

Umowa nr podnajmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu w Raciborzu pomiędzy

Miastem Racibórz z siedzibą ul. Króla Stefana Batorego 6, 47-400 Racibórz, NIP 639-10-02-175, REGON 276258397 reprezentowaną przez Prezydenta Miasta - zwaną dalej w treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....
z siedzibą w przy ul., nr NIP,
nr PESEL/REGON, prowadzącym/-cą działalność
na podstawie/wpisanym/ną
do,
zwanym/-ną dalej w treści umowy „Podnajemcą”,
reprezentowanym/-ną przez:

.....
o następującej treści:

§ 1

Przedmiot Podnajmu

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do lokalu użytkowego położonego w budynku dworca przy ul. Plac Dworcowy 1 w Raciborzu na podstawie umowy najmu Nr KNKa8.022.KK.5987.2021 zawartej dnia 09.12.2021 r. z Polskimi Kolejami Państwowymi Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000019193, zwanym dalej „Właścicielem”.
2. Wynajmujący oddaje w podnajem lokal użytkowy, o którym mowa w ust. 3, położony w budynku dworca przy ul. Plac Dworcowy 1 w Raciborzu, znajdującym się na działce ew. nr 4771/105, obręb Racibórz zwany dalej „Lokalem”.
3. Przedmiotem podnajmu jest lokal użytkowy znajdujący się na pierwszej kondygnacji, będący wydzieloną częścią większego lokalu, zwanego dalej Urban Lab, składający się z zamykanego pomieszczenia (zaplecze cateringowe), zaplecza socjalnego oraz baru o łącznej powierzchni użytkowej 60,00 m². Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną i wentylacyjną. Szkic z oznaczeniem przedmiotu podnajmu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Podana w ust. 3 powierzchnia Lokalu ma charakter orientacyjny. Ostateczna powierzchnia Lokalu (nie odbiegająca ostatecznie od podanej w ust. 3 o więcej, niż 15%), stanowiąca podstawę obliczania czynszu podstawowego oraz innych opłat wynikających z niniejszej umowy, a odnoszących się do powierzchni Lokalu zostanie ustalona zgodnie z poniższymi postanowieniami.
5. Powierzchnia Lokalu zmierzona zostanie przed dniem wydania Lokalu i zostanie niezwłocznie podana do wiadomości Podnajemcy w postaci protokołu z pomiaru, który zostanie dostarczony Podnajemcy w jednym egzemplarzu w wersji papierowej. Dokument z pomiaru stanowić będzie część Protokołu zdawczo - odbiorczego, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Protokół zdawczo - odbiorczy zostanie podany Podnajemcy najpóźniej w dniu przekazania Lokalu, na co Podnajemca wyraża zgodę.

6. Lokal wykorzystywany będzie przez Podnajemcę wyłącznie do prowadzenia działalności o charakterze kawiarniano - gastronomicznym, z wyłączeniem sprzedaży i spożywania alkoholu. Menu, jakość posiłków, standardy ich wydania, rodzaj opakowania oraz wykonywanie działań związanych z realizacją celów Urban Labu, w szczególności działań o charakterze społecznym oraz agregujących lokalny potencjał społeczny zawarte są w ofercie konkursowej, która stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy i jest obligatoryjna do wykonania. Podnajemca zobowiązany jest także do współtworzenia z Wynajmującym Urban Labu oraz ścisłej współpracy i kooperacji w tym zakresie.
7. W przypadku używania lokalu w sposób inny niż mowa w ust. 6 zastosowanie mają przepisy § 8 ust. 3 lit. b.
8. Podnajemca jest zobowiązany przedłożyć Wynajmującemu voucher na kwotę roczną, która określona zostanie w ofercie konkursowej, z zastrzeżeniem że w przypadku rozpoczęcia działalności w ciągu roku kalendarzowego, kwota zostanie określona proporcjonalnie do ilości miesięcy, w których prowadzona będzie działalność. Voucher zostanie wykorzystany przez Wynajmującego na poczęstunek i napoje w trakcie organizowanych przez Wynajmującego wizyt studyjnych, wydarzeń i spotkań.
9. Wynajmujący zapewni możliwość konsumpcji przez klientów, którzy korzystają z usług Podnajemcy, przy stolikach i krzesłach znajdujących się poza lokalem, w przestrzeni do wspólnego korzystania. Podnajemca jest zobowiązany do przestrzegania zasad bezpieczeństwa, dbania i utrzymania w czystości wyżej wymienionych stolików i krzeseł oraz bezpośredniej przestrzeni wokół nich wraz z myciem podłóg, ścieraniem kurzy. Ponadto Podnajemca odpowiada za czystość toalet usytuowanych w korytarzu obok wejścia do Urban Labu oraz pomieszczenia socjalnego. W porozumieniu z Wynajmującym Podnajemca odpowiada za utrzymanie w należytym stanie krzeseł i stolików. Podnajemca może także doposażać i urządzać przestrzeń według potrzeb, zgodnie z estetyką zachowaną w pozostałych pomieszczeniach dworca i w uzgodnieniu z Wynajmującym.
10. Podnajemca zobowiązany jest do egzekwowania, aby osoby przebywające w pomieszczeniach Urban Labu korzystały z nich zgodnie z przeznaczeniem.
11. Godziny otwarcia Lokalu będą na bieżąco, zgodnie z potrzebami, ustalane w porozumieniu z Wynajmującym. Minimalne godziny funkcjonowania lokalu to 8 godzin w dniach od poniedziałku do piątku oraz 4 godziny w sobotę, z zastrzeżeniem że Wynajmujący może zobowiązać Podnajemcę do otwarcia Lokalu w niedzielę, jeśli zajdzie taka konieczność.
12. Kaucja zabezpieczająca wykonanie umowy podnajmu w wysokości trzech miesięcznych opłat za czynsz została wpłacone przez Podnajemcę dnia
13. Kaucja, o której mowa w ust. 12, zabezpiecza zapłatę czynszu wraz z odsetkami oraz wszelkie inne roszczenia Wynajmującego mogące wynikać z niniejszej umowy, w szczególności: koszty usunięcia szkód powstałych w związku ze zniszczeniem Lokalu, koszty przechowywania, usunięcia i utylizacji ruchomości i wyposażenia, pozostawionych przez Podnajemcę w Lokalu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu po upływie okresu podnajmu, z zastrzeżeniem, że jeżeli kaucja nie pokryje kosztów, o których mowa powyżej, Wynajmujący będzie dochodził odszkodowania od Podnajemcy na zasadach ogólnych.
14. Kaucję, o której mowa w ust. 12 zwraca się Podnajemcy przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Podnajemcę po wygaśnięciu wszystkich zobowiązań Podnajemcy wobec Wynajmującego, o ile nie została wykorzystana na pokrycie kosztów o których mowa w ust. 13. Zabezpieczenie zwraca się w kwocie powiększonej o oprocentowanie rachunku bankowego, na którym kaucja jest złożona i pomniejszonej o koszty przelewu.

15. Wydanie Lokalu następuje przez Wynajmującego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Za wydanie lokalu Podnajemcy odpowiada w imieniu Wynajmującego:
.....

§ 2

Czas trwania Podnajmu

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas określony tj. 3 lat liczony od dnia wydania lokalu Podnajemcy, z zastrzeżeniem, że stosunek wynikający z niniejszej umowy rozwiązuje się najpóźniej w dniu zakończenia umowy Nr KNKa8.022.KK.5987.2021 zawartej dnia 09.12.2021 r. pomiędzy Gminą Racibórz a Polskimi Kolejami Państwowymi Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
2. Wynajmujący wyda Podnajemcy przedmiot podnajmu w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Dzień wydania Lokalu zostanie wyznaczony przez Wynajmującego, który poinformuje pisemnie o tym Podnajemcę z 7-dniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku bezpodstawnego uchylania się Podnajemcy od odbioru Lokalu, w szczególności niestawiennictwa Podnajemcy w dniu wyznaczonym jako dzień wydania Lokalu bez ważnej przyczyny lub po bezskutecznym upływie kolejnego terminu wyznaczonego Podnajemcy, nie krótszego niż 3 dni, na przekazanie lokalu (z przyczyn leżących po stronie Podnajemcy), zastosowanie mają przepisy § 8 ust. 3 lit. e.
5. Przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Podnajemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony przypadający bezpośrednio po upływie terminu umowy.
6. W przypadku, gdy Podnajemca wywiązuje się z zobowiązań dotyczących Lokalu, wynikających m.in. z umowy podnajmu, oferty konkursowej oraz z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności z terminowego uiszczania zobowiązań finansowych, wyrażana jest zgoda na podnajem na dalszy okres.
7. Wniosek, o którym mowa w ust. 5 należy złożyć najpóźniej na 90 dni przed wygaśnięciem umowy najmu. Z uprawnienia tego Podnajemca może skorzystać kilkakrotnie.
8. Strony wyłączają możliwość przedłużenia obowiązywania umowy w oparciu o przepisy art. 674 Kodeksu Cywilnego.

§ 3

Czynsz i terminy płatności

1. Z uwzględnieniem ust. 2, ust. 3 i ust. 4 Podnajemca będzie płacił Wynajmującemu z tytułu podnajmu Lokalu, za każdy rozpoczęty okres płatności, czynsz który na dzień zawarcia umowy ustala się w wysokości zł/m² (netto), powiększony o podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz opłaty za media na podstawie wystawianych faktur.
2. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 685¹ Kodeksu Cywilnego.
3. W przypadku zmian w podstawie opodatkowania podatkiem od nieruchomości, wynikających z zwiększenia wielkości powierzchni budynków i/albo wartości budowli posadowionych na

gruncie stanowiącym Przedmiot podnajmu lub gdy zostaną posadowione na nim nowe budynki i budowle, Czynsz ulegnie wzrostowi o kwotę podatku od nieruchomości wynikającego z ww. okoliczności od Okresu Płatności, w którym powstał obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. Podwyższenie zostanie obliczone jako 1/12 przedmiotowych opłat w skali roku. Analogicznie w przypadku nałożenia opłat publicznoprawnych dotyczących Przedmiotu podnajmu w tym opłaty reklamowej, nieistniejących w dniu zawarcia Umowy, kwota Czynszu wzrośnie o kwotę tych opłat w części przypadającej na przedmiot podnajmu. Podwyższenie czynszu na podstawie niniejszego ustępu odbędzie się po wystaniu powiadomienia o podwyżce do Podnajemcy, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.

4. Określona w ust. 1 stawka czynszu będzie automatycznie waloryzowana, zgodnie z poniższymi warunkami, a zmiana taka nie będzie traktowana jako zmiana umowy i nie będzie wymagała sporządzania i podpisywania aneksu do umowy, ani powiadamiania Podnajemcy, o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS - na dzień 1 stycznia za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi za okres od dnia 1 kwietnia roku kalendarzowego po terminie zawarcia umowy, zaś kolejne waloryzacje będą następować od 1 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego podnajmu, przy czym podstawą każdorazowej waloryzacji jest Czynsz obowiązujący w ostatnim przed daną waloryzacją okresie płatności. W przypadku gdy wskaźnik waloryzacji będzie ujemny, Podnajemca będzie zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości należnej za poprzedni okres. W przypadku zaprzestania ogłaszania ww. wskaźnika zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem, który będzie ogłaszany w jego zastępstwie.
5. Czynsz i opłaty za Media należne Wynajmującemu są płatne miesięcznie z góry, do 20-go dnia miesiąca, za który są należne na podstawie niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem ust. 6. Płatności będą uiszczane na konto bankowe nr ING BSK S.A. **78 1050 1070 1000 0004 0003 3692**.
6. Faktury dotyczące czynszu oraz opłaty za media będą wystawiane do 6-go dnia okresu płatności, którego dotyczą i niezwłocznie przesyłane do Podnajemcy. W przypadku gdy Podnajemca nie otrzyma faktury VAT do 12 dnia miesiąca, za który została naliczona, zobowiązany jest do natychmiastowego poinformowania o tym fakcie Wynajmującego w dowolny skuteczny sposób. Nieotrzymanie faktury przez podnajemcę nie zwalnia go z obowiązku zapłaty czynszu oraz opłaty za media. W zaistniałej sytuacji Podnajemca jest zobowiązany do zapłaty kwoty wynikającej z ostatniej otrzymanej faktury i następnie dokonania płatności korygującej po dacie otrzymania brakującej faktury.
7. Pierwszy okres płatności obejmuje okres od dnia rozpoczęcia stosunku podnajmu do ostatniego dnia miesiąca w którym wystawiono pierwszą fakturę z tytułu czynszu, opłaty za ten okres będą proporcjonalne do okresu płatności. Czynsz i opłaty za media za pierwszy okres płatności będą płatne w terminie 21 dni licząc od dnia wystawienia przez Wynajmującego stosownej faktury VAT.
8. Za datę wpłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego. Podnajemca zobowiązany jest w tytule przelewu wpisać numer faktury i rodzaj świadczenia, którego dotyczy.
9. W przypadku opóźnienia przez Podnajemcę w zapłacie należności wynikających z umowy Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty.

§ 4

Inne opłaty oraz media i usługi

1. Wszelkie opłaty związane z zawarciem niniejszej Umowy, jak również opłaty związane z Przedmiotem Najmu, Opłaty za Media itp. ponosi Podnajemca.
2. W przypadku, gdy do Przedmiotu Podnajmu dostarczane są media to opłaty będą płatne zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi sposobu i terminów rozliczeń określonymi w Załączniku nr 4 i z uwzględnieniem zasad zawartych w załączonym Regulaminie dostawy mediów obowiązującym w PKP S.A. („Regulamin”).
3. Zasady naliczania kosztów oraz wartość stawki za zużyte media na cele prowadzenia prac na powierzchni najmu zostaną podane Podnajemcy najpóźniej w dniu Przekazania Lokalu, na co Podnajemca wyraża zgodę.
4. Podnajemca będzie ponosił koszty związane z indywidualnym zużyciem energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz koszty wszelkich innych mediów i usług i innych urządzeń, które mogą być zamontowane w Lokalu („Opłaty za Media i Usługi”). Opłaty za media i usługi będą rozliczane bądź bezpośrednio z dostawcami tych mediów lub usług, bądź w przypadku braku możliwości zawarcia takich umów będą rozliczane z dostawcami za pośrednictwem Wynajmującego, na podstawie wskazań podliczników zamontowanych w Lokalu (albo w inny sposób).
5. W przypadku energii elektrycznej, wszelkie opłaty stałe będą naliczane zgodnie ze zgłoszonym zapotrzebowaniem. W przypadku, gdy Podnajemca przekroczy wskazaną wartość, poniesie koszty wszelkich opłat dodatkowych.
6. Opłaty za media i usługi będą płatne zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi sposobu i terminów rozliczeń, określonymi w Załączniku Nr 4 i z uwzględnieniem zasad zawartych w załączonym Regulaminie.
7. W przypadku, gdy zaległości z tytułu Czynszu lub Opłat za Media i Usługi, uiszczanych za pośrednictwem Wynajmującego, przekroczą dwa okresy płatności oraz w przypadku korzystania przez Podnajemcę z Przedmiotu podnajmu bez zgody Wynajmującego po wygaśnięciu/po upływie terminu wypowiedzenia Umowy, Podnajemca wyraża niniejszym zgodę na odłączenie przez Wynajmującego mediów doprowadzonych do Przedmiotu podnajmu.

§ 5

Użytkowanie przedmiotu podnajmu

1. Podnajemca, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia, zgodnie z § 8 ust.1 , nie ma prawa oddać Przedmiotu Podnajmu w całości bądź w części osobie trzeciej w podnajem, do bezpłatnego używania lub na jakiegokolwiek innej podstawie prawnej.
2. Podnajemca zobowiązany jest na własny koszt do wyposażenia zaplecza gastronomicznego i barowego w sprzęt gastronomiczny, meble gastronomiczne, blaty, lodówki, witryny i inne niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej, z zastrzeżeniem że aranżacja Lokalu wymaga uzgodnienia z Wynajmującym.
3. Właściciel lokalu tj. Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa jak i Wynajmujący są uprawnieni do dokonania, w każdym czasie, kontroli stanu i sposobu używania przedmiotu podnajmu.

W tym zakresie Podnajemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot Najmu Właścicielowi i Wynajmującemu i ich przedstawicielom na ich żądanie.

§ 6

Obowiązki Podnajemcy oraz proces inwestycyjny

1. Podnajemca zobowiązany jest do:
 - a) wykorzystywania przedmiotu podnajmu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w § 1 ust. 6
 - b) uzyskania na swój koszt wszelkich uzgodnień oraz pozwoleń lub koncesji właściwych organów, wynikających ze stosownych przepisów, a wiążących się z prowadzoną działalnością na przedmiocie podnajmu;
 - c) przestrzegania przepisów prawa budowlanego, sanitarnych i ochrony środowiska oraz utrzymania porządku i czystości na przedmiocie podnajmu i powierzchniach bezpośrednio przyległych do niego, w szczególności stolików znajdujących się w przestrzeni ogólnodostępnej przyległej do Lokalu;
 - d) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, w tym ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej, w związku z czym Podnajemca jest zobowiązany do dostosowania przedmiotu podnajmu w zakresie przeciwpożarowej na własny koszt i bez prawa zwrotu powstałych nakładów i wydatków;
 - e) terminowego zwrotu przedmiotu podnajmu.
2. W okresie trwania Umowy jak i faktycznego korzystania z Przedmiotu podnajmu, Podnajemca przyjmuje pełną odpowiedzialność za realizację obowiązków wymienionych w ust. 1 pkt. b, c, d, w tym odpowiedzialność wobec organów administracji publicznej, upoważnionych do kontroli. Podnajemca odpowiada w całości za sankcje wynikające z jego działań na nieruchomości.
3. Podnajemca zobowiązany jest do uzyskania każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego na podjęcie i przeprowadzenie w Lokalu, jakichkolwiek prac adaptacyjnych, modernizacyjnych, remontowych lub zwiększających lub zmniejszających użyteczność Lokalu, celem ustalenia zakresu niezbędnych robót, ich wartości. Wszelkie projekty, plany, rysunki, materiały i specyfikacje budowlane oraz projektowe będą podlegały uprzedniemu pisemnemu zaopiniowaniu przez Wynajmującego. W związku z tym wszelkie projekty prac związanych z zagospodarowaniem Lokalu powinny zostać przesłane do Wynajmującego celem ich zatwierdzenia przed wystąpieniem do właściwych organów o wydanie stosownych decyzji i pozwoleń, rozpoczęciem prac. Wynajmujący zatwierdzi je lub odmówi ich zatwierdzenia, z zastrzeżeniem że Podnajemcy nie przysługuje zwrot kosztów z tytułu przygotowanej dokumentacji. Wynajmujący może udzielić dodatkowego terminu na wniesienie poprawek do przedstawionych projektów. Poprawiony projekt podnajemca przekaże ponownie do akceptacji Wynajmującego. Podnajemca ponosi wyłączną odpowiedzialność z tytułu prowadzonych prac, zarówno wobec Wynajmującego jak i osób trzecich.
4. Podnajemca ponosi wyłączną odpowiedzialność z tytułu prowadzonych prac zarówno wobec Wynajmującego jak i osób trzecich.
5. Koszty prac związanych z zagospodarowaniem Lokalu oraz wszelkie koszty związane z jego wyposażeniem obciążać będą wyłącznie Podnajemcę.
6. Podnajemca będzie prowadził prace adaptacyjne w Lokalu od dnia podpisania Umowy i udostępnienia mu lokalu do adaptacji, do dnia wydania lokalu do użytkowania.
7. Podnajemca zobowiązany jest zapewnić sobie dostęp do Internetu we własnym zakresie.

8. W przypadku utraty gwarancji na poszczególne elementy Dworca przez Wynajmującego w skutek działania prac Podnajemcy lub jego wykonawców Podnajemca poniesie wszelkie konsekwencje wynikające z tego tytułu, łącznie z kosztem przywrócenia gwarancji.
9. Podnajemca jest zobowiązany - na swój koszt i na własne ryzyko - wystąpić do organów administracji publicznej o stosowne pozwolenia niezbędne do przystosowania lokalu do prowadzonej działalności, w tym o stosowne pozwolenia przewidziane ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w razie przeprowadzenia inwestycji w lokalu.
10. Podnajemca nie może podjąć jakichkolwiek prac w Lokalu bez pozytywnej opinii Wynajmującego. W przypadku braku takiej pozytywnej opinii lub wykonania prac niezgodnie z zaopiniowanym projektem, Wynajmujący będzie mógł - wedle swego wyboru - zażądać od Podnajemcy przeprowadzenia odpowiednich zmian, bądź wykonać te prace na koszt Podnajemcy w ramach wykonania zastępczego - bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia (art. 480 Kodeksu Cywilnego).
11. Prace wykończeniowe Podnajemcy oraz wszelkie inne prace budowlane podejmowane przez Podnajemcę w lokalu lub dotyczące lokalu będą przeprowadzane w sposób profesjonalny, przez podmioty zajmujące się zawodowo danym rodzajem działalności i posiadające stosowne uprawnienia, o ile jest to konieczne. Podnajemca zapewni, że wszelkie prace wykończeniowe będą wykonywane z najwyższą starannością, w sposób fachowy i przy użyciu nowych materiałów wysokiej jakości, dopuszczonych do stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Strony ustalają, że Podnajemca ponosi samodzielnie odpowiedzialność cywilną związaną z wykonaniem robót koniecznych do zagospodarowania Lokalu, w szczególności odpowiada, jak za własne, za działania i zaniechania ekip budowlanych i wykończeniowych. Wykonawcy prac powinni posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, związanej z wykonywanymi pracami, i mogą nie zostać dopuszczeni do wykonywania prac w przypadku braku stosownych polis, co Podnajemca niniejszym akceptuje. Podnajemca uzyska również wszelkie pozwolenia niezbędne Podnajemcy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dla celów prac wykończeniowych oraz będzie przestrzegał warunków wszelkich pozwoleń.
12. W przypadku nie rozpoczęcia przez Podnajemcę działalności w Lokalu po upływie okresu adaptacji, o którym mowa w ust. 6 z przyczyn leżących po stronie Podnajemcy, będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 1/10 miesięcznego Czynszu należnego za cały Lokal, za każdy dzień opóźnienia w rozpoczęciu działalności. Kara będzie płatna w terminie 14 dni, licząc od dnia wystawienia przez Wynajmującego wezwania do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu.
13. Również po rozpoczęciu działalności w Lokalu, jego wszelkie przebudowy, zmiany i ulepszenia wymagają uprzedniej zgody, udzielonej pod rygorem nieważności na piśmie. Prace te będą dokonywane wyłącznie na koszt Podnajemcy. Postanowienia § 6 ust 3-13, w szczególności dotyczące uprzedniego pozytywnego zaopiniowania przez Wynajmującego projektów takich prac oraz sposobu prowadzenia takich prac, stosuje się odpowiednio.
14. Podnajemca wyraża niniejszym zgodę na wykonywanie przez Właściciela w lokalu wszelkich prac związanych z konserwacją, wymianą, naprawą lub modernizacją jakichkolwiek instalacji bądź urządzeń dotyczących Dworca, które przebiegają przez Lokal. Wynajmujący lub Właściciel ma również prawo wejść do Lokalu w celu dokonania koniecznych napraw lub w innym uzasadnionym celu (np. sprawdzenia poprawności działania instalacji technicznych). W tym celu, Wynajmujący powiadomi Podnajemcę o konieczności wejścia do lokalu, z odpowiednim wyprzedzeniem, za wyjątkiem awarii i nagłych wypadków. Podnajemca nie będzie uprawniony do odszkodowania, ani żadnego upustu w Czynszu, za przerwy wynikające z prac konserwacyjnych i napraw, o ile nie przekraczają one 14 dni kalendarzowych. Podnajemca

zezwoli również Wynajmującemu na dostęp do Lokalu, w celu dokonania innych niezbędnych napraw niewymienionych powyżej.

15. Wynajmujący będzie posiadał duplikat głównego klucza na wypadek konieczności wejścia do lokalu podczas nieobecności Podnajemcy z powodu awarii lub innego zagrożenia. Klucz ten będzie przechowywany w zaplombowanej bezpiecznej kopercie. W przypadku konieczności użycia klucza, osoba upoważniona do jego użycia zobowiązana będzie do możliwie jak najszybszego powiadomienia Podnajemcy o zaistnieniu takiej konieczności, a następnie sporządzi stosowny protokół i doręczy go zarządcy Dworca i Podnajemcy.
16. Przez cały czas obowiązywania niniejszej Umowy, Podnajemca jest zobowiązany, na swój koszt, utrzymywać Lokal oraz wszelkie należące do niego instalacje w dobrym stanie technicznym i estetycznym, dokonywać wszelkich koniecznych napraw i remontów, także w zakresie wykraczającym poza bieżącą konserwację (z wyłączeniem napraw i remontów instalacji głównych Dworca oraz remontów dotyczących elementów konstrukcyjnych Dworca). Naprawy i remonty urządzeń, w tym wykraczające poza bieżącą konserwację, winny być wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym.
17. W przypadku, gdyby w wyniku polecenia towarzystwa ubezpieczeniowego, zmian obowiązujących przepisów prawa, albo na skutek polecenia uprawnionych służb (w szczególności: Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, służb sanitarnych i straży pożarnej), albo dostawców mediów, w Lokalu musiały zostać przeprowadzone dodatkowe prace, to prace te zostaną wykonane przez Podnajemcę niezwłocznie, na jego koszt i ryzyko, z uwzględnieniem postanowień § 6 ust 17 -20. W przypadku, gdy Podnajemca nie wykona tych prac niezwłocznie, wówczas Wynajmujący będzie uprawniony do ich wykonania, na koszt i ryzyko Podnajemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia.
18. Podnajemca zobowiązuje się również ponieść koszty podłączenia, utrzymania i konserwacji oraz wymiany liczników i innych instalacji wewnętrznych Podnajemcy, wymaganych przez przedsiębiorstwa dostarczające media (wodę, energię elektryczną, ogrzewanie, gaz, klimatyzację i usługi telekomunikacyjne).
19. W przypadku prowadzenia prac adaptacyjnych, modernizacyjnych, remontowych bez zgody Wynajmującego Podnajemca zobowiązany jest do pokrycia wszystkich kar i obciążeń nałożonych na Wynajmującego z tego tytułu.

§ 7

Obowiązki Wynajmującego

1. Do obowiązków Wynajmującego należy wydanie Przedmiotu podnajmu Podnajemcy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i jego odbiór od Podnajemcy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, po zakończeniu obowiązywania Umowy.
2. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony zgodnie ustalają, iż podczas obowiązywania Umowy obowiązki Wynajmującego w zakresie konserwacji i remontów Lokalu będą obejmować wyłącznie egzekwowanie od Właściciela lokalu prac związanych z :
 - a) konserwacją i remontem konstrukcji Budynku, oraz
 - b) naprawą i konserwacją mechanicznych i elektrycznych urządzeń oraz stałego wyposażenia zainstalowanych w Lokalu przez Właściciela lokalu, które służą funkcjonowaniu całego Budynku.

§ 8

Warunki rozwiązania umowy

1. Wynajmującemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy, bez okresu wypowiedzenia, w przypadku naruszenia postanowień umowy, a w szczególności § 5 i § 6, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu przez Wynajmującego do zaprzestania naruszeń.
2. Wynajmującemu przysługuje, prawo natychmiastowego rozwiązania umowy, bez okresu wypowiedzenia, w przypadku opóźnienia przez Podnajemcę w zapłacie Czynszu za dwa pełne okresy płatności, bo bezskutecznym upływie 1 miesięcznego, dodatkowego terminu wyznaczonego na piśmie przez Wynajmującego na uiszczenie zaległości.
3. Wynajmującemu przysługuje również prawo natychmiastowego rozwiązania umowy, bez uprzedniego wezwania, w przypadku:
 - a. używania przez Podnajemcę przedmiotu podnajmu w sposób, który może narazić go na uszkodzenie lub pogorszenie;
 - b. używania przez Podnajemcę lokalu w sposób inny niż ustalony w § 1 ust. 6;
 - c. odmowy zapłaty podwyższonego czynszu, określonego na warunkach przewidzianych w § 3 ust. 2, § 3 ust. 3 i § 3 ust. 4;
 - d. stwierdzenia samowoli budowlanej, dokonanej na lokalu przez Podnajemcę;
 - e. nieodebrania przedmiotu podnajmu, przez Podnajemcę w ustalonym terminie.;
 - f. przekraczającego 30 dni opóźnienia w zapłacie innych świadczeń pieniężnych niż czynsz, wymagalnych na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur lub innych dokumentów księgowych, w szczególności dotyczących opłat za media i usługi, rozliczanych za pośrednictwem Wynajmującego, po bezskutecznym wezwaniu do uiszczenia opłat.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy, z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku potrzeb Wynajmującego, związanych z prowadzeniem działalności ustawowej lub statutowej.

§ 9

Ograniczenie odpowiedzialności

Strony ograniczają wzajemną odpowiedzialność do naprawy szkody rzeczywistej, z wyłączeniem utraconych korzyści. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku działalności Podnajemcy oraz awarii instalacji oraz lokalu spowodowane działaniami Podnajemcy, osoby trzeciej lub zdarzeń losowych.

§ 10

Nakłady i wydanie przedmiotu podnajmu

1. Koszty przystosowania Przedmiotu podnajmu do działalności prowadzonej na nim przez Podnajemcę, obciążają Podnajemcę bez prawa zwrotu.
2. Podnajemca zobowiązany jest do dokonywania, na własny koszt, utrzymywania Przedmiotu podnajmu w stanie niepogorszonym.

3. Dokonywanie przez Podnajemcę ulepszeń Przedmiotu podnajmu wymaga zgody Wynajmującego.
4. Podnajemca, najpóźniej w terminie 14 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, zobowiązany jest przekazać Przedmiot podnajmu Wynajmującemu, w stanie niepogorszonym, po usunięciu z niego ustalonych w trybie § 10 ust. 7 Umowy, ulepszeń i nakładów.
5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym wyżej mowa, Wynajmujący jest upoważniony po pisemnym powiadomieniu Podnajemcy 7 dni naprzód, do jednostronnego przejścia Przedmiotu podnajmu. Na powyższą okoliczność, Wynajmujący sporządzi protokół, którego 1 egz. prześle Podnajemcy.
6. Jeśli stan Przedmiotu podnajmu w chwili przekazania przez Podnajemcę będzie pogorszony, w porównaniu ze stanem pierwotnym, Wynajmujący ma prawo żądać dokonania naprawy lub dokonać naprawy we własnym zakresie na koszt Podnajemcy.
7. Strony ustalają, że nakłady (ulepszenia) poczynione przez Podnajemcę na Lokal, będą po rozwiązaniu umowy, niezależnie od trybu jej rozwiązania lub jej wygaśnięcia – zależnie od żądania Wynajmującego - podlegały usunięciu przez Podnajemcę na jego koszt, albo zostaną pozostawione przez Podnajemcę w Lokalu, bez prawa żądania wynagrodzenia za nie. Wynajmujący może również zażądać, aby Lokal został przywrócony do stanu pierwotnego, na wyłączny koszt Podnajemcy. Podnajemca wykona wymagane prace, w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Podnajemca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów doprowadzenia Lokalu do stanu pierwotnego, pomimo faktu, iż Wynajmujący wyraził zgodę na wykonanie przez Podnajemcę prac i poniesienie nakładów w Lokalu w umówionym zakresie. W przypadku, gdy Wynajmujący zdecyduje o pozostawieniu w Lokalu nakładów (ulepszeń) przez Podnajemcę i zatrzymaniu nakładów bez prawa Podnajemcy do żądania zwrotu ich wartości, Podnajemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu Lokal, w stanie w jakim Podnajemca prowadził w Lokalu swoją normalną działalność w ostatnich dniach przed zakończeniem najmu, po uprzątnięciu z niego wyposażenia i ruchomości.
W przypadku braku realizacji przez Podnajemcę obowiązków związanych z usunięciem wskazanych przez Wynajmującego nakładów (ulepszeń) w Lokalu lub nie przywrócenia go do stanu pierwotnego, Wynajmujący wykona przedmiotowe prace na koszt Podnajemcy.
8. Wynajmujący obciąża Podnajemcę kosztami przechowywania, usunięcia i utylizacji ruchomości i wyposażenia, pozostawionych przez Podnajemcę w Lokalu.

§ 11

Kary umowne

1. W razie opóźnienia w zwrocie przedmiotu podnajmu, Podnajemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu karę umowną, w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu brutto, obowiązującego w ostatnim okresie płatności umowy, za każdy dzień opóźnienia, z tytułu pozbawienia Wynajmującego możliwością dysponowania przedmiotem podnajmu, aż do momentu opuszczenia Przedmiotu Podnajmu przez Podnajemcę. Kara będzie płatna łącznie za każdy miesiąc, w terminie do 20-go dnia każdego następnego miesiąca, na nr rachunku wskazany w umowie, bądź w wezwaniach do zapłaty kary.
2. Wynajmujący zakazuje Podnajemcy prowadzenia działalności w obszarze przedmiotu podnajmu w zakresie eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych (działalność sklasyfikowana w podklasie PKD 92.00.Z). W przypadku naruszenia niniejszego postanowienia, Wynajmujący ma prawo obciążania Podnajemcy karą pieniężną, w wysokości 10 000,00 zł (słownie dziesięć tysięcy złotych) za każdy wprowadzony automat, za każdy rozpoczęty miesiąc, w którym

naruszono ww. zakaz oraz wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia. Kara będzie płatna w terminie 14 dni, licząc od dnia wystawienia przez Wynajmującego wezwania do zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu.

§ 12

Siła Wyższa

W przypadku zaistnienia siły wyższej, rozumianej jako nagłe zdarzenie o charakterze zewnętrznym, któremu nie można było zapobiec pomimo dołożenia należytej staranności, uniemożliwiającej wykonanie umowy lub powodującej, że jej wykonanie wiązałoby się dla Strony z rażąco wysoką i niepowetowaną stratą umowa ulega rozwiązaniu bez wzajemnych skutków odszkodowawczych.

§ 13

Przetwarzanie danych osobowych

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest administratorem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej RODO, w odniesieniu do danych osobowych osób fizycznych reprezentujących Najemcę oraz osób fizycznych wskazanych przez ten podmiot, jako osoby do kontaktu i inne osoby odpowiedzialne za wykonanie niniejszej Umowy (o ile zostały wskazane).
2. Dane kontaktowe inspektora ochrony danych to iodo@um.raciborz.pl.
3. Wynajmujący informuje, iż podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest:
 - a) art. 6 ust. 1 lit. c) RODO – spełnienie wymogów ustawowych, tj. konieczność wypełnienia przez Wynajmującego obowiązków prawnych wynikających z przepisów prawa,
 - b) art. 6 ust. 1 lit. f) RODO – konieczność realizacji prawnie uzasadnionych interesów Wynajmującego, związanych z zapewnieniem właściwej realizacji Umowy, w tym ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami związanymi z zawartą Umową.
4. Dane osobowe , o których mowa w ust. 1, nie będą przekazywane podmiotom trzecim, jednakże zgodnie z obowiązującym prawem Wynajmujący może przekazywać dane podmiotom przetwarzającym je na zlecenie Wynajmującego np. na podstawie umów o powierzenie przetwarzania danych osobowych dostawcom usług IT, audytorom, doradcom, oraz na podstawie obowiązujących przepisów prawa podmiotom uprawnionym do uzyskania danych np. sądom lub organom ścigania – tylko gdy wystąpią z żądaniem uzyskania danych osobowych i wskażą podstawę prawną swego żądania.
5. Dane osobowe osób wskazanych w ust. 1 nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani organizacji międzynarodowej w rozumieniu RODO.
6. Dane osobowe osób, o których mowa w ust. 1, będą przetwarzane przez okres 10 lat od końca roku kalendarzowego w którym niniejsza Umowa zostanie wykonana, chyba że niezbędny będzie dłuższy okres przetwarzania np.: z uwagi na obowiązki archiwizacyjne, dochodzenie roszczeń lub inne wymagane przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

7. Osobom, o których mowa w ust. 1, przysługuje prawo do żądania od administratora danych dostępu do ich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych. Uprawnienia te będą realizowane przez Wynajmującego w granicach obowiązujących przepisów prawa.
8. Osobom, o których mowa w ust 1, w związku z przetwarzaniem ich danych osobowych przysługuje prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tzn. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
9. Podanie danych osobowych, o których mowa w ust. 1, jest wymagane do zawarcia Umowy. Wniesienie przez wyżej opisaną osobę fizyczną żądania usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych skutkuje obowiązkiem Najemcy niezwłocznego wskazania innej osoby w jej miejsce.
10. W oparciu o dane osobowe osób, o których mowa w ust 1, Wynajmujący nie będzie podejmował zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania w rozumieniu RODO.
11. W przypadku udostępnienia przez Podnajemcę do Wynajmującego danych osobowych osób związanych z Podnajemcą w szczególności pracowników, pełnomocników, członków zarządu, wspólników, współpracowników, kontrahentów, dostawców, , a także innych osób, Podnajemca zobowiązany jest w imieniu Wynajmującego poinformować te osoby:
 - a) o zakresie danych osobowych dotyczących tych osób, a przekazanych Wynajmującemu,
 - b) o tym, że Wynajmujący jest administratorem ich danych osobowych oraz że przetwarza ich dane osobowe na zasadach określonych powyżej,
 - c) o tym, że Podnajemca jest źródłem, od którego Wynajmujący pozyskał ich dane,
 - d) o treści niniejszego paragrafu.

§ 14

Postanowienia końcowe

- 1 W sprawach nie uregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 2 Zmiany treści niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień szczególnych zawartych w Umowie. Zmiany treści Załącznika nr 4 oraz Regulaminu, nie wymagają zgody Podnajemcy jak i zachowania trybu zmiany Umowy w formie pisemnej. Postanowienia zmienionego załącznika i Regulaminu wiążą Strony od dnia ich doręczenia Podnajemcy, zmiana wartości z załącznika odbywa się na zasadach wskazanych w Regulaminie.
- 3 Jakikolwiek pismo wysłane na adres Podnajemcy, wskazany w niniejszej Umowie, jako adres do korespondencji (lub inny oficjalnie zgłoszony adres), niepodjęte przez Podnajemcę w terminie lub którego odbioru Podnajemca odmówił, uznane będzie za skutecznie doręczone z upływem terminu, w którym Podnajemca był zobowiązany odebrać pismo, albo z dniem, w którym Podnajemca odmówił odbioru pisma. W razie konieczności, Wynajmujący będzie mógł doręczyć korespondencję w inny sposób.
- 4 Strony są zobowiązane do niezwłocznego powiadamiania się nawzajem o zaistniałych zmianach adresowych, pod rygorem uznawania skuteczności doręczania korespondencji na adres podany w Umowie.

5 Strony wskazują niżej wymienione osoby do kontaktu w bieżących sprawach wynikających z realizacji umowy (w szczególności: bieżącego utrzymania, awarii, napraw i remontów, opłat i rozliczeń) :

a) za Wynajmującego: Sebastian Rajchel tel., e-mail.....

b) za Podnajemcę:

6 Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach:

1) jeden egz. dla **Podnajemcy**,

2) jeden egz. dla **Wynajmującego**

3) jeden egz. dla **Właściciela** - Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

WYNAJMUJĄCY

PODNAJEMCA

.....

.....

Załączniki:

- załącznik nr 1- szkic z oznaczeniem Przedmiotu Podnajmu,

- załącznik nr 2- Protokół zdawczo – odbiorczy,

- załącznik nr 3 – oferta konkursowa,

- załącznik nr 4 – ustalenia szczegółowe dotyczące sposobu i terminów rozliczeń opłat za Media i Usługi wraz z Regulaminem