Podpisany elektronicznie przez

Joanna Magdalena Rożen-Wojciechowska

27.10.2026

16:12:08 +01'00'

Załącznik nr 5
WZÓR UMOWY NAJMU

(dalej zwana: „Umową")

zawarta w Warszawie w dniu …… 2026 r. pomiędzy:

Centrum Kultury Filmowej im. Andrzeja Wajdy z siedzibą w Warszawie przy al. Ujazdowskich 20 lok. 4, 00-478 Warszawa, wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy pod numerem RIK/02/2018, NIP 1132989037, REGON 381891140, reprezentowanym przez: ……, zwanym dalej „Wynajmującym" lub „CKF",

a

…… ……, z siedzibą / adresem: ……, NIP: ……, REGON/KRS: ……, reprezentowanym przez: ……, zwanym dalej „Najemcą",

łącznie zwanymi dalej „Stronami", a każda z osobna „Stroną".

Umowa zostaje zawarta w wyniku przeprowadzenia konkursu na najem powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarni z ofertą gastronomiczną w budynku Kina Tęcza przy ul. Suzina 6 w Warszawie, na podstawie oferty Najemcy z dnia …… (dalej: „Oferta"), stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy. Regulamin Konkursu stanowi załącznik nr 2 do Umowy.

§ 1. Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania przestrzeń gastronomiczną w budynku Kina Tęcza przy ul. Suzina 6 w Warszawie o powierzchni 35,5 m², obejmującą pomieszczenie kawiarni, espresso bar zlokalizowany przy wejściu do budynku i dostępny bezpośrednio od strony ul. Suzina, zaplecze gastronomiczne oraz zaplecze sanitarne – WC pracownicze (zwaną dalej „Kawiarnią"), wraz z wyposażeniem, a Najemca przyjmuje tę przestrzeń do używania za zapłatą czynszu i innych należności określonych w Umowie.
2. Wynajmujący udostępni Najemcy, co najmniej w okresie od 1 maja do 30 września każdego roku (dalej zwany: „okres letni"), na potrzeby prowadzenia sezonowej działalności gastronomicznej, wyznaczoną przestrzeń o powierzchni 13 m² na dziedzińcu Kina (dalej: „Kawiarnia letnia"), z zastrzeżeniem możliwości czasowego ograniczenia lub wyłączenia jej udostępnienia, jeżeli wymagają tego warunki organizacyjne, techniczne lub bezpieczeństwa albo działalność lub program Kina. Przestrzeń Kawiarni letniej nie stanowi przedmiotu najmu ani powierzchni oddanej Najemcy do wyłącznego korzystania. W przypadku czasowego ograniczenia lub wyłączenia możliwości korzystania z Kawiarni letniej przez Wynajmującego obowiązek Najemcy prowadzenia Kawiarni letniej ulega odpowiedniemu zawieszeniu, a Najemca nie ponosi odpowiedzialności za jej nieprowadzenie w tym czasie.
3. Wynajmujący w okresie letnim może umożliwić ustawienie stolików, krzeseł i parasoli również na pozostałej części dziedzińca lub przylegającym trawniku, w celu obsługi gości Kina i Kawiarni. Możliwość korzystania z tych przestrzeni ma charakter dodatkowy i może zostać czasowo ograniczona lub wyłączona przez Wynajmującego. Wynajmujący może również nakazać usunięcie stolików, krzeseł lub parasoli albo zmianę ich rozmieszczenia, jeżeli wymagają tego względy związane z działalnością lub programem Kina, w szczególności organizacja wydarzeń lub festiwali, czasowe udostępnienie przestrzeni Kina innym podmiotom, względy bezpieczeństwa, techniczne lub organizacyjne.

4. Przestrzeń przeznaczona na Kawiarnię letnią, pozostała część dziedzińca i przyległy trawnik, jak również przestrzenie wspólne znajdujące się wewnątrz budynku Kina Tęcza, nie stanowią przedmiotu najmu ani nie są oddawane Najemcy do wyłącznego korzystania.
5. Wykaz wyposażenia Kawiarni zapewnianego przez Wynajmującego zostaną szczegółowo określone w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy. Rzut parteru Kina Tęcza z zaznaczoną lokalizacją Kawiarni stanowi Załącznik nr 4 do Umowy.
6. Strony w ramach odrębnego protokołu zdawczo-odbiorczego mogą określać również wyposażenie Wynajmującego czasowo udostępniane Najemcy w związku z korzystaniem z Kawiarni letniej lub przestrzeni wspólnych Kina Tęcza.
7. Najemca oświadcza, że przed zawarciem Umowy miał możliwość zapoznania się ze stanem Kawiarni, jej wyposażeniem i warunkami prowadzenia działalności w budynku Kina Tęcza i nie zgłasza w tym zakresie zastrzeżeń.

§ 2. Przeznaczenie i sposób prowadzenia Kawiarni

1. Kawiarnia będzie wykorzystywana przez Najemcę wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z Umową, Regulaminem i Ofertą Najemcy.
2. Najemca prowadzi działalność na własny rachunek i ryzyko, przy wykorzystaniu własnego personelu oraz z poszanowaniem misji, programu i charakteru Kina Tęcza.
3. Najemca nie może wypraszać gości oczekujących na seans lub wydarzenie, przebywających przy stolikach pozostających w dyspozycji Najemcy, wyłącznie z tego powodu, że posiadają lub spożywają własny napój, o ile nie zakłóca to funkcjonowania Kawiarni ani nie narusza regulaminów obowiązujących w budynku, zasad bezpieczeństwa, porządku lub praw innych osób.
4. Działalność Kawiarni obejmuje w szczególności przygotowywanie i sprzedaż zimnych i gorących napojów bezalkoholowych, sprzedaż gotowych produktów gastronomicznych, w szczególności drobnych przekąsek słodkich i wytrawnych, oraz sprzedaż produktów na wynos. Oferta gastronomiczna Kawiarni może obejmować również bardziej pożywne produkty, w szczególności kanapki, wrapy, drożdżówki, sałatki, zupy oraz dania ciepłe, zgodnie z Ofertą Najemcy. Jeżeli Najemca zadeklarował w Ofercie stałą sprzedaż zup lub dań ciepłych, zobowiązany jest do utrzymywania tych produktów w stałej ofercie Kawiarni przez okres obowiązywania Umowy, przy czym w każdej zadeklarowanej kategorii – zup lub dań ciepłych – zapewnia co najmniej jeden wariant wegetariański. Ceny produktów wskazane w menu załączonym do Oferty, jako ceny brutto, obowiązują przez pierwsze 9 miesięcy od dnia rozpoczęcia działalności Kawiarni. Po upływie tego okresu Najemca może dokonywać zmian cen, przy czym podwyższenie ceny ponad procent odpowiadający wzrostowi średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca może w okresie obowiązywania Umowy uzupełniać ofertę gastronomiczną Kawiarni o dodatkowe produkty niewskazane w Ofercie, pod warunkiem że nie prowadzi to do ograniczenia minimalnego asortymentu, dostępności cenowej ani innych zobowiązań zadeklarowanych w Ofercie, w szczególności elementów podlegających punktacji w Konkursie. Uzupełnienie oferty o dodatkowe produkty nie stanowi zmiany Oferty wymagającej zgody Wynajmującego. Każdą zmianę menu lub cen Najemca przekazuje Wynajmującemu przed jej wprowadzeniem. Zmiana nie może prowadzić do ograniczenia minimalnego asortymentu ani do niewykonania zobowiązań przyjętych przez Najemcę w Ofercie.
5. Na odrębne zlecenie Wynajmującego Najemca może świadczyć usługi cateringowe na potrzeby wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego na potrzeby obsługi widzów również poza standardowymi godzinami funkcjonowania Kawiarni. Zakres, miejsce, godziny i zasady świadczenia takiej obsługi będą każdorazowo uzgadniane przez Strony z uwzględnieniem charakteru wydarzenia i przewidywanej liczby uczestników.

6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do korzystania podczas organizowanych wydarzeń również z usług gastronomicznych lub cateringowych świadczonych przez inne podmioty. Najemcy nie przysługuje w tym zakresie wyłączność.
7. W stałej przestrzeni Kawiarni dopuszcza się sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych o zawartości alkoholu do 18%, wyłącznie pod warunkiem uprzedniego uzyskania i utrzymywania przez Najemcę przez cały okres prowadzenia takiej działalności wszystkich wymaganych prawem zezwoleń, w tym odrębnych zezwoleń dla następujących kategorii napojów alkoholowych: (1) o zawartości do 4,5% alkoholu oraz piwa oraz (2) o zawartości powyżej 4,5% do 18% alkoholu, z wyjątkiem piwa. W Kawiarni letniej, Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza, na widowni oraz w innych częściach budynku Kina Tęcza wykorzystywanych w związku z działalnością Kawiarni, innych niż stała przestrzeń Kawiarni, obowiązuje zakaz sprzedaży, podawania i spożywania alkoholu, posiadania otwartych opakowań alkoholu oraz umożliwiania jego spożywania przez Najemcę, jego personel, wykonawców, podwykonawców i gości, w tym alkoholu wniesionego z zewnątrz. Odstępstwo od powyższego zakazu jest dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, określającej miejsce, czas i zakres dopuszczonych czynności, oraz po uzyskaniu przez Najemcę wszystkich wymaganych prawem zezwoleń. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z uzyskaniem i utrzymywaniem wymaganych zezwoleń i opłat oraz ponosi odpowiedzialność za zgodność sprzedaży, podawania i spożywania alkoholu z obowiązującymi przepisami prawa, w tym właściwymi uchwałami prawa miejscowego, a także za przestrzeganie ograniczeń dotyczących sprzedaży i podawania alkoholu osobom małoletnim i nietrzeźwym oraz za porządek i bezpieczeństwo w związku z prowadzoną sprzedażą i podawaniem alkoholu. Postanowienia niniejszego ustępu nie zastępują wymaganych prawem zezwoleń ani nie stanowią zgody właściwego organu na sprzedaż lub podawanie napojów alkoholowych
8. Najemca zobowiązuje się zapewnić, aby personel, współpracownicy, wykonawcy i podwykonawcy działający w związku z wykonywaniem Umowy przestrzegali standardów określonych w Umowie, Regulaminie Konkursu i Wytycznych oraz wykonywali swoje obowiązki z poszanowaniem reputacji Wynajmującego, charakteru Kina Tęcza i jego publicznej funkcji. Osoby te powinny zapewniać uprzejmą, kulturalną, rzetelną i spokojną obsługę, znać podstawowe zasady funkcjonowania Kina Tęcza, misję i działalność Wynajmującego oraz udzielać gościom podstawowych informacji o repertuarze, wydarzeniach i organizacji obiektu. Zabronione są w szczególności zachowania agresywne, wulgarne, konfliktowe lub dyskryminujące, molestowanie, mobbing, naruszanie dóbr osobistych lub dobrego imienia Wynajmującego oraz inne działania mogące naruszać bezpieczeństwo, porządek lub reputację Wynajmującego. Personel powinien reagować na skargi i naruszenia porządku w sposób spokojny, rzeczowy i proporcjonalny, nosić schludny strój oraz posiadać widoczne oznaczenie pozwalające na identyfikację.
9. Najemca zobowiązany jest zapewnić, aby pracownicy Kawiarni posiadali podstawową, aktualną wiedzę o funkcjonowaniu Kina Tęcza i działalności Wynajmującego, w szczególności dotyczącą bieżącego repertuaru i wydarzeń, lokalizacji kas, sal i innych przestrzeni dostępnych dla gości, miejsca sprzedaży biletów i produktów Wynajmującego, a także podstawowych informacji o Kinie Tęcza, jego historii i działalności Wynajmującego, oraz byli przygotowani do udzielania gościom podstawowych informacji w tym zakresie i kierowania ich do właściwego miejsca lub pracownika Wunajmującego. W tym celu Najemca zobowiązany jest do bieżącego przekazywania pracownikom informacji i ich aktualizacji otrzymywanych od Wynajmującego. Wynajmujący będzie przekazywać Najemcy informacje niezbędne do wykonania tego obowiązku.
10. Wynajmujący może, z ważnych i uzasadnionych przyczyn związanych w szczególności z bezpieczeństwem, porządkiem, jakością obsługi, ochroną małoletnich, ochroną reputacji Wynajmującego albo naruszeniem Umowy, zażądać odsunięcia konkretnej osoby od wykonywania czynności w obiekcie. Najemca zapewni niezwłocznie odpowiednie zastępstwo, jeżeli jest ono niezbędne do zapewnienia ciągłości działalności Kawiarni. Żądanie Wynajmującego nie stanowi ingerencji w stosunek pracy ani inny stosunek prawny łączący

Najemcę z daną osobą. Najemca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu Umowy, jak za działania i zaniechania własne.

11. Najemca nie jest uprawniony do samodzielnego organizowania ani umożliwiania osobom trzecim organizowania w Kawiarni, Kawiarni letniej, Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza ani w innych przestrzeniach Kina Tęcza wydarzeń, w szczególności wydarzeń kulturalnych, rozrywkowych, promocyjnych, marketingowych, biznesowych lub prywatnych, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda Wynajmującego może określać w szczególności rodzaj i charakter wydarzenia, miejsce i czas jego organizacji, zasady korzystania z przestrzeni Kina Tęcza oraz wymagania dotyczące bezpieczeństwa, porządku, promocji i oznaczenia wydarzenia. Udzielenie zgody nie oznacza, że Wynajmujący staje się organizatorem, współorganizatorem, partnerem lub sponsorem wydarzenia organizowanego przez Najemcę lub osobę trzecią, chyba że Strony wyraźnie postanowią inaczej na piśmie. Najemca ponosi odpowiedzialność za organizowane przez siebie wydarzenia, w tym za ich zgodność z prawem, uzyskanie wymaganych zgód, zezwoleń i licencji, bezpieczeństwo uczestników oraz działania osób, którymi posługuje się przy ich organizacji. Powyższe nie dotyczy wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego, w których Najemca uczestniczy lub w związku z którymi świadczy usługi w ramach działalności Kawiarni.
12. Najemca zobowiązany jest utrzymywać należyty porządek i czystość w przestrzeni Kawiarni oraz w wykorzystywanych w związku z działalnością Kawiarni Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza, w tym na bieżąco usuwać i segregować odpady oraz dbać o estetykę tych przestrzeni.
13. Działalność prowadzona w Kawiarni, Kawiarni letniej oraz Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza nie może zakłócać przebiegu seansów ani innych wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego, w szczególności poprzez nadmierny hałas, sposób prowadzenia obsługi, ustawienie wyposażenia lub blokowanie ciągów komunikacyjnych.
14. Najemca zapewnia dostępność Kawiarni dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności osób z niepełnosprawnościami oraz osób korzystających z psa asystującego. Najemca utrzymuje drożność wejść, przejść, ciągów komunikacyjnych i dróg ewakuacyjnych oraz nie ustawia mebli, urządzeń, opakowań ani materiałów reklamowych w sposób ograniczający dostępność lub bezpieczeństwo.
15. Najemca organizuje pracę Kawiarni w sposób zapewniający sprawną obsługę gości i minimalizujący czas oczekiwania, z uwzględnieniem stałego repertuaru Kina Tęcza, wydarzeń kulturalnych i edukacyjnych oraz przewidywanej liczby i charakteru gości. W szczególności Najemca zobowiązany jest zapewnić możliwość sprawnej obsługi zwiększonej liczby gości, w tym bezpośrednio przed rozpoczęciem seansów i wydarzeń, grup zorganizowanych, w szczególności grup szkolnych, a także podczas festiwali, wydarzeń specjalnych oraz innych wydarzeń o przewidywanej zwiększonej frekwencji, zgodnie ze sposobem organizacji pracy i obsługi gości zadeklarowanym przez Najemcę w Ofercie.
16. W Kawiarni, Kawiarni letniej i Przestrzeniach Wspólnych obowiązuje zakaz używania otwartego ognia oraz ingerowania w instalacje techniczne, systemy ochrony przeciwpożarowej i urządzenia bezpieczeństwa, z wyjątkiem urządzeń i czynności wyraźnie dopuszczonych instrukcją bezpieczeństwa pożarowego i uprzednio uzgodnionych z Wynajmującym

§ 3. Godziny funkcjonowania Kawiarni oraz Kawiarni letniej

1. Najemca zobowiązany jest zapewnić funkcjonowanie Kawiarni, w tym espresso baru, przez 7 dni w tygodniu, co najmniej od godziny 8:00 do godziny 21:00.
2. Najemca zobowiązany jest zapewnić funkcjonowanie Kawiarni letniej wyłącznie w okresie i w zakresie faktycznego udostępnienia jej przestrzeni przez Wynajmującego oraz, o ile pozwalają na to warunki pogodowe, przez 7 dni w tygodniu od godziny 11:00 do godziny 21:00. W okresie czasowego ograniczenia albo wyłączenia możliwości korzystania z przestrzeni Kawiarni letniej

obowiązek jej prowadzenia ulega odpowiedniemu zawieszeniu, a Najemca nie ponosi odpowiedzialności za nieprowadzenie Kawiarni letniej w tym czasie.

3. Wynajmujący i Najemca mogą w trybie roboczym uzgodnić wydłużenie godzin funkcjonowania Kawiarni lub Kawiarni letniej, w szczególności z uwzględnieniem harmonogramu seansów, wydarzeń i przewidywanej frekwencji.

§ 4. Przestrzenie Wspólne Kina Tęcza

1. Wynajmujący może czasowo udostępniać Najemcy foyer, dziedziniec, przylegający trawnik oraz inne wewnętrzne i zewnętrzne strefy budynku Kina Tęcza (dalej: „Przestrzenie Wspólne Kina Tęcza") wyłącznie na potrzeby działalności związanej z Kawiarnią, na zasadach określonych w Umowie, Regulaminie i wytycznych dotyczących korzystania z Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza, stanowiących załącznik nr 5 do Umowy.
2. Przestrzenie Wspólne Kina Tęcza nie stanowią przedmiotu najmu ani nie są oddawane Najemcy do wyłącznego korzystania**.** Przestrzenie Wspólne Kina Tęcza wewnątrz budynku oznaczone odpowiednio są kolorem zielonym, niebieskim i żółtym na rzucie parteru budynku Kina Tęcza. Ich czasowe udostępnienie nie powoduje powstania po stronie Najemcy prawa do wyłącznego korzystania z tych przestrzeni ani nie ogranicza prawa Wynajmującego do korzystania z nich lub udostępniania ich innym osobom, z uwzględnieniem charakteru i sposobu ich aktualnego wykorzystania.
3. Wynajmujący może czasowo ograniczyć albo wyłączyć korzystanie z Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza z przyczyn programowych, organizacyjnych, technicznych, remontowych, konserwacyjnych, bezpieczeństwa lub na potrzeby wydarzeń, informując Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem, o ile charakter sytuacji na to pozwala.
4. Ograniczenie lub wyłączenie możliwości korzystania z tych przestrzeni nie stanowi niewykonania Umowy i nie uprawnia Najemcy do obniżenia czynszu ani dochodzenia z tego tytułu innych roszczeń, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 5. Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
   a) prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami sanitarnymi, zasadami GHP/GMP i systemem HACCP, oraz posiadania wymaganej dokumentacji;
   b) utrzymywania porządku, czystości i estetyki Kawiarni oraz wykorzystywanych w związku z działalnością Kawiarni Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza, w tym bieżącego usuwania i segregowania odpadów;
   c) zapewnienia personelu w liczbie niezbędnej do ciągłego i niezakłóconego funkcjonowania Kawiarni;
   d) zapewnienia klientom możliwości dokonywania płatności bezgotówkowych;
   e) utrzymywania w stałym menu asortymentu zadeklarowanego w Ofercie i zapewniania ciągłej dostępności podstawowego asortymentu;
   f) realizowania przez cały okres obowiązywania Umowy zobowiązań i deklaracji zawartych w Ofercie Najemcy, w szczególności tych, które podlegały ocenie lub stanowiły podstawę przyznania punktów w ramach kryteriów oceny Ofert;
   g) stosowania rozwiązań sprzyjających zrównoważonemu rozwojowi, w szczególności ograniczania produktów jednorazowego użytku, prawidłowej segregacji odpadów oraz racjonalnego gospodarowania energią i wodą;
   h) zapewnienia, aby pracownicy Kawiarni posiadali aktualną, podstawową wiedzę o funkcjonowaniu Kina Tęcza, ofercie programowej i bieżącej działalności Wynajmującego oraz byli przygotowani do udzielania gościom podstawowych informacji w tym zakresie;
   i) przestrzegania regulaminów i zasad bezpieczeństwa obowiązujących na terenie Kina Tęcza;

j) niezwłocznego informowania Wynajmującego o awariach, uszkodzeniach, pożarze lub innych zdarzeniach mogących powodować szkodę w Kawiarni lub budynku,
k) prowadzenia działalności z poszanowaniem praw pracowników i współpracowników, w szczególności zasad równego traktowania i niedyskryminacji, przeciwdziałania mobbingowi, terminowego wypłacania wynagrodzeń oraz zapewnienia bezpiecznych i higienicznych warunków pracy,
l) prowadzenia Kawiarni oraz Kawiarni letniej w godzinach wskazanych w § 3 Umowy.

2. Najemca utrzymuje przez cały okres obowiązywania Umowy wymagane prawem i Umową zezwolenia, wpisy, badania, dokumentację sanitarną, GHP/GMP, HACCP, dokumentację BHP i ochrony przeciwpożarowej, polisę OC. Na żądanie Wynajmującego udostępnia dokumenty do wglądu lub przekazuje ich kopie w terminie wskazanym w żądaniu, nie krótszym niż 3 dni robocze, chyba że sytuacja wymaga niezwłocznego działania.

§ 6. Wyposażenie, konserwacja, odpowiedzialność za mienie i bezpieczeństwo

1. Wyposażenie przekazane Najemcy przez Wynajmującego wskazane jest w Załączniku nr 3 do Umowy.
2. W przypadku udostępnienia Najemcy Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza lub Kawiarni letniej Wynajmujący może udostępnić Najemcy również wyposażenie pozostające własnością Wynajmującego i przeznaczone do korzystania w tych przestrzeniach, w szczególności stoliki, krzesła i parasole na podstawie odrębnego protokołu.
3. Najemca zobowiązany jest korzystać z Kawiarni, czasowo udostępnionych mu Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza, Kawiarni letniej oraz wyposażenia zgodnie z ich przeznaczeniem, instrukcjami producentów, zasadami prawidłowej eksploatacji oraz postanowieniami Umowy.
4. Najemca zobowiązany jest, na własny koszt, do bieżącej konserwacji, czyszczenia, serwisowania oraz wykonywania drobnych napraw przekazanego wyposażenia i urządzeń przekazanych mu do korzystania, w zakresie określonym w protokole zdawczo-odbiorczym, odrębnym protokole lub odrębnym załączniku technicznym do Umowy. Naprawy wynikające ze zwykłego zużycia elementów budynku, instalacji lub urządzeń, których obowiązek obciąża Wynajmującego zgodnie z Umową lub bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, ponosi Wynajmujący, chyba że konieczność naprawy powstała lub jej zakres zwiększył się wskutek działania lub zaniechania Najemcy albo osób, za które Najemca ponosi odpowiedzialność.
5. Najemca zobowiązany jest utrzymywać czasowo udostępnione mu Przestrzenie Wspólne Kina Tęcza oraz Kawiarnię letnią, a także znajdujące się w nich lub udostępnione mu do korzystania wyposażenie, w należytym stanie porządkowym i estetycznym oraz na bieżąco dbać o to wyposażenie i odpowiednio zabezpieczać je przed uszkodzeniem, zniszczeniem lub utratą, w szczególności wskutek niekorzystnych warunków atmosferycznych. Po zakończeniu okresu udostępnienia danej przestrzeni lub sezonu letniego Najemca zobowiązany jest usunąć z niej należące do niego rzeczy i pozostawić przestrzeń w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, a wyposażenie udostępnione przez Wynajmującego, w szczególności meble i parasole, odpowiednio złożyć lub zdemontować, zabezpieczyć oraz przenieść do miejsca wskazanego przez Wynajmującego, w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
6. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o każdej awarii, uszkodzeniu lub innej nieprawidłowości dotyczącej Kawiarni, wyposażenia, czasowo udostępnionych mu Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza lub Kawiarni letniej, której usunięcie należy do Wynajmującego. Najemca odpowiada za zwiększenie rozmiaru szkody wynikające z nieuzasadnionego opóźnienia w dokonaniu takiego zgłoszenia.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody w Kawiarni, wyposażeniu, czasowo udostępnionych mu Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza oraz Kawiarni letniej, wyrządzone przez Najemcę, jego pracowników, współpracowników, wykonawców, podwykonawców oraz inne osoby, którymi Najemca posługuje się w związku z wykonywaniem Umowy lub prowadzeniem działalności.

8. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia szkód, za które ponosi odpowiedzialność, w terminie uzgodnionym z Wynajmującym, a w przypadku braku ich usunięcia w wyznaczonym terminie Wynajmujący może usunąć szkody na koszt Najemcy.
9. Jeżeli Najemca nie wykona w terminie obowiązku dotyczącego czystości, zabezpieczenia, naprawy, konserwacji, usunięcia przeszkody albo wykonania polecenia związanego z bezpieczeństwem, Wynajmujący może, po uprzednim wezwaniu Najemcy do wykonania obowiązku i bezskutecznym upływie wyznaczonego w wezwaniu odpowiedniego terminu, wykonać ten obowiązek samodzielnie albo zlecić jego wykonanie osobie trzeciej na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskania uprzedniego zgody sądu. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu uzasadnione i udokumentowane koszty wykonania zastępczego. W przypadkach nagłych, w szczególności gdy zwłoka może spowodować szkodę, zagrożenie dla bezpieczeństwa osób lub mienia albo istotne pogorszenie stanu Kawiarni, Kawiarni letniej, wyposażenia lub Przestrzeni Wspólnych, Wynajmujący może skorzystać z wykonania zastępczego bez uprzedniego wezwania Najemcy
10. Najemca zobowiązany jest zapewnić Wynajmującemu, jego pracownikom, osobom upoważnionym oraz właściwym służbom dostęp do Kawiarni, czasowo udostępnionych Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza, Kawiarni letniej i wyposażenia w celu kontroli stanu technicznego, prawidłowości korzystania, bezpieczeństwa, ochrony przeciwpożarowej, przestrzegania wymogów sanitarnych i HACCP oraz wykonania obowiązków Wynajmującego. Kontrole przeprowadza się co do zasady w godzinach działania Kawiarni, po uprzednim zawiadomieniu, z poszanowaniem ciągłości działalności w rozsądnym zakresie. W razie awarii, zagrożenia, podejrzenia naruszenia Umowy albo potrzeby niezwłocznej ochrony osób lub mienia dostęp może nastąpić bez wcześniejszego zawiadomienia, z zachowaniem prawa i zasad proporcjonalności.
11. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, uszkodzenie lub zniszczenie mienia Najemcy albo osób trzecich znajdującego się w Kawiarni, czasowo udostępnionych Najemcy Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza lub Kawiarni letniej, z wyjątkiem szkód wyrządzonych z winy Wynajmującego.
12. Obowiązki Najemcy określone w niniejszym paragrafie w odniesieniu do czasowo udostępnionych Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza lub Kawiarni letniej obowiązują wyłącznie przez okres ich faktycznego udostępnienia Najemcy.
13. W zakresie niezbędnym do wykonywania Umowy Wynajmujący może przekazać Najemcy klucze, karty, identyfikatory, piloty, kody dostępu, kody do systemów alarmowych oraz inne środki umożliwiające dostęp do Kina Tęcza, poszczególnych jego pomieszczeń lub systemów zabezpieczeń (dalej łącznie jako „Środki Dostępu").
14. Najemca zobowiązany jest chronić Środki Dostępu przed utratą, kradzieżą, skopiowaniem, ujawnieniem lub wykorzystaniem przez osoby nieuprawnione oraz zapewnić, aby były one wykorzystywane wyłącznie przez osoby upoważnione i wyłącznie w zakresie niezbędnym do wykonywania Umowy. Najemca nie może udostępniać Środków Dostępu osobom nieuprawnionym ani umożliwiać im dostępu do Kina Tęcza.
15. Najemca zobowiązany jest zapewnić przestrzeganie przez siebie oraz osoby, którymi posługuje się przy wykonywaniu Umowy, zasad dostępu do budynku, jego otwierania i zamykania oraz obsługi systemów alarmowych i innych systemów zabezpieczeń określonych przez Wynajmującego. Jeżeli zgodnie z ustalonymi zasadami Najemca lub jego personel opuszcza budynek jako ostatni, Najemca zobowiązany jest zapewnić prawidłowe zamknięcie i zabezpieczenie budynku oraz, jeżeli jest to wymagane, prawidłowe uruchomienie systemu alarmowego.
16. Najemca zobowiązany jest korzystać z dostępu do Kina Tęcza w sposób zapewniający należyte zabezpieczenie budynku oraz znajdującego się w nim mienia przed dostępem osób nieuprawnionych, kradzieżą, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem.
17. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkodę w mieniu Wynajmującego lub osób trzecich znajdującym się w Kinie Tęcza, w tym za jego kradzież, utratę, uszkodzenie lub zniszczenie, jeżeli

szkoda powstała wskutek działania lub zaniechania Najemcy albo osób, za których działania lub zaniechania ponosi odpowiedzialność, w szczególności wskutek:
a) pozostawienia budynku lub pomieszczenia otwartego albo nieprawidłowo zabezpieczonego;
b) nieprawidłowego użycia albo nieuruchomienia systemu alarmowego lub innego systemu zabezpieczeń;
c) utraty, niewłaściwego zabezpieczenia lub udostępnienia Środków Dostępu osobie nieuprawnionej;
d) umożliwienia dostępu do budynku lub jego pomieszczeń osobie nieuprawnionej;
e) naruszenia zasad dostępu lub bezpieczeństwa określonych przez Wynajmującego.

18. Najemca odpowiada za działania i zaniechania swoich pracowników, współpracowników, wykonawców, podwykonawców oraz innych osób, którym udostępnił Środki Dostępu lub umożliwił dostęp do Kina Tęcza, jak za działania i zaniechania własne.
19. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego o utracie, kradzieży, skopiowaniu, ujawnieniu osobie nieuprawnionej lub podejrzeniu nieuprawnionego wykorzystania któregokolwiek ze Środków Dostępu, a także o każdym stwierdzonym przypadku nieuprawnionego dostępu do budynku, kradzieży, uszkodzenia lub zagrożenia mienia albo nieprawidłowości dotyczącej systemów alarmowych lub innych systemów zabezpieczeń oraz podjąć niezwłocznie działania niezbędne do ograniczenia skutków zdarzenia.
20. Jeżeli wskutek działania lub zaniechania Najemcy albo osoby, za którą ponosi on odpowiedzialność, konieczna będzie wymiana zamków, kart, identyfikatorów lub pilotów, zmiana kodów dostępu, rekonfiguracja systemu zabezpieczeń albo podjęcie innych działań zabezpieczających, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu uzasadnione i udokumentowane koszty takich działań.
21. Najemca nie jest uprawniony do samodzielnego dokonywania zmian w systemach alarmowych, systemach kontroli dostępu ani innych systemach zabezpieczeń Kina Tęcza, w tym zmiany kodów, konfiguracji lub nadawania dodatkowych uprawnień dostępowych, bez uprzedniej zgody Wynajmującego.
22. Z chwilą ustania uprawnienia danej osoby do dostępu, a najpóźniej z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić Wynajmującemu wszystkie przekazane materialne Środki Dostępu oraz zapewnić zaprzestanie korzystania z kodów i innych danych dostępowych przez siebie oraz wszystkie osoby, którym umożliwił dostęp.

§ 7. Nakłady, ulepszenia i aranżacja

1. Wszelkie prace, aranżacje, montaż trwałych elementów lub urządzeń podłączanych do instalacji, ulepszenia oraz inne ingerencje w Kawiarnię, Kawiarnię letnią lub Przestrzenie Wspólne Kina Tęcza wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący może uzależnić udzielenie zgody od przedstawienia przez Najemcę odpowiedniej dokumentacji, w szczególności projektu, dokumentacji technicznej oraz wymaganych prawem zgód, zezwoleń lub uzgodnień.
2. Umieszczanie przez Najemcę w Kawiarni, Kawiarni letniej, Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza, na elewacji budynku lub w jego otoczeniu szyldów, reklam, tablic, potykaczy, stojaków, banerów, plakatów, ekspozytorów, oznaczeń, tablic i urządzeń reklamowych, menu oraz innych nośników informacji wizualnej lub handlowej wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, chyba że Wynajmujący uprzednio dopuści na piśmie określony rodzaj oznaczeń lub nośników bez konieczności każdorazowego uzyskiwania zgody.
3. Najemca zobowiązany jest zapewnić, aby elementy, o których mowa w ust. 2, były zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami prawa miejscowego dotyczącymi zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, a także – jeżeli znajdują zastosowanie – przepisami dotyczącymi ochrony zabytków oraz wymaganiami właściwych organów. Najemca zobowiązany jest na własny koszt uzyskać wszelkie wymagane prawem zgody, zezwolenia, uzgodnienia lub inne wymagane rozstrzygnięcia. Udzielenie zgody przez Wynajmującego nie stanowi potwierdzenia zgodności danego elementu

z przepisami prawa ani nie zwalnia Najemcy z obowiązku spełnienia wymagań wynikających z tych przepisów.

4. Najemca wykonuje prace, aranżacje, montaże i inne czynności, o których mowa w niniejszym paragrafie, na własny koszt i ryzyko, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz wymaganiami dotyczącymi bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej. Najemca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu tych czynności, jak za działania i zaniechania własne. Udzielenie zgody przez Wynajmującego nie zwalnia Najemcy z odpowiedzialności za prawidłowość i zgodność z prawem wykonywanych prac lub innych czynności.
5. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z wykonaniem prac i aranżacji, uzyskaniem wymaganych zgód, zezwoleń i uzgodnień, montażem i demontażem wyposażenia, reklam, szyldów, oznaczeń i innych elementów oraz naprawieniem szkód powstałych w związku z ich wykonaniem, montażem, użytkowaniem, demontażem lub usunięciem, chyba że Strony wyraźnie uzgodnią inaczej na piśmie.
6. W przypadku wykonania prac, ulepszeń lub innych ingerencji albo umieszczenia elementów, o których mowa w ust. 2, bez wymaganej zgody Wynajmującego, niezgodnie z udzieloną zgodą albo z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa, Wynajmujący może zażądać ich usunięcia, odpowiedniego dostosowania oraz, jeżeli jest to konieczne, przywrócenia Kawiarni, Kawiarni letniej, Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza lub innych części budynku do stanu poprzedniego, na koszt Najemcy, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmujący może wykonać te czynności samodzielnie albo zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskania uprzedniego upoważnienia sądu.
7. Nakłady poniesione przez Najemcę nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu lub innych należności wynikających z Umowy, chyba że Strony wyraźnie postanowią inaczej na piśmie.
8. Po zakończeniu Umowy Wynajmujący może, według własnego wyboru, zażądać usunięcia przez Najemcę ulepszeń i innych dokonanych przez niego zmian oraz przywrócenia Kawiarni i Kawiarni letniej do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowego korzystania, albo zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zapłaty Najemcy wynagrodzenia lub zwrotu wartości poniesionych nakładów, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
9. Wyposażenie oraz inne rzeczy stanowiące własność Najemcy, w tym reklamy, szyldy, oznaczenia i inne nośniki umieszczone przez Najemcę, powinny zostać usunięte najpóźniej w dniu zwrotu Kawiarni lub Kawiarni letniej albo wcześniej, jeżeli uprawnienie Najemcy do korzystania z danej przestrzeni ustało. Najemca zobowiązany jest na własny koszt naprawić szkody powstałe w związku z ich demontażem lub usunięciem. W przypadku nieusunięcia tych rzeczy Wynajmujący może, po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do ich usunięcia w wyznaczonym dodatkowym terminie, usunąć je i oddać na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy..

§ 8. Czynsz i opłaty

1. Miesięczny czynsz najmu wynosi …… złotych netto (słownie: ……), powiększony o podatek VAT według właściwej stawki, tj. …… złotych brutto.
2. Czynsz jest należny od dnia rozpoczęcia prowadzenia działalności w Kawiarni i jest płatny z góry do 10. dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany na fakturze, chyba że faktura przewiduje późniejszy termin. Za każdy niepełny miesiąc kalendarzowy obowiązywania obowiązku zapłaty Czynszu, w szczególności pierwszy lub ostatni miesiąc obowiązywania Umowy, Czynsz nalicza się proporcjonalnie do liczby dni, za które jest należny.
3. Czynsz jest miesięcznym wynagrodzeniem ryczałtowym i nie obejmuje odrębnej opłaty ani sezonowego obniżenia z tytułu korzystania z Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza lub Kawiarni letniej; udostępnienie tych przestrzeni nie wpływa na powstanie ani wysokość czynszu.

4. Niezależnie od Czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczną zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną w stałej wysokości 500 zł netto miesięcznie, obejmującą koszty energii elektrycznej, zużycia wody i odprowadzania ścieków, ogrzewania oraz gospodarowania odpadami. Opłata eksploatacyjna jest stała przez cały okres obowiązywania Umowy i nie podlega rozliczeniu ani korekcie w zależności od faktycznego zużycia mediów lub wysokości rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Wynajmującego. Opłata jest płatna z góry do 10. dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany na fakturze, chyba że faktura przewiduje późniejszy termin. W przypadku gdy obowiązek uiszczania opłaty eksploatacyjnej obejmuje jedynie część danego miesiąca kalendarzowego, opłatę za ten miesiąc nalicza się proporcjonalnie do liczby dni, za które jest należna. Do opłaty zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej zgodnie z przepisami prawa. Najemca zobowiązany jest do racjonalnego korzystania z mediów oraz przestrzegania zasad gospodarowania odpadami obowiązujących w budynku Kina Tęcza.
5. Czynsz podlega corocznej waloryzacji, na zasadach określonych w Umowie, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Pierwsza waloryzacja czynszu następuje z dniem 1 listopada 2027 r., według wskaźnika ogłoszonego za 2026 r., a kolejna – z dniem 1 listopada 2028 r., według wskaźnika ogłoszonego za 2027 r. Waloryzacja następuje automatycznie i nie wymaga składania przez CKF odrębnego oświadczenia. Jeżeli wskaźnik za dany rok jest równy lub niższy niż 100, wysokość czynszu nie ulega zmianie.
6. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 9. Fakturowanie i KSeF

1. Wynajmujący wystawia faktury zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku od towarów i usług, w tym z wykorzystaniem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) w zakresie, w jakim obowiązek ten ma zastosowanie.
2. W przypadkach dopuszczonych przepisami prawa, w szczególności w razie awarii lub niedostępności KSeF, dokumenty mogą być przekazywane w sposób przewidziany przez obowiązujące przepisy oraz na adres e-mail Najemcy: …… .
3. Dane identyfikacyjne Stron dla potrzeb KSeF odpowiadają danym wskazanym w komparycji Umowy, chyba że Strona powiadomi drugą Stronę o ich zmianie.

§ 10. Kaucja

1. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy, nie później jednak niż przed wydaniem Kawiarni, do wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego nr 34 1240 6074 1111 0010 9123 9641 kaucji pieniężnej w wysokości odpowiadającej trzykrotności miesięcznego czynszu najmu brutto określonego w § 8 ust. 1 Umowy.
2. Kaucja zabezpiecza wszelkie wymagalne roszczenia Wynajmującego wynikające z Umowy lub pozostające w związku z jej wykonywaniem, w szczególności z tytułu zaległego czynszu, opłaty, o której mowa w § 8 ust. 4 Umowy, odsetek, odszkodowań, kosztów usunięcia szkód, utraty, uszkodzenia lub zniszczenia mienia Wynajmującego, kosztów przywrócenia Kawiarni, Kawiarni letniej lub Przestrzeni Wspólnych do wymaganego stanu, kosztów usunięcia lub przechowania rzeczy pozostawionych przez Najemcę oraz wynagrodzenia lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z Kawiarni lub innych przestrzeni udostępnionych Najemcy na podstawie Umowy.
3. Wynajmujący może zaspokoić z kaucji wymagalne należności, o których mowa w ust. 2, w całości lub w części.
4. W przypadku wykorzystania części lub całości kaucji na cele, o których mowa w ust. 2, Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania Wynajmującego.

5. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia zwrotu Kawiarni i jej protokolarnego odbioru przez Wynajmującego, a jeżeli Kawiarnia letnia była udostępniona Najemcy i nie została wcześniej zwrócona – również od dnia jej zwrotu, po potrąceniu lub zaspokojeniu z kaucji wymagalnych należności Wynajmującego zabezpieczonych kaucją

§ 11. Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązany jest posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, obejmujące szkody na osobie i w mieniu osób trzecich, a także odpowiedzialność za szkody w mieniu oddanym do użytkowania oraz pozostającym w pieczy, pod dozorem lub kontrolą, na sumę gwarancyjną nie niższą niż 1.000.000 zł.
2. Na żądanie Wynajmującego Najemca przedstawi kopię aktualnej polisy lub inny dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia, zakres ochrony ubezpieczeniowej oraz dowód opłacenia składki, w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania żądania.
3. Zawarcie umowy ubezpieczenia ani wypłata odszkodowania przez ubezpieczyciela nie ogranicza odpowiedzialności Najemcy wynikającej z Umowy lub przepisów prawa.

§ 12. Czas trwania Umowy i rozpoczęcie działalności

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia jej zawarcia, nie dłużej jednak niż do dnia 30 października 2029 r.
2. Wydanie Kawiarni nastąpi po wniesieniu przez Najemcę kaucji w pełnej wysokości oraz przedłożeniu oświadczeń o poddaniu się egzekucji, o których mowa w § 14 ust. 1 i 4, przy czym Najemca zobowiązany jest wykonać powyższe obowiązki w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.
3. Najemca rozpocznie działalność w dniu 27 listopada 2026 r.
4. Strony wyłączają zastosowanie art. 674 Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 13. Rozwiązanie i wypowiedzenie Umowy

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, jeżeli Najemca:

   a) zalega z zapłatą Czynszu lub innych należności wynikających z Umowy w zakresie uzasadniającym wypowiedzenie Umowy zgodnie z przepisami prawa i nie ureguluje zaległości pomimo uprzedniego wezwania;

   b) nie rozpocznie prowadzenia działalności w Kawiarni w terminie określonym w Umowie lub bez uzasadnionej przyczyny zaprzestanie prowadzenia działalności przez okres co najmniej 3 kolejnych dni;

   c) używa Kawiarni w sposób sprzeczny z Umową, Regulaminem lub jej przeznaczeniem i nie zaprzestanie naruszenia pomimo wezwania Wynajmującego, chyba że charakter naruszenia uzasadnia niezwłoczne działanie;

   d) odda Kawiarnię lub jej część w podnajem, do bezpłatnego używania lub w inny sposób udostępni ją osobie trzeciej bez wymaganej zgody Wynajmującego;

   e) prowadzi działalność bez wymaganych zezwoleń lub innych wymaganych prawem uprawnień albo w sposób rażąco naruszający przepisy sanitarne, zasady HACCP, przepisy BHP, ochrony przeciwpożarowej lub inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa prowadzonej działalności;

   f) narusza istotne zobowiązania lub deklaracje wynikające z Oferty, w szczególności zobowiązania lub deklaracje, które podlegały ocenie lub stanowiły podstawę przyznania punktów w Konkursie, i nie usunie naruszenia w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego albo naruszenia takie mają charakter powtarzający się lub uporczywy;

g) uporczywie narusza obowiązki wynikające z Umowy, Regulaminu lub Wytycznych, w szczególności dotyczące godzin funkcjonowania Kawiarni, espresso baru lub Kawiarni letniej, organizacji pracy i obsady personelu, standardów personelu, czystości, dostępności podstawowego asortymentu, zasad korzystania z Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza, ograniczeń dotyczących organizowania wydarzeń lub rezerwacji miejsc, i nie zaprzestanie naruszeń pomimo uprzedniego wezwania Wynajmującego;

h) narusza określone w Umowie zasady dotyczące sprzedaży, podawania, posiadania lub spożywania alkoholu, jeżeli naruszenie ma charakter poważny lub powtarzający się;

i) nie posiada wymaganego Umową ubezpieczenia OC, nie zachowuje ciągłości ochrony ubezpieczeniowej lub nie przedłoży dokumentów potwierdzających spełnienie tych obowiązków w terminie określonym w Umowie lub dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;

j) nie uzupełni kaucji w terminie wskazanym w wezwaniu Wynajmującego bądź nie przedłoży dodatkowego oświadczenia o poddaniu się egzekucji o którym mowa w §14 ust. 3 Umowy;

k) wykonuje bez wymaganej zgody Wynajmującego prace, aranżacje, ulepszenia lub inne ingerencje w Kawiarnię, przestrzeń czasowo udostępnioną na potrzeby prowadzenia Kawiarni letniej lub Przestrzenie Wspólne Kina Tęcza i nie usunie naruszenia w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;

l) pomimo wezwania Wynajmującego nie wykonuje obowiązków dotyczących konserwacji, serwisowania, naprawy, zabezpieczenia lub utrzymania wyposażenia, jeżeli naruszenie może prowadzić do powstania szkody lub istotnego pogorszenia stanu Kawiarni, przestrzeni czasowo udostępnionej na potrzeby prowadzenia Kawiarni letniej, Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza lub wyposażenia;

m) korzysta z Kawiarni letniej lub Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza pomimo braku ich udostępnienia przez Wynajmującego, poza okresem lub zakresem udostępnienia albo nie zaprzestanie korzystania z nich pomimo ograniczenia lub wyłączenia możliwości korzystania przez Wynajmującego;

n) nie wykona uzasadnionego polecenia Wynajmującego dotyczącego bezpieczeństwa, porządku, zabezpieczenia mienia, rozmieszczenia lub usunięcia wyposażenia lub innych rzeczy albo odsunięcia od wykonywania obowiązków osoby, której zachowanie narusza Umowę lub stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa lub porządku;

o) złożył w Ofercie nieprawdziwe lub wprowadzające w błąd oświadczenia, które miały lub mogły mieć istotne znaczenie dla wyniku Konkursu lub zawarcia Umowy;

p) dopuści się innego poważnego lub uporczywego naruszenia Umowy, które pomimo wezwania Wynajmującego nie zostanie usunięte w wyznaczonym terminie, o ile charakter naruszenia pozwala na jego usunięcie;

3. Z zastrzeżeniem ust. 4, jeżeli naruszenie, o którym mowa w ust. 2, może zostać usunięte, Wynajmujący przed wypowiedzeniem Umowy wzywa Najemcę do jego usunięcia w odpowiednim terminie, nie krótszym niż 7 dni, chyba że Umowa lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują inny termin albo charakter naruszenia, jego skutki lub związane z nim zagrożenie uzasadniają wyznaczenie krótszego terminu lub podjęcie niezwłocznego działania. Wymóg uprzedniego wezwania nie ma zastosowania, jeżeli charakter naruszenia powoduje, że jego usunięcie nie jest możliwe albo wezwanie byłoby bezprzedmiotowe, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

4. Umowa ulega rozwiązaniu bez konieczności składania przez Wynajmującego odrębnego oświadczenia woli:

a) z upływem terminu określonego w § 10 ust. 1 Umowy – jeżeli Najemca nie wniesie w tym terminie kaucji gwarancyjnej w pełnej wysokości;

b) z upływem terminu określonego w § 14 ust. 1 i § 14 ust. 4 Umowy – jeżeli Najemca nie przedłoży w wymaganej formie i terminie któregokolwiek z oświadczeń o poddaniu się egzekucji, o których mowa w § 14 ust. 1 i 4 Umowy.

W przypadkach określonych w lit. a) i b) rozwiązanie Umowy następuje automatycznie z upływem właściwego terminu, bez konieczności uprzedniego wezwania Najemcy do wykonania obowiązku lub wyznaczania mu dodatkowego terminu.

5. Uprawnienia Wynajmującego określone w niniejszym paragrafie nie wyłączają innych uprawnień wynikających z przepisów prawa lub Umowy.

§ 14. Poddanie się egzekucji

1. Najemca, w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy, nie później jednak niż przed wydaniem Kawiarni, przedłoży Wynajmującemu oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w zakresie obowiązku zapłaty wszelkich należności pieniężnych przysługujących Wynajmującemu na podstawie lub w związku z Umową, w szczególności z tytułu Czynszu, opłaty, o której mowa w § 8 ust. 4 Umowy, odsetek, odszkodowań, kosztów usunięcia szkód, kosztów wykonania zastępczego, kosztów przywrócenia Kawiarni, Kawiarni letniej lub Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza do wymaganego stanu, kosztów związanych z utratą, uszkodzeniem lub niewłaściwym zabezpieczeniem mienia Wynajmującego lub Środków Dostępu, kosztów usunięcia lub przechowania rzeczy pozostawionych przez Najemcę oraz wynagrodzenia lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z Kawiarni lub innych przestrzeni udostępnionych Najemcy na podstawie Umowy, do łącznej wysokości kwoty odpowiadającej dwunastokrotności miesięcznego Czynszu brutto określonego w Umowie.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, powinno przewidywać możliwość występowania przez Wynajmującego o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności wielokrotnie, co do całości lub części wymagalnych należności objętych oświadczeniem. Wynajmujący będzie uprawniony do występowania o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2031 r.
3. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, w całości lub w części, Najemca zobowiązany jest, w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu wezwania Wynajmującego, przedłożyć na własny koszt dodatkowe oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., obejmujące kwotę odpowiadającą wykorzystanej części zabezpieczenia, tak aby łączna niewykorzystana kwota, do której Najemca poddał się egzekucji na podstawie obowiązujących oświadczeń, odpowiadała każdorazowo dwunastokrotności miesięcznego Czynszu brutto określonego w Umowie. Do dodatkowego oświadczenia stosuje się odpowiednio ust. 1 i 2.
4. Najemca, w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy, nie później jednak niż przed wydaniem Kawiarni, przedłoży Wynajmującemu również oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie obowiązku opróżnienia i wydania Kawiarni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy.
5. Koszty sporządzenia wszystkich aktów notarialnych, o których mowa w niniejszym paragrafie, w tym dodatkowych aktów notarialnych składanych w celu uzupełnienia zabezpieczenia zgodnie z ust. 3, ponosi Najemca.

§ 15. Zwrot Kawiarni

1. Najemca zobowiązany jest najpóźniej w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy opróżnić Kawiarnię z własnego mienia i wydać ją Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji.
2. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na aranżację lub wyposażenie Kawiarni, zarówno w trakcie obowiązywania Umowy, jak i po jej

rozwiązaniu lub wygaśnięciu, chyba że Strony uprzednio postanowią inaczej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Za okres bezumownego korzystania z Kawiarni po ustaniu Umowy Najemca zapłaci wynagrodzenie w wysokości 200% miesięcznego czynszu brutto, obliczone proporcjonalnie do okresu bezumownego korzystania, niezależnie od opłat eksploatacyjnych oraz prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego tę kwotę.

§ 16. Kary umowne

1. Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości 10% miesięcznego Czynszu brutto za każdy stwierdzony przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania istotnego obowiązku niepieniężnego wynikającego z Umowy, Regulaminu lub Oferty Najemcy, w szczególności dotyczącego:
   a) przestrzegania wymaganych godzin funkcjonowania Kawiarni lub Kawiarni letniej;
   b) zapewnienia obsady personelu zgodnej z deklaracjami złożonymi przez Najemcę w Ofercie, w szczególności podczas festiwali, wydarzeń specjalnych oraz wydarzeń o przewidywanej zwiększonej frekwencji;
   c) utrzymania wymaganego podstawowego asortymentu Kawiarni oraz zapewnienia jego dostępności;
   d) realizacji zadeklarowanych w Ofercie elementów stałej oferty gastronomicznej, które stanowiły podstawę przyznania punktów w Konkursie, w tym zup lub dań ciepłych oraz wymaganych wariantów wegetariańskich, jeżeli ich zapewnienie zostało zadeklarowane w Ofercie;
   e) przestrzegania zasad korzystania z Kawiarni letniej lub Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza, w tym korzystania z tych przestrzeni wyłącznie w zakresie i w okresie ich udostępnienia przez Wynajmującego;
   f) utrzymania porządku i czystości w Kawiarni, Kawiarni letniej i Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza w zakresie, w jakim są wykorzystywane przez Najemcę w związku z prowadzoną działalnością;
   g) przestrzegania obowiązków dotyczących aranżacji, oznakowania, rozmieszczenia wyposażenia lub materiałów reklamowych;
   h) przestrzegania obowiązków dotyczących bezpieczeństwa, zabezpieczenia mienia Wynajmującego oraz właściwego korzystania ze Środków Dostępu, systemów alarmowych i innych systemów zabezpieczeń;
   i) zapewnienia, aby pracownicy Kawiarni posiadali aktualną, podstawową wiedzę o funkcjonowaniu Kina Tęcza, ofercie programowej i bieżącej działalności CKF oraz byli przygotowani do udzielania gościom podstawowych informacji w tym zakresie;
   j) przestrzegania określonych w Umowie zasad dotyczących sprzedaży, podawania, posiadania lub spożywania napojów alkoholowych, w tym ograniczeń dotyczących miejsc, w których sprzedaż, podawanie lub spożywanie napojów alkoholowych jest dopuszczalne;
   k) przestrzegania określonych w Umowie zasad dotyczących organizowania wydarzeń przez Najemcę lub osoby trzecie, rezerwowania miejsc lub przestrzeni oraz wykorzystywania Kawiarni, Kawiarni letniej lub Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza na potrzeby takich wydarzeń;
   l) przestrzegania obowiązków dotyczących zapewnienia dostępności Kawiarni oraz obsługi osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnościami, w zakresie określonym w Umowie, oraz niewprowadzania przez Najemcę rozwiązań organizacyjnych, aranżacyjnych lub dotyczących rozmieszczenia wyposażenia, które utrudniałyby dostęp do Kawiarni lub korzystanie z niej przez te osoby;
   m) innych istotnych zobowiązań niepieniężnych wynikających z Oferty Najemcy, w szczególności tych, które podlegały ocenie lub stanowiły podstawę przyznania punktów w ramach Regulaminu.
2. Za odrębny przypadek naruszenia uważa się każde odrębne zdarzenie stanowiące naruszenie danego obowiązku, a w przypadku naruszeń powtarzających się – każde ponowne naruszenie stwierdzone po uprzednim poinformowaniu Najemcy o wcześniejszym naruszeniu.

3. Kara umowna, o której mowa w ust. 1, może zostać naliczona, jeżeli Najemca nie usunie naruszenia w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu Wynajmującego, o ile charakter naruszenia pozwala na jego usunięcie. W przypadku naruszenia, którego ze względu na jego charakter lub czas trwania nie można usunąć po jego wystąpieniu, kara może zostać naliczona bez uprzedniego wezwania do usunięcia naruszenia.
4. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn stanowiących naruszenie przez Najemcę istotnych obowiązków niepieniężnych wynikających z Umowy, Regulaminu lub Oferty Najemcy, Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości trzykrotności miesięcznego Czynszu brutto.
5. Kara umowna, o której mowa w ust. 3, jest niezależna od kar umownych naliczonych na podstawie ust. 1 za poszczególne naruszenia, które stanowiły podstawę wypowiedzenia Umowy, i może być dochodzona łącznie z tymi karami.
6. Naliczanie kar umownych za poszczególne naruszenia nie wyłącza uprawnienia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy na zasadach określonych w § 13 Umowy.
7. Zapłata kary umownej nie zwalnia Najemcy z obowiązku wykonania zobowiązania, jeżeli pozostaje ono aktualne.
8. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 17. Informacja publiczna i dane osobowe

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, że treść Umowy, w tym dane identyfikujące Strony, przedmiot Umowy i wysokość czynszu, może podlegać udostępnieniu na zasadach określonych w przepisach o dostępie do informacji publicznej, z uwzględnieniem prawnie chronionych tajemnic oraz przepisów dotyczących ochrony danych osobowych.
2. Strony przetwarzają dane osobowe w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie danych osobowych, w szczególności z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. („RODO”). Każda ze Stron jest odrębnym administratorem danych osobowych przetwarzanych przez nią w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy, w zakresie, w jakim samodzielnie określa cele i sposoby ich przetwarzania.
3. Dane osobowe osób reprezentujących Strony, pełnomocników, pracowników, współpracowników oraz innych osób wskazanych do kontaktu lub realizacji Umowy mogą być wzajemnie udostępniane przez Strony w zakresie niezbędnym do zawarcia, wykonywania, rozliczenia oraz dochodzenia lub obrony roszczeń związanych z Umową.
4. Każda ze Stron zobowiązuje się przekazać osobom, których dane osobowe udostępnia drugiej Stronie w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy, informacje wymagane zgodnie z art. 13 lub art. 14 RODO, odpowiednio do okoliczności, w tym informacje dotyczące przetwarzania ich danych przez drugą Stronę, jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów RODO.
5. Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Wynajmującego zawarte są w klauzuli informacyjnej stanowiącej Załącznik nr 6 do Umowy. Najemca zobowiązuje się zapoznać z nimi osoby, których dane przekazuje Wynajmującemu w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy.

§ 18. Doręczenia

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:
   a) Wynajmujący: Centrum Kultury Filmowej im. Andrzeja Wajdy, al. Ujazdowskie 20 lok. 4, 00-478 Warszawa, e-mail: …… ;
   b) Najemca:…… …, e-mail: …… .

2. Zmiana danych do doręczeń nie wymaga aneksu, lecz wymaga zawiadomienia drugiej Strony. Do czasu doręczenia zawiadomienia korespondencja skierowana na ostatnio wskazany adres uznawana jest za prawidłowo zaadresowaną.

§ 19. Postanowienia końcowe

1. Umowa oraz Regulamin Konkursu stanowią podstawę określającą prawa i obowiązki Stron i powinny być interpretowane łącznie. Postanowienia Umowy stanowią uszczegółowienie i wykonanie postanowień Regulaminu Konkursu. Pojęcia pisane w Umowie wielką literą, które nie zostały w niej odrębnie zdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Regulaminie Konkursu.
2. Oferta Najemcy stanowi integralną część Umowy i wiąże Najemcę w zakresie przyjętych przez niego zobowiązań i złożonych deklaracji, w szczególności tych, które podlegały ocenie lub stanowiły podstawę przyznania punktów w Konkursie. Oferta nie może być interpretowana jako ograniczająca obowiązki Najemcy wynikające z Umowy lub Regulaminu Konkursu.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część Umowy w zakresie dotyczącym w szczególności stanu Kawiarni, jej wyposażenia oraz rzeczy przekazanych Najemcy.
4. Wytyczne dotyczące korzystania z Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza mają charakter organizacyjny i wykonawczy i służą określeniu bieżących zasad korzystania z tych przestrzeni. Wytyczne nie mogą zmieniać Czynszu, okresu obowiązywania Umowy, przedmiotu najmu, powierzchni Kawiarni, zasad odpowiedzialności Stron ani innych istotnych warunków ekonomicznych Umowy. Zmiana Wytycznych jest skuteczna po przekazaniu Najemcy w formie dokumentowej i od dnia wskazanego w przekazanej wersji, nie wcześniej jednak niż od dnia jej doręczenia.
5. Oferta Najemcy, w tym menu, ceny brutto obowiązujące w dniu rozpoczęcia działalności, koncepcja prowadzenia Kawiarni oraz wszystkie deklaracje, które podlegały ocenie lub stanowiły podstawę przyznania punktów w Konkursie, wiążą Najemcę przez cały okres obowiązywania Umowy. Zmiana menu lub cen może nastąpić wyłącznie na zasadach określonych w Umowie i nie może prowadzić do obniżenia minimalnego asortymentu ani uchylenia lub ograniczenia zobowiązań wynikających z elementów Oferty, które podlegały ocenie lub stanowiły podstawę przyznania punktów w Konkursie. Zaznaczenie elementu dodatkowego w Formularzu Oferty musi znaleźć odzwierciedlenie w menu i stanowi zobowiązanie umowne Najemcy.
6. W sprawach nieuregulowanych Umową i Regulaminem Konkursu zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne właściwe przepisy prawa.
7. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że Umowa wyraźnie dopuszcza dokonanie określonych uzgodnień w trybie roboczym. Uzgodnienia dokonywane w trybie roboczym na podstawie wyraźnych postanowień Umowy stanowią wyłącznie wykonanie Umowy i nie są jej zmianą..
8. Spory wynikłe z Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy zgodnie z przepisami prawa.
9. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.
10. Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

    Załącznik nr 1 – Oferta Najemcy wraz z menu i koncepcją

    Załącznik nr 2 – Regulamin Konkursu

    Załącznik nr 3 - Protokół zdawczo-odbiorczy;

    Załącznik nr 4 - Rzut parteru Kina Tęcza z zaznaczoną lokalizacją Kawiarni;

    Załącznik nr 5 – Wytyczne dotyczące korzystania z Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza;

    Załącznik nr 6 – Klauzula informacyjna Wynajmującego.

....

Wynajmujący Najemca

ZAŁĄCZNIK NR 3 – PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

sporządzony w Warszawie w dniu ..... r., w wykonaniu Umowy najmu Kawiarni w budynku Kina Tęcza przy ul. Suzina 6 w Warszawie („Umowa”).

Wynajmujący: Centrum Kultury Filmowej im. Andrzeja Wajdy („CKF” / „Wynajmujący”)

Najemca: .....

Osoby uczestniczące w przekazaniu: .....

§ 1. Przedmiot przekazania

1. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje do używania wynajmowaną przestrzeń gastronomiczną o powierzchni 35,5 m², obejmującą pomieszczenie Kawiarni, espresso bar, zaplecze gastronomiczne oraz zaplecze sanitarne – WC pracownicze, wraz z wyposażeniem zapewnianym przez Wynajmującego.

2. Najemca potwierdza, że miał możliwość zapoznania się ze stanem Kawiarni i wyposażenia w chwili przekazania.

§ 2. Stan Kawiarni i wyposażenia

Lp.	Element / urządzenie	Ilość	Stan przy przekazaniu	Uwagi / nr seryjny
1	zabudowa meblowa w przestrzeni Kawiarni	.....	sprawny / uwagi	.....
2	ekspres do kawy	.....	sprawny / uwagi	.....
3	zmywarko-wyparzarka do naczyń	.....	sprawny / uwagi	.....
4	chłodziarka	.....	sprawny / uwagi	.....
5	młynek do kawy	.....	sprawny / uwagi	.....
6	hokery barowe	.....	sprawny / uwagi	.....
7	stoliki i krzesła/fotele do foyer	.....	sprawny / uwagi	.....
11	inne:	.....	sprawny / uwagi	.....

Stan ścian, podłóg, drzwi, instalacji i pozostałych elementów Kawiarni:

.....

Stwierdzone wady, uszkodzenia lub braki: .....

Termin i sposób usunięcia uzgodnionych wad/braków (jeżeli dotyczy): .....

§ 3. Liczniki i media

Medium / licznik	Numer licznika	Stan	Uwagi
energia elektryczna	.....	.....	.....

woda	.....	.....	.....
inne:	.....	.....	.....

§ 4. Klucze, dostęp i dokumentacja

1. Najemcy przekazano następujące klucze, karty lub inne środki dostępu: .....
2. Najemcy przekazano następującą dokumentację lub instrukcje dotyczące wyposażenia: .....

§ 5. Dokumentacja fotograficzna

Do Protokołu została dołączona dokumentacja fotograficzna przedstawiająca stan Kawiarni i wyposażenia w dniu przekazania. Dokumentacja taka stanowi integralną część Protokołu.

§ 6. Postanowienia końcowe

1. Protokół wraz z załącznikami stanowi podstawę rozliczeń Stron przy zwrocie Kawiarni oraz wyposażenia.
2. Z dniem podpisania Protokołu ryzyko związane z bieżącym korzystaniem z Kawiarni i przekazanego wyposażenia przechodzi na Najemcę w zakresie określonym Umową.
3. Przy każdym późniejszym udostępnieniu dodatkowej przestrzeni lub wyposażenia Wynajmujący i Najemca sporządzają odrębny protokół.
4. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

....

Wynajmujący Najemca

Załącznik nr 5 WYTYCZNE DOTYCZĄCE KORZYSTANIA Z PRZESTRZENI WSPÓLNYCH KINA TĘCZA

1. Wynajmujący może czasowo udostępniać Najemcy foyer, dziedziniec, przylegający trawnik oraz inne wewnętrzne i zewnętrzne strefy budynku Kina Tęcza (dalej: „Przestrzenie Wspólne Kina Tęcza") wyłącznie na potrzeby działalności związanej z Kawiarnią.
2. Przestrzenie Wspólne Kina Tęcza wewnątrz budynku oznaczone odpowiednio są kolorem zielonym, niebieskim i żółtym na rzucie parteru budynku Kina Tęcza.
3. Najemca może, w zakresie faktycznego udostępnienia mu przez Wynajmującego Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza, ustawiać stoliki i krzesła przeznaczone dla gości Kina i Kawiarni, a w okresie letnim również urządzenia i parasole na pozostałej części dziedzińca lub przylegającym trawniku. Możliwość ustawienia oraz każdorazowe rozmieszczenie stolików, krzeseł, urządzeń oraz parasoli wymaga uprzedniego każdorazowego uzgodnienia z Wynajmującym, z uwzględnieniem organizowanych przez Wynajmującego wydarzeń, organizacji ruchu, zasad bezpieczeństwa oraz bieżących potrzeb Wynajmującego.
4. Rozmieszczenie stolików, krzeseł, parasoli, urządzeń i innych elementów nie może blokować wejść, przejść, ciągów komunikacyjnych, dróg ewakuacyjnych ani dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, jak również ograniczać dostępności przestrzeni dla osób ze szczególnymi potrzebami. Wynajmujący może polecić zmianę rozmieszczenia lub usunięcie tych elementów, a Najemca zobowiązany jest wykonać takie polecenie niezwłocznie lub w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. Przestrzenie Wspólne nie stanowią przedmiotu najmu ani nie są oddawane Najemcy do wyłącznego korzystania. Ich czasowe udostępnienie nie powoduje powstania po stronie Najemcy prawa do wyłącznego korzystania z tych przestrzeni ani nie ogranicza prawa Wynajmującego do korzystania z nich, organizowania w nich wydarzeń lub udostępniania ich innym osobom, z uwzględnieniem charakteru i sposobu ich aktualnego wykorzystania.
6. Wynajmujący może czasowo ograniczyć albo wyłączyć korzystanie z Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza z przyczyn programowych, organizacyjnych, technicznych, remontowych, konserwacyjnych, bezpieczeństwa lub na potrzeby wydarzeń, informując Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem, o ile charakter sytuacji na to pozwala. W tym celu może nakazać czasowe zwolnienie danej przestrzeni, w tym usunięcie stolików, krzeseł lub parasoli albo zmianę ich rozmieszczenia, jeżeli wymagają tego względy związane z działalnością lub programem Kina, w szczególności organizacja wydarzeń lub festiwali, czasowe udostępnienie przestrzeni Kina innym podmiotom, względy bezpieczeństwa, techniczne lub organizacyjne.
7. Ograniczenie lub wyłączenie możliwości korzystania z tych przestrzeni zgodnie z ust. 6 nie stanowi niewykonania Umowy i nie uprawnia Najemcy do obniżenia czynszu ani dochodzenia z tego tytułu innych roszczeń, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
8. Wynajmujący może przekazać Najemcy odrębnym protokołem do używania, w związku z korzystaniem z Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza lub Kawiarni letniej, wyposażenie pozostające własnością Wynajmującego, w szczególności stoliki, krzesła i parasole. Rodzaj, liczba, stan i zasady zwrotu wyposażenia czasowo udostępnionego określa protokół.
9. Najemca nie jest uprawniony do samodzielnego organizowania ani umożliwiania osobom trzecim organizowania wydarzeń w Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza, w tym na dziedzińcu należy wyłącznie do Wynajmującego. Najemca nie jest uprawniony do samodzielnego organizowania ani umożliwiania osobom trzecim organizowania w tych przestrzeniach wydarzeń, w szczególności wydarzeń kulturalnych, rozrywkowych, promocyjnych, marketingowych, biznesowych lub prywatnych, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda Wynajmującego może określać w szczególności rodzaj, miejsce i czas wydarzenia oraz wymagania dotyczące bezpieczeństwa, organizacji i promocji. Udzielenie zgody nie oznacza, że Wynajmujący staje się organizatorem, współorganizatorem, partnerem lub sponsorem wydarzenia, chyba że Strony wyraźnie postanowią inaczej na piśmie.

10. Najemca utrzymuje porządek, czystość i estetykę w zakresie Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza faktycznie wykorzystywanych w związku z działalnością Kawiarni, na bieżąco usuwa i segreguje odpady oraz nie dopuszcza do ich gromadzenia.
11. W Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza obowiązują zasady dotyczące sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych, posiadania otwartych opakowań napojów alkoholowych oraz umożliwiania ich spożywania określone w § 2 ust. 7 Umowy. Najemca zobowiązany jest zapewnić przestrzeganie tych zasad przez swój personel, wykonawców i podwykonawców oraz, w zakresie wynikającym z Umowy, przez gości.
12. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone w Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza, oraz przekazanym wyposażeniu przez siebie, swoich pracowników, współpracowników, wykonawców, podwykonawców oraz inne osoby, którymi posługuje się przy wykonywaniu Umowy lub prowadzeniu działalności. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego o powstałej szkodzie oraz, na żądanie Wynajmującego, usunąć ją na własny koszt w terminie wskazanym przez Wynajmującego. W razie bezskutecznego upływu tego terminu Wynajmujący może usunąć szkodę na koszt Najemcy na zasadach określonych w Umowie.
13. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie dokonuje trwałych ingerencji, prac, montaży ani ulepszeń w Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza, w tym w szczególności w nawierzchniach, ścianach, instalacjach i elementach małej architektury.
14. Dokonywanie przez Najemcę trwałych ingerencji, prac, montaży lub ulepszeń w Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza, w tym w szczególności w nawierzchniach, ścianach, instalacjach i elementach małej architektury, odbywa się wyłącznie na zasadach określonych w Umowie.
15. Oznakowanie Kawiarni, materiały reklamowe, potykacze, dodatkowe meble, urządzenia oraz inne elementy umieszczane w Przestrzeniach Wspólnych Kina Tęcza wymagają uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym co do formy, lokalizacji i okresu ekspozycji oraz spełnienia pozostałych wymagań określonych w Umowie. Elementy te muszą pozostawać spójne z identyfikacją wizualną Kina Tęcza i Wynajmującego oraz nie mogą naruszać bezpieczeństwa, dostępności ani porządku. Wynajmujący może z przyczyn programowych, organizacyjnych lub związanych z bezpieczeństwem nakazać zmianę lokalizacji albo czasowe lub trwałe usunięcie tych elementów, a Najemca zobowiązany jest zastosować się do takiego polecenia niezwłocznie lub w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
16. Po zakończeniu okresu udostępnienia Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza Najemca zobowiązany jest niezwłocznie usunąć z nich należące do niego rzeczy, wyposażenie, oznakowanie i materiały oraz pozostawić przestrzeń w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia. W przypadku niewykonania tego obowiązku w terminie wskazanym przez Wynajmującego Wynajmujący może usunąć lub przenieść te rzeczy na koszt i ryzyko Najemcy.
17. Najemca zobowiązuje się przestrzegać obowiązujących w Kinie Tęcza zasad bezpieczeństwa, ochrony przeciwpożarowej, ewakuacji, ochrony osób i mienia oraz uzasadnionych poleceń Wynajmującego związanych z korzystaniem z Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza.
18. Najemca zapewnia, aby jego personel oraz inne osoby, którymi posługuje się przy wykonywaniu Umowy, znały i stosowały zasady określone w niniejszych Wytycznych.
19. Wytyczne dotyczące korzystania z Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza mają charakter organizacyjny i wykonawczy i służą określeniu bieżących zasad korzystania z tych przestrzeni.
20. Zmiany Wytycznych są przekazywane Najemcy w formie dokumentowej i stają się skuteczne od dnia wskazanego przez Wynajmującego, nie wcześniej jednak niż od dnia ich doręczenia Najemcy. Zmiany te mogą dotyczyć wyłącznie organizacji i wykonania korzystania z Przestrzeni Wspólnych i nie mogą zmieniać istotnych warunków Umowy. Niezależnie od tego Najemca ma obowiązek niezwłocznie stosować się do obowiązujących przepisy prawa oraz polecenia Wynajmującego dotyczące bezpieczeństwa lub sytuacji wymagających natychmiastowej reakcji od chwili ich zakomunikowania.

ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UMOWY NAJMU
KLAUZULA INFORMACYJNA WYNAJMUJĄCEGO

1. **Administrator danych**

Administratorem danych osobowych jest Centrum Kultury Filmowej im. Andrzeja Wajdy z siedzibą w Warszawie przy al. Ujazdowskich 20 lok. 4, 00-478 Warszawa, wpisane do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy pod numerem RIK/02/2018, NIP 1132989037, REGON 381891140, zwane dalej: „Administratorem" albo „WYNAJMUJĄCY".

Z Inspektorem Ochrony Danych można skontaktować się pisemnie na adres siedziby Administratora albo drogą elektroniczną na adres: daneosobowe@Wynajmujący.waw.pl.

2. **Zakres i źródło danych**

Klauzula ma zastosowanie do danych osobowych osób fizycznych będących Najemcą, osób prowadzących działalność gospodarczą, osób uprawnionych do reprezentowania Najemcy, pełnomocników, pracowników, współpracowników, osób wskazanych do kontaktu oraz innych osób, których dane są przekazywane WYNAJMUJĄCY w związku z zawarciem, wykonywaniem, rozliczaniem albo zakończeniem Umowy. Dane mogą obejmować w szczególności imię i nazwisko, dane identyfikacyjne i adresowe, dane kontaktowe, dane dotyczące reprezentacji i umocowania, dane zawarte w dokumentach księgowych, informacje o ubezpieczeniu, kaucji, oświadczeniach o poddaniu się egzekucji, korespondencji oraz dokumentach związanych z realizacją Umowy. Dane co do zasady są pozyskiwane bezpośrednio od osoby, której dotyczą, albo od Najemcy lub innej Strony przekazującej dane w związku z realizacją Umowy.

3. **Cele i podstawy prawne przetwarzania**

Dane osobowe są przetwarzane w celu:

a. zawarcia i wykonania Umowy, w tym kontaktu ze Stroną, organizacji przekazania Kawiarni, obsługi bieżącej współpracy, realizacji obowiązków dotyczących korzystania z Kawiarni, Kawiarni letniej i Przestrzeni Wspólnych Kina Tęcza oraz obsługi zgłoszeń – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO, w zakresie, w jakim przepis ten ma zastosowanie do osoby, której dane dotyczą, oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO w zakresie danych osób działających w imieniu lub na rzecz Najemcy;
b. wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na WYNAJMUJĄCY, w szczególności obowiązków rachunkowych, podatkowych, archiwalnych, związanych z dostępem do informacji publicznej oraz bezpieczeństwem osób i mienia – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
c. ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń wynikających z Umowy albo związanych z jej wykonywaniem – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO;
d. zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia, w tym w związku z monitoringiem wizyjnym prowadzonym na terenie Kina Tęcza – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO, a w zakresie wymaganym przepisami prawa również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
e. prowadzenia korespondencji, dokumentowania uzgodnień i ochrony prawnie uzasadnionych interesów WYNAJMUJĄCY – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO.

4. **Odbiorcy danych**

Odbiorcami danych mogą być podmioty uprawnione do ich otrzymania na podstawie przepisów prawa, właściwe organy publiczne, sądy, organy nadzorcze, podmioty świadczące na rzecz WYNAJMUJĄCY usługi informatyczne, pocztowe, archiwizacyjne, prawne, księgowe, audytowe, ubezpieczeniowe lub techniczne, sprawujące nadzór nad kontrolą i bezpieczeństwem oraz zarządzeniem nieruchomością i obiektem Kina Tęcza, a także osoby upoważnione przez WYNAJMUJĄCY, w tym pracownicy i współpracownicy Administratora, w zakresie niezbędnym

do realizacji celów przetwarzania. Dane mogą być również udostępniane podmiotom uczestniczącym w obsłudze budynku lub zapewnieniu bezpieczeństwa, jeżeli jest to niezbędne do wykonania Umowy albo wynika z przepisów prawa.

5. Okres przechowywania danych

Dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania Umowy, a następnie przez okres niezbędny do wykonania obowiązków prawnych ciążących na WYNAJMUJĄCY, w szczególności obowiązków archiwalnych, rachunkowych i podatkowych, nie dłużej jednak niż do upływu okresu przedawnienia roszczeń związanych z Umową, chyba że przepisy prawa wymagają ich przechowywania przez dłuższy okres. Dane przetwarzane w związku z monitoringiem wizyjnym będą przechowywane przez okres wynikający z zasad funkcjonowania monitoringu, co do zasady nie dłużej niż 30 dni, chyba że nagranie stanowi dowód w postępowaniu albo Administrator powziął wiadomość, że może stanowić taki dowód – wówczas będzie przechowywane do czasu prawomocnego zakończenia postępowania.

6. Prawa osoby, której dane dotyczą

Osobie, której dane dotyczą, przysługuje, na zasadach określonych w RODO, prawo dostępu do danych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania oraz – w przypadkach, w których ma ono zastosowanie – prawo do przenoszenia danych. Jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e lub f RODO, osobie tej przysługuje również prawo wniesienia sprzeciwu z przyczyn związanych z jej szczególną sytuacją. W celu realizacji praw należy skontaktować się z Administratorem albo Inspektorem Ochrony Danych.

Osobie, której dane dotyczą, przysługuje prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeżeli uzna, że przetwarzanie jej danych osobowych narusza przepisy RODO.

7. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak może być niezbędne do zawarcia lub wykonania Umowy, prowadzenia korespondencji, realizacji obowiązków wynikających z Umowy albo wystawienia i obsługi dokumentów księgowych. Niepodanie danych może skutkować brakiem możliwości zawarcia lub wykonania Umowy albo realizacji określonej czynności.
8. Dane osobowe nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania, wywołującego wobec osoby, której dane dotyczą, skutki prawne lub w podobny sposób istotnie na nią wpływającego. Dane nie będą przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych. Jeżeli w konkretnym przypadku takie przekazanie okaże się konieczne, nastąpi ono na zasadach określonych w rozdziale V RODO.
9. Najemca zobowiązuje się przekazać niniejszą klauzulę osobom, których dane udostępnia WYNAJMUJĄCY w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy, w zakresie wymaganym przez art. 14 RODO. Obowiązek ten nie ogranicza obowiązków informacyjnych WYNAJMUJĄCY wynikających z RODO.

_____

Dane i podpis Najemcy