

Ruda Śląska, 2012-12-05

**Park Wodny w Rudzie Śląskiej sp. z o.o.
z siedzibą organu zarządzającego
w Rudzie Śląskiej
ul. Kłodnicka 97 lok 4**

Nr KRS 0000264786, dokumentacja przechowywana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach X
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał zakładowy 2.661.800,00 zł.

NIP: 6412380311, REGON: 240389503

REGULAMIN AUKCJI USTNEJ OTWARTEJ

na

**„NAJEM CZĘŚCI POWIERZCHNI AQUADROMU W RUDZIE
ŚLĄSKIEJ PRZY UL. KŁODNICKIEJ
Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE
DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ”**

1. Nazwa (firma) i adres Organizatora aukcji (Organizator)

- 1.1. Park Wodny w Rudzie Śląskiej sp. z o.o., ul. Kłodnicka 97 lok 4, 41-706 Ruda Śląska,
- 1.2. tel.: + 48 (32) 797 32 70; faks: + 48 (32) 797 32 71,
- 1.3. Strona internetowa Organizatora: www.aquadrom.pl

2. Regulamin aukcji oraz oznaczenie postępowania

- 2.1. Niniejszy Regulamin aukcji normuje zasady i tryb postępowania w trakcie aukcji ustnej otwartej, której przedmiotem jest najem części powierzchni AQUADROMU w Rudzie Śląskiej przy ul. Kłodnickiej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz treść przyszłej umowy najmu.
- 2.2. Postępowanie, którego dotyczy niniejszy dokument oznaczone jest znakiem: N.3/12
- 2.3. Uczestnicy winni we wszelkich kontaktach z Organizatorem powoływać się na wyżej podane oznaczenie.

3. Tryb oraz podstawa prawna postępowania

- 3.1. Niniejsza aukcja prowadzona jest w trybie aukcji ustnej otwartej na podstawie art. 70¹ -70⁵ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 z późn. zm.).
- 3.2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie aukcji, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
- 3.3. Organizator od chwili udostępnienia warunków (Regulaminu aukcji), a uczestnik od chwili złożenia oferty zobowiązani są postępować zgodnie z treścią ogłoszenia, a także Regulaminu aukcji.
- 3.4. W aukcji może brać udział osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej lub podmioty te występujące wspólnie (np. tworząc konsorcjum), zwana dalej uczestnikiem.
- 3.5. Językiem obowiązującym podczas przebiegu aukcji jest język polski.
- 3.6. Uczestnik ponosi wszelkie koszty związane z udziałem w aukcji.
- 3.7. W przypadku odwołania aukcji, Organizator nie przewiduje zwrotu uczestnikom kosztów udziału w postępowaniu.

4. Przedmiot aukcji

- 4.1. Przedmiotem postępowania jest najem części powierzchni budynku AQUADROMU znajdującego się w Rudzie Śląskiej przy ul. Kłodnickiej o łącznej powierzchni 457,00 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej wraz z możliwością sprzedaży alkoholu. W ramach czynszu najmu najemca uprawniony będzie również do korzystania łącznie z wynajmującym na warunkach określonych w umowie z części wspólnych o powierzchni 431 m².
- 4.2. Szczegółowa lokalizacja części powierzchni budynku AQUADROMU będącej przedmiotem aukcji znajduje się w rzutach poziomów AQUADROMU znajdujących się w załączniku nr 3 do Regulaminu aukcji.

- 4.3. Adaptacja powierzchni będzie odbywała się w czasie normalnego funkcjonowania AQUADROMU. Najemca nie może ograniczać możliwości korzystania z atrakcji wodnych w trakcie prowadzenia prac adaptacyjnych.
- 4.4. Do wyznaczonej części nieruchomości doprowadzone są: prąd, woda, kanalizacja, gaz, centralne ogrzewanie, wentylacja, sieć LAN, instalacja telefoniczna. Najemca będzie ponosił koszt zużycia mediów oraz koszty korzystania z udostępnionych sieci.
- 4.5. Najemca zobowiązany będzie do adaptacji powierzchni zgodnie z przedmiotem działalności gastronomicznej oraz wyposażenia kuchni i zaplecza punktu gastronomicznego na własny koszt w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności gastronomicznej.
- 4.6. Efekt adaptacji najmowanej powierzchni udostępnionej dla korzystających z AQUADROMU ma charakterem bezpośrednio nawiązywać do funkcji całego obiektu.
- 4.7. Najemca na własny koszt i ryzyko uzyska wszystkie niezbędne zezwolenia potrzebne do prowadzenia przez niego planowanej działalności gastronomicznej.
- 4.8. Najemca będzie zobowiązany do prowadzenia działalności gastronomicznej w projektowanym obiekcie przez cały rok w czasie obowiązywania umowy, z wyłączeniem dni, w których cały obiekt będzie nieczynny.
- 4.9. W czasie trwania umowy najmu najemca będzie ponosił wyłączną odpowiedzialność za zabezpieczenie najmowanej powierzchni od wszystkich możliwych ryzyk (kradzież, wandalizm, pożar itp.),
- 4.10. Najemca nie może oddać bez zgody Organizatora przedmiotu najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub podnajmować.

5. Opis sposobu udzielania wyjaśnień do treści Regulaminu aukcji, sposób porozumiewania się Organizatora z uczestnikami

- 5.1. Uczestnik może zwracać się do Organizatora o wyjaśnienie treści Regulaminu aukcji kierując swoje zapytania pisemnie, faksem, lub przy pomocy poczty elektronicznej. Organizator udzieli wyjaśnień niezwłocznie, pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści Regulaminu aukcji wpłynął do Organizatora nie później niż 3 dni przed terminem aukcji. Organizator pomimo upływu terminu, o którym mowa powyżej może udzielić wyjaśnień. Treść wyjaśnienia bez wskazania źródła zapytania zostanie zamieszczona na stronie internetowej, na której udostępniono Regulamin aukcji.
- 5.2. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Organizator i uczestnicy przekazują pisemnie lub za pomocą faksu lub pocztą elektroniczną.
- 5.3. Pytania należy kierować:
 - 5.3.1. w formie pisemnej na adres: Park Wodny w Rudzie Śląskiej sp. z o.o., ul. Kłodnicka 97 lok 4, 41-706 Ruda Śląska,
 - 5.3.2. faks: na nr: + 48 (32) 797 32 71,
 - 5.3.3. pocztą elektroniczną na adres: zamowienia@aquadrom.pl
- 5.4. Organizator wyznacza następującą osobę do kontaktowania się z uczestnikami:
imię i nazwisko: Halina Cugowska
telefon: + 48 (32) 797 32 70

- 5.5. Organizator nie odpowiada za wyjaśnienia dotyczące zapisów Regulaminu aukcji udzielane uczestnikom przez inne osoby niż wskazane w pkt 5.4. Regulaminu aukcji.
- 5.6. Organizator może zmienić lub odwołać aukcję, co nie skutkuje poswataniem jakichkolwiek roszczeń po stronie uczestników aukcji. Dokonaną zmianę lub odwołanie Organizator zamieści na stronie internetowej, na której udostępniono Regulamin aukcji.
- 5.7. W przypadku zmiany lub odwołania warunków aukcji w części, Organizator może wyznaczyć nowy termin aukcji.
- 5.8. Zmiany lub odwołanie części warunków aukcji są każdorazowo wiążące dla uczestników.

6. Wymagania dotyczące wadium

Warunkiem udziału w aukcji dotyczącej przedmiotu określonego w Regulaminie aukcji jest wpłata wadium w wysokości 2 500,00 PLN (słownie: dwa tysiące pięćset złotych złotych). Wadium winno znaleźć się na rachunku bankowym Organizatora ING Bank Śląski

Nr rachunku depozytowego: 93 1050 1331 1000 0023 0537 5921 na jeden dzień przed aukcją.

- 6.1. W tytule przelewu uczestnik aukcji ustnej winien wskazać, jakiej aukcji dotyczy wadium.
- 6.2. Przed przystąpieniem do aukcji uczestnik winien okazać dowód uiszczenia wadium.
- 6.3. Organizator zwraca wadium uczestnikom aukcji w terminie do 5 dni od dnia zakończenia aukcji, z zastrzeżeniem, że wadium wniesione przez uczestnika, który aukcję wygrał, zwraca się po podpisaniu umowy. Na wniosek uczestnika wadium może być zaliczone na poczet płatności przyszłego czynszu.
- 6.4. W razie uchylecia się uczestnika, który wygrał aukcję, od zawarcia umowy, wadium ulega przypadkowi na rzecz Organizatora

7. Miejsce i termin aukcji

- 7.1. Aukcja odbędzie się w siedzibie Organizatora– w dniu 14 grudnia 2012 roku o godzinie 12.00 czasu lokalnego.

8. Warunki udziału w aukcji:

8.1. W aukcji nie mogą brać udziału uczestnicy:

- 8.1.1. w stosunku, do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono, z wyjątkiem Oferentów, którzy po ogłoszeniu upadłości zawarli układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego;
- 8.1.2. którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
- 8.1.3. którzy nie wnieśli wadium do upływu terminu wskazanego w pkt 9.1;
- 8.1.4. którzy złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ lub mogące mieć wpływ na wynik prowadzonego postępowania;
- 8.1.5. którzy nie wykazali spełniania warunków udziału w postępowaniu wskazanych w pkt. 8.2.

8.2. Uczestnik musi wykazać, że prowadzi lub prowadził działalność gastronomiczną przez okres co najmniej 2 lat, tj. prowadził lokal o powierzchni co najmniej 100 m².

9. Przebieg aukcji:

9.1. Osoby przystępujące do aukcji winny stawić się w siedzibie Organizatora (Sekretariat Prezesa) jeden dzień przed rozpoczęciem aukcji (tj. dnia 13 grudnia 2012 roku w godzinach od 10.00 do 14.00) w celu dokonania rejestracji oraz przedstawienia dokumentów, o których

mowa w pkt. 9.2., a także dowodu wpłaty wadium. Rejestracji podlegać będą wyłącznie osoby, które stawią się punktualnie, w czasie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym i przedstawią dokumenty wymagane pkt 9.2.

- 9.2. Osoby przystępujące do aukcji zobowiązane są do przedstawienia Komisji następujących dokumentów:
 - 9.2.1. osoby fizyczne: dokument potwierdzający tożsamość (dowód osobisty lub paszport);
 - 9.2.2. przedsiębiorcy wpisani do ewidencji działalności gospodarczej lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej: dokument potwierdzający tożsamość oraz aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (wystawione nie wcześniej niż 30 dni przed datą określona pkt 9.1.);
 - 9.2.3. osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej: aktualny odpis z właściwego rejestru, wykazujący umocowanie osób, do reprezentowania danej osoby prawnej (wystawione nie wcześniej niż 30 dni przed datą określona pkt 9.1.),
 - 9.2.4. pełnomocnicy: dokument potwierdzający tożsamość i pełnomocnictwo w oryginale lub kopii poświadczony notarialnie,
 - 9.2.5. oświadczenia stanowiącego załącznik nr 1 do Regulaminu aukcji,
 - 9.2.6. Aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą określona pkt 9.1.;
 - 9.2.7. Aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą określona pkt 9.1.,
 - 9.2.8. wykaz określający dotychczasową działalność gastronomiczną uczestnika na formularzu zgodnym z treścią załącznika nr 4 do Regulaminu aukcji. Informacja musi potwierdzać spełnienie warunku określonego w pkt 8.2.
- 9.3. Osoba, która nie stawi się przed rozpoczęciem aukcji albo nie przedstawi odpowiednich dokumentów wskazanych w pkt. 9.2, nie zostanie dopuszczona do udziału w aukcji.
- 9.4. Komisja po zakończeniu rejestracji osób przystępujących do aukcji sporządzi listę uczestników, którzy zostali zakwalifikowani do aukcji.
- 9.5. O niedopuszczeniu do aukcji, niezakwalifikowani uczestnicy zostaną powiadomieni przez Organizatora przed rozpoczęciem aukcji z podaniem uzasadnienia odmowy dopuszczenia do udziału w aukcji.
- 9.6. Aukcja odbywa się ustnie.
- 9.7. Przewodniczący komisji otwiera aukcję, podając uczestnikom aukcji jej warunki, uczestników aukcji, członków komisji.
- 9.8. Przedmiotem aukcji będzie stawka czynszu za 1 miesiąc najmu jaką będzie zobowiązany płacić najemca podczas całego okresu obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem waloryzacji określonej we wzorze umowy.
- 9.9. Przewodniczący aukcji podaje cenę (stawkę) początkową aukcji, która wynosi 6.855,00 zł netto za 1 miesiąc.
- 9.10. Stawka zaoferowana przez uczestnika aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje stawkę wyższą.
- 9.11. Wysokość postąpienia wynosi 50,00 złotych netto.

- 9.12. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia ceny wywoławczej żaden z uczestników aukcji nie zgłosi postąpienia, Przewodniczący zamyka aukcję, chyba, że stawił się tylko jeden uczestnik aukcji i zadeklaruje cenę za 1 miesiąc najmowanej powierzchni równą cenie wywoławczej. W takiej sytuacji Przewodniczący udzieli przybicia na jego rzecz. Jeżeli po zgłoszeniu postąpienia przez jednego z uczestników, Przewodniczący trzykrotnie ogłosi cenę i żaden z pozostałych uczestników aukcji nie zgłosi dalszego postąpienia Przewodniczący udziela przybicia na jego rzecz. Przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę (firmę) uczestnika, który wygrał aukcję oraz wylicytowaną stawkę.
- 9.13. Przewodniczący zamyka aukcję i ogłasza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę, która aukcję wygrała oraz wylicytowaną cenę bez podatku VAT.
- 9.14. Uczestnik, który wygrał aukcję, związany jest ofertą aż do zawarcia umowy najmu albo do odstąpienia przez Organizatora od zawarcia umowy, w okolicznościach wskazanych poniżej.
- 9.15. Jeżeli osoba ustalona jako najemca nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie uzgodnionym z Organizatorem lub podanym w zawiadomieniu w celu zawarcia umowy najmu lub uchyla się od zawarcia umowy najmu, Organizator może odstąpić od zawarcia umowy, zatrzymać wadium, a także dochodzić stosowanego odszkodowania.
- 9.16. W wypadku odstąpienia od zawarcia umowy, Organizator wedle swego wyboru może zawrzeć umowę najmu z innym uczestnikiem, który w dalszej kolejności oferował najwyższą stawkę.

10. Postanowienia dodatkowe

- 10.1. Komisja przeprowadzająca aukcję sporządza protokół, w którym określa:
 - 10.1.1. termin, miejsce i rodzaj aukcji oraz datę sporządzenia protokołu,
 - 10.1.2. przedmiot aukcji,
 - 10.1.3. wykaz uczestników aukcji,
 - 10.1.4. imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę osoby która zaoferowała najwyższą kwotę,
 - 10.1.5. imiona, nazwiska i podpisy przewodniczącego oraz pozostałych członków komisji,
 - 10.1.6. wynik aukcji.
- 10.2. Protokół z przeprowadzonej aukcji podpisuje przewodniczący i członkowie komisji oraz osoba wyłoniona w aukcji jako najemca.
- 10.3. Uczestnik aukcji może zaskarżyć czynności związane z jej przeprowadzeniem do Organizatora w ciągu 3 dni od dnia zakończenia aukcji.
- 10.4. Organizator może unieważnić aukcję, jeżeli uzna, iż zostały naruszone zasady określone w Regulaminie aukcji oraz gdy z innych przyczyn umowa nie może dojść do skutku.
- 10.5. Protokół z przeprowadzonej aukcji stanowi podstawę do zawarcia umowy.
- 10.6. Osoby wchodzące w skład Komisji nie mogą brać udziału w przedmiotowej aukcji ani jako uczestnik, ani jako pełnomocnik. Niedopuszczalne jest także, aby członek Komisji był małżonkiem, krewnym, powinowatym do drugiego stopnia uczestnika aukcji, a w wypadku uczestników aukcji nie będących osobami fizycznymi niedopuszczalne jest, aby związek, o jakim mowa w pierwszej części niniejszego postanowienia, zachodził pomiędzy członkiem Komisji a osobami zasiadającymi w organach zarządzających i nadzorczych uczestnika aukcji. W wypadku zaistnienia przesłanek, o których mowa powyżej, osoba wchodząca w skład Komisji zobowiązana jest niezwłocznie po uzyskaniu informacji o ich zajściu poinformować pisemnie Przewodniczącego Komisji i wyłączyć się z prac Komisji.
- 10.7. W przypadku zaistnienia uzasadnionych powodów Organizator zastrzega sobie prawo odwołania aukcji.

11. Wzór umowy

- 11.1. Postanowienia umowy zawarto we wzorze umowy, stanowiącym załącznik Nr 2 do Regulaminu aukcji.
- 11.2. Organizator oraz uczestnik może żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik aukcji w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta, lub dający zlecenie. Uprawnienie powyższe wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

12. Wykaz załączników do niniejszego Regulaminu aukcji:

- 12.1. Załącznik nr 1: oświadczenie uczestnika o zapoznaniu się z Regulaminem aukcji oraz wniesieniu wadium
- 12.2. Załącznik nr 2: wzór umowy,
- 12.3. Załącznik nr 3: rzut poziomów AQUADROMU,
- 12.4. Załącznik nr 4: wykaz określający dotychczasową działalność gastronomiczną uczestnika.

OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że zapoznałem się z warunkami i Regulaminem aukcji, wzorem umowy i nie wnoszę do nich zastrzeżeń.

Informuję jednocześnie, że zgodnie z wymogami dokonałem wpłaty wadium w wysokości 2.500,00 zł i przedstawiam w załączeniu dowód wpłaty.

Jednocześnie zobowiązuję się w przypadku wygrania aukcji do zawarcia umowy na warunkach określonych we wzorze umowy, w terminie i miejscu podanym przez Organizatora.

.....
Podpis osoby uprawnionej

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu w Rudzie Śląskiej, pomiędzy:

Parkiem Wodny w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kłodnickiej 97/4, 41-706 Ruda Śląska, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000264786, NIP: 641-238-03-11, REGON: 240389503, kapitał zakładowy: zł reprezentowana przez:

.....
zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

zwanym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

§1 Postanowienia ogólne

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej w Rudzie Śląskiej przy ul. Kłodnickiej, zabudowanej kompleksem sportowo-rekreacyjnym AQUADROM (dalej również jako „AQUADROM”).
2. W skład AQUADROMu wchodzi m.in. lokale użytkowe w stanie surowym, zamkniętym, szczegółowo określone kolorem pomarańczowym w Załączniku nr 1 do Umowy, o łącznej powierzchni 457 m² położone na poziomie 0,0 oraz +4,50 AQUADROMu przeznaczone do wyłącznej dyspozycji Najemcy (dalej jako „Lokal”) oraz części wspólne AQUADROMu wytyczone i opisane kolorem zielonym w Załączniku nr 2 do Umowy (dalej jako „Części Wspólne”).

§2 Przedmiot Umowy i zasady współpracy

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze na podstawie niniejszej Umowy w najem Lokal w celu wykonywania w nim działalności gospodarczej, polegającej na świadczeniu usług gastronomicznych. Usługi gastronomiczne mogą być także świadczone w Częściach Wspólnych z zastrzeżeniem ograniczeń przewidzianych w Umowie. Lokal zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego dokumentację fotograficzną, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
2. Najemca oświadcza i zapewnia, że
 - a) po dokonanej wizji lokalnej z udziałem osób posiadających specjalistyczną wiedzę techniczną oraz zapoznaniu się z projektem budowlanym znany jest mu stan techniczny oraz potencjał Lokalu oraz Części Wspólnych, i nie zgłasza co do tego żadnych zastrzeżeń. Wynajmujący nie ponosi względem Najemcy odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady Lokalu oraz Części Wspólnych, chyba że wady powstały z winy Wynajmującego w okresie obowiązywania Umowy, ani nie ponosi odpowiedzialności w wypadku, gdyby okazało się, iż Lokal nie posiada cech koniecznych do prowadzenia w nim działalności gospodarczej zamierzonej przez Najemcę. Powyższe wyłączenie nie dotyczy wad ścian czy instalacji wewnętrznej zainstalowanej przez Wynajmującego w Lokalu.
 - b) uznaje Lokal oraz Części Wspólne za odpowiednie do celów handlowych i usługowych, jakie zamierza realizować (gastronomia);
 - c) posiada odpowiednie kwalifikacje i umiejętności oraz zaplecze techniczne, organizacyjne oraz finansowe w zakresie niezbędnym dla należytego wykonania umowy;
 - d) w chwili zawarcia umowy nie toczy się wobec niego jakiegokolwiek postępowanie oraz wedle najlepszej wiedzy Najemcy nie zagraża mu żadne postępowanie, likwidacja bądź upadłość, które mogłyby mieć wpływ na zdolność Najemcy do wypełnienia swoich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy lub ważność i wykonalność (skuteczność) niniejszej umowy, a gdyby takie zaistniało w toku realizacji umowy, zobowiązuje się do natychmiastowego poinformowania Wynajmującego o wszczęciu takiego postępowania.
 - e) nie dopuścił się naruszenia przepisów żadnej ustawy, rozporządzenia, orzeczenia sądu ani decyzji organów administracji państwowej w Polsce, ani w żadnym innym kraju, które to naruszenia mają lub mogłyby mieć negatywny wpływ na zawarcie lub wykonanie umowy.
 - f) we wszystkich sprawach dotyczących wykonania przedmiotu umowy będzie przestrzegał przepisów prawa i przekazywał wszystkie zawiadomienia oraz uiszczał inne opłaty, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo i możliwość zmiany na własny koszt charakteru otoczenia Lokalu i Części

Wspólnych, oraz przebudowy i rozbudowy niektórych części AQUADROMu, w tym Części Wspólnych, na co Najemca wyraża zgodę.

4. Najemca zobowiązany jest do wykorzystywania Lokalu oraz Części Wspólnych wyłącznie w celu wskazanym w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy. Części Wspólne mogą być również wykorzystywane przez Wynajmującego, który ma pierwszeństwo przed Najemcą także co do określenia sposobu oraz zakresu ich wykorzystania,
5. Wynajmujący oświadcza, iż Najemcy będzie przysługiwało przez okres 2 (dwa) lat licząc od dnia zawarcia umowy prawo wyłączności świadczenia innych usług gastronomicznych w AQUADROMie za wyjątkiem strefy saunarium zaznaczonej kolorem różowym na załączniku nr 5 do Umowy, gdzie Wynajmujący jest uprawniony do sprzedaży napojów przy czym może to usługę powierzyć osobom trzecim, w tym także poprzez rozmieszczenie automatów vendingowych.
6. Miejscem prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę na terenie AQUADROMu jest wyłącznie Lokal oraz Części Wspólne.
7. Najemca przyjmuje do wiadomości, że musi uzyskać zezwolenia lub zgody właściwych organów, w tym w szczególności właściwego inspektora sanitarnego, w zakresie koniecznym do prowadzenia zamierzonej przez niego działalności oraz że Najemca ma prawo rozpocząć prowadzenie działalności po uzyskaniu wymaganych zezwoleń wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz zastosowaniu się do wymogów prawa

§3 Adaptacja i wyposażenie

1. W terminie 10 dni przed przystąpieniem do prac adaptacyjnych i wyposażenia Lokalu, Najemca przedstawi Wynajmującemu Koncepcję Architektoniczną (projekt aranżacji wraz z planowanym wyposażeniem) oraz wielobranżowy projekt wykonawczy (dalej „Projekt”), w celu jego uzgodnienia i uzyskania pisemnej akceptacji Wynajmującego. Minimalne wymogi dotyczące zakresu Projektu oraz prawa i obowiązki związane z realizacją prac objętych Projektem określa Załącznik nr 4 do umowy.
2. Pisemna akceptacja Wynajmującego jest warunkiem przystąpienia do prac adaptacyjnych przez Najemcę lub dokonywania jakichkolwiek zmian w Lokalu lub Częściach Wspólnych w czasie trwania Umowy. Najemca ma obowiązek uwzględnić uwagi Wynajmującego w odniesieniu do Koncepcji Architektonicznej oraz Projektu. Wszelkie dalsze zmiany w aranżacji oraz odstępstwa od zatwierdzonego Projektu oraz Koncepcji Architektonicznej wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Każda zmiana zakresu adaptacji oraz aranżacji Lokalu lub Części Wspólnych w czasie trwania okresu najmu, musi być pisemnie zaakceptowana uprzednio przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący nie zwróci Najemcy żadnych kosztów związanych z pracami wykończeniowymi lub zmianami nie zaakceptowanymi przez Wynajmującego, niezależnie od przyczyny rozwiązania, wygaśnięcia czy też odstąpienia od Umowy Najmu, na co Najemca wyraża swoją bezwarunkową i nieodwołalną zgodę zrzekając się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów. Wynajmujący może żądać od Najemcy usunięcia, na koszt Najemcy, całości lub części wykończenia i/lub zmian, włącznie z wszelkimi zmianami i ulepszeniami dokonanymi po zgłoszeniu takiego żądania. W zakresie w jakim Wynajmujący nie zażąda usunięcia zaakceptowanych uprzednio nakładów Najemcy przysługiwać będzie do Wynajmującego roszczenie o zwrot kosztów zaakceptowanych uprzednio nakładów z uwzględnieniem stopnia ich zużycia oraz okresu eksploatacji. W razie rozbieżności wysokość roszczenia Najemcy zostanie ostatecznie ustalona przez rzeczoznawcę wybranego przez Strony.
5. W wypadku, gdy Najemca zamierza prowadzić jakiegokolwiek prace w Lokalu lub Częściach Wspólnych, w szczególności prowadzić prace przewidziane Projektem lub inne zmiany, na przeprowadzenie takich prac zobowiązany jest uzyskać uprzednią zgodę Wynajmującego na piśmie. Jeżeli wykonanie takich prac wymaga jakichkolwiek zgód lub zezwoleń, takie zgody lub zezwolenia będą uzyskane przez Najemcę na jego koszt i ryzyko. Najemca przedstawi Wynajmującemu na piśmie pełne informacje na temat planowanych prac, wskazując ostateczne terminy ukończenia prac, warunki techniczne oraz wszelkie inne okoliczności, o których Wynajmujący powinien zostać poinformowany z wyprzedzeniem.
6. Najemca:
 - a) zawiadomi Wynajmującego o dacie rozpoczęcia i zakończenia prac adaptacyjnych Najemcy w celu umożliwienia Wynajmującemu ich inspekcji;
 - b) zapewni, że wszelkie wykończenia Lokalu, w szczególności dotyczące sufitu, podłóg oraz ścian będą dobrej jakości i zgodne z wysokimi standardami, porównywalnymi z otoczeniem Lokalu, a na żądanie Wynajmującego dokładnie tej samej jakości co otoczenie Lokalu przy uwzględnieniu wymogów zawartych w załączniku nr 4 do umowy;
 - c) zapewni, że wszelkie dostawy w związku z pracami Najemcy poprzez ciągi komunikacyjne wskazane przez Wynajmującego będą wykonywane zgodnie z warunkami ustalonymi przez Wynajmującego i nie będą kolidować z innymi dostawami do budynku wykonywanymi przez inne osoby uprawnione do dokonywania takich dostaw;

- d) nie będzie wkraczał na lub dokonywał dostaw poprzez części budynku inne niż tereny dostaw;
 - e) będzie przestrzegał wszelkich instrukcji i wytycznych Wynajmującego;
 - f) usunie na własny koszt i ryzyko wszelkie śmieci/odpady związane z prowadzoną przez siebie działalnością;
 - g) będzie spełniał wymagania Wynajmującego związane z zapewnieniem bezpieczeństwa w związku z dostępem lub dostawami do Lokalu;
 - h) nie uczyni niczego, co w uzasadnionym przekonaniu Wynajmującego mogłoby uszkodzić lub fizycznie osłabić elementy AQUADROMu lub jakiegokolwiek jego części, w szczególności Najemca powinien przestrzegać ograniczeń obciążania podłóg zgodnie z instrukcjami podanymi w danym czasie przez Wynajmującego;
 - i) dostarczy Wynajmującemu w ciągu 14 dni od zakończenia prac wykończeniowych Najemcy 5 kompletów dokumentacji powykonawczej oraz kopie wszelkich instrukcji obsługi i konserwacji dotyczących wykończeń zainstalowanych przez Najemcę;
7. Najemca udziela Wynajmującemu (niezależnie od własności egzemplarzy) ogólnoswiatowej, niewyłącznej, nieograniczonej w czasie (bez prawa do jej wypowiedzenia) przenaszalnej licencji do całości dokumentacji powykonawczej dostarczonej Wynajmującemu w ramach realizacji przedmiotu umowy, niezależnie od formy jej sporządzenia lub nośnika, na którym została ona utwalona. W szczególności licencja opisana wyżej udzielona została na wszelkich polach eksploatacji, w tym na następujących:
- a) utrwalania i zwielokrotniania opracowań dowolną techniką, w tym techniką magnetyczną na kasetach video, techniką światłoczułą i cyfrową, techniką zapisu komputerowego na wszystkich rodzajach nośników dostosowanych do tej formy zapisu, wytwarzanie jakiegokolwiek techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową,
 - b) wprowadzania do obrotu, użyczenie lub najem oryginału lub egzemplarzy,
 - c) nieograniczonego w czasie dokonywania zmian/modyfikacji w dokumentacji według własnego uznania,
 - d) na wniesienie przez Wynajmującego w charakterze wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki prawa handlowego lub spółki prawa cywilnego,
 - e) oddania do używania odpłatnego lub nieodpłatnego osobom trzecim,
 - f) tworzenia nowych wersji i adaptacji (tłumaczenia, przystosowania, zmiany układu lub jakiegokolwiek inne zmiany),
 - g) wprowadzania do pamięci komputera, na dowolnej liczbie stanowisk komputerowych oraz do sieci multimedialnej, telekomunikacyjnej, komputerowej, w tym do Internetu;
 - h) rozpowszechniania w sieci Internet oraz w sieciach zamkniętych,
 - i) tworzenia opracowań, przeróbek, adaptacji oraz rozporządzania i korzystania z takich opracowań na wszystkich polach eksploatacji określonych w niniejszej umowie,
 - j) wykorzystywania opracowania do celów marketingowych lub promocji, w tym reklamy, sponsoringu, promocji sprzedaży, a także do oznaczania lub identyfikacji produktów i usług oraz innych przejawów działalności, a także przedmiotów jego własności, a także dla celów edukacyjnych lub szkoleniowych,
 - k) rozporządzania opracowaniami oraz udostępniania ich do korzystania, w tym udzielania licencji na rzecz osób trzecich, na wszystkich wymienionych powyżej polach eksploatacji bez konieczności uzyskiwania zgody Najemcy,
 - l) dokonywania tłumaczeń na inne wersje językowe,
8. Wykonawca oświadcza, że w chwili udzielenia licencji przysługują mu prawa autorskie do dokumentacji oraz, że jest ona wolna od usterek i obciążeń prawnych oraz nie narusza praw osób trzecich.
9. Najemca wyraża zgodę na dokonywanie zmian i modyfikacji dokumentacji samodzielnie przez Wynajmującego lub osoby wskazane przez Wynajmującego.
10. Z chwilą przekazania dokumentacji Wynajmującemu, nabywa on także własność przekazanych egzemplarzy, na których dokumentacja ta została utwalona.
11. Najemca przenosi na Wynajmującego wyłączne prawo zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich związanych z dokumentacją.
12. W przypadku braku zgodności prowadzonych przez Najemcę prac z przepisami prawa lub z Projektem, Wynajmujący ma prawo do wydania względem Najemcy wiążących go wytycznych w tym zakresie. Najemca jest zobowiązany do zastosowania się do wytycznych Wynajmującego w terminie 5 dni od ich przekazania. W przypadku ponownego stwierdzenia uchybień, o których mowa w niniejszym ustępie, Najemca ma obowiązek zastosować się do zaleceń Wynajmującego w terminie 2 dni od ich wydania. Wynajmujący dokona weryfikacji wykonanych przez Najemcę prac (Najemca ma obowiązek jej umożliwienie na każde żądanie Wynajmującego).
13. Najemca zobowiązuje się do wykonywania prac adaptacyjnych w sposób nie kolidujący w żadnej mierze z bieżącą

działalnością Wynajmującego. W przypadku gdy powstanie konieczność wykonania prac kolizyjnych, tj. takich prac, które mogą utrudniać bieżącą działalność Wynajmującego, Najemca na wykonanie takich prac zobowiązany jest uzyskać uprzednią pisemną zgodę ze strony Wynajmującego.

14. Najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za bezpieczne i zgodne z technologią wykonanie robót adaptacyjnych i zobowiązuje się zapewnić odpowiednie warunki bezpieczeństwa oraz stosować odpowiednie metody organizacyjno - techniczne na terenie budowy, zapewnić ciągłość prowadzenia robót, jak również ponosić będzie wszelkie skutki prawne za ewentualne szkody w otoczeniu prowadzonych robót.
15. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego przedstawienia (na żądanie Wynajmującego) dokumentów (w formie kserokopii poświadczonych przez Najemcę za zgodność z oryginałem) dotyczących zakupu materiałów oraz odnośnych certyfikatów użytych do wykonania adaptacji Lokalu. Wynajmujący ma prawo do regularnego kontrolowania jakości i stanu sprzętu i materiałów, zaś Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego dostarczania Wynajmującemu wszystkich próbek materiałów potrzebnych do przeprowadzenia takiej kontroli. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, że jakość materiałów jest niezgodna z warunkami określonymi w umowie, Najemca usunie takie materiały z Lokalu i zastąpi je innymi odpowiednimi materiałami w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego na własny koszt i ryzyko.
16. Bez dodatkowego wezwania Najemca zobowiązany jest zapewnić i przechowywać do dyspozycji Wynajmującego dla każdego z materiałów użytych do wykonania przedmiotu Umowy odpowiednie zaświadczenia, atesty, certyfikaty, aprobaty, deklaracje zgodności z normami i tym podobne dokumenty oraz dostarczyć Wynajmującemu oryginały tych dokumentów przed dokonaniem odbioru prac adaptacyjnych.
17. Najemca jest zobowiązany do umożliwienia Wynajmującemu stałego nadzoru nad robotami oraz kontrolę ilości i jakości zastosowanych materiałów.
18. Począwszy od dnia przekazania Najemcy terenu budowy celem wykonania prac adaptacyjnych Najemca ponosi odpowiedzialność na zasadzie ryzyka za wszelkie szkody powstałe na tym terenie, w tym szkody poniesione przez Wynajmującego oraz osoby trzecie, a także za wszelkie szkody powstałe w sąsiedztwie terenu budowy w wyniku działania lub zaniechania Najemcy na terenie budowy. Najemca jest ponadto odpowiedzialny za przypadkową utratę lub uszkodzenie materiałów oraz sprzętu które znajdują się na terenie budowy pod jego opieką lub są w jego posiadaniu i są zmagazynowane w celu wykorzystania przy realizacji robót.
19. Najemca zobowiązuje się zatrudniać lub zlecać wykonanie prac adaptacyjnych osobom posiadającym wystarczającą wiedzę techniczną, budowlaną, pozwalającą na wykonanie przedmiotu umowy w sposób zgodny z jej treścią i będzie ponosił całkowitą odpowiedzialność wobec Wynajmującego za ich działania i zaniechania; Najemca przedłoży Wynajmującemu wykaz podmiotów zatrudnionych przy realizacji umowy prac adaptacyjnych wraz z dokumentacją poświadczającą posiadane przez te osoby uprawnienia i kwalifikacje.
20. Wynajmujący udostępni Najemcy do korzystania w ramach czynszu najmu wyposażenie opisane w załączniku nr 6 do umowy, które to wyposażenie Najemca zobowiązany jest używać w Lokalu lub Częściach Wspólnych. Wyposażenie to przekazane będzie jednorazowo, a Wynajmujący nie będzie zobowiązany do jego uzupełniania, zmiany, czy też dostarczenia nowego. W przypadku uszkodzenia lub zużycia tego wyposażenia Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia tego wyposażenia w identycznym lub równoważnym standardzie akceptowanym uprzednio przez Wynajmującego.

§ 4 Ubezpieczenie

1. Najemca zawrze i utrzyma w mocy stosowną umowę ubezpieczenia w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, która obejmie ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie niższą niż 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych),
2. W terminie 7 dni od podpisania niniejszej Umowy Najemca przedstawi Wynajmującemu kopie polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1 powyżej oraz dowody wpłat wymagalnych składek ubezpieczeniowych, a także będzie dostarczał ich bieżącą aktualizację wraz z dowodami opłacenia składek lub ich wymagalnych rat także w terminie 7 dni od wystąpienia zmian, wygaśnięcia polisy lub wymagalności zapłaty kolejnej raty składki.
3. Niezależnie od innych środków przewidzianych w umowie, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Najemcy wskazanego w ustępach poprzedzających Wynajmujący:
 - a) ma prawo do zawarcia umowy ubezpieczenia lub uiszczenia składki ubezpieczeniowej na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę albo
 - b) będzie miał prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, po uprzednim wyznaczeniu Najemcy dodatkowego 3 (trzy) dniowego terminu do przedstawienia ww. dokumentów.

§ 5

Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca ma obowiązek otwarcia Lokalu dla klientów AQUADROMu najpóźniej w ciągu 60 dni licząc od dnia podpisania umowy oraz prowadzić działalność gastronomiczną bez przerw w okresie obowiązywania umowy, o ile Wynajmujący nie wyznaczy daty późniejszej.
2. W momencie otwarcia Lokalu:
 - a) Najemca winien posiadać wszelkie zezwolenia właściwych organów w zakresie, w jakim przepisy prawa wymagają uzyskania takich zezwoleń dla potrzeb prowadzenia działalności, którą Najemca zamierza prowadzić w Lokalu i Częściach Wspólnych;
 - b) Najemca przedstawi Wynajmującemu koncesję/zezwoleń na prowadzenie działalności w Lokalu (np. na sprzedaż alkoholu) oraz dopuszczenie wydane przez straż pożarną, jak też przez Państwową Inspekcję Pracy oraz inspekcję sanitarną;
 - c) Najemca przedstawi Wynajmującemu kopię polisy na potwierdzenie zawarcia umów ubezpieczeniowych wymaganych umową;
 - d) Najemca dostarczy zabezpieczenie należytego wykonania umowy Wynajmującemu wskazane w § 8;
 - e) Najemca ukończy prace adaptacyjne przewidziane zatwierdzonym przez Wynajmującego Projektem.
 - f) Najemca będzie miał zawartą z zewnętrznym podmiotem umowę na wywóz odpadów oraz przedstawi kopię tej umowy Wynajmującemu. Najemca staje się wytwórcą odpadów w rozumieniu Ustawy o odpadach (Ustawa z dnia 27.04.2001 r. DZ.U. 2001 NR 62 poz. 628),
3. Jeżeli Najemca nie wypełni wszystkich warunków otwarcia Lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym po wyznaczeniu dodatkowego terminu nie krótszego niż 18 dni.
4. Najemcę obciąża obowiązek utrzymania w czystości Lokalu oraz Części Wspólnych oraz usunięcia wszelkich odpadów na własny koszt i ryzyko.
5. Najemca jest świadomy faktu, że Część Wspólna będzie eksploatowana przez Wynajmującego, który ma prawo korzystać z nich (w tym wstawiać np. automaty sprzedające żywność oraz napoje – po upływie okresu wyłączności wskazanego w § 2 ust. 5), dokonywać ich przebudowy (wraz ze zwiększeniem lub zmniejszeniem ich powierzchni) oraz ograniczyć możliwość korzystania z nich bez zgody Najemcy.
6. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie ma prawa podnajęcia ani całości ani części Lokalu, przeniesienia na osobę trzecią praw do korzystania z Lokalu w jakikolwiek inny sposób zgodnie z Umową Najmu, ani też udzielenia osobie trzeciej jakichkolwiek praw do korzystania z Lokalu w jakikolwiek inny sposób.
7. Najemca będzie utrzymywał Lokal oraz Części Wspólne w stanie niepogorszonym oraz będzie dokonywał na własny koszt wszelkich koniecznych napraw, remontów konserwacji i wymiany drzwi, okien i witryn. Najemca będzie również dokonywał napraw, konserwacji oraz, w razie potrzeby, wymiany zainstalowanych przez siebie urządzeń. Wszelkie naprawy mające wpływ na stan AQUADROMu lub jego klientów będą wykonywane przez Najemcę niezwłocznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Dokonując napraw drzwi i okien w Lokalu lub konserwacji jakichkolwiek znajdujących się w nich urządzeń, które są podłączone do systemów technicznych AQUADROMu, Najemca ma prawo zatrudniać w tym celu wyłącznie podmioty zatwierdzone każdorazowo przez Wynajmującego. Do powyższych urządzeń zalicza się między innymi: klimakonwektory, elektroniczny system obsługi klienta, system alarmu pożarowego, pompy ciepłe, systemy wentylacyjne, elementy sieci elektrycznej, gazowej /w tym czujniki ognia i dymu/, znajdujące się aż do punktu przyłączenia Lokalu do odpowiedniej instalacji, oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne. W okresie gwarancji na urządzenia znajdujące się w Lokalu oraz sam Lokal, Wynajmujący w pierwszej kolejności korzystać będzie z gwarancji udzielonej przez wykonawcę AQUADROMu, a gdy to nie przyniesie oczekiwanego przez Wynajmującego efektu, z postanowień niniejszej umowy.
8. W przypadku powzięcia przez Najemcę wiadomości bądź uzyskania danych lub informacji o jakichkolwiek okolicznościach utrudniających prawidłowe i niezakłócone korzystanie z Lokalu, Najemca niezwłocznie poinformuje o tym Wynajmującego na piśmie pod rygorem utraty roszczeń z tego tytułu.
9. Najemca jest zobowiązany do prowadzenia działalności w godzinach otwarcia części rekreacyjnej AQUADROMu z możliwością zakończenia świadczenia usług/sprzedaży na pół godziny przed zamknięciem AQUADROMu, co nie wyklucza dłuższego świadczenia swoich usług przez Najemcę.
10. W przypadku czasowego zamknięcia Lokalu z powodu inwentaryzacji lub z innych przyczyn natury technicznej, Najemca powinien umieścić w widocznym miejscu informację o przyczynie zamknięcia Lokalu i spodziewanym terminie jego ponownego otwarcia. Najemca powinien uzgodnić z Wynajmującym termin planowanego zamknięcia z wyprzedzeniem co najmniej 4 (cztery) dniowym a jeżeli nie będzie to możliwe ze względu na przyczynę zamknięcia, powinien to uczynić najpóźniej w dniu zamknięcia.
11. Najemca oświadcza, że nie będzie na terenie Lokalu lub w innej części AQUADROMu przechowywał, utrzymywał, produkował ani uwalniał żadnych toksycznych, ani nielegalnych substancji, lub też substancji, których woń byłaby uciążliwa dla klientów Wynajmującego.

12. Najemca ponosi odpowiedzialność przed Wynajmującym i osobami trzecimi za wszelkie szkody spowodowane w Lokalu, zarówno za szkody dokonane przez Najemcę, jak i jego pracowników oraz osoby zatrudnione przez Najemcę na podstawie umów cywilnoprawnych lub podmioty zewnętrzne i dostawców wykonujących jakiegokolwiek czynności na rzecz Najemcy. Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody spowodowane przez niewłaściwe używanie takich urządzeń jak np. wodociągi, instalacje elektryczne (zasilanie lub oświetlenie), instalacje sanitarne, grzewcze i wentylacyjne oraz sprzęt używany w toku działalności prowadzonej na terenie AQUADROMu.
13. Najemca jest zobowiązany do opracowania i wdrożenia wszelkiej wymaganej prawem dokumentacji w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej z uwzględnieniem warunków szczególnych panujących na terenie AQUADROMu..
14. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Lokalu oraz Części Wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem, utrzymywania ich w porządku w stanie niepogorszonym oraz we właściwym stanie technicznym. Za wszelkie szkody Wynajmującego wynikające z nieprawidłowego używania Lokalu przez Najemcę odpowiada Najemca w pełnym zakresie i wysokości. Powyższe dotyczy również wszelkich powstałych po stronie Wynajmującego szkód wynikających z okoliczności, gdy z powodu wykrytych nieprawidłowości odnoszących się do Lokalu lub Części Wspólnych, konieczne będzie zaprzestanie lub ograniczenie normalnego zakresu działalności prowadzonej przez Wynajmującego w AQUADROMie.
15. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za realizowanie i przestrzeganie wszelkich wymogów prawnych w szczególności sanitarnych, przeciwpożarowych, prowadzenia dokumentacji bhp i przeprowadzania szkoleń w tym zakresie dla wszystkich zatrudnionych przez siebie pracowników oraz innych osób współpracujących z Najemcą w zakresie wykonywanej przez niego działalności w AQUADROMie. Pozostałe obowiązki Najemcy w zakresie powyżej wskazanym określają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
16. Najemca zobowiązuje się, zgodnie z art. 208 kodeksu pracy, do zawarcia porozumienia z Wynajmującym w sprawie realizacji zadań wynikających z powyższego przepisu przez koordynatora do spraw BHP, pełniącego tę funkcję na rzecz Wynajmującego co nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy zatrudnionym przez niego pracownikom.
17. Przy wykonywaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do ścisłej współpracy z Wynajmującym i przestrzegania jego wytycznych co do sposobu realizacji umowy.
18. Członkowie personelu Najemcy mają obowiązek zachowywać się wobec klientów AQUADROMu w sposób sprzyjający budowaniu i utrzymywaniu dobrej reputacji AQUADROMu oraz w sposób, jakiego można oczekiwać od placówki zapewniającej obsługę na najwyższym poziomie. Członkowie personelu Najemcy powinni zachowywać się w sposób uprzejmy i odpowiadający w pełni oczekiwaniom klientów. Jest to również nadrzędna zasada, której należy przestrzegać przy rozstrzygnięciu zażaleń klientów. Podczas wykonywania obowiązków służbowych członkowie personelu Najemcy powinni dbać o to, by ich ubiór był zawsze schludny i odpowiedni do zajmowanego stanowiska. Zabronione jest zakłócanie spokoju klientów (zaczeplanie ich w miejscach ogólnodostępnych oraz prowadzenie akwizycji bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego).
19. Na całym terenie AQUADROMu zabronione jest:
 - a) prowadzenie działalności handlowej, usługowej (innej niż gastronomiczna) turystycznej bez odpowiedniego zezwolenia Wynajmującego,
 - b) prowadzenie działalności agencyjnej oraz tzw. „żywej reklamy” (przenośne transparenty reklamowe) bez odpowiedniego zezwolenia Wynajmującego,
 - c) organizowanie, prowadzenie i uprawnianie gier hazardowych, rozpowszechnianie ulotek o treści politycznej oraz prowadzenie działalności agitacyjnej lub akwizycyjnej bez odpowiedniego zezwolenia Wynajmującego.

§6 Okres obowiązywania Umowy i jej rozwiązanie

1. Niniejsza Umowa została zawarta na okres 10 (dziesięć) lat i obowiązuje od dnia podpisania.
2. Wydanie Lokalu nastąpi w terminie do 7 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy pod warunkiem wniesienia przez Najemcę zabezpieczenia, o którym mowa w § 8 Umowy. Wydanie Lokalu Najemcy stwierdzone zostanie w protokole zdawczo-odbiorczym Lokalu wraz z dokumentacją zdjęciową, stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy.
3. Niniejsza Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Najemcę jakiegokolwiek obowiązku określonego w postanowieniach Umowy, w szczególności w przypadku, gdy:
 - a. Najemca nie przedstawi Projektu i Koncepcji Architektonicznej.
 - b. Najemca nie uzyska akceptacji Wynajmującego dotyczących Koncepcji Architektonicznej oraz Projektu lub nie zastosuje się do uwag Wynajmującego,
 - c. Najemca nie wykona prac adaptacyjnych przewidzianych Projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego,

- d. Najemca opóźni się z płatnością czynszu lub jakichkolwiek innych opłat związanych z korzystaniem z Lokalu za dwa okresy płatności,
 - e. Najemca podnajmie lub udostępni Lokal w jakikolwiek inny sposób innemu podmiotowi bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - f. prowadzona przez Najemcę w Lokalu działalność będzie w jakikolwiek sposób utrudniać lub zakłócać korzystanie z pozostałej części AQUADROMu przez osoby go odwiedzające, Wynajmującego lub osoby trzecie podlegające Wynajmującemu i z nim współpracujące.
4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy, Lokal musi być wydany Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania (wygaśnięcia) Umowy, w stanie nie pogorszonym i czystym, po usunięciu z niego ruchomości wniesionych do przedmiotu najmu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 do Umowy, podpisanego przez Strony, wraz z dokumentacją fotograficzną.
 5. Jeżeli po rozwiązaniu, wygaśnięciu lub odstąpieniu od Umowy Najemca nie opuści Lokalu, obowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu za okres bezumownego korzystania z Lokalu kwotę w wysokości dwukrotności czynszu najmu wskazanego w § 7 ust.1 przy uwzględnieniu jego zmiany, o której mowa w § 7 ust. 13 i 14 proporcjonalnie do okresu bezumownego korzystania z Lokalu. Uprawnienia Wynajmującego, wskazane w niniejszym ustępie nie wyłączają jego prawa do żądania od Najemcy naprawienia szkody przewyższającej kwotę bezumownego korzystania z Lokalu, poniesionej z tytułu okoliczności wskazanych powyżej, na zasadach ogólnych.
 6. Najpóźniej na 5 dni przed przekazaniem Najemcy Lokalu, Najemca przedstawi dobrowolne poddanie się egzekucji w formie aktu notarialnego w przedmiocie zwrotu Lokalu oraz Części Wspólnych w momencie rozwiązania, wygaśnięcia lub odstąpienia od niniejszej umowy bez względu na przyczynę zaistnienia takiego zdarzenia. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Najemca; Wypis aktu notarialnego zostanie przekazany Wynajmującemu przekazaniem Lokalu Najemcy.

§7 Czynsz najmu i opłaty

1. Z tytułu najmu Lokalu oraz możliwości korzystania z Części Wspólnej Najemca będzie płacił miesięczny czynsz najmu wg stawki w wysokości zł (słownie: złotych), która to kwota ulegnie powiększeniu o podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Niezależnie od czynszu wskazanego w § 7 ust. 1 Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kosztów energii elektrycznej, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków (doprowadzonych do Lokalu), płatnych w oparciu o wskazania zainstalowanych podliczników na podstawie stawek dostawców mediów (refaktura). Najemca ponosi odpowiedzialność za właściwe zabezpieczenie liczników przed ich uszkodzeniem, a w przypadku uszkodzenia układów pomiarowych lub też uszkodzenia cech legalizacyjnych względnie plomb monterskich, zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) za każde naruszenie.
3. Ponadto Najemca jest zobowiązany – poza zapłatą czynszu - do zapłaty na rzecz Wynajmującego 3 (trzy) % przychodów netto Najemcy („provizja”) osiąganych ze świadczenia usług gastronomicznych w AQUADROMie. Provizja stanowić będzie ekwiwalent między innymi odpowiadający kosztowi prowadzonych przez Wynajmującego działań marketingowych. Najemca oświadcza i zapewnia, że nie będzie w sposób bezpośredni lub pośredni pomijać, obchodzić lub w jakikolwiek sposób czynić bezskutecznym roszczenia Wynajmującego o zapłatę prowizji.
4. Rozliczenia pomiędzy Najemcą a jego klientami w AQUADROMie dokonywane będą za pomocą systemu ESOK.
5. W przypadku dokonywania sprzedaży za pośrednictwem systemu ESOK Wynajmujący w imieniu Najemcy wręczać będzie jego klientom rachunek z kasy fiskalnej rejestrującej sprzedaż Najemcy.
6. Bez względu na sposób rozliczania kontrahentów Najemcy, Wynajmujący będzie inkasować w imieniu Najemcy zapłatę ceny. Cenę sprzedaży, Wynajmujący zobowiązany będzie przekazywać Najemcy do poniedziałku następującym po danym tygodniu, przy czym za dzień przekazania strony uznają dzień obciążenia rachunku bankowego Wynajmującego.
7. Płatność czynszu oraz pozostałych opłat (refaktury, prowizja) będzie realizowana przelewem bankowym miesięcznie z dołu do 10-go dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT.
8. Najemca obowiązany jest złożyć Wynajmującemu oświadczenie zawierające dane o należnej mu prowizji nie później niż do pierwszego dnia roboczego miesiąca następującego po dniu, za który prowizja przysługuje. Oświadczenie to powinno wskazywać wszystkie dane stanowiące podstawę do obliczenia wysokości należnej prowizji. Po ustaleniu wysokości prowizji Wynajmujący jest uprawniony do przekazania ceny, o której mowa w ust. 6 powyżej, po jej pomniejszeniu o należną Wynajmującemu prowizję.
9. W przypadku gdyby oświadczenie, o którym mowa w ust. 8 powyżej okazało się z jakichkolwiek powodów nierzetelne, niezupełne, nieprawdziwe lub z jakichkolwiek powodów negatywnie wpływającej na ustalenie

prawkłowej i zgodnym z rzeczywistym stanem faktycznym i prawnym prowizji, niezależnie od uprawnienia do otrzymania prowizji w prawkłowej wysokości, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych) za każde naruszenie.

10. Wynajmujący może domagać się na piśmie udostępnienia informacji potrzebnych do ustalenia, czy wysokość należnej mu prowizji została prawkłowo obliczona, w szczególności może domagać się wyciągów z ksiąg handlowych w zakresie działalności prowadzonej w AQUADROMie (wydruków z kas fiskalnych,) Najemcy albo żądać, aby wgląd i wyciąg z tych ksiąg został zapewniony biegłemu rewidentowi wyznaczonemu przez Wynajmującego na jego koszt. Gdyby jednak biegły rewident wyznaczony przez Wynajmującego ustalił, że prowizja należna Wynajmującemu nie została prawkłowo ustalona przez Najemcę koszt badania biegłego rewidenta poniesie Najemca.
11. W przypadku braku udostępnienia danych, wskazanych w ust. 10 Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) za każde naruszenie.
12. Za okres, w którym Najemca będzie wykonywał prace związane z wykończeniem i adaptacją wynajmowanego Lokalu i nie będzie świadczył usług gastronomicznych, nie dłuższy jednak niż 60 dni licząc od daty podpisania Umowy, czynsz nie będzie naliczany.
13. Kwota czynszu najmu będzie corocznie waloryzowana przy użyciu wskaźnika średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja oparta o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni, wejdzie w życie w dniu 01 stycznia 2015 roku. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga formy pisemnej.
14. Niezależnie od postanowień § 7 ust. 13 powyżej Wynajmującym przysługuje prawo do zmiany stawki czynszu w proporcji do wzrostu stawki podatków (od nieruchomości i gruntu), opłat za użytkowanie wieczyste czy też wprowadzenia innych opłat publicznoprawnych dotyczących AQUADROMu, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu, w którym nastąpił wzrost stawki (względnie wprowadzenie nowej opłaty/podatku). Zmiana stawki czynszu określonego w umowie nie wymaga zmiany umowy ani sporządzenia aneksu do umowy i zaczyna obowiązywać od następnego miesiąca po miesiącu, w którym Najemca otrzymał od Wynajmującego pismo zawierające nową stawkę czynszu.
15. Za okres do chwili, w której Wynajmujący nie uzyska pozwolenia na użytkowanie AQUADROMu lub jego odpowiedniej części oraz okres zamknięcia AQUADROMu z jakiegokolwiek powodu, Najemcy przysługuje, z wyłączeniem jakichkolwiek dalej idących roszczeń, prawo żądania proporcjonalnego obniżenia czynszu.
16. Dniem płatności jakichkolwiek kwot należnych Wynajmującemu na podstawie niniejszej Umowy jest dzień uznania kwoty przelewu na rachunku bankowym Wynajmującego.
17. W wypadku opóźnienia w terminowej płatności kwoty czynszu lub innej należności wynikających z niniejszej Umowy, zostaną naliczone, bez konieczności przedstawienia dodatkowego powiadomienia, odsetki ustawowe.
18. Czynsz oraz inne opłaty nie będą pokrywały następujących kosztów płatnych bezpośrednio przez Najemcę na podstawie odrębnie zawartych umów tj.: świadczenia usług informatyczno-telekomunikacyjnych, wywozu odpadów komunalnych i innych odpadów związanych z prowadzeniem działalności Najemcy.

§8 Zabezpieczenie Umowy

1. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, Najemca zobowiązuje się w terminie 3 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy do przedstawienia Wynajmującemu weksla własnego In blanco bez protestu.
2. Wynajmujący ma prawo wpisać sumę wekslową w wysokości zobowiązania wynikającego niniejszej umowy.
3. Wynajmujący ma prawo weksel ten opatrzyć datą płatności i miejscem płatności, według swojego wyboru, zawiadamiając o tym Najemcę listem poleconym na adres miejsca prowadzenia działalności gospodarczej ujawniony na wstępie umowy. List winien być wysłany przynajmniej na 7 dni przed terminem płatności. Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby z tym skutkiem, iż list skierowany według ostatnich znanych danych i pod ostatnio znany adres będzie uważany za skutecznie doręczony z dniem pierwszego awiza pocztowego albo adnotacji poczty „adresat nieznan”, czy też podobnej adnotacji.

§9 Odpowiedzialność

1. Niezależnie od innych uprawnień przewidzianych w niniejszej Umowie, Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia następujących kar umownych obciążających Najemcę:
 - a) w wysokości 2 % miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej Umowy- za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w spełnieniu jakiegokolwiek obowiązku umownego obwarowanego terminem, niebędącego obowiązkiem spełnienia świadczenia pieniężnego, z zastrzeżeniem pkt b) poniżej,

- b) w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każde naruszenie umowy nie obwarowane terminem,
 - c) w wysokości 6 - miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej Umowy w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy (lub odstąpienia od niej) ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
2. W przypadku poniesienia przez Wynajmującego szkody wyższej niż zastrzeżone w umowie kary umowne, Najemca jest zobowiązany do jej naprawienia na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym. Kary umowne mogą być kumulowane tzn. Najemca dokonujący naruszenia skutkującego obowiązkiem zapłaty kary umownej jest zobowiązany do zapłaty tejże kary umownej za każde oraz każdorazowe naruszenie. Rozwiązanie, wygaśnięcie czy też odstąpienie od umowy z jakichkolwiek przyczyn nie powoduje wygaśnięcia roszczeń o zapłatę kary umownej czy też odszkodowania uzupełniającego.
 3. Najemca ponosi odpowiedzialność pracowniczą, cywilną i wszelką odpowiedzialność odszkodowawczą względem zatrudnionych pracowników i innych osób, którymi się posługuje z tytułu zaistniałych wypadków przy pracy i chorób zawodowych.
 4. Niezależnie od odpowiedzialności za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie umowy, którą ponosi Najemca względem Wynajmującego, ponosi on także odpowiedzialność w takim samym zakresie, w jakim odpowiedzialność ponosi Wynajmujący względem innych osób, jednostek organizacyjnych, organów administracji publicznej w sytuacji, gdy odpowiedzialność Wynajmującego względem tych osób, instytucji powstała z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
 5. W przypadku skierowania przez osoby trzecie jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem niniejszej umowy przez Najemcę, Najemca na żądanie Wynajmującego zobowiązany jest niezwłocznie przystąpić do sporu lub wstąpić w miejsce Wynajmującego w takim sporze, chyba że roszczenia uznane zostały za bezzasadne prawomocnym orzeczeniem Sądu..
 6. W przypadku gdy Najemca opóźnia się w wykonaniu przedmiotu umowy lub realizuje Umowę w sposób nienależyty, Wynajmujący może powierzyć wedle swojego uznania całość lub część świadczeń obciążających Najemcę osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy (wykonanie zastępcze) bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego, po uprzednim wyznaczeniu Najemcy dodatkowego, 14 dniowego na usunięcie stanu niezgodnego z umową/prawem, na co Najemca wyraża swoją bezwarunkową i nieodwołalną zgodę.

§10 Oznakowanie

1. Najemca może zamieścić na własny koszt oznakowanie lub tablicę reklamową zawierającą informację o prowadzonej przez niego w Lokalu działalności w rejonie recepcji AQUADROMu i na każdym poziomie AQUADROMu. Forma, wizualizacja i rozmiar oznakowania lub tablicy reklamowej oraz miejsce jej usytuowania musi być uprzednio zaakceptowana w formie pisemnej przez Wynajmującego.
2. Najemca uzyska na koszt własny wszelkie wymagane zezwolenia do zainstalowania oznakowania lub tablicy reklamowej. Najemca zainstaluje, będzie utrzymywał w należytym stanie technicznym oraz estetycznym i dokonywał napraw oznakowania lub tablicy reklamowej na koszt własny.
3. Najemca jest zobowiązany do uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wynajmującego na zainstalowanie innego niż opisanego w ust. 1 powyżej obiektu informującego o prowadzonej przez Najemcę działalności.
4. Jakikolwiek wykorzystanie nazwy lub znaku firmowego Wynajmującego lub Najemcy w znakach lub reklamach drugiej Strony wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Strony, której nazwa lub znak ma być wykorzystany.
5. Najemca usunie oznakowanie do 7 dnia licząc od dnia rozwiązania, wygaśnięcia lub odstąpienia od Umowy .
6. Na żądanie Wynajmującego Najemca jest zobowiązany do umieszczenia w miejscach wskazanych przez Wynajmującego reklam oraz ulotek przekazanych przez Wynajmującego, w szczególności Wynajmujący ma prawo do wykorzystania Lokalu oraz Części Wspólnych do umieszczania elementów reklamowych osób trzecich w szczególności w przypadku akcji okresowych, prowadzonych przez Wynajmującego na terenie AQUADROMu.

§11 Ochrona poufności

1. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu względnie po odstąpieniu od umowy przez którąkolwiek ze stron, z jakichkolwiek powodów do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji dotyczących Wynajmującego (zwanymi dla potrzeb niniejszej umowy „Informacjami Poufnymi”), w tym:
 - 1) danych osobowych – chronionych na podstawie ustawy z dnia 29.08.1997 r. O ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926, z późn. zm.),
 - 2) informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa - chronionych na podstawie ustawy z dnia 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz. U. z 2003 r., nr 153, poz.1503, z późn. zm.),
 - 3) informacji niejawnych - chronionych na podstawie ustawy z dnia 5 sierpnia 2010 r. o ochronie informacji

- niejawnych (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 182, poz. 1228 z zm.),
- 4) innych informacji, których ujawnienie mogłoby narazić Wynajmującego na szkodę, a w szczególności:
 - a) informacji programowych, technicznych, technologicznych, handlowych, organizacyjnych, w tym informacji dotyczących danych kontrahentów Wynajmującego, systemu organizacji pracy, prowadzonych negocjacji, pertraktacji ugodowych źródeł zaopatrzenia, cen (wynagrodzeń) uiszczanych przez poszczególnych kontrahentów, wynagrodzeń pracowników, stosowanych obniżek cen i upustów, terminów płatności ustalanych dla poszczególnych kontrahentów;
 - b) strategii działania Wynajmującego, zamierzeń marketingowych itp., sytuacji i wyników finansowych Wynajmującego (za wyjątkiem informacji, których obowiązek opublikowania bądź ujawnienia przez Wynajmującego wynika z obowiązujących przepisów).
 - c) struktury produkcji i usług przedsiębiorstwa,
 - d) wielkości sprzedaży
 - e) metod kontroli jakości, wzorów użytkowych, wynalazków nadających się do opatentowania,
 - f) działań marketingowych, w tym pozyskiwania surowców i materiałów,
 - g) zasad finansowych,
 - h) struktury organizacyjnej przedsiębiorstwa Wynajmującego oraz funkcjonujących u niego systemów zarządzania.
 2. Obowiązek zachowania tajemnicy obejmuje wszystkie uzyskane przez Najemcę informacje poufne, w tym wszelkie dokumenty i materiały w rozumieniu ustawy o ochronie informacji niejawnych, od kogo by nie pochodziły i niezależnie od tego czy zostały uzyskane w związku z wykonywaniem umowy czy tylko przy okazji jej wykonywania oraz niezależnie od tego na jakim nośniku zostały one utrwalone,
 3. Ujawnianie informacji poufnych, niezależnie od sposobu ich ujawnienia, w wypadku gdy ma zostać dokonane w celu innym niż należyte wykonanie Umowy, jest dopuszczalne tylko za uprzednim zezwoleniem Wynajmującego, wyrażonym pod rygorem nieważności w formie pisemnej, przy czym w razie wątpliwości należy skonsultować zamiar ujawnienia informacji z przedstawicielem Wynajmującego. W wypadku gdy Najemca został zobowiązany do ujawnienia informacji poufnych w całości lub części uprawnionemu organowi, Najemca, w granicach obowiązującego prawa, zobowiązany jest uprzedzić Wynajmującego o nałożonym na niego obowiązku. Ujawnienie informacji poufnych w niniejszym trybie, nie zwalnia od obowiązku zachowania jej w tajemnicy względem innych osób lub organów/sądów.
 4. W przypadku rozwiązania, wygaśnięcia względnie odstąpienia od umowy obowiązek zachowania tajemnicy nie ustaje, nadal uważany będzie przez Strony za nieograniczony w czasie a Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu wszelkich dokumentów i innych materiałów dotyczących informacji poufnych jakie sporządził, zebrał, opracował lub otrzymał w czasie trwania umowy albo w związku lub przy okazji jej wykonywania, włączając w to ich kopie, odpisy, a także zapisy na innych nośnikach informacji, najpóźniej do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. W braku możliwości zwrotu informacji poufnych, w szczególności gdy są one przechowywane w systemie informatycznym Najemcy, Najemca zobowiązany jest na żądanie Wynajmującego trwale usunąć przekazane mu informacje poufne i niezwłocznie po ich usunięciu złożyć pisemne oświadczenie o trwałym usunięciu w ten sposób przechowywanych informacji poufnych.
 5. Informacje poufne mogą być udostępnione wyłącznie osobom dającym rękojmię zachowania tajemnicy i tylko w zakresie niezbędnym dla należytego wykonania przedmiotu Umowy. Najemca pouczy osoby mające dostęp do informacji poufnych o obowiązku zachowania poufności.
 6. W razie powzięcia przez Najemcę wiedzy o nieuprawnionym ujawnieniu informacji poufnych Wynajmującego zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić drugą stronę w celu umożliwienia jej podjęcia stosowanych środków zapobiegawczych.
 7. Najemca ma obowiązek zapewnić ochronę informacji poufnych według najwyższych przewidzianych prawem standardów, w tym zapewnić ochronę systemów i sieci teleinformatycznych, w których są przetwarzane, przechowywane lub przekazywane informacje poufne Wynajmującego, a także kontrolować ochronę informacji poufnych oraz przestrzeganie przepisów o ochronie poufności informacji.
 8. Wynajmujący zobowiązany jest do zachowania w poufności danych osobowych oraz informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa, o ile zostały one oznaczone przez Najemcę jako poufne.

§ 12 Siła Wyższa

1. Siła Wyższa oznacza wyjątkowe wydarzenie lub okoliczność:
 - a) na którą Strona nie ma wpływu,
 - b) przeciw której ta Strona nie mogła w racjonalny sposób zabezpieczyć się przed zawarciem Umowy,
 - c) której, skoro wystąpiła, taka Strona nie mogła w racjonalny sposób uniknąć lub jej przewyciężyć, oraz

- d) której nie można uznać za wywołaną w znaczącym stopniu przez drugą Stronę.
2. Jeżeli Siła Wyższa uniemożliwia lub uniemożliwi jednej ze Stron wywiązanie się z jakiegokolwiek zobowiązania objętego umową, to winna ona powiadomić drugą Stronę o wydarzeniu lub okolicznościach stanowiących Siłę Wyższą, wymieniając przy tym zobowiązania, z których nie może lub nie będzie mogła się wywiązać. Powiadomienie winno nastąpić w terminie do 14 dni po dniu, kiedy Strona dowiedziała się, lub powinna się dowiedzieć, o istotnym wydarzeniu lub okolicznościach stanowiących Siłę Wyższą.
 3. Po powiadomieniu, o którym mowa w ust. 2 powyżej, Strona będzie usprawiedliwiona z niewykonania zobowiązań na czas tak długi, w jakim Siła Wyższa będzie stanowiła przeszkodę.
 4. Każda Strona winna zawsze dołożyć wszelkich starań dla zmniejszenia do minimum opóźnienia w wypełnianiu swoich zobowiązań objętych umową, a powstałego wskutek wystąpienia Siły Wyższej.
 5. Strona jest obowiązana powiadomić drugą Stronę, gdy tylko Siła Wyższa przestanie jej dotyczyć.

§13 Postanowienia końcowe

1. Najemca nie może potrącić z czynszu i innych należności wynikających z niniejszej umowy żadnych kwot związanych z roszczeniami, jakie ma przeciwko Wynajmującemu, z wyjątkiem tych, które zostały zasądzone prawomocnym orzeczeniem Sądu powszechnego lub uzgodnione przez Strony na piśmie do potrącenia - pod rygorem nieważności dokonania takiego potrącenia.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji związane z dostarczeniem mediów do Lokalu lub zakłócenia ich działania spowodowane przyczynami nieleżącymi po stronie Wynajmującego, w szczególności siłą wyższą lub przez niezależnych dostawców (np. ogrzewania, wody, energii elektrycznej, usług telekomunikacyjnych). Wynajmujący jednakże niezwłocznie dołoży wszelkich starań, aby jak najszybciej przywrócić normalne funkcjonowanie ww. instalacji
3. Wynajmujący i osoby przez niego upoważnione będą miały prawo dostępu do Lokalu w dowolnej chwili, w trakcie zwykłych godzin pracy Najemcy. W nagłych przypadkach ze względu na awarie lub ze względów bezpieczeństwa, dostęp do Lokalu zostanie umożliwiony Wynajmującemu lub osobom przez niego upoważnionym o dowolnej porze dnia lub nocy.
4. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie prowadzona w formie pisemnej. Korespondencja ta może dodatkowo również być kierowana mailowo lub faksem. Korespondencja pisemna oraz maile i faxy będą kierowane na adresy podane poniżej. Strony mają obowiązek informowania się nawzajem o wszelkich zmianach adresu siedziby, mailowych oraz numerów telefonu lub faksu. Jeżeli Strona nie wykona tego zobowiązania, list przesłany na ostatni adres znany drugiej Stronie uważa się za skutecznie doręczony.
5. Niniejsza Umowa będzie podlegać prawu Rzeczypospolitej Polskiej.
6. Umowa stanowi całość porozumienia Stron i zastępuje wszelkie wcześniejsze pisemne lub ustne porozumienia pomiędzy Stronami, ogólne warunki umów którejkolwiek ze Stron nie znajdują zastosowania.
7. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący nie gwarantuje Najemcy określonej liczby klientów ani dochodów ze sprzedaży w związku z Umową Najmu. Najemca akceptuje fakt, że Wynajmujący może jedynie starać się sprawnie prowadzić AQUADROM; liczba odwiedzających oraz obroty Najemcy zależy od działalności prowadzonej przez Najemcę oraz od sytuacji gospodarczej i rynkowej, a Wynajmujący nie może być obciążony odpowiedzialnością za jej zmiany.
8. Wynajmujący jest uprawniony do uchwalenia, wprowadzenia zmian do Regulaminu(ów) regulujących zasady i uregulowania operacyjne, których przestrzeganie jest konieczne w celu utrzymania wysokiego standardu oraz należytego poziomu bezpieczeństwa AQUADROMu i do których przestrzegania zobowiązany jest Najemca.
9. Na mocy jednostronnego, zgodnego z prawem oświadczenia Wynajmujący może dokonać cesji dowolnych spośród swoich praw wynikających z Umowy Najmu, ich części lub całości, na rzecz osoby trzeciej. Podpisując Umowę Najmu Najemca wyraża zgodę na dokonanie przez Wynajmującego w przyszłości cesji przysługujących mu praw bez konieczności uzyskania zgody Najemcy.
10. Wszelkie przypadki nieskorzystania przez Wynajmującego z jego praw oraz przyjęcie przez niego płatności od Najemcy nie będzie oznaczać zrzeczenia się przez Wynajmującego żadnych roszczeń przysługujących mu wobec Najemcy. Ponadto żadne z działań Wynajmującego, z wyjątkiem jednoznacznych pisemnych oświadczeń o charakterze prawnym, nie będzie traktowane jako zrzeczenie się przez niego jakiegokolwiek z przysługujących mu praw.
11. Nagłówki i tytuły zawarte w niniejszej a także kolejność jej postanowień została wstawiona tylko dla wygody i jako odniesienie i w żaden sposób nie definiuje, nie ogranicza, nie poszerza ani też nie opisuje zakresu niniejszej Umowy, ani intencji jakiegokolwiek jej postanowienia.
12. W braku umownej definicji pojęcia użytego w umowie, Strony przyjmują takie znaczenie danego pojęcia, jakie można ustalić na podstawie definicji określonych w obowiązujących aktach prawnych, a w braku takich definicji, na

podstawie powszechnie przyjętego językowego znaczenia danego zwrotu, wykładanego przy uwzględnieniu brzmienia postanowień umowy, doświadczenia życiowego oraz wiedzy technicznej.

13. Niezależnie od tego czy umowa zostanie przetłumaczona na inny język, oficjalną jej wersją będzie wersja w języku polskim, która będzie miała przewagę w każdym przypadku. Wszelka korespondencja i informacje pomiędzy stronami, wszelkie raporty, polecenia, instrukcje, literatura, zapisy i inne pisemne materiały dotyczące niniejszej umowy będą utrzymane i dostarczane w języku polskim.
14. W przypadku uznania jakiegokolwiek sformułowania lub postanowienia umowy za niezgodne z prawem i uznania tego sformułowania lub postanowienia za nieważne, Strony zobowiązują się uzgodnić nowe sformułowanie lub postanowienie, którego znaczenie będzie najbardziej zbliżone do pierwotnej intencji Stron.
15. Spory wynikłe w związku z niniejszą Umową najmu będą poddane pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
16. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy nie będzie mieć wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy.
17. Wszelkie załączniki wymienione w niniejszej Umowie stanowią jej integralną część i stosuje się do nich postanowienia niniejszej Umowy.
18. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy będą wymagały zgody obu Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
19. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Spis załączników:

1. Załącznik nr 1 – opis Lokalu
2. Załącznik nr 2 – opis Części Wspólnych
3. Załącznik nr 3 – wzór protokołu zdawczo-odbiorczego
4. Załącznik nr 4 – zakres Projektu oraz prawa i obowiązki związane z realizacją prac objętych Projektem
5. Załącznik Nr 5 – opis strefy saunarium,
6. Załącznik nr 6 – wyposażenie udostępniane przez Wynajmującego

.....
(pieczęć uczestnika)

WYKAZ DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ

: „najem części powierzchni AQUADROMU w Rudzie Śląskiej przy ul. Kłodnickiej
z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej”

Ja / My, niżej podpisany / i *)

działając w imieniu i na rzecz:
(pełna nazwa uczestnika)

.....
(adres siedziby uczestnika)

OŚWIADCZAM /Y, ŻE prowadzę / prowadziłem) następujące lokale gastronomiczne:

Nazwa lokalu i jego powierzchnia	Adres	okres prowadzenia lokalu		rodzaj prowadzonej działalności
		początek (data)	koniec lub nadal (data)	
01	02	03	04	05

..... , dnia

.....
Podpis i pieczęć osoby uprawnionej do reprezentowania
uczestnika lub upoważnionej do występowania w jego imieniu.