**Umowa**

DAT……………………………………………

Zawarta w dniu ……………………………………. r. pomiędzy

**Domem Kultury „Świt” w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy**, NIP 524-10-64-487, REGON 000285942z siedzibąw Warszawie (03-371), ul. Piotra Wysockiego 11, reprezentowanym przez: **Panią Lidię Krawczyk** – Dyrektora Domu Kultury „Świt” w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy, zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**

a

**………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**

Zwanego dalej **NAJEMCĄ**

Na podstawie art 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022r., poz. 1933 t. j.) do niniejszej umowy nie maja zastosowania przepisy w/w ustawy”.

**§1.**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania następujące pomieszczenia: powierzchni 20m. ² przy foyer znajdującą się w budynku Domu Kultury ,,Świt" przy ulicy ul. Wysockiego 11 w Warszawie oraz okresowo w miesiącach kwiecień-wrzesień części powierzchni zewnętrznej -36 m.² na cele gastronomiczne- barek będzie usytuowany na zewnątrz we wnęce Domu kultury Świt, przy drzwiach głównych o pow. 4m², pozostała część usytuowana zostanie na terenie zielonym , na którym będzie znajdował się podest drewniany o powierzchni 32 m.²

W części oddanej w Najem zgodnie z niniejszą umową Wykonawca prowadzić będzie punkt gastronomiczny dla uczestników zajęć stałych, imprez organizowanych przez Dom Kultury ,,Świt” oraz osób przybyłych do DK ,,Świt”, czynny od poniedziałku do niedzieli w godzinach 11.00 do 21.00 z możliwością pisemnej korekty godzin otwarcia.”,

zwane dalej „pomieszczeniem”, ,,lokalem" lub ,,przedmiotem najmu", a Najemca lokal ten przyjmuje i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

2. Stan i wyposażenie techniczne lokalu, będącego przedmiotem najmu, w dniu podpisania niniejszej Umowy są znane Najemcy, który akceptuje je bez zastrzeżeń.

3. Lokal przeznaczony jest na prowadzenie punktu gastronomicznego w sposób i na warunkach określonych przez Wynajmującego na etapie przeprowadzonego Konkursu.

**§2.**

1. Najemca zobowiązuje się wyposażyć lokal oraz prowadzić w nim działalność gastronomiczną, obejmującą w szczególności:

a. prowadzenie bufetu szybkiej obsługi, obejmującego m.in.: sprzedaż świeżych kanapek, koktajli owocowych, sałatek, przekąsek, wyrobów cukierniczych i słodyczy, sprzedaż gorących (herbata, kawa) i zimnych napojów (woda mineralna gazowana i niegazowanej, soki owocowe, warzywne, mieszane).

b. sprzedaż napojów alkoholowych nisko procentowych (wyłącznie piwa, cydru, wina) po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,

2. Rozpoczęcie działalności klubokawiarni nastąpi nie później niż od 01.03.2023r.

3. Najemca zobowiązuje się do stałego utrzymania urozmaiconego asortymentu potraw i posiłków i podawania ich na estetycznej zastawie.

4. Najemca będzie prowadzić działalność w dniach pracy Wynajmującego, w godzinach 11.00-21.00 Wynajmujący przewiduje możliwość wydłużenia wskazanych godzin pracy w związku z organizacją wydarzeń i spotkań przez Wynajmującego, o czym Najemca zostanie każdorazowo poinformowany, z co najmniej 1 tygodniowym wyprzedzeniem. Wynajmujący dopuszcza przerwy w działalności w dniach zamknięcia obiektu Wynajmującego.

5. Najemca będzie prowadził działalność na swój rachunek i ryzyko, osobiście lub przez zatrudnionych pracowników.

6. Najemca oświadcza, iż spełnia wszystkie wymogi przewidziane przepisami prawa na prowadzenie określonej niniejszą Umową działalności i ponosi za nią pełną odpowiedzialność.

7. Najemca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą i zobowiązuje się je utrzymać przez cały czas trwania niniejszej Umowy. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązuje się przedstawić do wglądu polisę ubezpieczeniową. Kopia aktualnej polisy stanowi załącznik do umowy.

8. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wewnętrznych regulaminów obowiązujących na terenie budynku Wynajmującego, w szczególności przepisów porządkowych, sanitarnych, bezpieczeństwa i przeciwpożarowych. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z treścią Regulaminów obowiązujących w dniu zawarcia Umowy.

**§3.**

1.Najemca oświadcza, że przedmiot najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz zobowiązuje się na własny koszt dokonać doposażenia wnętrza oraz utrzymywać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym przez czas obowiązywania niniejszej Umowy. Najemca będzie zobowiązany do uzyskania na swój koszt wszelkich zezwoleń koniecznych do wykonania prac oraz dopuszczenia do użytkowania, o ile takie zezwolenia będą wymagane przepisami prawa.

2. Wszelkie inne niż w ust.1 adaptacje i ulepszenia przedmiotu najmu dokonywane przez Najemcę, w tym w szczególności aranżacja wnętrza wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca, wnosząc o wyrażenie zgody przez Wynajmującego, na wykonanie aranżacji, adaptacji lub ulepszeń przedmiotu najmu jest zobowiązany do przedstawienia wszystkich projektów tych prac. Zamawiający zastrzega, iż aranżacje, adaptacje i ulepszenia o których mowa w niniejszym ustępie nie mogą prowadzić do zmiany przeznaczenia pomieszczenia, ani zmiany sposobu użytkowania określonego w dokumentacji powykonawczej budynku.

3. Najemca ponosi wszelkie koszty adaptacji pomieszczenia, wykonywanej na jego wniosek bez prawa do rozliczenia nakładów poniesionych na przedmiot najmu. Najemca nie jest uprawniony do żądania zwrotu nakładów zarówno w trakcie trwania umowy jak również po jej zakończeniu.

4. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń w działalności statutowej Wynajmującego oraz normalnego korzystania z sąsiadujących pomieszczeń nie objętych przedmiotem niniejszej Umowy.

5. Najemca zobowiązuje się do utrzymania należytego porządku i czystości powierzchni wynajmowanej, w tym bieżącego sprzątania stolików, podłogi i pozostałego wyposażenia.

6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe w związku z prowadzoną działalnością oraz za szkody w obiekcie (budynek i otoczenie) na skutek swojej działalności, swoich pracowników i współpracowników, zleceniodawców i działalności osób trzecich będących kontrahentami lub gośćmi Najemcy.

7. W przypadku nieuzgodnienia terminu lub nie usunięcia szkód w obiekcie w terminie uzgodnionym przez Strony, Wynajmujący usunie szkody na koszt Najemcy. Najemca pokryje koszty usunięcia szkód przez Wynajmującego w terminie 14 dni od przedłożenia przez Wynajmującego udokumentowanych kosztów wykonanych prac.

8. Najemca nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddać przedmiotu najmu w części lub w całości w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

9. Wywieszanie szyldów Najemcy oraz znaków na zewnątrz budynku wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

10.Najemca obowiązany jest do dokonywania drobnych napraw połączonych ze zwykłym używaniem przedmiotu najmu i ponoszenia związanych z tym nakładów.

11.Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie tego majtku przed kradzieżą oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane.

12.Jeżeli w czasie najmu okaże się, że istnieje potrzeba wykonania pilnych napraw wynajmowanego lokalu, do których zobowiązany jest Wynajmujący, Najemca powinien niezwłocznie telefonicznie, a następnie pisemnie powiadomić o tym Wynajmującego pod rygorem odpowiedzialności za ewentualne szkody jakie powstaną w następstwie opóźnienia w zawiadomieniu.

13.Najemca będzie informować Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmować niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu.

14.Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych

15.Wynajmujący zastrzega sobie doraźne kontrole poprawności wykonywania usługi (doraźne wizyty).

**§4.**

1. Niniejsza umowa najmu zostaje zawarta na czas określony od 02.01.2023 r. do 30.06.2025 r. z tymże od 02.01.2023 r. do 28.02.2023 r. Najemca przeprowadzi prace adaptacyjne, zaś od 01.03.2023 r. do 30.06.2025 r. rozpocznie się działalność punktu gastronomicznego.

2. Strony zastrzegają sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron lub z 3-miesęcznym okresem wypowiedzenia.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w formie pisemnej z miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących wypadkach:

- niewłaściwego świadczenia usług gastronomicznych przez Najemcę,

4. Wynajmujący jest uprawniony wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w następujących wypadkach:

- Najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za jakiekolwiek okresy płatności nie i uiści należności wraz z odsetkami w terminie 14 (czternaście) dni od daty wezwania do zapłaty,

- Najemca w wyznaczonym terminie nie rozpoczął świadczenia w lokalu usług określonych w Umowie lub nie świadczy tych usług przez okres kolejnych 14 dni kalendarzowych,

-Najemca używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z Umową,

- Najemca wynajął, podnajął lub oddał do używania lokal bez zgody Wynajmującego

- jeżeli przedmiot umowy będzie wykonany niezgodnie z programem, obowiązującymi przepisami prawa, w sposób naruszający dobre obyczaje lub zasady moralności.

-Za brak posiadanych wymaganych uprawnień, zezwoleń, badań czy ubezpieczenia.

**§ 5.**

1. Czynsz miesięczny za wynajmowany lokal ustala się na kwotę .............................. zł netto (słownie: ………………………………………………………………………………………………………) plus podatek VAT, co daje kwotę ............................. zł brutto (słownie: ......................................................................................), płatny z góry, na podstawie wystawionej FV. Termin płatności 14 dni.

2. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust 1, Najemca będzie ponosił koszty na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur:

a) opłat za zużytą energię elektryczną – płatne przez Najemcę na podstawie wskazań podlicznika do 14 dnia każdego miesiąca. Odczyt licznika będzie odbywał się ostatniego dnia każdego miesiąca kalendarzowego przez Najemcę w obecności Kierownika obiektu lub osobę przez niego wyznaczoną i będzie przekazywany Wynajmującemu celem wystawienia faktury,

b) opłat za wodę i odbiór ścieków – płatne przez Najemcę na podstawie wskazań podlicznika do 14 dnia każdego miesiąca,

3. Strony oświadczają, że w przypadku, gdy dojdzie do znacznego wzrostu cen wywołanych wzrostem inflacji więcej niż o 3 proc., DK Świt będzie miał prawo do proporcjonalnego podwyższenia ceny w niniejszej umowie, o czym pisemnie poinformuje.

4. Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

5. Faktury za najem pomieszczenia oraz koszty zużycia, Wynajmujący wystawia zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.

6. W przypadku opóźnienia z zapłatą należności, Wynajmujący ma prawo naliczyć Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie.

**§6.**

1. Najemca po rozwiązaniu Umowy najmu zobowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu trwania Umowy opuścić i opróżnić pomieszczenia z rzeczy należących do Najemcy i przekazać je protokołem zdawczo – odbiorczym Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, po wykonaniu ewentualnych napraw i odmalowaniu pomieszczenia na własny koszt.

2. Ulepszenia wykonane przez Najemcę trwale związane z przedmiotem Najmu przechodzą na własność Wynajmującego bezpłatnie. Najemca nie jest uprawniony do domagania się rozliczenia jakichkolwiek nakładów, które poczynił na przedmiot najmu.

3. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości potrójnej stawki czynszu najmu, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy za każdy miesiąc lub proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu. Dodatkowo Najemca zostanie również obciążony dodatkowymi opłatami o których mowa w § 5 Umowy.

**§7.**

1. Najemca zobowiązany jest najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej Umowy do wpłaty na konto Wynajmującego o numerze **……………………………………………………………..** kaucji pieniężnej w wysokości odpowiadającej trzykrotnemu czynszowi najmu określonemu w § 5 ust. 1 Umowy w kwocie brutto.

2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 przeznaczone jest na poczet pokrycia zaległego czynszu i opłat dodatkowych, o których mowa w § 5 oraz ewentualnych kosztów remontu pomieszczenia po zwolnieniu ich w stanie pogorszonym w stosunku do stwierdzonego w protokole przekazania lokalu z uwzględnieniem normalnego zużycia, a także na poczet odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę postanowień umownych.

3. Wynajmujący może dokonać potrącenia swoich należności z tytułów wymienionych w ust. 2 z wniesionej kaucji na co Najemca wyraża zgodę.

4. W przypadku wykorzystania części lub całości kaucji na cele, o których mowa w ust. 2 Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucje do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

5. W przypadku, gdy w dacie zwrotu lokalu Wynajmujący nie będzie miał w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń kaucja wniesiona w formie pieniężnej podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty protokolarnego stwierdzenia braku podstaw do roszczeń.

**§8.**

1. Wynajmujący ma prawo do naliczenia i egzekwowania kar umownych naliczanych w następujących wypadkach i wysokościach:

-W przypadku rozwiązania umowy w sposób natychmiastowy (brak porozumienia stron i brak 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia) bez zastosowania uzgodnionego pisemnie okresu wypowiedzenia- 200% czynszu najmu brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy;

- w przypadku nie rozpoczęcia prowadzenia działalności punktu gastronomicznego w terminie określonym w umowie – 5 % czynszu najmu brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia w rozpoczęciu działalności punktu gastronomicznego;

- w przypadku braku posiadania przepisanych prawem zezwoleń, pozwoleń, zgód i nieprzedłożenia dokumentu na żądanie Wynajmującego - 200% czynszu najmu brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy za każdy przypadek naruszenia;

- w przypadku braku wykonania prac naprawczych w związku z powstałymi usterkami, do których zobowiązany jest najemca na mocy umowy - 50% czynszu najmu brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy za każdy przypadek naruszenia;

- w przypadku braku posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC i nieprzedłożenia dokumentu na żądanie Wynajmującego - 200% czynszu najmu brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy za każdy przypadek naruszenia

2. Zastrzeżone kary umowne, o których mowa w ust. 1, w ramach tytułów realizacji odnoszą się do naruszenia przez Najemcę jego obowiązków szczegółowo opisanych w poszczególnych częściach Umowy.

4. W przypadku odstąpienia przez Wynajmującego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy kary naliczone do dnia odstąpienia od umowy są nadal należne i wymagalne.

5. Najemca będzie zobowiązany do uiszczenia kary umownej, na pisemne wezwanie Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

6. Wynajmujący może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego zastrzeżone kary umowne.

**§9.**

1Wszystkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej.

**§10.**

1.Wykonanie niniejszej umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., dalej: RODO), dla których Administratorem Danych Osobowych jest Dom Kultury „Świt” w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy, 2. Jednocześnie Wynajmujący oświadcza, iż realizuje obowiązki Administratora Danych Osobowych określone w przepisach RODO także w zakresie dotyczącym danych osobowych Wykonawcy (a także jego pracowników).

3. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska ewentualnie imienia, nazwiska i firmy- jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość czynszu podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

4. Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnieniu, o którym mowa w ust. 1, nie będą podlegały informacje zawarte w niniejszej umowie jak i w jej załącznikach stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą.

**§11**

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:

a. Wynajmujący – **Dom Kultury „Świt” w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy** z siedzibąw Warszawie (03-371), ul. Piotra Wysockiego 11, b. …………………………………………………………………………………………………………………

2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na ostatni znany adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skutecznie doręczoną.

3. Zmiana danych określonych w ust. 1 nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

**§12.**

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Ewentualne spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji niniejszej umowy podlegają

rozstrzygnięciu przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

3. Umowa niniejsza sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej

ze Stron.

Wynajmujący Najemca

Załączniki:

1. Kopia polisy ubezpieczeniowej