

Umowa
nr RARR/PPNT/...../2021

zawarta w dniu w Rzeszowie pomiędzy:

Rzeszowską Agencją Rozwoju Regionalnego S.A w Rzeszowie z siedzibą przy ulicy Szopena 51, 35-959 Rzeszów, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy, pod numerem 0000008207, NIP 813-00-10-538, REGON: 69026033000000, o opłaconym w całości kapitale zakładowym w wysokości 27 581 000,00 PLN, reprezentowana przez:

1. Pana Mariusza Bednarza - Prezesa Zarządu,
2. Pana Krystiana Kapinosa - Wiceprezesa Zarządu,

zwana w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a,

.....
.....

zwany w dalszej części umowy **Najemcą**.

§1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem lokal o powierzchni 119,16 m² znajdujący się w głównym budynku Inkubatora Technologicznego PPNT Aeropolis w Jasionce 954. Lokal stanowi własność Wynajmującego.
2. Szczegółowy wykaz wyposażenia i plan powierzchni lokalu stanowią Załączniki 1-4 do niniejszej Umowy.

§2

1. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia świadczenia usługi gastronomicznej od dnia
2. Najemca zobowiązuje się do oferowania usług, o których mowa w ust. 3 w dni robocze w godzinach od 8.00 do 16.00, w tym wydawanie obiadów w godzinach 12.30-15.30.
3. Prowadzenie przez Najemcę działalności gastronomicznej, polegać będzie na świadczeniu usług w zakresie:

a) prowadzeniu sprzedaży obiadów przygotowywanych w oparciu o surowce i półprodukty dostarczane z zewnątrz, w tym przynajmniej 2 zestawów obiadowych (zupa, drugie danie i kompot), z czego:

- przynajmniej jedno danie dietetyczne,
- przynajmniej jedno danie mięsne.

Drugie danie powinno zawierać surówkę (do wyboru spośród dwóch surówek lub surówki i jarzyn gotowanych). Dodatki do drugiego dania winny być urozmaicone (ziemniaki, kasze, ryż, makaron). Menu nie powinno powtarzać się w ciągu 2 tygodni. Wydawanie obiadów w godzinach 12.30-15.30;

b) prowadzeniu bufetu szybkiej obsługi w godzinach 8.00-16.00:

- sprzedaż gotowych kanapek świeżych i zapiekanych,
- sprzedaż śniadań, przystawek ciepłych i zimnych oraz wyrobów garmażeryjnych (np. naleśniki, jajecznica, omlet, tatar, krokiety, sałatki, galarety),
- sprzedaż gorących napojów (herbata, kawa z ekspresu);

c) sprzedaży artykułów spożywczych, w szczególności:

- świeże pieczywo (różne rodzaje),
- wyroby piekarnicze o przedłużonej trwałości (sucharki, chleb ryżowy itp.),
- wyroby cukiernicze i słodyczne,
- nabiał (jogurty, serki homogenizowane, twarożki, sery twarde, serki topione itp.),
- kawa, herbata, cukier,
- napoje.

4. Wszystkie surowce i artykuły spożywcze zarówno produkcji własnej jak i obcej muszą być dostarczane do najmowanych pomieszczeń i magazynowane zgodnie z wymogami przepisów sanitarno-epidemiologicznych. Najemca zobowiązany jest uzyskać potwierdzenie Państwowej Inspekcji Sanitarnej o dopuszczeniu wynajmowanych pomieszczeń do użytku na cele gastronomiczne.
5. Podjęcie przez Najemcę działalności innej niż wskazanej w niniejszej umowie, w obrębie przedmiotu Najmu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemcę obowiązuje zakaz sprzedaży napojów alkoholowych.

§3

1. Wszelka działalność Najemcy jest działalnością odrębną od działalności Wynajmującego. Najemca prowadzi ją na własny rachunek, we własnym imieniu i na własne ryzyko.
2. Najemca zobowiązuje się do zatrudnienia wykwalifikowanego personelu. Personel podlega wyłącznie Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przepisów dotyczących grupowego żywienia, zasad bhp, przepisów przeciwpożarowych oraz innych przepisów administracyjno-porządkowych.

4. Wynajmujący zobowiązuje się każdorazowo informować Najemcę o zmianie wewnętrznych przepisów administracyjno-porządkowych.

§4

1. Powierzchnia oraz wyposażenie kantyny zostanie przekazane najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Wynajmujący udostępni Najemcy w części jadalnej kantyny ladę wydawczą, stoły i krzesła oraz wyposażenie w części kuchennej zgodnie z zał. 2-4.
3. Najemca zobowiązany jest do konsultowania wystroju z przedstawicielami Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest na własny koszt do utrzymania czystości oraz dokonywania bieżących napraw.
5. Wszelkie przeróbki mogą odbywać się wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca nie ma prawa podnajmu ani oddania do bezpłatnego używania lokalu osobom trzecim.
7. Cesja praw i obowiązków Najemcy wynikających z niniejszej umowy, bez pisemnej zgody Wynajmującego, będzie uznawana za bezskuteczną.

§5

1. Opłata podstawowa za czynsz wynosi netto zł/za miesiąc wynajmu (słownie:.....). Opłata zostanie powiększona o podatek VAT.
2. Czynsz będzie płacony z góry na podstawie faktury VAT wystawionej na koniec każdego miesiąca, płatna do 15 każdego miesiąca. Płatność będzie dokonywana na konto Wynajmującego nr 04 1750 1224 0000 0000 0115 4362.
3. Wysokość czynszu określonego w ust. 1 może ulec zmianie w razie istotnych zmian cen rynkowych w tym zakresie.
4. Za każdy dzień opóźnienia z zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Opłaty za energię elektryczną rozliczane będą według faktycznego zużycia, zgodnie ze stanem podlicznika na ostatni dzień miesiąca. Najemca ponosi comiesięczną opłatę z tytułu zużycia wody (ciepłej, zimnej) oraz ścieków na podstawie wskazań wodomierza. Ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości zużytej wody. Stawka za m³ wody oraz stawka za m³ ścieków rozliczana będzie według obowiązującego cennika operatora. Opłata za ciepło rozliczana będzie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Faktura zostanie powiększona o podatek VAT. W ramach umowy udostępnia się Najemcy również ogródek Aeropolis.

§6

1. Umowa zostaje zawarta od do.....
2. Strony mogą rozwiązać umowę za okresem 3 miesięcznego pisemnego wypowiedzenia, bez podania przyczyn, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy Najemca:
 - a) Opóźnia się z płaceniem czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - b) Używa podmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) Sprzedaje lub udostępnia do sprzedaży alkohol,
 - d) Podnajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania podmiot najmu osobom trzecim,
 - e) Nie przestrzega przepisów bhp i p/poż.,
 - f) Nie potwierdzi posiadania aktualnej polisy OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w § 8 niniejszej Umowy.

§7

1. Zwrot przedmiotu umowy przez Najemcę po zakończeniu/rozwiązaniu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Najemca zobowiązany jest do przywrócenia wynajmowanej powierzchni do stanu pierwotnego po zakończeniu/rozwiązaniu umowy.

§8

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za straty Najemcy spowodowane brakiem zasilania budynku w energię elektryczną, ciepłą, wodę itp. w przypadkach powstałych niezależnie od Wynajmującego.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione do lokalu. Najemca ubezpiecza wszelkie mienie we własnym zakresie.
3. Najemca oświadcza, że w dniu podpisania Umowy posiada opłaconą polisę OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej od odpowiedzialności cywilnej, w związku z prowadzoną działalnością lub posiadany mieniem, zobowiązującą ubezpieczonego do naprawienia szkody osobowej lub rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej, na sumę gwarancyjną wynosząca co najmniej 100.000,00 zł oraz zobowiązuje się do utrzymania ciągłości ubezpieczenia w trakcie trwania umowy. W przypadku wyrządzenia Wynajmującemu przez Najemcę szkody, Najemca zobowiązany jest do jej pokrycia.

§9

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadku spraw spornych strony poddają się rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej ze stron.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej ze stron.
5. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
6. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. z dnia 13 grudnia 2018 r., Dz. U. z 2019 r., poz. 118).
7. Najemca oświadcza, że posiada status / nie posiada statusu¹ dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. z dnia 13 grudnia 2018 r., Dz. U. z 2019 r., poz. 118).

Wynajmujący

Najemca

Załączniki do umowy:

Załącznik nr 1-Plan powierzchni lokalu;

Załącznik nr 2-Wykaz wyposażenia części jadalnej;

Załącznik nr 3-Wykaz wyposażenia zaplecza;

Załącznik nr 4-Wykaz wyposażenia kuchni.

¹ W zawieranej umowie - niewłaściwe usunąć.