

**UMOWA NR BGO.BGT.2302.022.2022**

zawarta w Warszawie w dniu .....2022 r. pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Najwyższą Izbą Kontroli** z siedzibą w Warszawie (02-056), ul. Filtrowa 57, zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**” lub „**NIK**”,

a

.....  
.....

zwanym dalej: „**Najemcą**”,

o następującej treści:

Umowa zawarta po przeprowadzeniu konkursu na najem lokalu użytkowego w celu prowadzenia stołówki pracowniczej w siedzibie Najwyższej Izby Kontroli w Warszawie, przy ul. Filtrowej 57.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 302,7m<sup>2</sup> wraz z wyposażeniem i urządzeniami służącymi do sporządzania i serwowania posiłków, mieszczącego się w siedzibie NIK w Warszawie, w budynku przy ulicy Filtrowej 57 stanowiącym własność Skarbu Państwa pozostającym w trwałym zarządzie NIK w celu prowadzenia stołówki i bufetu dla pracowników NIK. **Wykaz wyposażenia i urządzeń stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.**
2. W skład lokalu wchodzi pomieszczenia:
  - 1) Sala konsumencka (48 miejsc);
  - 2) Wydawalnia posiłków;
  - 3) Dwie kuchnie, w tym kuchnia zimna;
  - 4) Przygotowalnia mięsa;
  - 5) Obieralnia;
  - 6) Zmywalnia naczyń stołowych;
  - 7) Zmywalnia naczyń kuchennych;
  - 8) Magazyn – 2 pomieszczenia;
  - 9) Pomieszczenie biurowe;
  - 10) WC personelu + łazienka;
  - 11) Szatnia personelu;
  - 12) Chłodnia;
  - 13) Wentylatornia.
3. W okresie od dnia podpisania umowy do dnia uruchomienia usług, o których mowa w § 2, zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy pomieszczeń, wyposażenia i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2. W protokole zdawczo-odbiorczym zostaną podane stany podliczników energii elektrycznej i gazomierza. Po ustaniu umowy, Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal wraz z wyposażeniem stanowiącym własność Wynajmującego. Zwrot Wynajmującemu będzie dokonywany protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu wydania lokalu wraz z wyposażeniem stanowiącym własność Wynajmującego.

§ 2

Działalność Najemcy polegać będzie na świadczeniu usług dla pracowników i gości NIK, polegających na prowadzeniu w dni robocze stołówki w godzinach 8.00-15.30, z posiłkami obiadowymi od godziny 12.00-15.30. **zgodnie z ofertą, stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej umowy.**

§ 3

1. Najemca podejmie działalność, która będzie polegać na:
  - 1) Prowadzeniu sprzedaży obiadów przygotowywanych na miejscu w oparciu o półprodukty i surowce dostarczane z zewnątrz, z możliwością samodzielnego komponowania zestawów przez klienta, tj:
    - a) Zup,
    - b) Dań mięsnych,
    - c) Dań rybnych,
    - d) Dań wegetariańskich,
    - e) Dodatków typu: ziemniaki, kasza, ryż, sos,
    - f) Dodatków typu: surówka, warzywa gotowane – preferowane formy podania: bar sałatkowy;
  - 2) Prowadzeniu bufetu szybkiej obsługi, w tym:
    - a) Sprzedaży gotowych kanapek,
    - b) Sprzedaż dań śniadaniowych z ofertą ciepłych dań śniadaniowych, przystawek ciepłych i zimnych oraz wyrobów garmażeryjnych (naleśniki, jajecznica, omlet, tatar, krokiety, sałatki, galarety);
  - 3) Sprzedaży artykułów spożywczych, w tym:
    - a) Świeże pieczywo (różne rodzaje),
    - b) Wyroby piekarnicze o przedłużonej trwałości,
    - c) Wyroby cukiernicze i słodyczne,
    - d) Nabiał: masło, jogurty, serki homogenizowane i topione, mleko, śmietanka do kawy, twarożki, itp.,
    - e) napoje ciepłe: kawa z ekspresu ciśnieniowego, herbata,
    - f) napoje zimne, w tym soki.
2. Najemca zobowiązany jest zapewnić w godzinach określonych w § 2, ciągłość dostępności dań, przewidzianych w menu na dany dzień.
3. Najemca ma obowiązek zapewnić obsługę spotkań VIP organizowanych przez Wynajmującego. Obsługa obejmuje serwowanie lunchów, obiadów wraz z obsługą kelnerską, o czym Najemca będzie informowany na 3 dni przed planowanym spotkaniem. Menu i cena za zestaw będzie ustalana każdorazowo z Wynajmującym.
4. Wynajmujący będzie każdorazowo udostępniał Najemcy salę w celu przygotowania jej do serwowania posiłków.
5. Najemca ma obowiązek organizowania kiermaszów dań garmażeryjnych i wyrobów cukierniczych w okresach przedświątecznych oraz realizacji poza okresami przedświątecznymi indywidualnych zamówień składanych przez pracowników NIK, z co najmniej 24 godzinnym wyprzedzeniem.
6. Najemca zobowiązuje się nie świadczyć usług przygotowywania żywności w pomieszczeniach stołówki w celu dostarczania jej do odbiorców zewnętrznych.

§ 4

1. Do produkcji zestawów obiadowych oraz dań garmażeryjnych Najemca nie może stosować:
  - 1) Żywności genetycznie modyfikowanej (GMO);
  - 2) Gotowych produktów przetworzonych i suszonych typu: zupy w proszku lub koncentracie, sosy, fixy;
  - 3) Substancji dodatkowych niebędących naturalnymi dodatkami do żywności oraz produktów i substancji takich jak:
    - a) Produkty instant,
    - b) Koncentraty, z wyjątkiem koncentratu pomidorowego,

- c) Kostki bulionowe,
  - d) Przyprawy gotowe typu Vegeta, Kucharek, Delikat itp.,
  - e) Substancje konserwujące, polepszacze, substancje słodzące, substancje spulchniające lub pianotwórcze i przeciw pianotwórcze, enzymy, zagęstniki, rozpuszczalniki, barwniki, aromaty z wyjątkiem aromatów do ciast, proszku do pieczenia i cukru waniliowego.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może dopuścić stosowanie w produkcji dań obiadowych lub wyrobów garmażeryjnych określonych powyżej produktów lub substancji, po uprzednim zaakceptowaniu receptury danej potrawy przez przedstawiciela Wynajmującego, o którym mowa w § 24 ust. 1.
  3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli jakości przygotowywanych zestawów obiadowych oraz dań garmażeryjnych. W tym celu Najemca ma obowiązek umożliwić przedstawicielowi Wynajmującego samodzielne pobranie próbek wybranych dań w miejscu ich przygotowania.
  4. Wynajmujący nie ma obowiązku zapowiadania kontroli, o której mowa w ust. 3.
  5. Wynajmujący zobowiązuje się do przeprowadzenia kontroli, o której mowa w ust. 3, w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najmującego.

#### § 5

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może organizować w wynajmowanych pomieszczeniach jakichkolwiek imprez okolicznościowych.
2. Wynajmujący nie wyraża zgody na produkcję w wynajmowanych pomieszczeniach jakichkolwiek posiłków lub wyrobów dla innych klientów Najemcy.

#### §6

1. Cena co najmniej dwóch zestawów obiadowych podawanych danego dnia nie może przekroczyć 20,00 (słownie: dwadzieścia) zł brutto za każdy z nich.
2. Najemca zobowiązuje się do wprowadzenia karnetów na zestawy obiadowe, których cena będzie niższa od standardowego zestawu.
3. Wynajmujący dopuszcza waloryzację cen zestawów obiadowych o kwartalny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
4. Waloryzacja cen będzie obowiązywała, począwszy od następnego dnia po dniu powiadomienia o niej Wynajmującego na piśmie.
5. Pierwsza waloryzacja może nastąpić po upływie pierwszego pełnego roku obowiązywania umowy.
6. W przypadku nieuzasadnionego, w ocenie Wynajmującego, wzrostu cen zestawów obiadowych Wynajmujący zastrzega sobie prawo podniesienia stawki czynszu, bez konieczności zawierania aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
7. W przypadku kolejnego nieuzasadnionego, w ocenie Wynajmującego, wzrostu cen zestawów obiadowych Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, bez zachowania okresu wypowiedzenia.

#### § 7

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 2 lat licząc od dnia uruchomienia usług wymienionych w § 3, z możliwością jej przedłużenia przez Wynajmującego o kolejny rok. Wynajmujący przekaze Najemcy informację o przedłużeniu umowy na piśmie, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem 2 lat jej obowiązywania.

Wynajmujący zastrzega sobie możliwość wcześniejszego wypowiedzenia zgodnie z § 6 ust. 6, § 9 ust. 2, § 22 ust. 1-3 niniejszej umowy.

2. Uruchomienie usług wymienionych w § 3 nastąpi najpóźniej w dniu 20 czerwca 2022 roku.

## § 8

1. Najemca uiszczał będzie następujące opłaty z tytułu usługi najmu:
  - 1) Miesięczny czynsz najmu łącznie za cały lokal, o którym mowa w § 1, w wysokości ..... (słownie: ) zł netto, który stanowi iloczyn kwoty..... za 1m<sup>2</sup> oraz powierzchni określonej w § 1 ust. 1
  - 2) Miesięczny czynsz za najem wyposażenia i urządzeń, w wysokości 381,84 (słownie: trzysta osiemdziesiąt jeden i 84/100) zł netto;
  - 3) Za zużycie energii elektrycznej, wg wskazań podlicznika zamontowanego w rozdzielni strefowej nr I – typ CT 200 nr fabryczny C00112 i faktur wystawianych przez dostawcę energii elektrycznej i dystrybutora energii elektrycznej;
  - 4) Za zużycie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków wg ryczałtu, w wysokości 461,48 (słownie czterysta sześćdziesiąt jeden i 48/100) zł netto. Powyższa kwota może ulec zmianie proporcjonalnie do zmian cen dostawców tych mediów;
  - 5) Za zużycie gazu, wg. wskazań licznika zainstalowanego w lokalu oraz faktury wystawianej przez dostawcę;
  - 6) Za zużycie energii cieplnej proporcjonalnie do kubatury lokalu będącego przedmiotem najmu w stosunku do kubatury ogółem budynku i faktury wystawianej przez dostawcę ciepła.
2. Wysokość stawki czynszu najmu, o którym mowa w ust.1 pkt 1, może ulec podwyższeniu po upływie każdego kwartału, zgodnie ze wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
3. Zmiana wysokości czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, w wyniku waloryzacji, nie wymaga aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania. Pierwsza waloryzacja może nastąpić po upływie roku obowiązywania umowy.
4. Kwoty netto, o których mowa w ust. 1 zostaną powiększone o należny podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego.
5. Faktura dotycząca opłat z tytułu usługi najmu za czynsz najmu powierzchni lokalu oraz czynsz za najem wyposażenia i urządzeń za miesiąc bieżący i/lub opłat, o którym mowa w ust. 1 pkt 4-6, za miesiąc poprzedni, będzie wystawiana przez Wynajmującego do dnia 20 odpowiednio: tego i/lub następnego miesiąca.
6. Należności z faktur będą wpłacane przez Najemcę przelewem na wskazane w fakturach numery rachunków bankowych w nieprzekraczalnym terminie do dnia 26 każdego miesiąca.
7. W razie opóźnienia w zapłacie opłat z tytułu usługi najmu, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie, a wpłaty dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek.
8. Najemca ponosi opłaty na rzecz ZAIKS oraz opłaty związane z otrzymaniem niezbędnych pozwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej.
9. Wynajmujący oświadcza, iż jest podatnikiem podatku VAT.
10. Najemca zobowiązany będzie do opłat wskazanych w ust. 1 od rozpoczęcia świadczenia usług.

## § 9

1. Najemca zobowiązany jest do realizowania przedmiotu niniejszej umowy ze szczególną starannością właściwą podmiotom profesjonalnym.

2. Najemca zobowiązany jest do posiadania – od momentu rozpoczęcia świadczenia usług przez cały okres świadczenia usług – umów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i od następstw nieszczęśliwych wypadków w zakresie wynikającym z usług objętych przedmiotem niniejszej umowy na kwotę nie niższą niż 200 000 zł (słownie: dwieście tysięcy). Najemca przedstawi Wynajmującemu oryginał polisy ubezpieczeniowej lub kopię poświadczoną za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentowania Najemcy, w terminie 7 dni od dnia rozpoczęcia świadczenia usług, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, bez zachowania okresu wypowiedzenia. W przypadku wygaśnięcia polisy ubezpieczeniowej w trakcie trwania umowy, Najemca zobowiązany jest do przedłożenia kolejnej co najmniej na 14 dni przed upływem terminu ważności poprzedniej.
3. Przed dniem podpisania umowy, Najemca wniósł kaucję w formie pieniężnej, w wysokości trzykrotności kwoty, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 1. Kaucja w tej wysokości będzie utrzymywana przez Najemcę przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.
4. Kaucja, o której mowa w ust. 3 przeznaczona jest na pokrycie ewentualnych szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu, opłat za świadczenia dodatkowe, mediów i kar umownych. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego, jakie mogą powstać w toku wykonywania niniejszej umowy, w tym wszelkich ewentualnych roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
5. W przypadku braku roszczeń Wynajmującego w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja zostanie zwrócona w kwocie nominalnej w terminie 21 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu i dokonania zapłaty za ostatnią wystawioną fakturę.

## § 10

1. Korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu odbywa się na następujących zasadach:
  - 1) Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w umowie;
  - 2) Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddawać w całości lub części pomieszczeń w podnajem lub do korzystania osobom trzecim;
  - 3) Najemca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania przepisów porządkowych, sanitarnych, bezpieczeństwa i ochrony pomieszczeń i nieruchomości, systemu kontroli dostępu do pomieszczeń nieruchomości, zawartych w obowiązujących przepisach prawnych, a także w regulacjach wewnętrznych wprowadzonych i wydanych przez Wynajmującego;
  - 4) Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów sanitarnych, w tym: sanitarno-epidemiologicznych, p.poż oraz wdrożenia i utrzymania w stołówce systemu HACCP;
  - 5) W trakcie realizacji umowy Najemca jest zobowiązany przestrzegać powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących p.poż. oraz bhp. Przed przystąpieniem do realizacji przedmiotu umowy Najemca jest zobowiązany do zapoznania się z Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego obowiązującą dla obiektu Centrali NIK oraz gwarantuje, że ich zapisy będą przestrzegane przez wszystkie osoby realizujące, na terenie obiektów Wynajmującego, przedmiot umowy. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego i osób trzecich za szkody powstałe w trakcie realizacji umowy, a będące następstwem nieprzestrzegania ww. przepisów p.poż. i bhp oraz ww. instrukcji.

## § 11

1. Najemca ponosi odpowiedzialność z tytułu nienależytego korzystania z przedmiotu najmu.

2. Wszelkie zmiany przeznaczenia pomieszczeń, w tym przebudowy, adaptacje, przeróbki lub ulepszenia mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca przy prowadzeniu swej działalności nie może powodować zakłóceń lub ograniczeń działalności innych użytkowników pomieszczeń w nieruchomości.
4. Korzystanie z pomieszczeń w czasie ustawowo wolnym od pracy lub w soboty wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Umieszczanie na zewnątrz pomieszczeń jakichkolwiek tablic informacyjnych dotyczących Najemcy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca nie dopuści do wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy osób, co do których istnieje podejrzenie, że znajdują się pod wpływem alkoholu lub innych środków odurzających.
7. Najemca przed zainstalowaniem własnych urządzeń technicznych przedstawi ich listę Wynajmującemu w celu uzyskania jego aprobaty.

## § 12

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania oraz ponoszenia kosztów utrzymania pomieszczeń w należytym stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym.
2. W szczególności Najemca zobowiązany jest do:
  - 1) Malowania ścian i sufitów nie rzadziej niż raz na rok oraz usuwania drobnych uszkodzeń;
  - 2) Wykonywania bieżących napraw i konserwacji oraz usuwania uszkodzeń obejmujących między innymi:
    - a) Naprawy podłóg,
    - b) Naprawy lub wymiany zamków drzwiowych i okiennych,
    - c) Naprawy stałego wyposażenia technicznego pomieszczeń,
    - d) Drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, gazu, ogrzewania, dopływu wody oraz odprowadzania ścieków.

## § 13

1. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia i utrzymania na własny koszt porządku oraz czystości, a także estetyki wynajmowanych pomieszczeń. Najemca jest zobowiązany dopełnić formalności związanych z wywozem odpadów (nieczystości stałych), jak również do segregacji wytwarzanych odpadów, zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, przyjętymi w m.st. Warszawa i w siedzibie Wynajmującego zasadami. W związku z wdrożonym w NIK systemem zarządzania środowiskowego i wymaganiami Polityki Środowiskowej NIK przedstawiciele Najemcy zobowiązani są do segregacji odpadów komunalnych, oszczędzania energii elektrycznej i wody zgodnie z instrukcją, która stanowi załącznik nr 3 do umowy. Wytwórcą odpadów powstających w wyniku świadczenia Umowy jest Najemca. Wykonawca odpowiada za powstałe w toku własnych prac odpady oraz za właściwy sposób postępowania z nimi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 ze zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888, ze zm.).
2. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia obsługi uprzejmej i estetycznie ubranej, zwłaszcza tej, która będzie miała bezpośredni kontakt z klientem. Wymaga się, by jednocześnie klientów obsługiwały minimum 2 osoby wydające posiłki.
3. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o wszelkich awariach, pożarach i innych zakłóceniach w funkcjonowaniu przedmiotu najmu, pod rygorem odpowiedzialności za szkody wynikłe z zaniechania niezwłocznego zawiadomienia.
4. Najemca zwróci Wynajmującemu wszelkie wydatki i koszty poniesione przez niego w związku ze szkodami, jeśli zostały one spowodowane okolicznościami, za które Najemca ponosi odpowiedzialność, chyba że

Najemca sam naprawił szkodę. Najemca zobowiązany jest do zwrotu wydatków i kosztów w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

5. Wynajmujący powoła komisję, która co najmniej raz w roku dokona oceny stanu technicznego lokalu użytkowego, na podstawie której wyda opinię i zalecenia dotyczące wykonania przez Najemcę koniecznych remontów lub napraw obciążających Najemcę. Najemca jest zobowiązany do wykonania remontów lub napraw w terminie wskazanym przez komisję.

#### § 14

1. Jeżeli w czasie trwania umowy wystąpi potrzeba wykonania napraw lub remontów, do których zobowiązany jest Wynajmujący, Najemca zobowiązany jest do udostępnienia pomieszczenia w celu wykonania niezbędnych prac, na czas niezbędny do ich wykonania.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych budynku, znajdujących się w pomieszczeniach objętych umową.
3. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo dostępu do pomieszczeń objętych umową w celu oceny utrzymania przez Najemcę pomieszczeń i ich infrastruktury w należyłym stanie technicznym oraz korzystania z nich zgodnie z przeznaczeniem.

#### § 15

Najemca jest zobowiązany do bieżącej konserwacji oraz niezbędnych napraw powierzonych urządzeń i wyposażenia. W przypadku stwierdzenia przez firmę serwisującą sprzęt o niemożności naprawy danego sprzętu Najemca zgłosi ten fakt na piśmie Wynajmującemu

#### §16

1. Najemca zobowiązuje się do zachowania w poufności wszelkich dotyczących Wynajmującego danych i informacji uzyskanych w jakikolwiek sposób (zamierzony lub przypadkowy) w związku z wykonywaniem umowy, bez względu na sposób i formę ich przekazania, nazywanych dalej łącznie „Informacjami Poufnymi”.
2. Obowiązku zachowania poufności, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się do danych i informacji:
  - 1) Dostępnych publicznie;
  - 2) Otrzymanych przez Najemcę, zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, od osoby trzeciej bez obowiązku zachowania poufności;
  - 3) Które w momencie ich przekazania przez Wynajmującego były już znane Najemcy bez obowiązku zachowania poufności;
  - 4) W stosunku do których Najemca uzyskał pisemną zgodę Wynajmującego na ich ujawnienie.
3. W przypadku, gdy ujawnienie Informacji Poufnych przez Najemcę jest wymagane na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego, Najemca poinformuje Wynajmującego o przyczynach i zakresie ujawnionych Informacji Poufnych. Poinformowanie takie powinno nastąpić w formie pisemnej, chyba że takie poinformowanie Wynajmującego byłoby sprzeczne z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.
4. Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) Dołożenia właściwych starań w celu zabezpieczenia Informacji Poufnych przed ich utratą, zniekształceniem oraz dostępem przez nieupoważnione osoby trzecie;
  - 2) Niewykorzystywania Informacji Poufnych w celach innych niż wykonywanie umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do poinformowania każdej z osób, przy pomocy których wykonuje umowę i które będą miały dostęp do Informacji Poufnych, o wynikających z umowy obowiązkach w zakresie zachowania poufności, a także do skutecznego zobowiązania i egzekwowania od tych osób obowiązków w zakresie zachowania poufności. Za ewentualne naruszenia tych obowiązków przez osoby trzecie Najemca ponosi odpowiedzialność jak za własne działania.

6. W przypadku utraty lub zniekształcenia Informacji Poufnych lub dostępu nieupoważnionej osoby trzeciej do Informacji Poufnych, Najemca bezzwłocznie podejmie odpowiednie działania ochronne oraz poinformuje o tym fakcie Wynajmującego. Poinformowanie takie, w formie pisemnej, powinno opisywać okoliczności zdarzenia, zakres i skutki utraty, zniekształcenia lub ujawnienia Informacji Poufnych oraz podjęte działania ochronne.
7. Po wykonaniu umowy oraz w przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze Stron, Najemca bezzwłocznie zwróci Zamawiającemu lub komisyjnie zniszczy posiadane przez niego Informacje Poufne.
8. Ustanowione umową zasady zachowania poufności Informacji Poufnych, jak również przewidziane w umowie kary umowne z tytułu naruszenia zasad zachowania poufności Informacji Poufnych, obowiązują zarówno podczas wykonywania umowy, jak i po jej rozwiązaniu.

#### § 17

Najemca jest zobowiązany do czytelnej ekspozycji bieżącego menu wraz z cenami i gramaturą wszystkich potraw i dostarczania go do jednostki organizacyjnej właściwej do zamieszczania ogłoszeń w wewnętrznej sieci Wynajmującego oraz wywieszania w miejscu sprzedaży i wydawania posiłków – z minimum tygodniowym wyprzedzeniem, z góry na cały tydzień.

#### § 18

1. Wynajmujący zobowiązany jest do utrzymania lokalu użytkowego w należyтым stanie technicznym oraz do zapewnienia porządku i czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
2. Wynajmujący dba o prawidłowy stan eksploatowanych urządzeń technicznych nieruchomości, wpływających na zapewnienie ciągłości dostaw energii elektrycznej, wody, ciepła (zw, co i cw), odprowadzenie ścieków, gaz.
3. Wynajmujący dba o stałą sprawność urządzeń i sieci łączności przewodowej, dźwigów osobowych. Instalacji alarmowych i przeciwpożarowych oraz innego istniejącego w budynku wyposażenia przeznaczonego do wspólnego użytkowania.
4. Wynajmujący zapewnia ochronę oraz kontrolę dostępu do lokalu użytkowego. Zabezpieczenie składników majątku Najemcy znajdujących się w pomieszczeniach objętych umową lub poza tymi pomieszczeniami, a pozostających w jego dyspozycji, należy do Najemcy.
5. Wynajmujący ubezpiecza lokal użytkowy od ognia i innych zdarzeń losowych oraz powierzone urządzenia i wyposażenie według zasad i w zakresie ogólnie przyjętych w przepisach ubezpieczeniowych. Ubezpieczenie składników majątkowych będących własnością lub znajdujących się w dyspozycji Najemcy na podstawie innych tytułów prawnych należy do Najemcy.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez Najemcę jego składników majątkowych na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia przez Najemcę lub zdarzeń losowych.
7. Wynajmujący zapewnia dojazd samochodu dostawczego Najemcy do budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal użytkowy.
8. W przypadku wykonywania przez Wynajmującego prac remontowych w budynku NIK, które będą musiały odbyć się również w wynajmowanym lokalu i będą uniemożliwiały funkcjonowanie stołówki, Najemca w tym okresie nie będzie płacił Wynajmującemu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych.
9. Wynajmujący udostępni Najemcy nieodpłatnie własną wewnętrzną linię telefoniczną oraz zapewni możliwość korzystania z sieci Internet.
10. Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce na ustawienie pojemników na odpady.

#### §19

1. Najemca zapewni wykwalifikowany personel niezbędny do należytego prowadzenia stołówki. Najemca zobowiązuje się, że personel świadczący usługi w lokalu będzie w okresie realizacji umowy zatrudniony na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. –Kodeks pracy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1320, ze zm.).



2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za nadzór nad zatrudnionym przez siebie personelem oraz nad współpracującymi z Najemcą podwykonawcami.
3. Każdorazowo na żądanie Wynajmującego, w terminie wskazanym przez Wynajmującego nie krótszym niż 4 dni, Najemca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu kopie umów o pracę zawartych przez Najemcę z pracownikami, o których mowa w ust. 1 oraz wydane orzeczenia, o których mowa w ust. 5 poniżej (na żądanie Wynajmującego oryginał do wglądu). W tym celu Najemca zobowiązany jest do uzyskania od pracowników zgody na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych.
4. Nieprzedłożenie przez Najemcę kopii umów zawartych przez Najemcę z pracownikami, o których mowa w ust. 1, w terminie wskazanym przez Wynajmującego, będzie traktowane, jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia pracowników na podstawie umowy o pracę.
5. Najemca zobowiązuje się że pracownicy, o których mowa w ust. 1, będą posiadali aktualne orzeczenia i badania lekarskie, niezbędne do wykonania powierzonych im obowiązków zgodnie z przepisami prawa, w tym ustawą z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2019 r, poz. 1252, ze zm.).
6. Najemca ponosi odpowiedzialność za prawidłowe wyposażenie pracowników, o których mowa w ust. 1, oraz za ich bezpieczeństwo w trakcie wykonywania przedmiotu umowy.
7. Pracownicy, o których mowa w ust. 1, zobowiązani są do stosowania się do obowiązujących u Wynajmującego przepisów wewnętrznych, w zakresie niezbędnym do realizacji umowy.

## § 20

1. Każda ze Stron może wystąpić o zmianę czynszu, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 1, lub o zmianę cen posiłków w przypadku wystąpienia jednej z następujących okoliczności:
  - 1) Zmiany stawki podatku od towarów i usług;
  - 2) Zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
  - 3) Zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne;
  - 4) Zasad gromadzenia i wysokość wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych

- na zasadach i w sposób określony poniżej, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania umowy przez Stronę.
2. Zmiana czynszu, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 1, lub zmiana cen posiłków będzie odnosić się wyłącznie do części przedmiotu umowy realizowanej po dniu wejścia w życie przepisów zmieniających wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, oraz wyłącznie do części przedmiotu umowy, do której zastosowanie znajdzie zmiana przepisów.
3. W celu dokonania zmian, o których mowa w ust. 1, każda ze Stron może wystąpić do drugiej Strony z wnioskiem o dokonanie zmiany czynszu, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 1, lub zmiany cen posiłków, wraz z uzasadnieniem zawierającym w szczególności: wskazanie o jaką zmianę wnosi oraz wskazanie wyliczenia kwoty wynikającej ze zmiany, oraz wskazaniem daty, od której nastąpiła bądź nastąpi zmiana wysokości kosztów wykonania umowy.
4. W przypadku zmian, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 lub pkt 4, jeżeli z wnioskiem występuje Najemca, jest on zobowiązany dołączyć do wniosku dokumenty, z których będzie wynikać, w jakim zakresie zmiany te mają wpływ na koszty wykonania umowy, w szczególności:
  - 1) Pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed i jak po zmianie) pracowników wykonujących przedmiot umowy, wraz z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni pracę bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu Umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi – w przypadku zmiany, o której mowa w ust. 1 pkt 2, lub

- 2) Pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników wykonujących przedmiot umowy, wraz z kwotami składek uiszczanych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w części finansowanej przez Najemcę, z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi – w przypadku zmiany, o której mowa w ust. 1 pkt 3, lub
  - 3) Pisemne wyliczenie kwoty składek przed i po zmianie umowy, w tym wykazanie związku pomiędzy wnioskowaną kwotą podwyższenia wynagrodzenia a wpływem zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 4 na kalkulację wynagrodzenia – w przypadku zmiany, o której mowa w ust. 1 pkt 4.
5. Wprowadzenie zmian wynikających z niniejszego przepisu musi zostać dokonane w formie zastrzeżonej w § 25.

## § 21

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
  - 1) opóźnienia terminu uruchomienia stołówki pracowniczej, o którym mowa w §7 ust. 2 – w wysokości 0,5 % kwoty netto wymienionej w § 8 ust. 1 pkt 1, za każdy dzień opóźnienia,
  - 2) wrzucania przez pracowników Najemcy odpadów do kontenerów Wynajmującego – w wysokości 500 zł za każde stwierdzone zdarzenie tego rodzaju,
  - 3) naruszenia przez Najemcę zobowiązań o charakterze niepieniężnym wynikających z umowy a nie wymienionych w pkt 1 i 2 – w wysokości 500 zł za każdy stwierdzony przypadek.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 25 000 zł w przypadku rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
3. Za opóźnienie w wykonaniu zobowiązania, o którym mowa w § 13 ust. 5 Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 100 zł za każdy dzień opóźnienia.
4. Wynajmujący ma prawo dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.

## § 22

1. Każda ze Stron może w formie pisemnej wypowiedzieć umowę, zachowując dwumiesięczny okres wypowiedzenia, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
2. Wynajmujący, po upływie trzech miesięcy od zawarcia umowy, dokona oceny świadczonych przez Najemcę usług na podstawie ankiet rozesłanych do pracowników NIK. W przypadku powyżej 55% osób niezadowolonych z usług umowa najmu może zostać rozwiązana z Najemcą w trybie określonym w ust. 1. Najemca będzie oceniany na podstawie ankiet, co najmniej raz na trzy miesiące.
3. Wypowiedzenie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia może nastąpić w razie:
  - 1) Zalegania z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych, co najmniej za dwa miesiące;
  - 2) Naruszenia przez Najemcę warunków umowy, jej niewykonywania lub niewłaściwego wykonywania, pomimo pisemnego lub mailowego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez Wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami umowy;
  - 3) Utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności;
  - 4) Dwukrotnego w ciągu trwania umowy nieuzasadnionego podniesienia cen zestawów obiadowych.
4. Rozwiązanie umowy z jakichkolwiek przyczyn zobowiązuje Najemcę do opuszczenia pomieszczeń najpóźniej w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy i do protokolarnego przekazania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.

5. W przypadku nie opuszczenia przez Najemcę pomieszczeń w terminie, o którym mowa w ust. 4, Wynajmujący może bez wcześniejszego pisemnego zawiadomienia opróżnić pomieszczenia dotychczas wynajmowane przez Najemcę, nie ponosząc żadnych skutków prawnych i nie zapewniając lokalu zastępczego. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy Wynajmujący pobiera opłatę w wysokości 300% stawki czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
6. W przypadku nieobecności Najemcy lub jego przedstawicieli w lokalu, pomimo wcześniejszego powiadomienia przez Wynajmującego, Wynajmujący komisyjnie przejmie lokal sporządzając protokół zawierający opis stanu lokalu wyposażenia i urządzeń. W skład powołanej w tym celu komisji wchodzi osoba, o której mowa w § 24 ust. 1, oraz dwóch innych pracowników Wynajmującego.

#### § 23

1. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem, wykonane przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może zatrzymać albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
2. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem, wykonane przez Najemcę za zgodą Wynajmującego nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.

#### § 24

1. Do nadzoru nad wykonywaniem postanowień niniejszej umowy Wynajmujący wyznacza;  
Tomasza Katana Tel 22 444 54 38 mail: Tomasz.Katana@nik.gov.pl
2. Do współpracy z osobą, o której mowa w ust. 1, Najemca wyznacza;  
.....
3. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej Umowy wypełnił obowiązki informacyjne w art. 13 lub art. 14 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO), wobec każdej osoby fizycznej, od której dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio Najemca pozyskał w celu wpisania jej do treści Umowy jako dane osoby reprezentującej Najemcę lub działającej w jego imieniu przy realizowaniu umowy. Najemca zobowiązuje się, w przypadku wyznaczenia lub wskazania do działania przy wykonywaniu niniejszej umowy osób innych niż wymienione w jej treści, najpóźniej wraz z przekazaniem Wynajmującemu danych osobowych tych osób, zrealizować obowiązki informacyjne w trybie art. 13 lub art. 14 RODO.

#### § 25

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku zmiany wyposażenia i urządzeń stołówki wskazanych w załączniku nr 1 do umowy, Strony niezwłocznie dokonają zmiany kwoty wskazanej w § 8 ust. 1 pkt 2 umowy, tj. miesięcznego czynszu za najem wyposażenia i urządzeń podpisując aneks w tym zakresie.

#### § 26

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

#### § 27

Wszelkie spory pomiędzy Stronami mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy według siedziby Wynajmującego.

§ 28

Integralną częścią umowy są załączniki:

- 1) Wykaz wyposażenia i urządzeń – załącznik nr 1 do Umowy;
- 2) Oferta wykonawcy (kserokopia) – załącznik nr 2 do Umowy;
- 3) Instrukcja segregacji odpadów, oszczędzania energii elektrycznej i wody – załącznik nr 3 do Umowy.

§29

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzy dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

W imieniu Wynajmującego

W imieniu Najemcy