

Umowa Najmu nr

zawarta w dniu2026 r, w Warszawie, pomiędzy:

Rządową Agencją Rezerw Strategicznych, ul. Stawki 2b, 00-193 Warszawa, NIP 526-00-02-004, REGON 012199305, działającą na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 2020 r. o rezerwach strategicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 733 wraz ze zm.)

zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmujący**” lub „**RARS**”

którą reprezentuje:

.....
.....

a

.....
.....

zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**”, którą reprezentuje:

.....

łącznie w dalszej części umowy zwanymi „**Stronami**” o następującej treści:

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do korzystania część Lokalu przeznaczoną pod prowadzenie działalności gastronomicznej (dalej zwana „Lokal”), zlokalizowanej na terenie Ośrodka „Taira i Leliwa”, do którego Wynajmujący posiada tytuł prawny, zlokalizowanego w miejscowości Konstancin - Jeziorna, ul. Henryka Sienkiewicza 11/13, 05-510 Konstancin- Jeziorna, (Przedmiot umowy), którego Wynajmujący jest właścicielem, i której opis stanowi załącznik nr 1 do Umowy na usługi gastronomiczne i cateringowe wraz z wyposażeniem do prowadzenia usług gastronomicznych, którego wykaz stanowi załącznik nr 2 i załącznik 2a do niniejszej Umowy, zaś Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz Wynajmującego czynsz.
2. Wynajmujący oświadcza, że RARS jest następcą prawnym Agencji Rezerw Materiałowych na podstawie art. 67 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2020 r. o rezerwach strategicznych.
3. Według najlepszej wiedzy Wynajmującego Lokal nie jest przedmiotem żadnych postępowań sądowych lub administracyjnych mogących ograniczać używanie Lokalu przez Najemcę.
4. Najemca oświadcza, iż:

- 1) zawiera niniejszą Umowę w celu prowadzenia na terenie Lokalu działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług związanych wyłącznie z prowadzeniem działalności gastronomicznej, której zakres obejmuje zapewnienie zbiorowego żywienia;
- 2) posiada doświadczenie niezbędne do prowadzenia działalności określonej w pkt 1) powyżej;
- 3) nie istnieją żadne prawne lub faktyczne przeszkody do zawarcia Umowy przez Najemcę;
- 4) nie jest w stanie likwidacji, nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne, nie został złożony wniosek o ogłoszenie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego oraz brak jest przesłanek do złożenia takiego wniosku wobec niego lub otwarcia likwidacji Najemcy;
- 5) posiada pełną zdolność finansową zapewniającą terminowe regulowanie wszystkich swoich zobowiązań na rzecz Wynajmującego związanych z realizacją Umowy;
- 6) znany jest mu stan techniczny, prawny i funkcjonalny Lokalu oraz znajdującej się na niej wyposażenia, której dokładny opis stanowi Załącznik nr 1 do Umowy na świadczenie usług gastronomicznych i cateringowych oraz załącznik nr 2 do Umowy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że Lokal spełnia wymogi, jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności, ewentualnie przystosuje Lokal we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko (za uprzednią, pisemną zgodą Wynajmującego).

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania:
 - a) Lokal oraz
 - b) Wyposażenie
2. Najemca przyjmuje Lokal oraz Wyposażenie znajdującą się na terenie ośrodka Taira i Leliwa do używania i pobierania pożytków i zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego czynsz.
3. Lokal i Wyposażenie mogą być używane przez Najemcę jedynie celem prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług związanych wyłącznie z prowadzeniem działalności gastronomicznej, której zakres obejmuje zapewnienie zbiorowego żywienia.
4. Najemca nie ma prawa bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie zmieniać Przeznaczenia Przedmiotu Umowy.
5. Najemca w żadnym przypadku nie może korzystać z Lokalu ani Wyposażenia do działalności polegającej na:
 - 1) sprzedaży tzw. dopalaczy, innych podobnych substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego (działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony

do działania substancji psychotropowych i odurzających) oraz środków zastępczych niebędących żywnością;

- 2) prowadzeniu agencji towarzyskich, punktów sprzedaży asortymentu erotycznego, klubów nocnych, działalności obejmującej występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu itp.;
- 3) prowadzeniu działalności w zakresie gier hazardowych;
- 4) prowadzeniu działalności uciążliwej lub powodującej nadmierny hałas;
- 5) prowadzeniu jakiejkolwiek działalności gospodarczej zagrażającej życiu lub zdrowiu, a także wywierającej wpływ na środowisko naturalne w tym mającej związek m.in. z magazynowaniem, składowaniem, przetwarzaniem czy wytwarzaniem: odpadów, odpadów/ substancji szkodliwych i niebezpiecznych itp.

§ 3

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas określony 12 miesięcy, począwszy od daty jej zawarcia.
2. Umowa na świadczenie usług gastronomicznych oraz cateringowych jest ściśle powiązana z umową najmu Lokalu. W przypadku zakończenia stosunku w ramach jednej z tych umów, stosunek w ramach drugiej z umów również podlega rozwiązaniu z tym samym terminem. W przypadku przedłużenia okresu obowiązywania umowy na świadczenie usług gastronomicznych oraz cateringowych, niniejsza umowa ulega odpowiedniemu przedłużeniu.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania Umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia dokonany w formie pisemnej ze skutkiem na koniec miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia w przypadku zmian organizacyjnych u Wynajmującego skutkujących likwidacją lub zmianą rodzaju działalności Ośrodka. Wypowiedzenie Umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej Stronie.
4. Oprócz przypadków wskazanych w ust. powyżej, Umowa może być rozwiązana w innych przypadkach przewidzianych przez przepisy prawa, w szczególności przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych lub przepisy Kodeksu Cywilnego. Wyżej wskazane umowne prawo wypowiedzenia umowy nie ogranicza ani nie wyłącza uprawnień Wynajmującego przysługujących mu na mocy ustawy.

§ 4

CZYN SZ I POZOSTAŁE OPŁATY

1. W zamian za oddanie Lokalu wraz z Wyposażeniem do używania i pobierania pożytków Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu w wysokości **zł netto** (słownie: i .../100 netto) („Czynsz”, „stawka czynszu”).
2. Czynsz zostanie powiększony o kwotę należnego podatku od towarów i usług (VAT) w stawce obowiązującej na dzień wystawienia faktury.

3. Czynsz płatny będzie w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury.
4. Kwota Czynszu będzie podlegać corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego („**Wskaźnik**”), z odpowiednim wyrównaniem w przypadku opublikowania wskaźnika w terminie późniejszym niż wystawienie pierwszej faktury w danym roku kalendarzowym.
5. Waloryzacja nastąpi wyłącznie w przypadku wzrostu Wskaźnika. Zmiany wysokości czynszu z tytułu waloryzacji nie stanowią zmian warunków Umowy, nie wymagają zawarcia aneksu do umowy i następują za pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego. Wynajmujący dokona pierwszej waloryzacji w roku 2026.
6. Niezależnie od płatności Czynszu, Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją, utrzymaniem Lokalu oraz działalnością prowadzoną na terenie Lokalu tj. w opłat i innych świadczeń o charakterze zarówno publicznoprawnym, jak i cywilnoprawnym związanych z Lokalem i działalnością gospodarczą prowadzoną przez Najemcę na terenie Lokalu, z wyłączeniem podatku od Lokalu.
7. Czynsz oraz pozostałe należności wynikające z niniejszej Umowy będą płatne na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony w banku **Bank Gospodarstwa Krajowego** o nr: **97 1130 1091 0004 0033 8820 0002** lub inny rachunek bankowy wskazany pisemnie przez Wynajmującego w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy.
8. Zapłata za zużycie mediów (energii elektrycznej, gazu, wody i odprowadzanie ścieków) następować będzie na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego z dołu w terminie 14 dni, licząc od dnia wystawienia faktury, na podstawie danych zużycia wynikającego z zainstalowanych podliczników.
9. Najemcę również obciąża załatwienie spraw formalno-prawnych z tytułu uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń w związku z uruchomieniem działalności w wynajmowanym lokalu (w tym ponosi koszty z tego tytułu). Najemca w sytuacji, jak w zdaniu poprzednim, będzie informował Wynajmującego o stanie sprawy, celem ewentualnego podjęcia przez niego ochrony swoich interesów.

§ 5

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązany jest do używania Lokalu przez cały okres najmu zgodnie z Przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości oraz higieny w Lokalu (w tym toalecie zlokalizowanej w części restauracyjnej, magazynach) i jego najbliższym otoczeniu, w tym w altanie oraz na tarasie, przyległym do Lokalu oraz na częściach wspólnych obiektu, w którym znajduje się Lokal, z których korzystają klienci Wynajmującego. Spis powierzchni stanowi załącznik nr 2a do Umowy.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich napraw bieżących związanych z użytkowaniem Lokalu, w celu utrzymania Lokalu w należyтым stanie technicznym (w szczególności w związku z korzystaniem z powierzchni przeznaczonej do

przygotowania i podawania posiłków na terenie Ośrodka, która została mu udostępniona przez Wynajmującego). Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego. Najemca będzie uprawniony do dokonywania ewentualnych ulepszeń jedynie za uprzednią, pisemną zgodą Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązuje się do prawidłowej eksploatacji przekazanych urządzeń, sprzętów i wyposażenia lokalu, używając ich zgodnie z przeznaczeniem oraz dokonując stosownych przeglądów, serwisów i napraw, na własny koszt, po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu upoważnionym pracownikom Wynajmującego, a także innym upoważnionym przez Wynajmującego osobom, do wszystkich wynajmowanych pomieszczeń, o każdej porze, w celu m.in.: sprawdzenia ewentualnego alarmu pożarowego, przeprowadzenia niezbędnych konserwacji, pomiarów i sprawdzeń i innych niezbędnych czynności związanych z utrzymaniem i działalnością Wynajmującego.
6. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia i kradzież wyposażenia Lokalu.
7. W razie utraty lub zniszczenia urządzeń, sprzętu, wyposażenia i lokalu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości rynkowej wynajmowanego mienia w dniu jej ustalenia.
8. Jeśli nastąpiło uszkodzenie lub inne pogorszenie Lokalu Najemca pokryje wszelkie koszty remontu Lokalu.
9. Najemca oświadcza, że nie będzie dochodził roszczeń z tytułu chwilowych uszkodzeń lub trudności z doprowadzeniem wody, ogrzewaniem oraz uszkodzeń w zakresie doprowadzenia elektryczności jeżeli będą one spowodowane przez Wynajmującego (lub osobę trzecią działającą w jego imieniu) jednak bez jego winy.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, elektrycznej, pożarowej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
11. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia swoich pracowników, sprzętu i towaru, które znajdują się na terenie wynajmowanego Lokalu, a które nie stanowią własności Wynajmującego.
12. Najemca nie ma prawa do używania przekazanego przez Wynajmującego wyposażenia, o którym mowa w załączniku 2, w tym przekazanych urządzeń, poza terenem Ośrodka.
13. Najemca w związku z wykonywaniem Umowy ponosi względem Wynajmującego oraz osób trzecich odpowiedzialność za szkody w pełnej wysokości, w szczególności za szkody majątkowe lub za szkody osobiste, w tym utratę życia lub uszczerbek spowodowane niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy, działaniem lub zaniechaniem własnym jak również pracowników i innych osób, które wykonywały Umowę ze strony Najemcy.

14. W przypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wynajmującemu w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się do:
- 1) udzielenia Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie trzeciej wszelkich informacji i wyjaśnień w tym udostępnieniu wszelkich niezbędnych dokumentów;
 - 2) pokrycia wszelkich kosztów związanych z postępowaniem sądowym w tym kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego, a także wszelkich innych kosztów niezbędnej pomocy prawnej;
 - 3) zapłacenia wszelkich ewentualnych opłat, wynagrodzeń i odszkodowań do których będzie zobowiązany Wynajmujący;
 - 4) przystąpienia do postępowania sądowego w charakterze interwenienta lub wstąpienia do postępowania w miejsce Wynajmującego na wezwanie Wynajmującego lub osoby trzeciej.
15. Najemca zobowiązany jest również do:
- 1) Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wszelkich przepisów bhp oraz ppoż;
 - 2) Najemca przyjmuje całkowitą odpowiedzialność za zagospodarowanie odpadów gastronomicznych wytworzonych w trakcie realizowania Umowy, gdyż jest on wytwórcą odpadów rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 32 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 poz. 1587, z późn. zm.) oraz oświadcza, że wytworzone odpady zostaną przekazane do odzysku lub unieszkodliwienia wyłącznie przez podmioty do tego uprawnione, posiadające stosowne zezwolenia w tym zakresie. W tym celu Najemca zobowiązuje się do zawarcia stosownych umów o świadczenie usług na odbiór i wywóz odpadów wytworzonych, odpadów gastronomicznych (tj. wszystkie odpady żywnościowe, w tym m.in. zużyty olej kuchenny pochodzący z restauracji, obiektów gastronomicznych i kuchni, łącznie z kuchniami zbiorowymi i domowymi) przez Najemcę, nie później niż w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Jednocześnie Najemca dołoży starań, aby składowanie odebranych odpadów gastronomicznych było ograniczone do niezbędnego minimum. Najemca pokryje wszystkie koszty związane z zagospodarowaniem lub utylizacją odpadów gastronomicznych. W przypadku innych odpadów tj. odpadów zwykłych podlegających segregacji takich jak papier, szkło czy metale i tworzywa sztuczne Najemca zobowiązany jest do ich segregowania i umieszczania we właściwych pojemnikach należących do Wynajmującego, zlokalizowanych na terenie Ośrodka.
 - 3) umożliwienia Wynajmującemu, lub jego przedstawicielom dokonywania doraźnych kontroli stanu technicznego Lokalu oraz sposobu jego eksploatacji. Najemca jest zobowiązany udostępnić Lokal Wynajmującemu w celu przeprowadzenia kontroli, niezwłocznie, nie później niż w ciągu 3 (słownie: trzech) dni od wezwania do udostępnienia Lokalu, z zastrzeżeniem przypadków niecierpiących zwłoki, gdy kontrola może być przeprowadzona bezzwłocznie.
 - 4) uzyskania od właściwych organów wszelkich uzgodnień, pozwoleń i koncesji itp. wynikających ze stosownych powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie prowadzonej działalności na terenie Lokalu.

16. Najemca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, utrzymania ładu i porządku oraz przestrzegania norm i wymagań Terenowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej na wynajmowanym terenie, jak i na gruntach przyległych.
17. Najemca w trakcie trwania Umowy zobowiązany jest do posiadania aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Lokalu na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych). Kopia polisy ubezpieczeniowej stanowi Załącznik nr 6 do Umowy.
18. Najemca w trakcie trwania Umowy zobowiązany jest do posiadania aktualnego ubezpieczenia Lokalu wraz z wyposażeniem od szkód powstałych w szczególności w skutek pożaru, huragany, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego lub awarii wodnej w obiekcie w jednym lub kilku towarzystwach ubezpieczeniowych na sumę ubezpieczeniową nie mniejszą niż 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych).
19. W przypadku uruchomienia którejkolwiek z polis i dokonania przez ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania Najemca zobowiązany jest do dokonania uzupełnienia zakresu posiadanych ubezpieczeń w taki sposób, aby sumy gwarancyjne w każdym momencie trwania Umowy nie były niższe niż wskazane w niniejszym paragrafie.
20. Najemca wraz z dokumentami potwierdzającymi zawarcie umów ubezpieczenia, o których mowa w ust. 18 i 19 i dowodami uiszczenia należnych składek dostarczy Wynajmującemu, w tym samym terminie, zawarte z ubezpieczycielami umowy przelewu wierzytelności przysługujących Najemcy od ubezpieczycieli z tytułu zawartych umów ubezpieczenia, o których mowa w ust. 18 i 19, na rzecz Wynajmującego. Projekt umowy przelewu wierzytelności wymaga uzgodnienia jego treści z Wynajmującym przed jego przedłożeniem.
21. Najemca jest zobowiązany do nieprzerwanego utrzymywania polis ubezpieczeniowych, o których mowa w ust. 18 oraz ust. 19 (wraz z umową przelewu wierzytelności, o której mowa w ust. 20) przez cały okres obowiązywania Umowy oraz terminowego opłacania należnych składek ubezpieczeniowych, a także przekazywania Wynajmującemu kopii polisy wraz z potwierdzeniem uiszczenia składki. W przypadku, gdy termin ważności polisy będzie upływał przed dniem zakończenia obowiązywania Umowy, Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu dokument potwierdzający przedłużenie obowiązywania polisy albo nową polisę, na warunkach niemniej korzystnych niż polisa wskazana powyżej, wraz z potwierdzeniem uiszczenia składki i umową przelewu wierzytelności z tej polisy na rzecz Wynajmującego, najpóźniej na 2 dni przed upływem terminu ważności polisy.
22. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie i mieniu wyrządzone Wynajmującemu i osobom trzecim w związku z posiadaniem Lokalu i prowadzeniem na nim działalności gospodarczej.
23. Wynajmujący w sytuacji, w której wobec niego zostały zgłoszone roszczenia dotyczące Przedmiotu Najmu lub prowadzonej na terenie Lokalu działalności powiadomi o tym fakcie Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się w takim przypadku do przejścia od Wynajmującego odpowiedzialności wobec jakichkolwiek podmiotów trzecich

występujących przeciwko niemu z jakimkolwiek roszczeniem związanym z korzystaniem z Przedmiotu Najmu.

24. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego lecz nie później niż w terminie do 3 dni roboczych, informowania Wynajmującego na piśmie o każdym możliwym zdarzeniu mogącym negatywnie wpłynąć na realizację Umowy.
25. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia Wynajmującemu w każdym momencie wejścia na teren kotłowni I i kotłowni II, gdyż wejście do obu pomieszczeń dostępne jedynie z Sali restauracyjnej. Najemca zapewni także dostęp do szafy elektrycznej TG+TP1.
26. W przypadku jeżeli Najemca chciałby zorganizować wydarzenie poza terenem udostępnionym przez Wynajmującego, w pozostałej części Ośrodka, musi zwrócić się do Wynajmującego o taką zgodę w terminie co najmniej 10 dni roboczych przed datą planowanego wydarzenia. W zgłoszeniu o którym mowa w zdaniu powyżej powinna zostać zawarta informacja o szacowanej ilości, osób, lokalizacji, planowanych pracach (np. Budowa scenografii eventowej itp.). Wynajmujący w terminie 5 dni roboczych ustosunkuje się do takiego zgłoszenia.
27. W przypadku wyrażenia zgody przez Wynajmującego na zorganizowanie wydarzenia, o którym mowa w ust. 26 powyżej Najemca zobowiązany jest do doprowadzenia miejsca, w którym to wydarzenie się odbyło do stanu pierwotnego w tym do uprzątnięcia terenu oraz naprawy ewentualnych szkód które powstały.

§ 6

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania doraźnych kontroli stanu technicznego Lokalu oraz sposobu jego eksploatacji. O zamiarze kontroli Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie poprzez wezwanie do udostępnienia Lokalu w terminie nie krótszym niż 3 (słownie: trzy) dni od dnia otrzymania wezwania przez Najemcę, z zastrzeżeniem przypadków niecierpiących zwłoki, gdy kontrola może być przeprowadzona bezzwłocznie.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli realizacji Umowy w każdym czasie i na każdym etapie. Prawo kontroli może dotyczyć zarówno stanu Lokalu, o czym mowa w ust. 1 powyżej, jak również przeglądania oraz sporządzania kopii wszelkiej dokumentacji związanej z realizacją Umowy. Wynajmujący może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z niniejszą Umową.

§ 7

WYDANIE PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wydania Najemcy Lokalu w terminie do 21 dni roboczych od daty doręczenia przez Najemcę oświadczeń, o których mowa w § 11 ust. 1 i 2 Umowy oraz wpłaceniu kaucji, o której mowa w § 10 ust. 1 Umowy.

2. W przypadku braku porozumienia pomiędzy Stronami co do terminu wydania Lokalu, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego wskazania takiego terminu, w formie dokumentowej (w tym via e-mail).
3. Przekazanie Lokalu nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo–odbiorczego, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do Umowy, zawierającego opis stanu technicznego Lokalu. Do Protokołu zdawczo-odbiorczego zostanie dołączona dokumentacja zdjęciowa przekazywanego Lokalu.
4. W przypadku braku stawiennictwa Najemcy na terminie ustalonym pomiędzy Stronami lub wyznaczonym przez Wynajmującego zgodnie z ust. 1 oraz ust. 2 powyżej lub gdy pomimo stawiennictwa Najemca odmawia odbioru Lokalu bez uzasadnionej przyczyny, Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania jednostronnego wydania Lokalu.

§ 8

ZWROT PRZEDMIOTU UMOWY

1. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Lokalu w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia niniejszej Umowy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, wynikającym z prawidłowej gospodarki, a także z uwzględnieniem poczynionych na Lokalu za zgodą Wynajmującego nakładów, o których mowa w § 13 ust. 1 poniżej.
2. Zwrot Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku braku wydania Lokalu Najemca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości trzykrotności Czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w wydaniu Lokalu. Bez względu na uprawnienie do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu, Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania z tytułu opóźnienia w wydaniu Przedmiotu Umowy na zasadach ogólnych.
4. Brak zwrotu Lokalu nie powoduje przedłużenia okresu obowiązywania Umowy, które wymaga formy pisemnej pod rygorem bezskuteczności.

§ 9

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Strony zgodnie wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne Lokalu, co nie dotyczy jednak odpowiedzialności za wady zatajone przez Wynajmującego.

§ 10

KAUCJA

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego wynikających z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, Najemca wpłaci kaucję w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu, to jest zł netto (słownie: złotych) + VAT („Kaucja”).

2. Kaucja służy zabezpieczeniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, w szczególności z tytułu pogorszenia stanu Lokalu lub Infrastruktury przekraczającego normalne zużycie lub z tytułu opóźnień w zapłacie należności wynikających z Umowy na rzecz Wynajmującego. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z Kaucji w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy, Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia brakującej kwoty w terminie 14 dni od doręczenia mu wezwania Wynajmującego.
3. Kaucja zostanie wpłacona w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy na rachunek bankowy Wynajmującego w banku **Bank Gospodarstwa Krajowego** na poniższy rachunek **97 1130 1091 0004 0033 8820 0002**.
4. Kaucja podlega zwrotowi Najemcy w ciągu trzech miesięcy od daty podpisania protokołu potwierdzającego zwrot Lokalu, na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę.
5. Kaucja nie jest oprocentowana.

§ 11

ZABEZPIECZENIA

1. Najemca, w terminie 14 dni roboczych od zawarcia niniejszej Umowy, złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie zapłaty wszelkich należności wynikających z Umowy oraz stosunku najmu zawianego na jej podstawie, w tym w szczególności w zakresie zapłaty czynszu najmu, a także roszczeń o naprawienie szkody, w kwocie do wysokości sumy jednorocznego czynszu najmu, zasadniczo według wzoru stanowiącego załącznik nr 7 oraz doręczy to oświadczenie Wynajmującemu.
2. Najemca, w terminie 14 dni roboczych od zawarcia niniejszej Umowy, złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania Lokalu po dacie zakończenia najmu lub rozwiązania bądź wypowiedzenia Umowy, zasadniczo według wzoru stanowiącego załącznik nr 7, oraz doręczy to oświadczenie Wynajmującemu.
3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1 oraz ust. 2 powyżej, ponosi Najemca.

§ 12

CESJA I PODNAJEM

1. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie oddawać Lokalu w całości lub w części osobie trzeciej do używania, użytkowania, a także oddawać w posiadanie lub użyczenie.
2. Przeniesienie przez Najemcę całości lub części praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osoby trzeciej wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 13

NAKŁADY

1. Wszelkie nakłady na Lokal w tym prace remontowo-budowlane, wyburzeniowe i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Najemca, wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wygaśnięcie Umowy z upływem okresu na jaki została zawarta, jak również jej wypowiedzenie przez Wynajmującego w trybie określonym w § 16 ust. 1 poniżej, nie pociąga obowiązku zwrotu przez Wynajmującego ulepszeń i nakładów poniesionych przez Najemcę na Lokal (w tym w ramach prac adaptacyjnych) oraz przechodzą one na własność Wynajmującego.

§ 14

PRACE ADAPTACYJNE

1. W przypadku zaistnienia konieczności przeprowadzenia prac adaptacyjnych przez Najemcę, które będą konieczne do realizacji celu niniejszej Umowy zgodnie z Przeznaczeniem Przedmiotu Umowy, Strony postąpią według poniższych zasad.
2. Najemca poinformuje Wynajmującego o zakresie prac adaptacyjnych, planowanym terminie ich przeprowadzenia oraz o wszelkich innych istotnych okolicznościach dotyczących planowanych robót. Najemca przedstawi również do akceptacji Wynajmującego projekty wymagane przepisami prawa oraz kosztorysy realizacji planowanych prac adaptacyjnych.
3. Wynajmujący każdorazowo po otrzymaniu wniosku o przeprowadzenie prac, o których mowa w ust. 2 powyżej, w terminie 7 dni roboczych dokona analizy wniosku Najemcy. Po uzyskaniu wstępnego stanowiska Wynajmującego, w którym określi on swoje warunki dla przeprowadzanych zmian, Najemca jest zobowiązany do udzielenia odpowiedzi na to stanowisko w terminie do 5 dni roboczych. W przypadku braku odpowiedzi lub obiektywnie niejednoznacznej odpowiedzi Najemcy wniosek uważa się za niezłożony. Nieprzedstawienie przez Wynajmującego stanowiska w terminie 14 dni roboczych uważa się za akceptację przez Wynajmującego wniosku Najemcy.
4. Po zaakceptowaniu stanowiska Wynajmującego przez Najemcę i akceptacji przedstawionych warunków, Najemca przygotuje wycenę prac i dokumentację projektową oraz uzyska stosowne pozwolenia i zgody organów administracji państwowej jeżeli będzie to konieczne.
5. Koszty wszelkich prac adaptacyjnych zostaną pokryte i wykonane przez Najemcę.
6. W przypadku jeżeli w ramach prac adaptacyjnych powstaną utwory w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych Najemca jest zobowiązany do przeniesienia na Wynajmującego, bez dodatkowego wynagrodzenia, autorskich praw majątkowych do wszelkich utworów utrwalonych w dokumentach, planach, projektach budowlanych, dokumentacji technicznej, powykonawczej oraz innych utworów w rozumieniu ww. ustawy, które powstały w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy („Utwory”) w zakresie w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji Inwestycji, należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji włącznie z przebudową, rozbudową oraz zaadaptowaniem Lokalu do potrzeb i zamierzeń Wynajmującego.

7. Przeniesienie autorskich praw majątkowych o których mowa w ust. 6 powyżej dotyczy wszelkich aktualnie znanych pól eksploatacji w takim zakresie w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji inwestycji i należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji włącznie z przebudową, rozbudową oraz zaadaptowaniem Lokalu do potrzeb i zamierzeń Wynajmującego w zakresie poniższych pól eksploatacji:
- 1) w zakresie utrwalania oraz zwielokrotniania Utworu – wytwarzanie każdą możliwą techniką w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego i optycznego, techniką cyfrową wykonywania odbitek itp.;
 - 2) egzemplarzami na których Utwór utrwalono – korzystanie, wprowadzenie do obrotu, użyczenie lub najem;
 - 3) w zakresie rozpowszechniania Utworów w sposób inny niż określony powyżej - publiczne udostępnianie w szczególności na ogólnodostępnych wystawach, przy prezentacji i reklamie w mediach, utrwalaniu na nośnikach elektronicznych, publikacji w takich formach wydawniczych jak książki, albumy, broszury, a także wystawianie, wyświetlanie, odtwarzanie, nadawanie i reemitowanie (w tym także w postaci makiet) oraz udostępnianie Utworów w taki sposób aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, a także wykorzystywanie Utworów do budowy, przebudowy lub rozbudowy.
8. W przypadku przeprowadzenia przez Najemcę prac adaptacyjnych, których uzgodniona z Wynajmującym wartość przekracza 100 000,00 zł netto (słownie: sto tysięcy złotych i 00/100), Wynajmujący może udzielić Najemcy zwolnienia z obowiązku uiszczania czynszu na okres co najmniej 2 miesięcy. W każdym takim przypadku Strony podejmą stosowne negocjacje i postanowienia te wprowadzą do Umowy w formie aneksu.

§ 15

WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych przesłanek:
- 1) Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie prowadzenia działalności lub też przerwie ją bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego na okres dłuższy niż 21 dni;
 - 2) Zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy lub Najemcałoży wniosek o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wniosek o zezwolenie na wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego;
 - 3) opóźnienia Najemcy w zapłacie Czynszu lub innych opłat czy należności za okres co najmniej 2 (słownie: dwóch) miesięcy;
 - 4) używania Lokalu przez Najemcę niezgodnie z Przeznaczeniem Przedmiotu Umowy, w sposób sprzeczny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub prawem miejscowym – po bezskutecznym upływie dodatkowego 14-dniowego terminu do zaniechania naruszeń, wyznaczonego Najemcy przez Wynajmującego na piśmie;
 - 5) wzniesienia przez Najemcę, bez zgody Wynajmującego, nowych budynków i budowli trwale z gruntem związanych;

- 6) nieuzupełnienia Kaucji w terminie określonym w § 10 ust. 2 powyżej;
 - 7) niedostarczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w terminie określonym w § 11 ust. 1 i 2 powyżej;
 - 8) opóźnienia w przedstawieniu dowodu posiadania przez Najemcę wymaganych umową ubezpieczeń wraz z potwierdzeniem uiszczenia składki i umową cesji wierzytelności z tychże ubezpieczeń na Wynajmującego przekraczającego 7 dni;
 - 9) zaistnienia stanu naruszenia polegającego na wykonaniu prac w sposób sprzeczny z Umową lub dokumentacją techniczną, planami lub innymi projektami zatwierdzonymi przez Wynajmującego, pomimo wyznaczenia Najemcy co najmniej 14 dniowego terminu na usunięcie stanu naruszenia w pierwszym wezwaniu;
 - 10) w przypadku oddania Lokalu osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego, bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 11) nastąpiło zakończenie stosunku z umowy świadczenia usług gastronomicznych i cateringowych z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
2. W wypadku wypowiedzenia Umowy na warunkach określonych w ust. 1, Najemcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia w związku z wypowiedzeniem Umowy, a w szczególności roszczenia o zwrot jakichkolwiek kosztów, w tym nakładów.
 3. Najemca może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku uniemożliwienia używania Lokalu przez Wynajmującego zgodnie Przeznaczeniem Przedmiotu Umowy, po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu do zaniechania naruszeń, wyznaczonego przez Najemcę na piśmie.

§ 16

KARY UMOWNE

1. Strony ustalają, że Wynajmujący może zażądać od Najemcy zapłaty kar umownych w następujących przypadkach:
 - 1) w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku używania Lokalu zgodnie z Przeznaczeniem Przedmiotu Umowy lub przepisami prawa, w szczególności przepisami prawa budowlanego, przepisami o ochronie środowiska i gospodarowaniu odpadami – w wysokości dwukrotnej stawki Czynszu za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia;
 - 2) w przypadku oddania Lokalu osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego, bez pisemnej zgody Wynajmującego – w wysokości dwukrotnej stawki Czynszu, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia;
 - 3) w przypadku wypowiedzenia Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy – w wysokości 3-krotności stawki Czynszu.
2. Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych.
3. Najemca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych należnych Wynajmującemu na mocy powyższych postanowień z kaucji gwarancyjnej.

§ 17

DORĘCZENIA

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:
 - a) Wynajmujący: Rządowa Agencja Rezerw Strategicznych w Warszawie, adres: ul. Stawki 2b, 00-193 Warszawa
 - b) Najemca: [●].
2. Wszelkie oświadczenia oraz korespondencja związana z realizacją niniejszej Umowy będą przekazywane listami poleconymi lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru na adresy Stron wskazane w ust. 1 powyżej.
3. Każda ze Stron może zmienić adres do doręczeń na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia. Zmiana adresu do doręczeń jest skuteczna od daty doręczenia drugiej Stronie oświadczenia o zmianie. W przypadku braku odpowiedniego powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu korespondencja wysłana na ostatni znany adres Strony będzie uznana za skutecznie doręczoną

§ 18

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/769 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. UEL119 z 4.05.2016 , str. 1), dalej „RODO”.
2. Agencja informuje, że:
 - 1) Administratorem danych osobowych jest Wynajmujący –Rządowa Agencja Rezerw Strategicznych z siedzibą w Warszawie (00-193), ul. Stawki 2b, tel. 22 36 09 100, adres e-mail: kancelaria@rars.gov.pl ;
 - 2) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować przez e-mail: iod@rars.gov.pl lub tel. 22 36 09 237
 - 3) Dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji Umowy(art. 6 ust. 1 lit. b RODO), w celu wywiązania się przez Wynajmującego z obowiązku prawnego wynikającego z obowiązujących przepisów o rachunkowości oraz przepisów podatkowych, w tym w zakresie rozliczeń i przechowywania dokumentacji finansowo-księgowej (art. 6 ust. 1 lit. c RODO), w celu ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń wynikających z umowy, co stanowi prawnie usprawiedliwiony interes Wynajmującego (art. 6. ust. 1 lit f RODO), jak również mogą być przetwarzane w celu wywiązania się z obowiązku prawnego wynikającego z przepisów o dostępie do informacji publicznej(art. 6 ust. 1 lit. c RODO)
 - 4) Dane osobowe przechowywane będą u Wynajmującego przez okres obowiązywania Umowy od chwili ich pozyskania dane nie będą udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych, wyjąwszy przypadki przewidziane obowiązującymi przepisami prawa, w tym przypadki udostępniania

uprawnionym podmiotom lub organom publicznym na ich żądanie a po ich wykorzystaniu przetwarzane będą dla celów archiwalnych i archiwach;

- 1) Przysługuje prawo do żądania od Wynajmującego dostępu do danych osobowych i ich sprostowania;
- 2) W przypadkach określonych przepisami prawa przysługuje prawo do żądania od Wynajmującego usunięcia danych osobowych („prawo do bycia zapomnianym”), w szczególności w przypadku gdy nie są już niezbędne do celów, w których zostały zebrane lub w inny sposób przetwarzane lub gdy były przetwarzane niezgodnie z prawem, jednak prawo do żądania usunięcia danych osobowych nie ma zastosowania w zakresie, w jakim przetwarzanie jest niezbędne m.in. do wywiązania się z prawnego obowiązku wymagającego przetwarzania na mocy prawa Unii lub prawa krajowego lub ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń (por. art. 17 ust. 3 lit. b i e RODO);
- 3) Przysługuje prawo żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
- 4) Przysługuje prawo przenoszenia danych osobowych, jeżeli ich przetwarzanie odbywa się na podstawie umowy w myśl art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
- 5) Przysługuje prawo do sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych ze względu na szczególną sytuację, w przypadkach gdy przetwarzanie odbywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO, to jest prawnie usprawiedliwionego interesu Wynajmującego;
- 6) Przysługuje prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych jeżeli, przetwarzanie danych osobowych narusza RODO
- 7) Dane osobowe przetwarzane przez Wynajmującego nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 RODO.

§ 19

POUFNOŚĆ

1. Strony zobowiązują się nie ujawniać treści Umowy ani faktu jej zawarcia jakimkolwiek osobom trzecim bez pisemnej zgody drugiej strony.
2. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy ujawnienia ww. informacji pracownikom lub osobom współpracującym przy realizacji Umowy, a także gdy obowiązek ujawnienia informacji wynika z wezwania sądu lub na podstawie żądania zgłoszonego w ramach obowiązujących przepisów prawa.

§ 20

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejsza Umowa została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Jeżeli jakkolwiek postanowienia Umowy zostaną uznane przez właściwy sąd za nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają w mocy.
4. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu.
5. Spory wynikające z realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
6. Niżej wskazane załączniki stanowią integralną część Umowy:

Załącznik nr 1 - Aktualny wydruk z CEIDG/KRS Najemcy;
Załącznik nr 2 –Spis wyposażenia do prowadzenia gastronomii;
Załącznik nr 2a – Spis wynajmowanych powierzchni;
Załącznik nr 3 – Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego;
Załącznik nr 4 – Akt notarialny;
Załącznik nr 5 – Wypis z księgi wieczystej;
Załącznik nr 6 – Kopia polisy ubezpieczeniowej;
Załącznik nr 7 – Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Za Wynajmującego:

Za Najemcę:
