

Umowa najmu lokalu użytkowego nr ATOL/DMS/.../2022

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

Spółką OKR ATOL Sp. z o.o. z siedzibą w Oleśnicy (56-400), ul. Brzozowa 7, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000262925, o kapitale zakładowym w kwocie 3.503.500,00 zł w całości wniesionym, NIP 911-190-54-82, REGON: 020270712, którą reprezentuje: Arkadiusz Staśkiewicz – Prezes Zarządu, zwaną w dalszej części Umowy "**Wynajmującym**"

a

... (PESEL: ...), zamieszkały w ... przy ul. ..., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ..., z siedzibą w ... (...), przy ul. ..., posiadającą REGON: ..., NIP: ..., którą reprezentuje:

... - ...

zwanym w dalszej części Umowy „**Najemcą**”,
łącznie określanymi jako „**Strony**”,

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, będący w zarządzaniu przez OKR „ATOL” Sp. z o.o., położony w Oleśnicy przy ul. Spacerowej 20, o ogólnej powierzchni użytkowej 334,38 m², składający się z:
 - a. sali konsumpcyjnej z zapleczem sanitarnym i tarasem wewnętrznym o powierzchni 201,28 m²,
 - b. zaplecza kuchennego o powierzchni 133,10 m².Do w/w lokalu przynależy także taras zewnętrzny o powierzchni 210,25 m², także będący przedmiotem najmu.
2. Powierzchnię użytkową określono na podstawie projektu budowlanego.
3. Strony zgodnie potwierdzają, że lokal użytkowy zostanie przekazany Najemcy w terminie do dnia ... r., co zostanie potwierdzone stosownym protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym w dacie jego faktycznego przekazania. Protokół będzie zawierał szczegółowy opis stanu technicznego lokalu oraz jego wyposażenia.

§ 2

1. Najemca oświadcza, iż na dzień podpisania Umowy nie toczy się przeciwko niemu żadne postępowanie egzekucyjne, likwidacyjne, upadłościowe lub naprawcze, ani nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takiego postępowania.
2. Najemca oświadcza, że w lokalu prowadzić będzie wyłącznie działalność gastronomiczną, zgodnie z posiadanymi uprawnieniami do prowadzenia tej działalności, przestrzegając zasad regulaminu porządku domowego oraz przepisów: sanitarno-

porządkowych, ppoż., budowlanych, ochrony środowiska, a także wskazań w odniesieniu do wystroju zewnętrznego łącznie z szyldem, właściwego organu.

3. Najemca zobowiązany jest uzyskać i utrzymywać w pełni mocy, skuteczne i ważne zgody, zezwolenia oraz licencje konieczne do prowadzenia działalności gospodarczej. W tym zakresie Wynajmujący nie przyjmuje żadnych zobowiązań względem Najemcy i nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności wówczas, gdy Najemca zostaje pozbawiony możliwości prowadzenia działalności ze względu na brak odpowiednich zgód, zezwoleń oraz licencji.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w lokalu z winy jego pracowników, dostawców, wykonawców zamówionych przez Najemcę prac, a także wszelkich innych osób, za które ponosi odpowiedzialność na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
5. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania porządku w lokalu na własny koszt.
6. Najemca ma obowiązek korzystać z lokalu, będącego przedmiotem najmu w sposób nieuciążliwy dla pozostałych użytkowników obiektu oraz zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami bezpieczeństwa, ochrony mienia, ochrony środowiska oraz zasad przeciwpożarowych.
7. Najemca oświadcza, że jest świadomy faktu, iż Wynajmujący nie dopuszcza możliwości prowadzenia innej działalności niż wskazana w ust. 1 powyżej.
8. Najemca oświadcza, iż jest świadomy faktu, że jest zobligowany także do obsługi klientów basenu letniego OKR „ATOL” Sp. z o.o., jak i że klientom basenu letniego nie może oferować ani sprzedawać napojów alkoholowych.
9. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym lokalu użytkowego, znajdującego się w nim sprzętu, jak i dodatkowego sprzętu znajdującego się w innej lokalizacji Wynajmującego, który może wykorzystać na potrzeby prowadzonej działalności gastronomicznej, jest świadomy tego stanu oraz nie wnosi do tego stanu uwag.
10. Wyposażenie lokalu wskazane zostało w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.
11. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu Umowy, w tym urządzeń i instalacji, w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie wyposażenia gastronomicznego lokalu wynikające z normalnej jego eksploatacji

§ 3

Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 4

1. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) wykonywania napraw: podłóg, posadzek, stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, mebli wbudowanych, ściennych okładzin ceramicznych, ślusarki oraz instalacji wewnętrznych lokalu,
 - 2) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu,

- 3) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń co najmniej raz na 3 lata w sposób gwarantujący utrzymanie lokalu w należytej czystości i właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a) malowanie sufitów, ścian oraz naprawę uszkodzeń tynkowych,
 - b) malowanie i konserwacja okien i drzwi, urządzeń sanitarnych, gazowych, elektrycznych i ślusarki w celu zabezpieczenia przed korozją,
- 4) naprawy i wymiany wyposażenia lokalu na własny koszt.
2. Najemca poza wymienionymi w ust. 1 naprawami zobowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy w substancji lokalu i budynku oraz szkód poniesionych przez osoby trzecie korzystające z lokalu, lub szkody powstałe bez winy Najemcy wskutek oberwania się części lokalu lub spadnięcia, przesunięcia oraz zepsucia rzeczy, pozostających w związku z korzystaniem z lokalu.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonywania obowiązkowych określonych Prawem Budowlanym okresowych przeglądów i pomiarów instalacji elektrycznych oraz gazowych
4. W przypadku nieusunięcia przez Najemcę powstałych z winy Najemcy usterek lokalu, do których usunięcia Najemca zobowiązany jest na podstawie ust. 1 i 2 powyżej, Wynajmujący uprawniony będzie do wyznaczenia Najemcy 14 dniowego terminu celem usunięcia powstałych nieprawidłowości. Po upływie 14 dniowego terminu Wynajmujący uprawniony będzie według własnego wyboru - do samodzielnego wykonania bądź zlecenia stosownych napraw na koszt i ryzyko Najemcy i pokrycia kosztów tych napraw z zabezpieczeń, o których mowa w § 10 niniejszej Umowy, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 5

1. Najemca może dokonać adaptacji i ulepszeń w lokalu celowych dla rodzaju prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej i trwale związanych z wynajmowanym lokalem wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku dokonania przez Najemcę za zgodą Wynajmującego ulepszeń w wynajmowanym lokalu, Wynajmujący wg swego wyboru może:
 - a) zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej wartości ulepszenia ustalonej w chwili zwrotu, przy czym koszty związane z wydaniem opinii przez rzeczoznawcę, który ustali sumę odpowiadającą wartości ulepszenia, ponosi Najemca,
 - b) żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
5. Jeżeli Najemca poczyni bez zgody Wynajmującego zmiany w lokalu dla których wymagana jest zgoda, obowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 6

1. Najemca, który przed rozpoczęciem działalności lub w okresie trwania stosunku najmu przeprowadza w wynajętym lokalu na własny koszt i własnym staraniem remont obciążający Wynajmującego ma prawo zwrotu poniesionych nakładów w terminach i na warunkach określonych odrębną umową. Zwrot nakładów poniesionych na remont obciążający Wynajmującego może nastąpić w czasie trwania stosunku najmu lub po jego ustaniu.

2. Uprawnienie dotyczące zwrotu poniesionych nakładów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie przysługuje Najemcy pod warunkiem uzyskania zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, na dokonanie nakładów, o których mowa w ust. 1.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany:
 - a. odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw,
 - b. zwrócić Wynajmującemu wyposażenie technologiczne lokalu wyspecyfikowane w załączniku nr 3 do niniejszej Umowy w stanie kompletnym, nieuszkodzonym i nadającym się do użytkowania, z uwzględnieniem normalnego zużycia eksploatacyjnego,
 - c. zwrócić Wynajmującemu równowartość wyposażenia, które jest niekompletne, uszkodzone lub w jakikolwiek inny sposób nie nadające się do użytkowania z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
2. Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia Wynajmującemu sprzętu zużytego, który podlegać będzie likwidacji na podstawie protokołu zużycia w obecności przedstawicieli obu Stron Umowy.
3. Najemca może zakupić sprzęt potrzebny mu do prowadzenia działalności, stanowiący jego własność, która nie będzie podlegać rozliczeniom pomiędzy Stronami ani w trakcie trwania Umowy ani po jej zakończeniu.

§ 8

1. Miesięczna kwota najmu za najem lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1 ust. 1 wynosi:
 - a. kwota najmu w wysokości ... PLN netto,
 - b. należny podatek VAT wg stawki zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami, tj. ... PLN netto.Łącznie z tytułu kwoty najmu należność miesięczna wynosi ... PLN netto.
2. Kwota najmu określona w drodze przetargu ulega zmniejszeniu w danym miesiącu w przypadku nieprzewidzianych przerw w funkcjonowaniu obiektu wynoszących co najmniej 1 dzień (wstrzymanie dostawy wody, energii elektrycznej, gazu ziemnego) z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego lub/i dostawcy. Kwota najmu będzie obniżona proporcjonalnie w oparciu o liczbę dni przerwy w możliwości prowadzenia przez Najemcę działalności.
3. Najemca oprócz kwoty najmu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego według faktycznego zużycia na podstawie wskazań podliczników po cenach netto ustalonych przez dostawców mediów plus należny podatek wg stawki zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami, w tym opłaty za wodę i ścieki, gaz ziemny, energię elektryczną.
4. Najemca jest zobligowany do zwrotu ponoszonych przez Wynajmującego co miesiąc kosztów obowiązkowego przeglądu dźwigu towarowego BKG 100.45/8S, nr rejestracyjny N 3128006073, zainstalowanego w pomieszczeniu zaplecza gastronomicznego.

5. Najemca jest zobligowany do zwrotu ponoszonych przez Wynajmującego co kwartał kosztów czyszczenia osadnika separatora tłuszczów oraz kosztów wywozu i utylizacji zabranego odpadu.
6. Najemca zobowiązuje się dokonywać opłat za telefony (łącznie z abonamentem) oraz za korzystanie z sieci Internet we własnym zakresie i bezpośrednio dostawcom wyżej opisanych mediów, zgodnie z obciążeniem dokonany przez poszczególnych dostawców. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za dostawę i przerwę w dostawie w/w mediów.
7. Zmiana stawki podatku VAT, wynikająca z aktualnie obowiązujących przepisów, o którym mowa w ust. 1 lit. b. oraz zmiana opłat, o których mowa w ust. 2 lit a. i b. nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu podpisanego przez obydwie Strony. Wynajmujący jest zobowiązany do poinformowania Najemcy o zmianie stawki podatku VAT na piśmie w formie zawiadomienia.
8. Miesięczna kwota najmu ulega corocznej waloryzacji o wskaźnik zmiany cen towarów i usług (wskaźnik inflacji) za rok poprzedni. Przedmiotowa zmiana kwoty najmu następuje a podstawie powiadomienia pisemnego przez Wynajmującego i nie wymaga formy aneksu do Umowy. Waloryzacja kwoty najmu będzie następowała w styczniu każdego roku następującego po roku, w którym nastąpiła data rozpoczęcia umowy najmu. Pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu 2023 r. Wynajmujący dostarczy Najemcy obliczenie zwaloryzowanej stawki kwoty najmu, w drodze zawiadomienia, sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku gdy wskaźnik inflacji zostanie opublikowany po terminie dostarczenia faktur dotyczących kwot najmu za okres, którego waloryzacja winna dotyczyć, Wynajmujący wskaże także wysokość dopłaty z tytułu waloryzacji kwoty najmu za okresy miesięczne, za które Najemca otrzymał już wcześniej faktury z kwotami z okresu sprzed waloryzacji.
9. Najemca obowiązany jest uiszczać kwoty najmu i opłat eksploatacyjnych w zaktualizowanej wysokości od daty ustalonej w zawiadomieniu.
10. Zapłata za najem (kwoty najmu oraz opłat eksploatacyjnych) następować będzie w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury VAT, nie później niż do ostatniego dnia miesiąca, którego dotyczy kwota najmu na rachunek bankowy Wynajmującego, tj. OKR „ATOL” Sp. z o.o. prowadzony w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy o numerze: **58 9584 0008 2001 0013 0505 0001**.
11. Za datę uregulowania należności uznaje się datę uznania rachunku bankowego, tj. datę wpływu na rachunek bankowy Wynajmującego. Zwłoka w zapłacie kwoty najmu i opłat eksploatacyjnych powoduje naliczenie odsetek umownych, liczonych wskaźnikiem 1,5 w stosunku do obowiązujących w danym okresie odsetek ustawowych.
12. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowanym, czynnym podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 911-190-54-82.
13. Najemca oświadcza, że jest zarejestrowanym, czynnym podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP ... oraz, że upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
14. Najemca dopuszcza wystawienie faktury elektronicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
15. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania i wysyłania faktur bez podpisu Najemcy.

16. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na przesyłanie faktur z tytułu kwoty najmu oraz kosztów eksploatacyjnych drogą elektroniczną na następujący adres e-mail: ...

§ 9

Do obowiązków Najemcy należy:

1. Zawarcie umów:
 - a. ubezpieczenia lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - b. na wywóz nieczystości stałych.
2. Utrzymywanie porządku i czystości na zewnątrz lokalu i w najbliższym jego otoczeniu i na jego zapleczu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Utrzymywanie estetycznego wyglądu stolarki i ślusarki zewnętrznej.

§ 10

1. Zabezpieczeniem wykonania przez Najemcę zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy z tytułu zapłaty kwoty najmu, kosztów opłat eksploatacyjnych, kosztów przeglądu windy towarowej, kosztów zastępczego usunięcia usterek w lokalu, kar umownych i zwrotu lokalu w stanie niepogorszonego jest pieniężna kaucja gwarancyjna w wysokości 3-krotności miesięcznej kwoty najmu powiększonej o podatek VAT (z uwzględnieniem przeprowadzonej zgodnie z § 8 waloryzacji) płatna do dnia zawarcia niniejszej Umowy na rachunek bankowy Wynajmującego, tj. OKR „ATOL” Sp. z o.o. prowadzony w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy o numerze: **58 9584 0008 2001 0013 0505 0001**.
2. Jeżeli kiedykolwiek w czasie obowiązywania niniejszej Umowy Najemca nie dokona zapłaty jakichkolwiek kwot należnych Wynajmującemu na podstawie niniejszej Umowy, Wynajmujący ma prawo, po bezskutecznym upływie co najmniej 7-dniowego terminu wskazanego w pisemnym wezwaniu, zaspokoić powstałą należność wraz z odsetkami z pieniężnej kaucji gwarancyjnej. Najemca zrzeka się niniejszym wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń związanych z pobraniem przez Wynajmującego kwot do wysokości istniejących zaległości z pieniężnej kaucji gwarancyjnej.
3. W każdym przypadku, gdy Wynajmujący wykona uprawnienie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Najemca jest zobowiązany do uzupełniania pieniężnej kaucji gwarancyjnej do pełnej wysokości 3-krotności miesięcznej kwoty najmu powiększonej o podatek VAT, w terminie 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania pisemnego żądania od Wynajmującego, wpłacając w tym terminie kwotę wskazaną przez Wynajmującego na rachunek wskazany w żądaniu.
4. Pieniężna kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od rozwiązania niniejszej Umowy i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, nie wcześniej jednak niż po uregulowaniu wszelkich należności Najemcy wobec Wynajmującego. W przypadku nieuregulowania przez Najemcę z przyczyn leżących po jego stronie zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym, Wynajmującemu przysługuje prawo ich potrącenia z kwoty pieniężnej kaucji gwarancyjnej.

§ 11

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować części lub całości lokalu użytkowego, oddawać go do bezpłatnego użytkowania lub udostępnić do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.
2. Zgoda Wynajmującego powinna być wyrażona na piśmie.

§ 12

1. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest natychmiast o tym zawiadomić Wynajmującego, w przeciwnym wypadku odpowiedzialny jest za ewentualne szkody.
2. Najemca ma obowiązek umożliwić Wynajmującemu, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, wstęp do lokalu w celu wykonania niezbędnych napraw nieobciążających Najemcę i dokonania oględzin lokalu przez podmioty mające wykonać naprawy na zlecenie Wynajmującego, a także w celu niezbędnej konserwacji instalacji i urządzeń.
3. Wynajmujący i osoby przez niego upoważnione będą miały prawo dostępu do lokalu w każdej chwili, w trakcie godzin pracy i po przedstawieniu pisemnego powiadomienia z 1-dniowym wyprzedzeniem. W nagłych przypadkach, gdy istnieje bezpośrednio zagrożenie życia lub zdrowia lub ze względów bezpieczeństwa, dostęp do lokalu zostanie umożliwiony natychmiastowo bez względu na porę dnia czy nocy. Najemca wyznaczy osobę, która z jego ramienia powinna zostać wezwana w przypadku konieczności wejścia przez Wynajmującego i osoby przez niego upoważnione do lokalu.
4. W przypadku awarii instalacji i urządzeń, Wynajmujący lub upoważniona przez niego osoba, uprawnieni są do wstępu do lokalu Najemcy bez uzgodnienia z Najemcą w celu niezwłocznego usunięcia przyczyny awarii, o czym Najemca zostanie niezwłocznie poinformowany przez Wynajmującego.

§ 13

1. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za naprawy szkód związanych z ryzykiem objęcia tym ubezpieczeniem, od którego Wynajmujący jest ubezpieczony stosownie do postanowień Umowy, chyba że wyrządzenie tych szkód nastąpiło z winy Najemcy. Najemca ponosi również odpowiedzialność za szkody, jeżeli odmowa wypłaty odszkodowania nastąpiła w związku z okolicznościami leżącymi po stronie Najemcy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za:
 - a. przerwy w działalności Najemcy, spowodowanej przyczynami niezależnymi od Wynajmującego, ani za szkody z tym związane, wymianę lub naprawę ruchomości Najemcy (w tym między innymi zapasów, urządzeń handlowych, umeblowania oraz innych ruchomości), ani ulepszeń zainstalowanych przez Najemcę w lokalu, szkody w związku z nieprowadzeniem działalności przez Najemcę w czasie koniecznym do dokonania niezbędnych napraw lub usunięcia przyczyn lub skutków przerw w działalności,
 - b. za żadne szkody pośrednie lub utracone korzyści,
 - c. za rzeczy Najemcy wniesione do lokalu, a także za systemy, instalacje lub urządzenia zainstalowane przez Najemcę lub na koszt Najemcy.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za:
 - a. uszkodzenie powierzchni wynajmowanego lokalu powstałe na skutek działalności Najemcy,

- b. wszelkie szkody cielesne i materialne poniesione przez klientów, personel i dostawców Najemcy, jego samego i wszelkie inne osoby, spowodowane pożarem, wybuchem, zalaniem, kradzieżą lub innymi przyczynami, które wystąpią wewnątrz lokalu, spowodowane bezpośrednio lub pośrednio działalnością Najemcy, jego personelu i dostawców.

§ 14

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadkach określonych w powyższym ust. 1 Strony zgodnie rezygnują z wszelkich ewentualnych roszczeń odszkodowawczych wynikających z wcześniejszego rozwiązania Umowy najmu.

§ 15

Wynajmujący ma prawo rozwiązań niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym na dzień otrzymania przez Najemcę oświadczenia o rozwiązaniu w każdym z poniższych przypadków:

1. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany działalności prowadzonej w lokalu użytkowym, będącym przedmiotem niniejszej Umowy.
2. Jeżeli podczas trwania stosunku najmu Wynajmujący stwierdzi, że Najemca podał nieprawdziwe informacje, o których mowa w § 5 ust. 4 lit. a) Regulaminu przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ustnych na najem lokali użytkowych w OKR „ATOL” Sp. z o.o.
3. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą kwoty najmu za 2 pełne okresy płatności.
4. W przypadku podjęcia przez Najemcę działań określonych w § 11 ust. 1 bez wymaganej zgody, o której mowa w § 11 ust. 2.
5. Gdy Najemca złoży we właściwym sądzie oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego lub gdy do właściwego sądu złożony zostanie uzasadniony i udowodniony wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy oparty na prawdziwych i występujących w rzeczywistości przesłankach, jak również wtedy gdy Najemca stanie się niewypłacalny lub będzie zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze.
6. Gdy Najemca nie dostarczy lub nie przywróci zabezpieczeń wymaganych na podstawie § 10 niniejszej Umowy, pomimo wyznaczenia mu dodatkowego 14-dniowego terminu.
7. Gdy Najemca zniszczy lub uszkodzi lokal lub spowoduje pogorszenie jego stanu, w tym w wyniku zaniedbania napraw, po uprzednim wezwaniu Najemcy do usunięcia szkód w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 14 dni kalendarzowych i jego bezskutecznym upływie.
8. Gdy Najemca nie wykona lub wykona nienależycie którekolwiek z istotnych zobowiązań, o których mowa w Umowie, pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu na naprawienie szkód wynoszącego co najmniej 14 dni kalendarzowych.
9. Gdy Najemca prowadzić będzie działalność w sposób mający istotny niekorzystny wpływ na wizerunek Wynajmującego i Obiektu, w którym prowadzona będzie działalność przez Najemcę.

§ 16

Osoby odpowiedzialne

1. Osobą czuwającą nad prawidłową realizacją Umowy po stronie Wynajmującego jest ...
- ..., tel. ...; e-mail: ...
2. Osobą czuwającą nad prawidłową realizacją Umowy po stronie Najemcy jest ..., tel. ...,
e-mail: ...
3. Każda ze Stron ma prawo do zmiany osób, o których mowa w ust. 1 u ust. 2 niniejszego paragrafu Umowy, po uprzednim pisemnym powiadomieniu drugiej Strony i nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy. W przypadku niepowiadomienia Strony o zaistniałej zmianie, dane ostatniego przedstawiciela traktuje się jako obowiązujące.

§ 17

Zasady porozumiewania się między Stronami

1. Do wymiany prowadzonej między sobą korespondencji Strony zastrzegają **priorytet** drogi elektronicznej, z zastrzeżeniem posługiwania się adresami e-mail podanymi poniżej:
 - a. adres elektroniczny Wynajmującego: adres wskazany w § 16 ust. 1 Umowy,
 - b. adres elektroniczny Najemcy: adres wskazany w § 16 ust. 2 Umowy.
2. Jeśli Strony zmienią adresy wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu Umowy i nie poinformują o tym sobie nawzajem w formie pisemnej, to wszelkie pisemne oświadczenia jednej Strony kierowane na ostatni pisemnie podany przez drugą Stronę adres traktuje się jako doręczone.
3. Korespondencja przekazywana w formie pisemnej pomiędzy Stronami Umowy będzie kierowana na adresy Stron, wymienione w preambule Umowy.

§ 18

Ochrona danych osobowych

1. Strony zobowiązują się do ochrony przekazanych w ramach wykonywania Umowy danych osobowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Strony ustalają, że udostępniają sobie wzajemnie dane osobowe osób reprezentujących Stronę oraz osób kontaktowych lub innych osób wykonujących w imieniu Strony czynności w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy w następującym zakresie:
 - 1) osób reprezentujących Stronę oraz osób kontaktowych w następującym zakresie:
 - (i) imię i nazwisko,
 - (ii) pełniona funkcja,
 - (iii) adres e-mail,
 - (iv) numer telefonu.
 - 2) osób oddelegowanych przez Wykonawcę do realizacji Przedmiotu Umowy lub zaproponowanych przez Wykonawcę jako mogące realizować Przedmiot Umowy w następującym zakresie:
 - (i) imię i nazwisko,
 - (ii) informacje o kwalifikacjach i uprawnieniach.
3. Każda ze Stron będzie przetwarzać dane osób, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu Umowy do celów związanych z wykonaniem Umowy oraz wynikających z prawnie uzasadnionych interesów Stron związanych z ustaleniem, dochodzeniem lub obroną roszczeń prawnych wynikających z Umowy lub z nią związanych.

4. Strony zobowiązują się do przetwarzania danych osobowych zgodnie z umową oraz rozporządzeniem 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) (Dz. Urz. UE L Nr 119, str. 1).
5. Wykonawca zobowiązuje się udzielić informacji o zasadach przetwarzania danych osobowych przez Zamawiającego wobec osób, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu Umowy w celu umożliwienia Zamawiającemu zastosowania art. 14 ust. 5 lit. a ogólnego rozporządzenia o ochronie danych w ramach realizacji przez nią obowiązku informacyjnego wobec tych osób), w tym poinformować je o udostępnieniu ich danych Zamawiającemu w zakresie i celach opisanych powyżej, przedstawiając tym osobom oświadczenie stanowiące załącznik nr 1 do Umowy.

§ 19

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, a zwłaszcza przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy oraz jej załączników wymagają zachowania formy pisemnej w postaci podpisanego przez obie Strony aneksu pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory, których Stronom nie udało się rozstrzygnąć polubownie, będą poddane rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Obowiązek informacyjny wykonywany przez Wynajmującego realizowany przez Najemcę.
2. Załącznik nr 2 – Klauzula informacyjna dla Kontrahentów.
3. Załącznik nr 3 – Wyposażenie lokalu.

**OBOWIĄZEK INFORMACYJNY
WYKONANY PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO REALIZOWANY PRZEZ NAJEMCĘ**

Zgodnie z wymogami 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 zwanym dalej „RODO” art. 13 RODO, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest **Oleśnicki Kompleks Rekreacyjny "ATOL" Spółka z o.o.** z siedzibą przy ul. Brzozowej 7, 56-400 Oleśnica reprezentowany przez Prezesa Zarządu.
2. Z Inspektorem Ochrony Danych można kontaktować się za pomocą adresu email: **inspektor-rodo@atol.olesnica.pl**
3. Administrator przetwarza następujące Pani/Pana dane osobowe:
 - 1) osób reprezentujących Stronę oraz osób kontaktowych w następującym zakresie: imię i nazwisko, pełniona funkcja, służbowy adres e-mail, służbowy numer telefonu,
 - 2) osób oddelegowanych przez Wykonawcę do realizacji Przedmiotu Umowy w następującym zakresie: imię i nazwisko, pełniona funkcja, służbowy adres e-mail, służbowy numer telefonu, informacje o doświadczeniu zawodowym i kwalifikacjach, o ile ma to zastosowanie kluczowe do wykonania umowy.
4. Pani/Pana dane osobowe zostały udostępnione Administratorowi przez Wykonawcę.
5. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO w celu realizacji Umowy zawartej między Administratorem a Wykonawcą.
6. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą:
 - 1) pracownicy i współpracownicy Administratora,
 - 2) podmioty świadczące na rzecz Administratora usługi doradcze związane z działalnością Administratora,
 - 3) podmioty świadczące usługi związane z obsługą urzędzeń lub systemów informatycznych niezbędnych do kontaktu z Panią/Panem oraz służące do przetwarzania dokumentów związanych z realizacją Umowy z Wykonawcą.
7. Dane osobowe podlegają również udostępnieniu właściwym organom uprawnionym do ich przetwarzania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
8. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane do czasu zakończenia działań podejmowanych przez Panią/Pana w związku wykonaniem umowy.
9. W odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, w rozumieniu art. 22 RODO.
10. Przysługuje Pani/Panu prawo do:
 - 1) dostępu do swoich danych osobowych na podstawie art. 15 RODO,
 - 2) sprostowania swoich danych osobowych na podstawie art. 16 RODO,
 - 3) usunięcia swoich danych osobowych na podstawie art. 17 ust. 1 lit. a), c) d) i e) RODO, to znaczy w sytuacji, kiedy dane osobowe nie są już niezbędne do realizacji celów, dla których zostały zebrane, wniesiono skutecznie sprzeciw wobec przetwarzania tych danych osobowych, dane osobowe były przetwarzane niezgodnie z prawem lub dane te muszą zostać usunięte w celu wywiązania się z obowiązków wynikających z przepisów prawa,
 - 4) żądania od Administratora ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych z zastrzeżeniem przy-padków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO.
11. Przysługuje Pani/Panu prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych ze względu na swoją szczególną sytuację na podstawie art. 21 RODO, przy czym Administrator ma prawo kontynuować przetwarzanie tych danych na potrzeby ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń lub jeżeli ważne prawnie uzasadnione interesy Administratora okażą się nadrzędne wobec Pani/Pana interesów, praw i wolności związanych z tą szczególną sytuacją.
12. Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają, że przetwarzanie danych osobowych ich dotyczących narusza przepisy RODO.
13. Nie przysługuje Pani/Panu prawo:
 - 1) do żądania usunięcia danych osobowych w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, lit. d lub lit. e RODO,
 - 2) do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO.
14. Więcej informacji na temat przetwarzania przez AD danych osobowych można znaleźć na stronie [www AD](http://www.AD).

KLAUZULA INFORMACYJNA DLA KONTRAHENTÓW

Na podstawie art. 13 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 (RODO), przekazujemy Pani/Panu poniższe informacje związane z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych.

Administrator danych osobowych	Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest: Oleśnicki Kompleks Rekreacyjny "ATOL" Sp. z o.o. ul. Brzozowa 7 56-400 Oleśnica
Dane kontaktowe	Z AD można się skontaktować: - tel.: +48 71 782 39 88 - e-mail: sekretariat@atol.olesnica.pl
Inspektor Ochrony Danych	mgr inż. Sebastian KOPACKI - inspektorrodo@atol.olesnica.pl
Cele przetwarzania oraz podstawa prawna przetwarzania	Pani/Pana dane osobowe będą: a. przetwarzane w celu przygotowania i wykonania umowy (art. 6 ust. 1 lit b RODO), b. dane osobowe zawarte w dokumentacji rachunkowej, księgowej i podatkowej administratora oraz w systemach i dokumentach bankowych - w celu realizacji obowiązku wynikającego z przepisów prawa, w szczególności ustawy o rachunkowości oraz Ordynacji podatkowej, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i ustawy o podatku od towarów i usług (art. 6 ust. 1 lit. c RODO) - przez 5 lat od końca danego roku rozliczeniowego.
Okres, przez który będą przetwarzane	Pani/Pana dane osobowe będą: a. przetwarzane w celu przygotowania i wykonania umowy przez okres niezbędny do dokonania czynności związanych z przygotowaniem umowy oraz w okresie jej trwania, b. przez okres archiwizacji wymagany w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, c. przetwarzane w celu ustalenia lub dochodzenia roszczeń lub obronie przed roszczeniami przez okres dozwolony w przepisach powszechnie obowiązującego prawa dotyczącego przedawnienia roszczeń.
Odbiorcy danych	Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być: a. podmioty, którym AD udostępnia dane osobowe na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego, b. podmioty którym AD powierza dane osobowe na podstawie umów powierzenia danych osobowych.
Prawa osoby, której dane dotyczą	Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do Pani/Pana danych oraz prawo żądania ich sprostowania, usunięcia (o ile przepisy prawa nie nakazują AD dalszego ich przetwarzania), ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo do wniesienia sprzeciwu względem przetwarzania danych. Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
Dodatkowe informacje	Podanie Pani/Pana danych osobowych jest dobrowolne. Podanie Pani/Pana danych osobowych jest warunkiem koniecznym zawarcia i realizacji umowy, zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Konsekwencją niepodania danych osobowych wymaganych przepisami prawa jest brak możliwości zawarcia i wykonywania umowy. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu.

Załącznik nr 3 do Umowy nr ATOL/.../XX/RRRR

Załącznik nr 4 do Umowy nr ATOL/.../XX/RRRR