemie bezabonamentowym.
9. Każdego dnia Najemca zapewni w restauracji obiad, tzw. **danie dnia**, którego koszt nie może przekroczyć **18 zł brutto**. Na obiad ten składać się będzie zestaw: zupa, drugie danie z surówką lub innym gotowanym daniem warzywnym, kompot lub sok.
10. Najemca zapewni szeroki i urozmaicony asortyment posiłków, w tym w szczególności dania obiadowe wskazane w załączniku nr 2 do umowy, które będą urozmaicone i nie będą powtarzać się w ciągu jednego tygodnia.
11. Receptura dań obiadowych musi być przygotowywana lub aprobowana przez uprawnionego technologa żywności, z uwzględnieniem gramatury i kaloryczności potraw optymalnej dla osób wykonujących pracę umysłową.
12. Wszystkie podawane przez Najemcę posiłki muszą odpowiadać najwyższym standardom obowiązującym przy prowadzeniu działalności gastronomicznej tego rodzaju oraz muszą być przygotowywane na bazie produktów o dobrej jakości.
13. W miejscu sprzedaży posiłków Najemca będzie wywieszał aktualny cennik informujący o cenach i gramaturach poszczególnych potraw / sztukach (zależnie od rodzaju potrawy).

§ 7

Termin umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony **od dnia jej zawarcia do dnia 31.08.2026 r.**, z możliwością jego przedłużenia o 1 rok na podstawie aneksu podpisanego przez obydwie Strony Umowy.

§ 8

Czynsz

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł netto + 23% VAT, tj. złotych brutto (słownie:) za 1 m² wynajmowanej powierzchni. Miesięczny czynsz za wynajem powierzchni 202,00 m² wynosi zł netto, podatek Vat %, wartość podatku Vat w wysokości, wartość brutto w wysokości zł.

2. W cenie czynszu za 1 m² będą uwzględnione koszty eksploatacji pomieszczeń (c.o. i klimatyzacji).
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 będzie wnoszony przez Najemcę co miesiąc z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego nr 90 1130 1017 0020 1470 7320 0056 w Bank Gospodarstwa Krajowego, Oddział w Warszawie, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego.
4. W przypadku niepełnego miesiąca najmu, to jest w przypadku rozpoczęcia lub zakończenia najmu w trakcie miesiąca kalendarzowego, czynsz naliczany będzie według stawek określonych zgodnie z ustępami poprzedzającymi, proporcjonalnie do liczby dni najmu w danym miesiącu i w terminie wskazanym na fakturze VAT. Zasada wyrażona w zdaniu poprzedzającym obowiązuje również dla miesiąca kalendarzowego, w którym prowadzone są prace adaptacyjne, o których mowa w § 4.
5. Wynajmujący uprawniony będzie do corocznej waloryzacji czynszu, na początku roku kalendarzowego w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy, w przypadku wzrostu tego wskaźnika. Pierwszej waloryzacji wynajmujący może dokonać od dnia 1 stycznia 2025 r.
6. Waloryzacja wysokości czynszu na zasadach opisanych w ust. 5 nie stanowi zmiany umowy i dla swej skuteczności wymaga doręczenia Najemcy, na piśmie, informacji o dokonanej waloryzacji.

§ 9

Płatności

1. Dniem zapłaty wszelkich należności wynikających z Umowy jest dzień uznania kwotą rachunku bankowego Wynajmującego.
2. W razie opóźnienia z zapłatą jakiegokolwiek należności przewidzianej w Umowie, Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek umownych za opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od zaległych kwot, za każdy dzień opóźnienia.
3. W przypadku zaległości Najemcy z tytułu jakiegokolwiek płatności należnej na podstawie Umowy, wszelkie kwoty wpłacone przez Najemcę na rachunek Wynajmującego będą zaliczane na poczet należności w następującej kolejności:
 - 1) uzupełnienie Kaucji do wysokości wymaganej zgodnie z Umową;
 - 2) odsetki od zaległych płatności;
 - 3) opłaty za media;
 - 4) czynsz.

§ 10

Kaucja

1. Na zabezpieczenie wykonania przez Najemcę wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy, w tym z tytułu zapłaty czynszu najmu, opłat za media oraz ewentualnych roszczeń odszkodowawczych Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do udzielenia zabezpieczenia w postaci kaucji przelanej na rachunek Wynajmującego w kwocie złotych („Kaucja”) stanowiącej wysokość 3-miesięcznego czynszu, o którym

- mowa w § 8 ust. 1. Termin wpłaty Kaucji przypada nie później niż w dniu podpisania Umowy najmu.
2. Kaucja będzie utrzymywana w powyższej kwocie przez cały Okres Najmu.
 3. Jeżeli w jakimkolwiek czasie Okresu Najmu Najemca nie dokona jakiejkolwiek płatności należnej na podstawie Umowy, która będzie wymagalna, Wynajmujący będzie mógł bezwarunkowo skorzystać z Kaucji, po uprzednim wezwaniu Najemcy do dokonania takiej płatności w terminie 7 (siedem) dni.
 4. W każdym przypadku, gdy Wynajmujący wykona uprawnienie do zaspokojenia przysługujących mu względem Najemcy wierzytelności z Kaucji, Najemca przywróci zabezpieczenie do jego pełnej wartości, obowiązującej w danym czasie, w terminie 7 (siedem) dni od skorzystania z zabezpieczenia przez Wynajmującego.
 5. Wynajmujący zwróci Najemcy Kaucję z uwzględnieniem dokonanej w trakcie trwania Umowy waloryzacji czynszu w oparciu o § 8 ust. 5, t.j. w wysokości trzykrotności ostatniego zapłaconego przez Najemcę czynszu, po rozliczeniu należności przypadających Wynajmującemu na podstawie Umowy oraz przejściu przedmiotu najmu bez zastrzeżeń, nie później jednak niż w terminie 30 dni od zakończenia Umowy i wydania przedmiotu najmu.

§ 11

Opłata za media

1. Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu poniesionych wydatków związanych z:
 - a. zużyciem energii elektrycznej, z.w. c.w. i odprowadzania ścieków - wg wskazań podlicznika;
 - b. odbiorem odpadów komunalnych (odpady żywnościowe) w liczbie 1 kontenera odbieranego 2 razy w tygodniu, odpadów, odpadów suchych w liczbie 1 kontenera tygodniowo, na podstawie faktury obciążającej Instytut,
 - c. czyszczeniem i okresową kontrolą separatora tłuszczu przynależnego do infrastruktury kanalizacji najmowanego lokalu wynikającą z rodzaju prowadzonej działalności, na podstawie faktury obciążającej Instytut.
2. Najemca będzie zwracał wydatki, o których mowa w ust. 1, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

§ 12

Zobowiązania Najemcy

1. Najemca:
 - 1) zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną na swój koszt i rachunek z zachowaniem wszelkich wymogów sanitarnych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, związanych z przedmiotową działalnością gastronomiczną, a także wymogów w zakresie bezpieczeństwa żywności i żywienia, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i ustaleniami niniejszej umowy;
 - 2) ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu nieprzestrzegania wymogów, o których mowa w pkt 1.

2. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) używania wynajętych pomieszczeń i wyposażenia z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w pomieszczeniach działalności określonej w § 1 ust. 1 - 2 i zgodnie z przepisami prawa;
 - 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny oraz do utrzymania pomieszczeń w należytym porządku i czystości;
 - 3) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję pomieszczeń lub obiektu, w którym się one znajdują, w szczególności wymiany okien, drzwi, przebudowy układu wnętrza;
 - 4) nie oddawania wynajmowanych pomieszczeń i wyposażenia w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części lub na inne cele niż określone w umowie;
 - 5) przestrzegania zasad porządkowych obowiązujących na terenie obiektu;
 - 6) przestrzegania bezwzględnego zakazu sprzedaży napojów alkoholowych;
 - 7) wyposażenia wynajmowanych pomieszczeń na własny koszt w przedmioty niezbędne do jego funkcjonowania, które pozostaną własnością Najemcy;
 - 8) umożliwienia pracownikom Wynajmującego dokonywania oględzin stanu pomieszczeń i wyposażenia oraz sporządzania spisów inwentarzowych wyposażenia będącego własnością Wynajmującego;
 - 9) ubezpieczenia wynajmowanych pomieszczeń i wyposażenia na własny koszt;
3. Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt bieżących napraw niezbędnych do utrzymania właściwej eksploatacji pomieszczeń i urządzeń technicznych.
4. Najemca ma obowiązek niezwłocznie poinformować Wynajmującego o zaistnieniu awarii i usterek, o których mowa w ust. 3. W przypadku usterki wynikłej z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Najemcy lub jego pracowników, stwierdzonych przez uprawnionych przez strony przedstawicieli, Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami tych napraw, które nie były objęte obowiązkiem poniesienia kosztów przez Najemcę zgodnie z ust. 3 (koszty bieżących napraw).
5. Najemca jest zobowiązany, w okresie objętym umową, posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością lub posiadaniem mieniem, zobowiązujące ubezpieczonego do naprawienia szkody osobowej bądź szkody rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej, na sumę gwarancyjną wynoszącą co najmniej 300.000 zł na wszystkie zdarzenia i co najmniej 200.000 zł na jedno zdarzenie w zakresie ubezpieczenia. Najemca obowiązany jest okazać posiadaną polisę Wynajmującemu na każde żądanie wraz z dokumentem potwierdzającym jej opłacenie.
6. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu, do dnia 30 września 2022 r., oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji należności czynszowych do wysokości rocznego czynszu oraz wydania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w terminie 7 dni od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 15. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.

§ 13**Zobowiązania Wynajmującego**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w obiekcie, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania pomieszczeń, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego i wentylacji.
2. Wynajmujący przekazuje pomieszczenia ze sprawnymi wszystkimi instalacjami. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody jakie ewentualnie mogłyby spowodować awaria instalacji.

§ 14**Awarie i naprawy**

1. W przypadku konieczności dokonania w wynajmowanych pomieszczeniach lub w obiekcie napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 3 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do pomieszczeń.
2. W przypadku wystąpienia nagłej i nieprzewidzianej potrzeby wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca udostępni pomieszczenie w uzgodnionym pomiędzy Stronami terminie.
3. W przypadku wystąpienia awarii Najemca zobowiązuje się do podjęcia działań mających na celu ograniczenie szkód oraz do niezwłocznego udostępnienia pomieszczeń w celu dokonania naprawy.
4. Za czas wyłączenia pomieszczeń z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, z wyłączeniem przypadków awarii, Najemcy przysługuje odpowiednia zniżka czynszu oraz opłaty z tytułu kosztów eksploatacji. Decyzja w powyższej sprawie podjęta będzie przez Wynajmującego na wniosek Najemcy w terminie jednego miesiąca od daty złożenia przez Najemcę wniosku.

§ 15**Rozwiązanie Umowy**

1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w tym w szczególności :
 - 1) jeżeli przedmiot najmu zostanie decyzją Wynajmującego przeznaczony na cele związane z realizacją projektu albo inwestycji niezbędnej do prowadzenia działalności przez Wynajmującego;
 - 2) Wynajmujący otrzyma wiążącą prawnie decyzję organów władzy publicznej dotyczącą przeznaczenia budynku, w którym znajdują się pomieszczenia.
2. Wynajmujący może dokonać wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:
 - 1) stwierdzenia pogorszenia stanu technicznego pomieszczeń lub wyposażenia w stopniu przekraczającym normalne zużycie będące efektem prawidłowego używania;
 - 2) dokonania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję pomieszczeń lub obiektu;

- 3) stwierdzenia przez upoważnione instytucje kontrolne nieprzestrzegania przez Najemcę przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 4) gdy Najemca nie przekazał Wynajmującemu Kaucji zgodnie z postanowieniami Umowy;
 - 5) opóźnienia z płatnościami czynszu, opłatami eksploatacyjnych lub zwrotem wydatków, o których mowa w § 11 ust. 1, za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Wynajmujący wezwie Najemcę do zapłaty należnego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, który nie będzie krótszy niż 2 tygodnie od dnia doręczenia wezwania;
 - 6) Najemca nie złoży w terminie, o którym mowa w § 12 ust. 6, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 ust. 4 Kodeksu postępowania cywilnego;
 - 7) stwierdzenia, że Najemca używa pomieszczeń w sposób sprzeczny z umową lub z ich przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje ich używać w ten sposób;
 - 8) oddania przez Najemcę wynajmowanych pomieszczeń w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części;
 - 9) prowadzenia przez Najemcę działalności gastronomicznej na rzecz innych prowadzonych przez Najemcę punktów gastronomicznych;
 - 10) gdy ceny dań obiadowych będą rażąco odbiegały od cen rynkowych obowiązujących w obiektach, w których prowadzona jest porównywalna działalność gastronomiczna;
 - 11) gdy standard podawanych posiłków będzie rażąco odbiegał od standardów obowiązujących przy prowadzeniu działalności gastronomicznej tego rodzaju lub gdy jakość posiłków nie będzie odpowiadała obowiązującym w tym zakresie przepisom;
3. Najemca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia w przypadku zawinionej przez Wynajmującego niesprawności urządzeń technicznych, o których mowa w § 13 ust. 1, uniemożliwiającej Najemcy prowadzenie bufetu przez okres dłuższy niż 14 dni.

§ 16

Kary umowne

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej z tytułu:
 - 1) niedotrzymania terminu rozpoczęcia działalności gastronomicznej, o którym mowa w § 6 ust. 1 albo w § 4 ust. 7, w wysokości 0,5 % kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 8 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia;
 - 2) niewykonywania lub nienależytego wykonywania umowy, w wysokości 15 % kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 8 ust. 1;
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy w wysokości 20% kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 8 ust. 1. Kara z powyższego tytułu jest niezależna od kar przewidzianych w ust. 1.
3. Zapłata kar umownych nastąpi w terminie 7 dni od wezwania, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu do zapłaty.

4. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną.

§ 17

Zwrot pomieszczeń po zakończeniu okresu najmu

1. Po wygaśnięciu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić pomieszczenia w stanie w jakim zostały mu wydane w terminie nie dłuższym niż 10 dni roboczych od dnia wygaśnięcia Umowy. W szczególności zobowiązany jest przywrócić stan pomieszczeń do stanu sprzed zmian jakich dokonał w okresie najmu (o ile Wynajmujący nie wyrazi zgody na pozostawienie zmian), wykonać malowanie ścian w kolorze w jakim były w dniu przekazania, wymianę podłóg w zakresie w jakim zostały one zużyte/uszkodzone w okresie najmu. Przy zwrocie Strony sporządzą protokół przekazania. W przypadku, gdy Najemca nie stawi się w wyznaczonym terminie na sporządzenie protokołu, Wynajmujący ma prawo do sporządzenia protokołu bez udziału Najemcy.
2. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego wyposażenia w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia.
3. W przypadku stwierdzenia braków w wyposażeniu Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości równoważności przekazanych składników, liczonej w cenach obowiązujących w dniu rozwiązania umowy i po odliczeniu stopnia ich zużycia ustalonego przez Strony.
4. W ciągu ostatnich 60 dni trwania Umowy Przedmiot Najmu może być prezentowany potencjalnym Najemcom, w uzgodnionym z Najemcą czasie i przy obecności przedstawiciela Najemcy.

§ 18

Osoby do kontaktu

1. Do nadzoru nad wykonywaniem postanowień niniejszej umowy Wynajmujący wyznacza: Pana Łukasza Cichackiego tel.: 608-444-250, e-mail lcichac@ippt.pan.pl
2. Do współpracy z pracownikiem Wynajmującego, wyznaczonym zgodnie z ust. 1, Najemca wyznacza: tel....., e-mail
3. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany umowy.

§ 19

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie na piśmie w formie aneksu do umowy pod rygorem nieważności.
3. Sprawy sporne, które mogą wynikać w związku z zawarciem i wykonaniem umowy, Strony będą załatwiać w drodze rokowań oraz obopólnych uzgodnień i porozumień.
4. W przypadku nie osiągnięcia porozumienia, spory rozpatrywać będzie Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

6. Umowa zostaje zawarta w dniu podpisania przez ostatnią ze Stron.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – wykaz pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu
2. Załącznik nr 2 – wykaz proponowanych dań z cenami

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA