

Umowa nr

Zawarta w dniu r. pomiędzy:

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

a

.....
.....
zwanym dalej **NAJEMCĄ**

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024.1320 t.j.) do niniejszej umowy nie mają zastosowania przepisy w/w ustawy.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenie o powierzchni 20m² przy foyer znajdujące się w Domu Kultury „Świt” przy ul. Wysockiego 11 w Warszawie oraz 4m² na zewnątrz we wnęce Domu Kultury „Świt” przy drzwiach głównych, zwane dalej „pomieszczeniem”, „lokałem” lub „przedmiotem najmu”, a Najemca lokal ten przyjmuje i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. W cenie najmu wliczona jest możliwość ustawienia stolików z krzesłkami w holu głównym Domu Kultury „Świt” na powierzchni 13,68 m² w miejscach wskazanych na szkicu z naniesionym obszarem przedmiotu najmu, który stanowi załącznik nr 2 do umowy, z zachowaniem ciągów ewakuacyjnych z Sali kinowej wynoszących 140 cm.
3. Po wyrażeniu zgody przez właściciela budynku (właściciel nie jest zobowiązany do wyrażenia zgody) Wynajmujący udostępni Najemcy w okresie letnim (czerwiec-wrzesień) w cenie czynszu najmu dodatkową powierzchnię na zewnątrz budynku o pow. 36 m² w celu rozstawienia parasoli, stolików, krzeseł i leżaków.
4. 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 gości DK „Świt”, czynny od poniedziałku do niedzieli w godzinach od 11.00 do 21.00 z możliwością pisemnej korekty godzin otwarcia.
5. Stan i wyposażenie techniczne lokalu, będącego przedmiotem najmu, w dniu podpisania niniejszej Umowy są znane Najemcy, który akceptuje je bez zastrzeżeń.
6. Lokal przeznaczony jest wyłącznie na prowadzenie punktu gastronomicznego w sposób i na warunkach określonych przez Wynajmującego na etapie przeprowadzonego Konkursu.

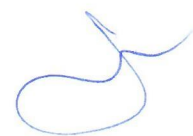
§ 2



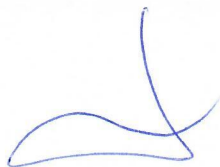
1. Najemca zobowiązuje się wyposażyć lokal oraz prowadzić w nim działalność gastronomiczną, obejmującą w szczególności:
 - a. prowadzenie bufetu szybkiej obsługi, obejmującego m.in.: sprzedaż świeżych kanapek, koktajli owocowych, sałatek, przekąsek, wyrobów cukierniczych i słodczy, sprzedaż gorących (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 punktu gastronomicznego nastąpi nie później niż od
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 punktu gastronomicznego w dniach zamknięcia obiektu Wynajmującego.
5. W ramach umowy Najemca deklaruje gotowość do przygotowania dla Wynajmującego cateringu na wydarzenia specjalne organizowane przez Wynajmującego. Catering będzie każdorazowo ustalany ze wskazanymi osobami z zespołu DK Świt, aby dopasować do tematyki wydarzenia. Wszelkie dodatkowe zamówienia będą wykonywane na podstawie zlecenia, odrębnie opłacanego przez Wynajmującego. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zlecenia przygotowania cateringu Najemcy.
6. Najemca będzie prowadził działalność na swój rachunek i ryzyko, osobiście lub przez zatrudnionych pracowników.
7. Najemca oświadcza, iż spełnia wszystkie wymogi przewidziane przepisami prawa na prowadzenie określonej niniejszą Umową działalności i ponosi za nią pełną odpowiedzialność.
8. 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 nr 3 do umowy.
9. 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 niezgodnienia 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 użytkowaniem 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 majątku 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 **01.07.2025 r. do 07.02.2027 r.** z tymże od **01.07.2025 r. do 15.07.2025 r.** Najemca przeprowadzi prace adaptacyjne, zaś od **16.07.2025 r. do 07.02.2027 r.** rozpocznie się działalność punktu gastronomicznego.
2. Umowa ulegnie rozwiązaniu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia podstawowej umowy użytkowania gruntu wraz z budynkiem (której stroną jest Wynajmujący) -Akt Notarialny REPERTORIUM A nr 664/2022 z dnia 21.01.2022.
3. Strony zastrzegają sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron lub z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w formie pisemnej z miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku niewłaściwego świadczenia usług gastronomicznych przez Najemcę.
5. Wynajmujący jest uprawniony rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a. Najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za jakiegokolwiek okresy płatności nie i uiszczenia należności wraz z odsetkami w terminie 14 (czternaście) dni od daty wezwania do zapłaty,
 - b. Najemca w wyznaczonym terminie nie rozpoczął świadczenia w lokalu usług określonych w Umowie lub nie świadczy tych usług przez okres kolejnych 14 dni kalendarzowych,
 - c. Najemca używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z Umową,
 - d. Najemca wynajął, podnajął lub oddał do używania lokal bez zgody Wynajmującego
 - e. jeżeli przedmiot umowy będzie wykonany niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w sposób naruszający dobre obyczaje lub zasady moralności.
 - f. za brak posiadanych wymaganych uprawnień, zezwoleń, badań czy ubezpieczenia.
6. Wszystkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Rozwiązanie, wypowiedzenie i odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej.

§ 5

1. Czynsz miesięczny za wynajmowany lokal ustala się na kwotę zł netto (słownie.....złotych) plus podatek VAT, co daje kwotę zł brutto (słownie: zł.), płatny z góry, na podstawie wystawionej faktury dostarczonej do siedziby Wynajmującego. 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,
 - c. koszty eksploatacji (centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości, monitoring) rozliczane po zakończeniu każdego kwartału.
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 (wzór protokołu stanowi zał. nr 4) Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym 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 69 1240 1082 1111 0010 0337 9492 kaucji pieniężnej w wysokości odpowiadającej trzykrotnemu czynszowi najmu określonego w § 5 ust. 1 Umowy w kwocie brutto tj. zł.
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 kaucję 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. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
- w przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym (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. W przypadku odstąpienia (rozwiązania) przez Wynajmującego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy kary umowne naliczone do dnia odstąpienia od umowy są nadal należne i wymagalne.
3. Najemca będzie zobowiązany do uiszczenia kary umownej, na pisemne wezwanie Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania.
4. Wynajmujący może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego zastrzeżone kary umowne.

§ 9

Wszystkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 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. 3, 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 siedzibą w Warszawie (03-371), ul. Piotra Wysockiego 11,
 - b. Najemca :
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 3 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca:

Wynajmujący:

Załączniki:

1. Wydruk z KRS/CEIDG
2. Szkic kawiarnia i rozstawienie stolików
3. Kopia polisy ubezpieczeniowej
4. Wzór protokołu przekazania lokalu wraz ze stanami liczników elektrycznego i wody.

