

Umowa nr

zawarta w Gdańsku w dniu..... .. pomiędzy:

Europejskim Centrum Solidarności z siedzibą w Gdańsku (80-863) przy Placu Solidarności 1 wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez miasto Gdańsk pod pozycją 9/2007, NIP 583-30-03-226, REGON 220509029, reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym” lub „ECS”

a

zwaną/ym dalej „Operatorem”

§ 1 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że użytkuje budynek ECS przy Placu Solidarności 1, gdzie zlokalizowane są pomieszczenia przeznaczone do wynajmu – na podstawie umowy użyczenia.
2. Operator posiada wiedzę, doświadczenie, umiejętności, środki techniczne, organizacyjne i finansowe niezbędne do prowadzenia usług gastronomicznych w zakresie i na warunkach określonych w Umowie.

§ 2 Przedmiot Umowy

Przedmiotem Umowy jest najem Lokali wraz z wyposażeniem w Europejskim Centrum Solidarności w celu prowadzenia działalności gastronomicznej na warunkach w niej określonych. Rzuty Lokali stanowią Załącznik Nr 1 do Umowy.

§ 3 Najem Lokali

1. Wynajmujący wynajmuje a Operator bierze w najem Lokale na warunkach określonych w Umowie.
2. Przez pojęcie Lokali rozumie się: Bar (wraz z zapleczem), Kawiarnię (wraz z zapleczem), Zaplecze kuchenne wraz z wyposażeniem gastronomicznym, o łącznej powierzchni użytkowej 356,64 m² oraz miejsca konsumpcyjne o wymiarach ok. 24,6 m² obejmujące część holu na parterze przy Kawiarni.

3. Bar, Kawiarnia oraz Zaplecze kuchenne wraz z wyposażeniem udostępnione zostaną do wyłącznego użytku Operatora, a miejsce konsumpcyjne obejmujące część holu na parterze jest miejscem ogólnodostępnym.
4. Operator oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny Lokali i że akceptuje ten stan oraz oświadcza, że pomieszczenia są przystosowane do prowadzenia w nich działalności gastronomicznej.
5. Miejsca konsumpcyjne jako powierzchnie wspólne będą mogły być wykorzystane przez pracowników Wynajmującego w przypadku organizacji wydarzeń dla których niezbędne będzie jego użycie, co każdorazowo będzie uzgadniane z Operatorem.
6. Lokale zostaną przekazany Operatorowi na podstawie „Protokołów przekazania - przejęcia” podpisanych przez przedstawicieli obu Stron, które stanowią Załącznik nr 2 do Umowy.
7. Lokale zostaną przekazane wraz z wyposażeniem gastronomicznym, wymienionym w Regulaminie konkursu (dalej Wyposażenie). Wszelkie inne wyposażenie, niezbędne do świadczenia Przedmiotu Umowy zgodnie z ofertą Operatora, Operator zobowiązany jest zapewnić we własnym zakresie i na własny koszt oraz ryzyko.
8. Wynajmujący umożliwi Operatorowi korzystanie w Lokalach z instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, grzewczej oraz instalacji przeciwpożarowej, zwanych w dalszej części umowy „Instalacjami”.

§ 4 Zobowiązania Operatora z tytułu najmu Lokali

1. Operator zobowiązuje się w okresie obowiązywania Umowy do ponoszenia kosztów związanych z naprawą Instalacji na warunkach określonych w ust. 2 poniżej.
2. Operator zobowiązuje się do korzystania z Instalacji zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do przestrzegania zasad prawidłowej eksploatacji Instalacji. W przypadku uszkodzenia Instalacji spowodowanego nieprawidłową eksploatacją Instalacji przez Operatora lub osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren Lokali, naprawa lub wymiana takiej Instalacji lub jej części składowej zostanie dokonana przez Wynajmującego na koszt Operatora. Poniesione przez Wynajmującego i udokumentowane koszty naprawy bądź wymiany zostaną pokryte przez Operatora na pierwsze pisemne żądanie Wynajmującego.
3. Operator umożliwi przedstawicielom Wynajmującego wstęp do Lokali w celu dokonania naprawy instalacji lub usunięcia awarii. Wynajmujący będzie posiadał prawo do wstępu do Lokali podczas nieobecności Operatora.
4. Operator zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich zarządzeń regulaminów i wytycznych, obowiązujących na terenie Budynku, a w szczególności przepisów i zasad bhp, ppoż.

oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, które zostaną przekazane Operatorowi w dniu podpisania umowy, jak również ustanowione w okresie obowiązywania Umowy.

5. W terminie do 5 dni przed rozpoczęciem wykonywania działalności w Lokalach, Operator przedstawi Wynajmującemu listę pracowników zatrudnionych w Lokalach oraz zobowiązuje się do jej bieżącego aktualizowania.
6. Operator zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności gastronomicznej w poszczególnych Lokalach w następujących terminach:

1) Kawiarnia wraz zapleczem – nie później niż od dnia 1 marca 2024 r.;

2) Bar wraz z zapleczem – nie później niż od dnia 2 stycznia 2024 r.

Wskazane wyżej terminy ulegną odpowiedniemu przedłużeniu w przypadku zmiany terminów przekazania Lokali Operatorowi ze względu na ich nieprzygotowanie do przekazania Operatorowi w związku z procedurą ich przejęcia przez Wynajmującego od poprzedniego operatora.

7. Wszelkie opóźnienia w odbiorze Lokali przez Operatora mogą mieć miejsce tylko w przypadku stwierdzenia wad lokalu lub istniejących w dniu odbioru awarii Instalacji: wodno-kanalizacyjnej lub elektrycznej, całkowicie uniemożliwiających używanie Lokali.
8. Wyposażenie wprowadzone przez Operatora do Lokalu w trybie § 3 ust. 7 pozostaje własnością Operatora, z zastrzeżeniem wynikającego z powszechnie obowiązujących przepisów prawa Wynajmującego w zakresie prawa zastawu na przedmiotach wniesionych do Przedmiotu Umowy.
9. Operator ponosi koszty związane z wyposażeniem miejsca konsumpcyjnego w holu przy Kawiarni. Wyposażenie to pozostaje własnością Operatora z zastrzeżeniem wynikającego z powszechnie obowiązujących przepisów prawa Wynajmującego w zakresie prawa zastawu na przedmiotach wniesionych do Przedmiotu Umowy. Aranżacja ww. miejsc wymaga akceptacji Wynajmującego.

§ 5 Organizacja pracy gastronomii

1. Prowadzenie gastronomii oznacza przygotowywanie i serwowanie posiłków gorących i zimnych przekąsek, wyrobów garmażeryjnych i cukierniczych, kanapek, gorących i zimnych napojów oraz innych towarów konsumpcyjnych z zapewnieniem personelu i technologii odpowiednich do takich celów.
2. Aktualny wykaz potraw i napojów serwowanych przez Operatora, wpisujący się w koncepcję złożoną przez Operatora wraz z ofertą, wraz z cennikiem Operator będzie dostarczał Wynajmującemu na bieżąco.

3. Kawiarnia oraz Bar będą czynne dla gości w godzinach działania ECS, z zastrzeżeniem, że Bar może być czynny w krótszym okresie czasu, jednak nie krócej niż 8 godzin. Jednocześnie ECS zastrzega sobie możliwość przedłużenia godzin pracy Kawiarni oraz Baru w przypadku organizacji wydarzeń odbywających się po godzinach zamknięcia ECS.
4. Operator przyjmuje do wiadomości i stosowania, że na terenie całego Budynku ECS obowiązuje zakaz palenia.

§ 6 Obowiązki Operatora z tytułu świadczenia usług gastronomicznych

1. Operator zobowiązuje się do prowadzenia gastronomii zgodnie z najlepszymi standardami w tym zakresie, przepisami prawa polskiego, z należytą starannością z zachowaniem przepisów i zasad bezpieczeństwa i przepisów p.poż. oraz na warunkach określonych w Umowie.
2. Operator ponosi odpowiedzialność i zobowiązuje się, że wszystkie serwowane porcje żywnościowe będą świeże i we właściwej dla rodzaju świadczonej usługi jakości łącznie ze wszystkimi aspektami odnoszącymi się do ich przygotowania i zaprezentowania.
3. Operator zobowiązany jest do umożliwienia przedstawicielowi Wynajmującego przeprowadzenia kontroli wyposażenia oraz dokonania przeglądu stanu Lokali oraz ich wykorzystania przez Operatora.
4. Kontrole i przeglądy, o których mowa w ust. 3 powyżej, będą odbywać się w terminach i zakresie nie utrudniających normalnej pracy Lokali oraz przeprowadzane będą przez upoważnionych przedstawicieli Wynajmującego.
5. Operator zobowiązuje się do zastosowania się do wniosków pokontrolnych Wynajmującego w zakresie określonym w ust. 3 powyżej, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi przepisami.
6. Operator jest zobowiązany:
 - 1) niezwłocznie poinformować Wynajmującego na piśmie o wszelkich uszkodzeniach, zniszczeniach, utracie Wyposażenia,
 - 2) dokonywać na swój koszt naprawy Wyposażenia
 - 3) dokonywać wszelkich przeglądów oraz czynności eksploatacyjnych zgodnie z instrukcją użytkowania sprzętu, składającego się na Wyposażenie,
 - 4) nie wyprowadzać bez zgody ECS Wyposażenia poza Lokale i teren ECS
 - 5) utrzymywać w czystości, porządku i stanie odpowiednim do natychmiastowego wykorzystania Wyposażenie oraz sprzęt należący do Wynajmującego i Operatora,
 - 6) zapewnić porządek i bezpieczeństwo w Lokalach i obszarach przyległych.
7. Operator ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia powstałe w Lokalach i w takim przypadku ma obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego Lokali nie później niż do 7 dni

od momentu zauważenia uszkodzeń. Przed rozpoczęciem prac Operator zobowiązany jest uzgodnić zakres prac i sposób ich wykonania z Wynajmującym.

- 1) Operator zobowiązuje się do przestrzegania terminów ważności badań lekarskich wszystkich pracowników zatrudnionych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz zapewnia, że wszyscy zatrudnieni przez niego pracownicy na terenie Lokali będą czysto i schludnie ubrani: Wynajmujący wymaga, by wszystkie osoby stanowiące personel Operatora przebywające w Lokalach były zaopatrzone w jednolite, schludne ubranie robocze adekwatne do wykonywanej przez daną osobę czynności oraz warunków atmosferycznych, które zapewni bezpieczeństwo podczas wykonywanej pracy (zgodne z przepisami BHP);
 - 2) Wynajmujący wymaga, by strój roboczy personelu Operatora zawierał napis „GASTRONOMIA ECS” oraz logo ECS. Wynajmujący dopuszcza zamieszczenie na stroju roboczym oznaczeń firmowych Operatora (tj. logo lub nazwy Operatora), w wielkości nie większej niż 10% powierzchni stroju. Każdorazowo, strój podlega akceptacji Wynajmującego.
 - 3) propozycję strojów Operator powinien przestawić Wynajmującemu do akceptacji najpóźniej do 7 (siedmiu) dni przed rozpoczęciem wykonywania działalności w Lokalach.
 - 4) ubranie robocze zapewnia Operator w ramach obowiązującej umowy.
8. Operator ponosi pełną odpowiedzialność za całokształt spraw związanych z odpadami, w tym także komunalnymi, które mogą powstać w trakcie prowadzenia działalności w rozumieniu powszechnie obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. W szczególności Operator jest zobowiązany we własnym zakresie do wywozu nieczystości wyprodukowanych w związku z prowadzoną działalnością. ECS udostępni przestrzeń do postoju pojemników z odpadami. Operator jest posiadaczem i producentem odpadów powstałych w związku z prowadzoną używaniem Lokali oraz prowadzeniem działalności gastronomicznej.
9. Operator zobowiązany jest przedstawiać Wynajmującemu kopię złożonej deklaracji o wysokości opłaty za odbiór i gospodarowanie odpadami zawierającej także minimalną częstotliwość wywozu odpadów, co następować będzie w terminie do 7 dni od jej złożenia właściwemu organowi, a także przedstawić kopię zawartej przez Operatora umowy na dzierżawę pojemników na nieczystości. Operator zobowiązany jest także do okazania wymienionych dokumentów na każde żądanie Wynajmującego. Wynajmujący ma prawo żądać od Operatora zwiększenia częstotliwości wywozu odpadów oraz zmiany pojemności pojemników na odpady, dokonanie czego Operator potwierdzi aktualizując deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami i umowę dzierżawy pojemników.
10. Operator zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej w taki sposób, by jej prowadzenie nie zakłócało statutowej działalności ECS.
11. Na pisemny wniosek Stron, uzgodnią one ewentualną zmianę godzin otwarcia Lokali.

§ 7 Utrzymanie, konserwacje, adaptacje i ulepszenia pomieszczeń gastronomicznych

1. Operator będzie sprzątać i utrzymywać w porządku całą powierzchnię Lokali na swój koszt.
2. Operator zobowiązany jest we własnym zakresie do wywozu odpadów wyprodukowanych w ramach swojej działalności prowadzonej w pomieszczeniach ECS.
3. Operator zobowiązany jest do czyszczenia separatorów tłuszczu we własnym zakresie oraz udostępnienia Wynajmującemu raportów z przeprowadzonego czyszczenia.
4. Operator jest odpowiedzialny za konserwację w celu zapewnienia utrzymania należytego stanu Lokali, który nie pomniejszałby ich wartości ponad stan wynikający z bieżącej eksploatacji.
5. Wszelkie drobne naprawy i remonty Lokali wynikające z bieżącej eksploatacji, naprawa i wymiana Wyposażenia obciążają Operatora.
6. Wszelkie ulepszenia i adaptacje Lokali podczas jego eksploatacji mogą być dokonywane przez Operatora na jego koszt i ryzyko wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i na podstawie zatwierdzonej przez Wynajmującego dokumentacji, bez prawa dochodzenia od Wynajmującego roszczeń z tytułu jakichkolwiek nakładów poniesionych w Lokalach w tym zakresie. Operator nie może bez zgody Wynajmującego dokonać żadnych zmian adaptacyjnych w Lokalach.
7. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem np. przegrody ścianki działowe wykonane przez Operatora nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.
8. Operator zobowiązany jest uzyskać zgodę ECS na umieszczanie jakichkolwiek reklam, nośników reklamowych, materiałów promocyjnych, które będą widoczne.
9. Strony zgodnie postanawiają, że Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za nienależyte wykonywanie zobowiązań przez dostawców mediów, w szczególności za przerwy w dostawie energii elektrycznej bądź inne nieprawidłowości, które mogą utrudnić Operatorowi korzystanie z Lokali.
10. Operator we własnym zakresie zabezpiecza Lokale przed kradzieżą i włamaniem oraz ponosi ryzyko przypadkowej utraty mienia w nich się znajdującego, a tym samym przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności.
11. Operator ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność wobec Wynajmującego oraz osób trzecich za szkody powstałe w następstwie niewłaściwego wypełniania obowiązków określonych Umową.
12. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dokonywania prezentacji Lokali osobom trzecim w okresie ostatnich 3 miesięcy przed wygaśnięciem Umowy w terminie jednego dnia od chwili zgłoszenia Operatorowi. Jednocześnie Wynajmujący ma prawo stworzenia dokumentacji zdjęciowej Lokali w dowolnym, wcześniej uzgodnionym terminie.

§ 8 Opłaty z tytułu najmu Lokali oraz prowadzonej w nich działalności

1. Z tytułu najmu Lokali Operator jest zobowiązany do zapłaty miesięcznego czynszu najmu („Czynsz Najmu”), na który składać się będzie:
 - 1) część stała Czynszu Najmu wynosząca PLN netto (słownie:),
 - 2) część zmienna Czynszu Najmu stanowiąca równowartości % miesięcznego przychodu netto Operatora z tytułu prowadzonej w Lokalach działalności, pomniejszonego o kwotę części stałej czynszu bez podatku VAT.
2. Czynsz Najmu zostanie powiększony o podatek VAT w należnej wysokości.
3. Czynsz Najmu będzie naliczany od dnia przekazania pomieszczeń, po podpisaniu przez przedstawicieli obu Stron „Protokołów przekazania-przejęcia”, stanowiących Załącznik nr 2 do Umowy.
4. W część stałą Czynszu Najmu za powierzchnię Lokali jest wliczona opłata za korzystanie z fragmentu holu.
5. Kwota części stałej Czynszu Najmu, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 powyżej, będzie waloryzowana w lutym każdego roku, począwszy od 1 lutego 2025 r., o podany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towaru i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok, pod warunkiem, że wskaźnik ten będzie wykazywał wartość dodatnią. Od chwili przystąpienia Polski do systemu walutowego UE podstawą waloryzacji czynszu będzie roczny wskaźnik inflacji dla krajów UE (obecnie Harmonised Index of Consumer Prices) publikowany przez Eurostat, pod warunkiem, że wskaźnik ten będzie wykazywał wartość dodatnią. Pierwsza waloryzacja tym wskaźnikiem zostanie dokonana dnia 1 lutego roku następującego po roku, w którym Polska przystąpi do systemu walutowego UE, zgodnie ze wskaźnikiem obejmującym rok przystąpienia Polski do systemu walutowego UE. Kolejne waloryzacje dokonywane będą począwszy od 1 lutego danego roku wskaźnikiem za rok poprzedni.
6. W okresie 2 m-cy od przekazania pomieszczeń Operatorowi część stała Czynszu Najmu zostaje obniżona o 50%.
7. Część stała Czynszu Najmu będzie płaćna przez Operatora miesięcznie „z góry” na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany przez niego w fakturze VAT w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
8. Wynajmujący wystawi fakturę VAT pierwszego dnia każdego miesiąca, którego płatność dotyczy.
9. Część stała Czynszu Najmu objęta pierwszą fakturą zostanie naliczona wg wzoru: miesięczna kwota części stałej czynszu podzielona przez kalendarzową liczbę dni w danym miesiącu mnożona przez kalendarzową liczbę dni od dnia przekazania pomieszczeń do ostatniego dnia danego miesiąca.

10. W celu ustalenia kwoty części zmiennej Czynszu Najmu Operator obowiązany będzie przedstawiać Wynajmującemu sporządzony przez siebie i opatrzony podpisem głównego księgowego Operatora, bądź osoby go zastępującej, miesięczny raport z uzyskanych w danym miesiącu trwania umowy przychodów („Raport Miesięczny”) z działalności prowadzonej w Lokalach w terminie do 5 dnia roboczego miesiąca następującego po miesiącu, którego Raport Miesięczny dotyczy. Część zmienna Czynszu Najmu będzie określana w oparciu o Raport Miesięczny.
11. Jeżeli zgodnie z postanowieniami ust. 10 powyżej, Wynajmujący będzie uprawniony do pobrania części zmiennej Czynszu Najmu, wówczas wystawi Operatorowi fakturę VAT w terminie 5 dni roboczych od otrzymania Raportu Miesięcznego. Część zmienna Czynszu Najmu płatna będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
12. W przypadku uzasadnionych podejrzeń Wynajmującego odnoszących się do osiągniętych przez Operatora rzeczywistych przychodów z działalności prowadzonej w Lokalach w porównaniu z danymi wynikającymi z przedstawianych Wynajmującemu Raportów Miesięcznych, Wynajmujący będzie uprawniony do żądania od Operatora dokumentów księgowych (tj. w szczególności raportów fiskalnych, wydruków z systemu księgowego, wyciągów z ksiąg) niezbędnych do zweryfikowania prawidłowości przekazanych danych.
13. Oprócz Czynszu Najmu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Operator jest zobowiązany ponosić koszty bieżącej eksploatacji lokali oraz koszty innych usług świadczonych na jego rzecz przez Wynajmującego, w tym przede wszystkim jest zobowiązany rozliczać przypadające na Lokale:
 - 1) zużycie energii elektrycznej - rozliczenie następować będzie na podstawie wskazań liczników ze wszystkimi składnikami dla danej taryfy zgodnie z aktualnie obowiązującym cennikiem sprzedawcy energii,
 - 2) zużycie wody i odprowadzanie ścieków - rozliczenie następować będzie na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w pomieszczeniach przeznaczonych do prowadzenia gastronomii zgodnie z aktualnie obowiązującą taryfą przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego,
 - 3) podgrzanie wody – rozliczenie następować będzie na podstawie wskazań liczników ze wszystkimi składnikami dla danej taryfy zgodnie z aktualnie obowiązującym cennikiem sprzedawcy energii,
 - 4) ogrzewanie – rozliczenie następować będzie na podstawie całkowitego zużycia i cennika dostawcy, przy czym Najemca ponosić będzie koszty ogrzewania proporcjonalne do zajmowanej powierzchni,
 - 5) podatek od nieruchomości – rozliczenie następować będzie wg stawki i wymiaru dla prowadzonej przez Operatora działalności gastronomicznej, z uwzględnieniem zajmowanej przez Operatora powierzchni,

14. Opłaty wymienione w ust. 13 powyżej płatne będą przez Operatora na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany przez niego na fakturze VAT w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT Operatorowi.
15. Za dzień dokonania wszelkich płatności objętych postanowieniami niniejszego paragrafu będzie uważany dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
16. Za opóźnienie Operatora w zapłacie wszelkich należności wynikających z Umowy Operator jest zobowiązany płacić Wynajmującemu odsetki ustawowe, liczone od daty wymagalności płatności do daty wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
17. Operator nie ma prawa do obniżania, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego Czynszu Najmu lub wszelkich innych należności wynikających z Umowy, jak również do potrąceń kwot na poczet roszczeń, które może zgłaszać w stosunku do Wynajmującego.
18. W przypadku opóźnienia Operatora z zapłatą Czynszu Najmu w wysokości odpowiadającej kwocie dwóch miesięcznych czynszów, jak i w przypadku opóźnienia z zapłatą opłat, o których mowa w ust. 13 powyżej w wysokości odpowiadającej kwocie opłat tego samego rodzaju za ostatnie dwa miesiące, Wynajmujący wezwie Operatora do uiszczenia zaległych opłat, określając termin nie krótszy niż jeden miesiąc. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, bez wypowiedzenia. Rozwiązanie Umowy w trybie powyższym nie zwalnia Operatora z obowiązku uregulowania zaległych płatności wraz z ustawowymi odsetkami.

§ 9 Zabezpieczenie

1. Operator jest zobowiązany do wpłaty kaucji w wysokości 4-krotności miesięcznego Czynszu Najmu w części wyliczonej w oparciu o składnik stały Czynszu Najmu. Kaucja powinna być wpłacona na rachunek Wynajmującego w dniu podpisania Umowy. Kaucja przechowywana będzie przez Wynajmującego na wyodrębnionym nieoprocentowanym i bezpłatnym rachunku bankowym. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. W przypadku zmian wysokości czynszu, a także w razie skorzystania z uprzednio wpłaconej kaucji na pokrycie zaległości Operatora, Operator zobowiązany będzie na wezwanie Wynajmującego w terminie nie dłuższym niż 30 dni do uzupełnienia kaucji do wysokości odpowiadającej czteromiesięcznemu czynszu, aktualnego na dzień wezwania.
2. Kaucja służyć będzie pokryciu wszelkich roszczeń Wynajmującego wobec Operatora wynikających z Umowy, w tym roszczeń o których mowa w §16 ust. 3 i 4.
3. Wynajmujący uprawniony będzie w szczególności do potrącenia z kaucji wymagalnego czynszu oraz innych roszczeń Wynajmującego, o ile opóźnienie Operatora w ich uregulowaniu przekroczy 30 dni. W takim przypadku Operator zobowiązany jest do uzupełnienia brakującej części kaucji do kwoty wskazanej w ustępie 1, w terminie 7 dni od daty dokonania

nia potrącenia przez Wynajmującego. W przypadku nieuzupełnienia brakującej części kaucji do kwoty wymienionej w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący uprawniony będzie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

4. Kaucja, po potrąceniu niezaspokojonych roszczeń Wynajmującego, zostanie zwrócona Operatorowi w terminie miesiąca od dnia zwrotu Lokali Wynajmującemu.

§ 10 Ubezpieczenie

1. Operator zawarł i zobowiązuje się do utrzymywania przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, którego warunki zapewniają odpowiednie pokrycie dla szkód mogących wystąpić w majątku Wynajmującego lub szkód osobowych na sumę gwarancyjną nie niższą niż 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych).
2. Operator okazał Wynajmującemu polisę ubezpieczeniową ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, wraz z dowodem uiszczenia składki. Kopia polisy stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy. Operator zobowiązany jest do kontynuowania umów ubezpieczenia na warunkach nie gorszych niż wskazane w ust. 1 powyżej, a także do przedkładania Wynajmującemu kompletu dokumentów ubezpieczeniowych i potwierdzających uiszczenie składek ubezpieczeniowych bez osobnego wezwania, nie później niż 3 dni przed upływem terminu obowiązywania dotychczasowej umowy ubezpieczeniowej. Powyższe nie wyłącza prawa Wynajmującego do żądania od Operatora przedstawienia w dowolnym miejscu i czasie dokumentów ubezpieczeniowych, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie 3 dni od dnia zgłoszenia takiego żądania.
3. Jeżeli zakres ochrony ubezpieczeniowej będzie odbiegał na niekorzyść od minimalnych wymagań Wynajmującego lub Operator w jakikolwiek sposób i stopniu zawarte umowy ubezpieczenia zmieni na niekorzyść w stosunku do minimalnych wymagań określonych w niniejszej Umowie bez zgody Wynajmującego, a niezależnie od tego także wtedy, gdy świadomie wprowadzi w błąd Wynajmującego co do istnienia lub warunków umów ubezpieczenia, Wynajmujący ma prawo, ale nie obowiązek, samodzielnie zawrzeć stosowne umowy ubezpieczenia i obciążyć Operatora zapłaconą przez siebie składką i innymi kosztami, wzywając go do zapłaty lub dokonując potrącenia z wniesionej przez Operatora kaucji.
4. W przypadku upływu okresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej opisanego niniejszym paragrafem, w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy, Operator zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu niezwłocznie, jednak nie później niż na 7 dni przed upływem ostatniego dnia obowiązywania poprzedniej polisy, dokumenty potwierdzające ciągłość posiadania przedmiotowego ubezpieczenia wraz z dowodem opłacenia składki. W braku przedstawienia przez Operatora dokumentów potwierdzających ciągłość posiadania przedmiotowego ubezpieczenia lub jego opłacenia, Wynajmujący ma prawo, ale nie obowiązek, samodzielnie zawrzeć stosowną umowę ubezpieczenia i obciążyć Operatora zapłaconą przez siebie składką i innymi kosztami, wzywając go do zapłaty lub dokonując potrącenia z wniesionej przez Operatora kaucji.

§ 11 Poufność

1. Strony oświadczają, że wszelka dokumentacja, informacje oraz wiedza, do których dostały dostęp w wyniku realizacji Umowy i które dotyczą prowadzenia działalności drugiej Strony, podlegają ochronie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa i zostaną zachowane w najściślejszej tajemnicy, chyba, że uzyskają pisemną zgodę drugiej Strony w każdym konkretnym przypadku albo obowiązek ujawnienia będzie oparty na powszechnie obowiązujących przepisach prawa lub będzie wynikał z decyzji, nakazów, wyroków lub żądań uprawnionych podmiotów.
2. Strony mają prawo przekazywania dokumentów i informacji wynikających z Umowy instytucjom kontrolnym.
3. Strona uzyskująca informacje, o których mowa powyżej, zobowiązuje się wykorzystać je wyłącznie w celu należytego wykonania Umowy i nie będzie ich ujawniać żadnej innej osobie trzeciej w jakimkolwiek celu.
4. Zobowiązanie do poufności wiąże każdą ze Stron w czasie obowiązywania Umowy oraz po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, przez czas nieograniczony.
5. Strony odpowiadają za zachowanie poufności przez swoich pracowników, pełnomocników oraz osoby działające w ich imieniu.
6. Strony będą ponosiły przewidzianą prawem wzajemną odpowiedzialność za niedotrzymanie przez którąkolwiek z nich wskazanych w niniejszym paragrafie ustaleń.

§ 12 Siła wyższa

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

§ 13 Podnajem

Operator nie może, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, nie może oddać Lokali w całości lub w części osobie trzeciej do posiadania, używania lub korzystania na postawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.

§ 14 Okres Obowiązywania Umowy

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania przez obie Strony.
2. Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat.

§ 15 Rozwiązanie Umowy

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Operator:
 - 1) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub innych opłat należnych Wynajmującemu przynajmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) używa Lokali niezgodnie z celem wskazanym w § 2 lub w inny, niezgodny z postanowieniami Umowy sposób,
 - 3) rażąco uchybia innym obowiązkom Operatora określonym w Umowie, w tym w szczególności opisanym w § 5 Umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu z wyznaczeniem terminu do zaprzestania uchybień pod rygorem rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym,
 - 4) używa Lokali w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem, zwłaszcza powoduje zniszczenia lub uszkodzenia budynku lub jego wyposażenia, urządzeń technicznych, instalacji i Wyposażenia,
 - 5) oddaje w poddzierżawę, podnajem, użyczenie Lokale, ich część lub Wyposażenie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 6) zakłóca swoją działalnością normy współżycia,
 - 7) uniemożliwia kontrolę stanu Lokali, Wyposażenia oraz sposobu ich użytkowania,
 - 8) nie realizuje obowiązków wynikających z § 6 Umowy.
2. W przypadku dokonanego przez Wynajmującego rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, Operator zobowiązany jest opuścić Lokale w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
3. Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca, w przypadku, gdy:
 - 1) wysokość przychodów osiąganych przez Wynajmującego z tytułu części zmiennej Czynszu Najmu opisanego w § 8 ust. 1 pkt 1) Umowy będzie niezadowalająca dla Wynajmującego, tj. w okresie 12 kolejnych miesięcy nie osiągnie łącznie poziomu 15.000,00 zł netto;
 - 2) realizacja Umowy nie leży w interesie Zamawiającego z przyczyn zaistnienia istotnej zmiany okoliczności, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy.
4. Operator uprawniony jest do rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca, w przypadku gdy Operator przez okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy ponosi stratę z działalności gastronomicznej prowadzonej w Lokalach, rozumianą jako stan, w którym koszty prowadzenia tej działalności (uwzględniające koszty bezpośrednie oraz koszty ogólnego zarządu Operatora w części alokowanej do działalności gastronomicznej w Lokalach) przewyższają przychody z tytułu tej działalności.

5. Rozwiązanie Umowy w trybach przewidzianych niniejszym paragrafem wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16 Zwrot Lokali

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Operator będzie zobowiązany do zwrotu Lokali wraz z wyposażeniem według Protokołu przekazania-przejęcia stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej umowy, sporządzonego uprzednio przez Strony. Zwrot nastąpi w terminie do 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 Umowy, a Lokale oraz wyposażenie zostaną zwrócone w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu stwierdzonego „Protokołem przekazania - przejęcia”, na podstawie którego Operator przejął Lokale, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji Lokali oraz wyposażenia.
2. Lokale zostaną zwrócone na podstawie „Protokołu przekazania - przejęcia” podpisanego przez Strony. W razie niepodpisania protokołu przez Operatora bez podania uzasadnionej przyczyny, Wynajmujący dokona samodzielnego stwierdzenia stopnia zużycia Lokali w chwili ich zwrotu w odniesieniu do stanu Lokali w dniu ich wydania Operatorowi.
3. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego jakichkolwiek zastrzeżeń, zostaną one odnotowane w protokołach, o których mowa w ust. 2 powyżej. Operator zobowiązany jest do zastosowania się do zastrzeżeń zgłoszonych przez Wynajmującego we wskazanym przez niego terminie. Operator zobowiązany jest do uporządkowania Lokali zgodnie z wytycznymi Wynajmującego. Koszty usunięcia uszkodzeń w Lokalach lub wyposażeniu stwierdzonych w trakcie przekazywania Lokali Wynajmującemu przez Operatora obciążają Operatora. W przypadku nieusunięcia uszkodzeń przez Operatora w terminie 7 dni, Wynajmujący uprawniony będzie do ich usunięcia na koszt Operatora, bez konieczności wyznaczania mu dodatkowego terminu.
4. W przypadku opóźnienia Operatora w zwrocie Lokali przekraczającego termin 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Wynajmujący będzie miał prawo do żądania od Operatora zapłaty kary umownej w wysokości 10% kwoty miesięcznego czynszu najmu za każdy dzień opóźnienia w zwrocie. Operator zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego stosownej noty. Operator zobowiązany będzie, niezależnie od obowiązku zapłaty wskazanej kary umownej, do zapłaty Wynajmującemu na zasadach opisanych w Umowie czynszu i innych opłat należnych Wynajmującemu zgodnie z Umową za czas opóźnienia w zwrocie Lokali. Za dzień zapłaty Strony ustalają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej w Umowie kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

§ 17 Postanowienia dodatkowe

1. Operator ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł Wynajmujący, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez Operatora działalności w Lokalach będących przedmiotem najmu oraz na terenie nieruchomości ECS.
2. Wszelkie powiadomienia określone w Umowie będą wymagały formy pisemnej.
3. Osobami upoważnionymi do kontaktu w sprawie realizacji Umowy są:
 - ze strony Wynajmującego:
 - ze strony Operatora
4. Wszelką korespondencję do Operatora należy kierować pod adres wskazany w komparycji Umowy.
5. Operator zobowiązany jest poinformować na piśmie Wynajmującego o wszelkich zmianach w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, w szczególności zmianach własnościowych, firmy, lub siedziby, nie później niż w terminie 14 dni od daty dokonania takiej zmiany. Jeżeli Operator nie informuje Wynajmującego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wynajmującemu, wszelką korespondencję przekazaną przez Wynajmującego na ten adres uważa się za prawidłowo doręczoną.

§ 18 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia łącznie z rozwiązaniem Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z realizacji Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Niżej wymienione Załączniki stanowią integralną część Umowy:
 - 1) Załącznik nr 1 Wykaz pomieszczeń
 - 2) Załącznik nr 2 Protokół przekazania - przejęcia
 - 3) Załącznik nr 3 Regulamin konkursu
 - 4) Załącznik nr 4 Oferta Operatora
 - 5) Załącznik nr 5 Kopia polisy

6. Wszystkie tytuły rozdziałów i paragrafów w Umowie mają charakter wyłącznie informacyjny i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.

WYNAJMUJĄCY

OPERATOR