

Bemowskim Centrum Kultury w dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie (01-459), ul. Górczewska 201, reprezentowanym przez Dyrektora – Arkadiusza Majchra, zwanym dalej: **Zleceńdawcą**, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a:z siedzibą w przy ul.
nr NIP..... nr PESEL/REGON prowadzącym/-cą działalność na podstawie/ wpisanym/-ną do
zwanym/-ną w treści umowy „Najemcą”,
reprezentowanym/-ną przez :

o następującej treści :

Niniejsza umowa jest wyłączona ze stosowania przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych z dnia 29 stycznia 2009r. (Dz. U. z 2010 Nr 113 poz. 759 ze zm.) na podstawie art. 4 pkt. 8.

Zleceńbiorca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2001 r. nr 112 poz. 1198 z późn. Zm.), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a najemca bierze do używania lokal użytkowy. Lokal użytkowy usytuowany jest w budynku Bemowskiego Centrum Kultury w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy, ul. Górczewska 201 w Warszawie (dalej „BCK”) na I piętrze o powierzchni ogólnej m², w tym:

- 1) powierzchnia sali restauracyjnej m²,
- 2) powierzchnia kuchni m²,
- 3) pomieszczenia pomocnicze i socjalne m².

2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr do niniejszej umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu. Stan lokalu opisany w protokole będzie stanowił punkt wyjścia przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez Najemcę.

4. Wynajmujący, po uprzednim powiadomieniu Najemcy ma prawo do dokonania wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej ich eksploatacji.

§ 2

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal opisany w § 1 umowy na prowadzenie działalności gastronomicznej (w dalszej treści umowy „restauracja”).

2. Najemca zobowiązuje się do

- a) świadczenia usług gastronomicznych w zakresie produkcji i sprzedaży następującego asortymentu w postaci: przekąsek zimnych i gorących, zup, sałatek, dań głównych, i deserów,
- b) stworzenia kart menu dla konsumentów obejmujących dania z kuchni europejskiej z wiodącą kuchnią polską:

- przekąski zimne i gorące – min. 6 rodzajów,
- zupy – min. 3 rodzaje,
- sałatki – min. 6 rodzajów,
- dania główne – min. 10 rodzajów,
- desery – min. 5 rodzajów.

c) wyposażenie restauracji w minimum:

- ciśnieniowy ekspres do kawy,
- chłodziarki do napojów,
- klimatyzację.

3. Zmiana przeznaczenia lokalu o którym mowa w § 1 umowy, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Działalność gastronomiczna będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarno-epidemiologicznymi, z uwzględnieniem sztuki kulinarniej przyrządzanych posiłków spełniających obowiązujące wymagania w zakresie jakości zdrowotnej.

5. Restauracja będzie czynna w godzinach od 10.00 do 18.00 od poniedziałku do piątku oraz w soboty i niedziele w godzinach uzgodnionych z Wynajmującym.
6. Restauracja może być czynna również przed godziną 10.00 oraz poza godzinami pracy BCK i w dni wolne od pracy.
7. Wynajmujący dopuszcza przygotowywanie posiłków na miejscu w pomieszczeniu kuchni lub ewentualne podgrzanie już przygotowanych posiłków.
8. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie do dnia 1 X 2012 r.
9. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności z winy Najemcy przekraczające jeden miesiąc, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

§ 3

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) wyposażenia na własny koszt wynajętego lokalu w niezbędne urządzenia, sprzęt gastronomiczny i meble,
- 3) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, w tym wszelkich pozwoleń i dopuszczeń do eksploatacji i użytkowania sprzętu gastronomicznego i wyposażenia użytkowanych pomieszczeń,
- 4) uzyskania pisemnej akceptacji Wynajmującego odnośnie nazwy restauracji, aranżacji wnętrza restauracji, rozmiaru, treści i miejsca umieszczenia tablicy reklamowej.
- 5) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy, utrzymania w lokalu porządku i czystości,
- 6) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 7) nie oddawania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 8) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o innej czynności, której skutkiem będzie zmiana Najemcy w terminie 7 dni od jej dokonania,
- 9) utrzymywania na bieżąco pomieszczeń oraz urządzeń i sprzętu gastronomicznego restauracji w należytym stanie technicznym i sanitarnym, a ponadto do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, do eksploatacji instalacji oraz urządzeń zainstalowanych w kuchni, pomieszczeniach pomocniczych i socjalnych oraz w sali restauracyjnej zgodnie z przepisami BHP i instrukcjami obsługi, do zapewnienia bezpieczeństwa osobom przebywającym w kuchni, pomieszczeniach pomocniczych i socjalnych oraz w sali restauracyjnej i ogródku restauracyjnym.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:
- 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
 - 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
 - 3) konserwacji lub napraw grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
 - 5) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
 - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - 7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - 8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowanie całego lokalu i naprawę tynków.
2. Przeprowadzenie remontu przez Najemcę, a w szczególności zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych ust. 1 pkt 3, 7, 8 wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień w § 6 ust. 3 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
3. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Wynajmującego wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.
4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.

§ 5

Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, a także do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt.

§ 6

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowane działaniami Najemcy.
2. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu, będącym przedmiotem niniejszej umowy.
3. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem w/w prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
4. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania niezbędnej naprawy.
5. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

§ 7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:zł (słownie:) brutto w tym: netto: zł (słownie:) powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT:zł (słownie:)
2. Czynsz najmu płatny jest z góry, do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek BCK. Datą zapłaty jest data uznania rachunku przez Wynajmującego.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Najemcę osobiście.
4. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
5. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
6. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności - na czynsz i opłaty bieżące.
7. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu. Wynagrodzenie naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.

§ 8

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony do dniar.
2. Przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.

§ 9

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszonego, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Punkt wyjścia do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowi porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 3 i protokołu przekazującego lokal z powrotem Wynajmującemu.
2. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.

3. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń lokalu.
4. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi na stopień ich zużycia nie były zakwalifikowane do wymiany zgodnie z protokołem, o którym mowa w § 1 ust. 3, jak też Porozumieniem remontowym, o którym mowa w § 4 ust. 2.
5. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy będą traktowane jako porzucone przez Najemcę.

§ 10

1. W przypadkach gdy Najemca:
 - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje ich używać w taki sposób, lub
 - 2) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi, lub
 - 4) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z budynku uciążliwym, lub
 - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu,Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. W przypadku, gdy Najemca oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący rozwiązuje niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
4. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1-3 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 11

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 14

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki:
Protokół zdawczo-odbiorczy

Sprawdzono
względem
radcy prawnym

Irena...
radca prawny

CE

Załącznik nr do umowy najmu

z dnia nr

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

lokalu użytkowego położonego na I piętrze budynku Bemowskiego Centrum Kultury w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy, ul. Górczewska 201, wynajmowanego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, sporządzony w dniu r. pomiędzy:

.....zwanym dalej **Przekazującym**,

a:

....., zwanym dalej **Przejmującym**,

1. W dniu Przekazujący przekazał Przejmującemu lokal użytkowy o powierzchnim², składający się z :

- 1) powierzchni restauracyjnej m²,
- 2) powierzchni kuchni m²,
- 3) pomieszczeń pomocniczych i socjalnychm²,

znajdujący się na I piętrze budynku Bemowskiego Centrum Kultury w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy, ul. Górczewska 201 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.

2. Przejmujący kwituje odbiór:

- kluczy do lokalu,
-
-

2. Opis lokalu i wyposażenia:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

PRZEJMUJĄCY

PRZEKAZUJĄCY

