**Wzór umowy**

zawarta pomiędzy:

**Kopalnią Soli „Wieliczka” Spółką Akcyjną**

1) siedziba i adres spółki: 32-020 Wieliczka, Park Kingi 1,

2) oznaczenie sądu rejestrowego, w którym przechowywana jest dokumentacja spółki oraz numer, pod którym spółka jest wpisana: Krajowy Rejestr Sądowy prowadzony przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000278401,

3) numer identyfikacji podatkowej (NIP): 683-000-34-27,

4) wysokość kapitału zakładowego: 21 000 000,00 zł - pokryty w całości,

5) REGON: 000041683,

którą reprezentują:

1) ……………………………

2) ……………………………

zwaną dalej: „**Wynajmującym”**

a

…................................................................................................................................................

1) siedziba i adres firmy……………………………………………………………………...

2) oznaczenie sądu rejestrowego, w którym przechowywana jest dokumentacja firmy oraz numer, pod którym firma jest wpisana: ………………………………………………..…

 ……………………………………………………………………………………….……

3) numer identyfikacji podatkowej (NIP): …………………………………………………..

4) wysokość kapitału zakładowego (jeżeli dotyczy): ………………………………….……

5) REGON: …………………………………

którą reprezentuje:

1).....................................................................

2) …............................................................

zwaną/zwanym dalej ,,**Najemcą**”

o następującej treści:

**§ 1**

**Podstawa zawarcia umowy**

Umowa zostaje zawarta po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia w drodze przetargu otwartego, zgodnie z „Regulaminem udzielania zamówień przez Kopalnię Soli „Wieliczka” S.A.” wprowadzonym jako obowiązujący uchwałą Zarządu Kopalni Soli „Wieliczka” S.A. nr 47/116/V/2020 z dnia 17 grudnia 2020 roku.

**§ 2**

**Przedmiot Najmu**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Wieliczne obr. 1, składającej się z działki nr 39/40, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1I/00013388/5.
2. Wynajmujący oświadcza, że na nieruchomości opisanej w ust. 1 zlokalizowany jest budynek „Stołówki” - własność Wynajmującego, o nr inwentarzowym 110 103 000 300.
3. Na mocy niniejszej umowy Wynajmujący oddaje do używania i pobierania pożytków pomieszczenia stołówki o łącznej powierzchni 325,93 m2, w skład których wchodzą:

1) sala konsumpcji - powierzchnia użytkowa 89,8 m2,

2) wydawanie posiłków - powierzchnia użytkowa 16,7 m2,

3) kuchnia - powierzchnia użytkowa 40,3 m2,

4) zmywalnia naczyń - powierzchnia użytkowa 10,8m2,

5) zmywalnia sprzętu - powierzchnia użytkowa 7,4 m2,

6) przygotowalnia ryb - powierzchnia użytkowa 6,1 m2,

7) przygotowalnia ziemniaków i warzyw - powierzchnia użytkowa 7,1 m2,

8) przygotowalnia ogólna - powierzchnia użytkowa 7,14 m2,

9) przygotowalnia mięsa - powierzchnia użytkowa 7,14 m2,

10) magazyn przykuchenny - powierzchnia użytkowa 6,51 m2,

11) magazyn opakowań - powierzchnia użytkowa 4,34 m2,

12) komunikacja-korytarz - powierzchnia użytkowa 37,0m2,

13) komunikacja - powierzchnia użytkowa 7,9 m2,

14) pomieszczenie na odpadki - powierzchnia użytkowa 2,9 m2,

15) magazyn i dezynfekcja jaj - powierzchnia użytkowa 4,4 m2,

16) pomieszczenie szaf chłodniczych - powierzchnia użytkowa 7,1 m2,

17) obieralnia ziemniaków - powierzchnia użytkowa 4,6 m2,

18) magazyn ziemniaków - powierzchnia użytkowa 2,7 m2,

19) pomieszczenia socjalne personelu - powierzchnia użytkowa 12,3 m2,

20) magazyn produktów suchych - powierzchnia użytkowa 6,5 m2,

21) szatnia personelu damska - powierzchnia użytkowa 4,64 m2,

22) toaleta personelu damska - powierzchnia użytkowa 3,23 m2,

23) szatnia personelu męska - powierzchnia użytkowa 4,53 m2,

24) toaleta personelu męska - powierzchnia użytkowa 3,2 m2,

25) pomieszczenie biurowe - powierzchnia użytkowa 19,6 m2,

26) wc - powierzchnia użytkowa 2,0 m2

wraz ze sprzętem, szczegółowo wymienionym w załączniku nr 2 do umowy.

1. Pomieszczenia, o których mowa w ust. 3, oznaczone zostały na załączniku graficznym stanowiącym *załącznik nr 1* do umowy.
2. Ilekroć w niniejszej umowie jest mowa o „przedmiocie najmu”, należy przez to rozumieć pomieszczenia, o których mowa w ust. 3 oraz sprzęt szczegółowo wymieniony w *załączniku nr 2* do umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że:
4. przedmiot najmu jest wyposażony w instalacje:
5. wodną,
6. kanalizacyjną,
7. elektryczną,
8. w dniu zawarcia umowy przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich w postaci umów najmu, dzierżawy, użyczenia, bezpłatnego użytkowania lub innymi umowami o podobnym charakterze.

**§ 3**

**Stosunek najmu**

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje do używania pomieszczenia użytkowe o łącznej powierzchni 325,93 m2, stanowiące część budynku, o którym mowa w § 1 ust. 3, a Najemca ten przedmiot najmu przyjmuje w najem z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz działalności w zakresie sprzedaży produktów spożywczych.
2. Najemca zobowiązany jest do:
3. prowadzenia działalności gastronomicznej w zakresie prowadzenia stołówki oraz sprzedaży produktów spożywczych w formie sklepiku w wynajmowanych pomieszczeniach minimum w godzinach od 5.30 do 15.30,
4. realizacji bonów żywieniowych.
5. Wynajmujący nie ogranicza prowadzenia działalności w pozostałych godzinach w ciągu doby.
6. Zmiana sposobu i celu wykorzystania Przedmiotu najmu musi być każdorazowo uzgodniona z Wynajmującym.
7. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

**§ 4**

**Używanie przedmiotu najmu**

1. Najemca zobowiązuje się:
2. użytkować pomieszczenia będące przedmiotem najmu zgodnie z ich przeznaczeniem określonym niniejszą umową, zapewniając im ochronę oraz utrzymanie czystości i porządku wewnątrz na koszt własny,
3. przestrzegać przepisów BHP i p.poż., a także używać przedmiotu najmu w sposób zapobiegający jego nadmiernemu zużyciu lub zniszczeniu,
4. współkorzystać z powierzchni wspólnych w budynku (tj. pomieszczeń sanitarnych, korytarzy) w sposób nie zakłócający korzystania z nich przez użytkowników pozostałych pomieszczeń,
5. nie czynić w najmowanych pomieszczeniach zmian bez pisemnej zgody Wynajmującego,
6. niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o powstałych awariach, zwłaszcza instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej,
7. zapewnić Wynajmującemu niezbędny dostęp do przedmiotu najmu celem okresowej kontroli jego stanu,
8. we własnym zakresie i na własny koszt zapewnić wywóz odpadów komunalnych
na dowód czego Najemca zobowiązuje się przedłożyć kopię stosownych umów z odbiorcami ww. odpadów,
9. terminowo uiszczać czynsz najmu.
10. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, obowiązującymi przepisami prawa oraz bezpieczeństwa powszechnego.
11. Najemca ma obowiązek dokonywania wszelkich napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
12. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu wskazanego w § 2 ust. 1.
13. Najemca nie jest uprawniony do dokonania czynności prawnych, w zakresie rozporządzenia przedmiotem najmu, w tym oddania przedmiotu najmu do korzystania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego, bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zastosowaniem postanowień ust. 4.
14. Najemca zobowiązany jest posiadać przez okres obowiązywania niniejszej umowy, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód jakie mogą powstać w związku z prowadzoną działalnością w wynajmowanych pomieszczeniach.
15. Najemca jest uprawniony do bezpłatnego umieszczenia na terenie nieruchomości, przy głównym wejściu do budynku lub elewacji budynku w którym znajduje się przedmiot najmu, tablic informacyjnych z oznaczeniem przedsiębiorstwa Najemcy, w treści i formie uzgodnionej z Wynajmującym.

**§ 5**

**Prawa i obowiązki Wynajmującego**

1. W okresie najmu Wynajmujący zobowiązuje się do:
2. zapewnienia nieskrępowanego dostępu do przedmiotu najmu dostawcom, pracownikom oraz klientom Najemcy,
3. zapewnienia dojazdu od drogi publicznej ul. Matejki przez bramę główną Kopalni jedynie dla dostawców zaopatrzenia i obsługi cateringu. Przedmiot najmu nie posiada miejsc postojowych dla klientów i obsługi przedmiotu najmu,
4. zapewnienia dostępu do mediów tj. energii elektrycznej, energii cieplnej oraz zimnej wody.
5. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3 –dniowym uprzedzeniem.
6. Do obowiązków Wynajmującego należy uiszczanie podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy oraz jego pracowników.

**§ 6**

**Wydanie przedmiotu najmu**

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie do 2 dni licząc od daty podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który zawiera w szczególności:
2. opis stanu technicznego przedmiotu najmu,
3. dokumentację fotograficzną przedmiotu najmu.
4. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.
5. W przypadku nie dokonania zwrotu przedmiotu najmu, niezwłocznie po zakończeniu najmu, Wynajmujący za czas bezumownego korzystania z przedmiotu najmu naliczy czynsz najmu w wysokości trzykrotnie wyższej niż dotychczas obowiązującej.
6. Ewentualne zasady rozliczeń z tytułu nakładów realizowanych w ramach akceptowanych przez Wynajmującego prac adaptacyjnych, strony określać będą w odrębnych porozumieniach.

**§ 7**

**Okres obowiązywania umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 180 dni licząc od dnia jej podpisania przez obie Strony z możliwością późniejszego przedłużenia na czas nieoznaczony.
2. Umowa najmu zostaje zawarta z chwilą jej podpisania przez obie strony.
3. Każda ze Stron może wypowiedzieć najem, po jej wejściu w życie, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wynajmującemu służy prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
5. gdy Najemca dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu lub opłat za media ponad dwa tygodnie i nie płaci ich mimo wyznaczonego dodatkowego terminu,
6. gdy Najemca używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,
7. gdy bez zgody Wynajmującego Najemca oddaje przedmiot najmu osobie trzeciej do używania (podnajem),
8. gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny Wynajmującemu.
9. Na zasadzie porozumienia Stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.
10. Wypowiedzenie umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.

**§ 8**

**Czynsz najmu**

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości : ……….. zł netto (słownie: …………………………). Do czynszu najmu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w chwili wystawienia faktury, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi: 23 %.
2. W skład kwoty, o której mowa w ust. 1 wchodzi:
3. czynsz najmu za pomieszczenia o których mowa w § 1 ust. 3, w wysokości: ………………… zł netto (słownie: ………………………..). Do czynszu najmu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w chwili wystawienia faktury, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi: 23 %,
4. czynsz najmu za sprzęt o którym mowa w *załączniku nr 2* w wysokości :
………………. zł netto (słownie: ………………………..). Do czynszu najmu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w chwili wystawienia faktury, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi: 23 %.
5. Oprócz czynszu wskazanego w ust. 1, Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu opłaty miesięczne, z dołu, za następujące media:
6. energia elektryczna – według faktur wystawionych przez Wynajmującego na podstawie wskazań licznika,
7. energia cieplna - według faktur wystawionych przez Wynajmującego na podstawie wskazań licznika,
8. łączność telefoniczna – według stawek operatora Najemcy,
9. zużycie wody – według faktur wystawionych przez Wynajmującego na podstawie wskazań licznika.
10. Opłaty za media, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 4 odbywać się będą na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego do trzeciego każdego miesiąca, płatne w terminie do 30 dni od ich wystawienia. Opłaty za media, o których mowa ust. 3 pkt 2 i 3 odbywać się będą na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego do 10 każdego miesiąca, płatnych w terminie 30 dni od daty ich wystawienia.
11. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 3 pkt 1-4, obliczana będzie za dany miesiąc w oparciu o faktycznie ponoszone przez Wynajmującego koszty dostaw mediów.
12. W razie wzrostu obciążeń związanych z nieruchomością będącą przedmiotem najmu, takich jak w szczególności podatek od nieruchomości, opłata z tytułu wieczystego użytkowania lub inne nieprzewidziane dotychczas należności, stosownej zmianie ulegnie stawka czynszu. Strony sporządzą aneks do umowy zmieniający stawkę czynszu.
13. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat za media, Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych.
14. Czynsz najmu będzie podlegał corocznie waloryzacji w oparciu o opublikowany w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski” przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku, niezwłocznie po opublikowaniu wskaźnika. Wartość waloryzacji ustalona będzie jako iloczyn wskaźnika wzrostu cen za rok poprzedni, o którym mowa wyżej oraz dotychczasowej rocznej stawki czynszu. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu nastąpi ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2024 r.
15. Waloryzacja czynszu najmu, o której mowa w ust. 8 nie wymaga sporządzenia aneksu, a jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy.

**§ 9**

**Warunki zapłaty czynszu najmu i opłat**

* + - 1. Zapłata czynszu najmu, będzie dokonywana przelewem z góry na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego do 15-go dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy na nich wskazany, płatnych w terminie 14 dni od dnia ich wystawienia.
			2. Zapłata za media, będzie dokonywana przelewem, na zasadach określonych w § 7 ust. 3 i 4 umowy, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
			3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego.

**§ 10**

**Odpowiedzialność**

Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w czasie używania przedmiotu najmu.

**§ 11**

**Przedstawiciele Stron**

1. Osobami upoważnionymi do nadzorowania realizacji przedmiotu umowy ze strony Wynajmującego są:
2. ……………………………, tel. ……………….., e-mail: ………………….,
3. ……………………………, tel. ……………….., e-mail: ………………….,

lub inne osoby posiadające pisemne upoważnienie.

1. Osobami upoważnionymi do nadzorowania realizacji przedmiotu umowy ze strony Najemcy są:
2. ……………………………, tel. ……………….., e-mail: ………………….,
3. ……………………………, tel. ……………….., e-mail: ………………….,

lub inne osoby posiadające pisemne upoważnienie.

**§ 12**

**Zawiadomienia**

1. Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy Stronami będą dokonywane na piśmie i będą uznane za doręczone, jeśli będą doręczone osobiście za potwierdzeniem odbioru lub doręczone przez pocztę kurierską lub listem poleconym na adresy podane w preambule albo na adres poczty elektronicznej:

Wynajmującego: e-mail: sekretariat.sa@kopalnia.pl

Najemcy: e-mail: ……………………………

1. W przypadku zmiany adresu, Strony zobowiązane są w terminie 7 (siedmiu) dni powiadomić drugą Stronę Umowy o nowym adresie. Zawiadomienie staje się skuteczne z dniem doręczenia drugiej Stronie. W przypadku braku zawiadomienia, korespondencja skierowana na poprzedni adres będzie uznana za doręczoną.

**§ 13**

**Ochrona danych osobowych**

1. W związku z wykonaniem Umowy dochodzi do udostępnienia przez Strony danych osobowych osób zaangażowanych w jej zawarcie oraz wykonanie.
2. Celem przetwarzania danych osobowych jest zawarcie oraz realizacja niniejszej umowy, przez co rozumie się w szczególności nawiązanie i utrzymywanie kontaktu oraz realizację zobowiązań wynikających z umowy.
3. Strony zobowiązują się do ochrony udostępnionych danych osobowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać w stosunku do swoich pracowników i innych osób których dane osobowe są udostępniane Wynajmującemu, obowiązek informacyjny, zgodnie z klauzulą informacyjną stanowiącą *załącznik nr 3* do umowy.

**§ 14**

**Postanowienia końcowe**

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności.
3. Nie podpisanie aneksu w terminie 7 dni od daty jego otrzymania uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy z zachowaniem 1- miesięcznego terminu wypowiedzenia.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

*Załączniki:*

1. *Załącznik graficzny,*
2. *Wykaz sprzętu,*
3. *Klauzula informacyjna RODO.*

|  |  |
| --- | --- |
| **NAJEMCA**……………………………………………….Podpis (podpisy) | **WYNAJMUJĄCY**……………………………………………….Podpis (podpisy) |
| .…….......…………… dnia …....……………………..…… Miejscowość data złożenia podpisu (podpisów) | .…….......…………… dnia ………………...……….…… Miejscowość data złożenia podpisu (podpisów) |

**Akceptuję wzór umowy**

…………………………………………

*Podpis Kierownika Zamawiającego*