

Umowa najmu nr 2004-7.026.2025

do Konkursu ofert nr 2004-7.262.21.2025

zawarta w dniu r. w Krakowie, pomiędzy:

Skarbem Państwa - Prokuraturą Regionalną w Krakowie z siedzibą przy ul. Lubicz 25, 31-503 Kraków, NIP: 675 153 88 55, Regon: 363877118, zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym” - z jednej strony, w imieniu i na rzecz, którego działa:

Mariusz Krasoń – Prokurator Regionalny w Krakowie

a

.....
zwanym w dalszym ciągu umowy „Najemcą” z drugiej strony, w imieniu i na rzecz którego działa : zawarta została umowa treści następującej:

Przedmiot najmu

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Lubicz 25.
2. Przedmiotem najmu jest lokal o łącznej powierzchni 126,62 m².
Lokal położony jest na parterze budynku Prokuratury Regionalnej w Krakowie przy ul. Lubicz 25 i składa się z:
 - 1) sali konsumpcyjnej o powierzchni 59,62 m²,
 - 2) przygotowalni z wydawką 32,01 m²,
 - 3) magazynu o powierzchni 11,75 m²,
 - 4) zmywalni o powierzchni 5,45 m²,
 - 5) wiatrołapu/miejsca przyjęcia dostaw 7,36 m²,
 - 6) szatni o powierzchni 5 m²,
 - 7) wc dla personelu o powierzchni 5,43 m²,
3. Lokal pozostaje w należyтым stanie technicznym i wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, wentylacji mechanicznej, sygnalizacji pożaru i sygnalizacji włamania. Lokal jest wyposażony w urządzenia do prowadzenia działalności gastronomicznej i meble - wymienione w protokole zdawczo - odbiorczym stanowiącym załącznik do umowy.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

Warunki najmu

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się, że w lokalu będzie prowadzić działalność gastronomiczną w postaci bufetu. Bufet będzie ogólnie dostępny dla pracowników Prokuratury. W miarę możliwości mogą też korzystać interesanci.
2. Najemca zobowiązuje się, że bufet będzie otwarty we wszystkie dni robocze w godzinach pracy prokuratury, minimum od godz. 9:00 do 15:00 .
3. Najemca zobowiązany jest do zachowania w lokalu bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych.
4. Najemca zobowiązany jest do zamieszczenia na zewnątrz lokalu tablicy

informacyjnej zawierającej informacje dotyczące Najemcy, zgodnie z wymogami dotyczącymi oznaczenia lokalu gastronomicznego wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

5. Ryzyko przypadkowej utraty, uszkodzenia lub zniszczenia mienia ruchomego znajdującego się w lokalu w całości obciąża Najemcę.
6. Najemca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia w zakresie prowadzonej działalności. Kopię polisy ubezpieczeniowej, Najemca przedłoży Wynajmującemu przed rozpoczęciem działalności w Lokalu. W przypadku wygaśnięcia polisy przed zakończeniem realizacji umowy, Najemca zobowiązuje się do przedłużania okresu ubezpieczenia w taki sposób, by występowała ciągłość ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. Najemca każdorazowo ma obowiązek niezwłocznego przedstawienia Zleceniodawcy nowej polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia.

§ 3

1. Przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej Najemca zobowiązany jest do doposażenia lokalu w elementy niezbędne do prowadzenia placówki gastronomicznej na własny koszt (zastawa, wkłady do wanien chłodniczych i barmarów, wkłady do pomocnika kelnerskiego).
2. Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia i badania, a odpowiednie dokumenty przedłoży Wynajmującemu przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu.
3. W szczególności lokal powinien uzyskać pozytywną opinię Inspekcji Sanitarnej. Opinia wraz z listą pracowników posiadających badania dopuszczające do pracy w lokalu gastronomicznym powinny zostać przedłożone Wynajmującemu przed rozpoczęciem działalności w Lokalu.
3. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość lokalu oraz zorganizować wywóz śmieci, odpadów i nieczystości. W tym celu Najemca zawrze umowę (lub złoży odpowiednią deklarację) w zakresie wywozu śmieci, odpadów i nieczystości i jej kopię przedstawi Wynajmującemu.
4. Najemca wpłacił na rachunek Zamawiającego kaucję w wysokości 5 000 zł, będącą zabezpieczeniem roszczeń wynikłych z tytułu najmu lokalu, w tym wynikających z czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, a także wszelkich roszczeń Wynajmującego o naprawienie szkody w przedmiocie najmu.
5. Wynajmujący uprawniony jest do zaspokojenia swych roszczeń z tytułu najmu poprzez potrącenie z wniesionej przez Najemcę kaucji należnych mu kwot. W przypadku dokonania takiego potrącenia Najemca obowiązany jest do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości w ciągu 7 dni od daty potrącenia. Niewykorzystana przez Wynajmującego kwota kaucji podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po wygaśnięciu umowy najmu.

Okres najmu

§ 4

1. Umowę zawiera się od dnia podpisania **na okres 36 miesięcy**.
2. Uruchomienie działalności gastronomicznej w lokalu powinno nastąpić w ciągu 30 dni od daty wydania lokalu.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za wypowiedzeniem. Okres wypowiedzenia wynosi 2 miesiące, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 5

1. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy w każdym czasie ze

skutkiem natychmiastowym w razie:

- 1) zaprzestania lub czasowego ograniczenia prowadzenia działalności gastronomicznej, o której mowa w niniejszej umowie, przy czym podstawę do rozwiązania stanowi przerwa w pracy bufetu trwająca dłużej niż jeden dzień roboczy lub przerwa, która bez względu na czas jej trwania powtórzy się w przeciągu okresu krótszego niż 2 miesiące,
 - 2) niedotrzymania terminu rozpoczęcia w nim działalności gastronomicznej,
 - 3) nieprzestrzegania warunków higieny wymaganych przez właściwe przepisy dla prowadzenia działalności gastronomicznej,
 - 4) wydania przez Inspekcję Sanitarną lub inne właściwe służby całkowitego lub czasowego zakazu prowadzenia działalności gastronomicznej,
 - 5) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy rozliczeniowe
 - 6) nieuzupełnienia kwoty kaucji stosownie do obowiązku wynikającego z § 3 ust. 5 zd. 2,
 - 7) niedoprowadzenia do poprawy funkcjonowania bufetu w zakresie profesjonalnego i sprawnego żywienia, pomimo wcześniejszego dwukrotnego naliczenia kary umownej, o której mowa w ust. 3 pkt 2.),
 - 8) innych istotnych naruszeń umowy ze strony Najemcy, w szczególności oferowanie do sprzedaży asortymentu, który w powszechnym odczuciu naruszałby powagę Prokuratury.
2. Po upływie okresu najmu Najemca przekaze protokołem zdawczo - odbiorczym lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.
3. Najemca obciąży Wynajmującego karą umowną:
- 1) W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 2, w wysokości 10 % stawki czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień zwłoki.
 - 2) W przypadku niedoprowadzenia do poprawy funkcjonowania bufetu w zakresie profesjonalnego i sprawnego żywienia, określonego w warunkach świadczenia usługi, w okresie 14 dni od daty złożenia przez Wynajmującego pisemnych zastrzeżeń dotyczących jego funkcjonowania, najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 15% stawki czynszu.
4. Kary umowne będą naliczane niezależnie od obowiązku pokrywania kosztów eksploatacyjnych zgodnie z ustaleniami § 7. Zastrzeżenie to nie wyklucza żądania odszkodowania przewyższającego wysokość naliczonej kary umownej.
5. Za wszelkie szkody w mieniu Wynajmującego powstałe w okresie najmu z winy Najemcy, jego pracowników lub osób trzecich odpowiedzialność materialną i finansową ponosi Najemca.
6. Wszelkie nakłady Najemcy poniesione w czasie trwania umowy na remonty i konserwacje nie mogą stanowić podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie ustania najmu przechodzą na własność Wynajmującego, a Najemcy nie służą roszczenia o zwrot nakładów wobec Wynajmującego.
7. Z uwagi na to iż budynek jest po generalnym remoncie a wyposażenie nowe, zabrania się wykonywania napraw, remontów i modyfikacji na własną rękę, bez uzgodnienia z Wynajmującym

Czynsz najmu i koszty eksploatacji

§ 6

1. Najemca z tytułu niniejszej umowy płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie:złotych brutto (słownie:).

2. Zapłata czynszu następować będzie do 15 dnia każdego miesiąca, na podstawie rachunku wystawionego przez Wynajmującego.
3. Wysokość czynszu jest waloryzowana każdego roku kalendarzowego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej tego urzędu.
4. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku [rok następny po podpisaniu umowy].
5. Strony ustalają, że waloryzacja wynagrodzenia następuje z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od roku wskazanego w ust. 2 powyżej. Waloryzacji podlegać będzie wynagrodzenie, którego wymagalność nastąpi po tym terminie.
6. W przypadku w którym wymagalność wynagrodzenia nastąpi przed publikacją przez GUS informacji o średniorocznym wskaźniku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Strony dokonają stosownych korekt w rozliczeniu po dokonaniu tej publikacji.

§ 7

1. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w § 6, Najemca zobowiązany jest do pokrywania opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu z tytułu zużycia oraz podatku od nieruchomości, przy czym:
 - 1) koszty energii elektrycznej - sprzedaży oraz dystrybucji - będą rozliczane na podstawie wskazań BMS według stawek określonych przez sprzedawcę energii elektrycznej,
 - 2) koszty doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków oraz koszty ciepłej wody użytkowej będą rozliczane na podstawie proporcji pomieszczeń socjalnych i toalety wynajmowanej powierzchni do powierzchni pomieszczeń socjalnych, toalet i pomieszczeń gospodarczych całej nieruchomości (według udziału 50/1039)
 - 3) koszty energii do ogrzewania lokalu będą rozliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (według udziału 126/12082)
2. Zapłata opłat eksploatacyjnych oraz podatku następować będzie na podstawie not obciążeniowych wystawianych przez Wynajmującego z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych ustalonych przez dostawców mediów, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
3. Wszelkie płatności przewidziane w niniejszej umowie dokonywane będą przelewem na wskazany rachunek bankowy Prokuratury Regionalnej w Krakowie.
4. Najemca wskazuje adres do doręczania wszelkiej korespondencji, w tym not księgowych:

.....
Zmiana adresu wymaga aneksu do umowy.

Ochrona danych osobowych i zachowanie poufności

§ 8.

1. Strony zobowiązują się do zapewnienia poufności wszelkich informacji uzyskanych w trakcie realizacji niniejszej umowy i nie ujawniania ich bez uprzedniej zgody Strony, która jest ich administratorem. Obowiązek zachowania poufności obowiązuje bez ograniczenia czasowego.
2. Strony zobowiązują się do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy.
3. Obowiązek zachowania poufności dotyczy w szczególności informacji prawnie chronionych, do których Strony mogą mieć dostęp w trakcie lub w związku z realizacją Przedmiotu umowy, bez względu na sposób i formę ich utrwalenia

lub przekazania, o ile informacje takie nie są powszechnie znane, bądź obowiązek ich ujawnienia nie wynika z obowiązujących przepisów, orzeczeń sądów lub decyzji odpowiednich władz.

4. Obowiązkiem zachowania poufności nie jest objęty fakt zawarcia umowy ani jej treść w zakresie określonym obowiązującymi przepisami prawa.
5. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy informacji, które zostały podane do publicznej wiadomości w sposób niestanowiący naruszenia niniejszej umowy lub są znane Stronie z innych źródeł.
6. Powyższe postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają postanowień szczególnych powszechnie obowiązującego prawa, nakładających obowiązek ujawnienia informacji we wskazanym tymi przepisami zakresie.
7. Wszelkie dane osobowe uzyskane podczas realizacji niniejszej umowy będą przetwarzane w taki sposób i w takim zakresie, w jakim jest niezbędne do jej realizacji, z zachowaniem zasad określonych w rozporządzeniu 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 z dn. 4 maja 2016r.), zwanym dalej „RODO” oraz ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz. U 2018 poz. 1000).

Postanowienia końcowe

§ 9

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory mogące wynikać w związku z niniejszą umową rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd.
3. Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
4. Załączniki:
 - 1) Protokół zdawczo - odbiorczy

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

*Spr. pod względem
formalnoprawnym*

dr n. pr. Piotr Śwlerczyński
Radca Prawny
OP-1871 tel. 510 787 273

Załącznik nr 1 do Umowy

Protokół zdawczo odbiorczy lokalu o łącznej powierzchni 126,62 m² położonego na parterze budynku Prokuratury Regionalnej w Krakowie przy ul. Lubicz 25 składającego się z wymienionych pomieszczeń wraz z wyposażeniem:

LP	Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia	Istniejące wyposażenie
1	0.48	Sala konsumpcyjna	59,62	Stoliki 80x80 – 8 szt., stoliki barowe 175x60 – 4 szt., fotele – 18 szt., krzesła barowe – 14 szt., klimatyzacje – 2 szt.
2	0.49	Przygotownia z wydawką	32,01	Wydawka: lada barowa dostosowana do wbudowania urządzeń w jej blat – 1 szt., witryna chłodnicza z wanną, zamknięta – 1 szt., wanna chłodnicza – 1 szt., nadstawka z szybą prostą nad wannę chłodniczą z oświetleniem LED, zamknięta – 1 szt. bęmar wodny wielokomorowy – 1 szt., nadstawka z szybą prostą, z grzaniem i oświetleniem, nad bęmar, zamknięta – 1 szt., szafka z szufladą u góry - miejsce na kasę – 1 szt., szafa chłodnicza poj. 376 L, 1-drzwi przeszkłone – 1 szt., pomocnik kelnerski – 1 szt., blat z szafkami – 1 szt.- zlewozmywak jednokomorowy – 1 szt., zlewozmywak dwukomorowy – 1 szt., ekspres do kawy – 1 szt. Przygotownia: piec konwekcyjno - parowy, elektryczny, sterowanie elektroniczne - 1 szt., podstawa pod piec z 2-parami przewodnic na pojemniki – 1 szt., stół do pracy – 1 szt., kuchnia elektryczna 4 płytowa na podstawie szkieletowej – 1 szt., okap wentylacyjny przyścienny - 1 szt., stół do pracy z półką i modulem 2-szuflad – 1 szt., stół ze zlewem 2-komorowym i półką – 1 szt., bateria jednootworowa + syfon – zlewozmywakowa –

3	0.50	Magazyn	11,75	regał aluminiowo - polietylenowy, 4-półkowy - 1 szt., szafa mroźnicza poj. 700 L, 1-drzwi - 1 szt., Szafa chłodnicza poj. 700 L, 1-drzwi - 1
4	0.51	Zmywalnia	5,45	stół do pracy z półką - 1 szt., stół ze zlewem 1-komorowym - 1 szt., bateria z wylewką i spryskiwaczem - 1 szt., zmywarka podblatowa z pompą podnoszącą ciśnienie wody, z pompą odpływową, dozownikami - 1 szt. zmiękcacz wody automatyczny - 1 szt., podstawa pod zmywarkę z prowadnicami na kosze - 1 szt., kosze - 2 szt., Szafa przelotowa 2-poziomowa - 1 szt.
5	0.52	Wiatrolap / przyjęcie dostaw	7,36	
6	0.53	Szatnia	5	szafy ubraniowe - 2 szt., biurko - 1 szt., fotel biurowy - 1 szt.
7	0.54	WC personelu	5,43	umywalka - szt., kosz - 2 szt., wc - 1 szt., podajnik na papier - 1 szt., podajnik na ręcznik papierowy - 1 szt., podajnik mydła -

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA