

WZÓR - UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 2024 roku pomiędzy:

Centrum Promocji Kultury w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie (03-833) ul. Podskarbińska 2, posiadającym NIP: 113 19 83 943 oraz Regon: 011217870, zarejestrowanym w Księdze Rejestrowej Instytucji Kultury pod numerem 1/1995, reprezentowanym przez:

Pana Mirosława Salacha - Dyrektora

zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....

.....

łącznie zwanymi dalej „Stronami”, lub każdy z osobna „Stroną”,

w wyniku przeprowadzenia Konkursu, została zawarta niniejsza Umowa o następującej treści:

§1.

1. Wynajmując Wynajmujący oświadcza, że lokal użytkowy, zwany dalej lokalem jest częścią składową nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Podskarbińskiej 2, 03-833 Warszawa, o nr 55/1 z obrębu 3-04-06 (KW 303630), której jest dzierżawcą,
2. Powierzchnia lokalu wynosi 56,6 metrów kwadratowych i znajduje się na parterze budynku.
3. Stan i wyposażenie techniczne lokalu, będącego przedmiotem najmu, w dniu podpisania niniejszej Umowy są znane Najemcy, który akceptuje je bez zastrzeżeń.
4. Lokal przeznaczony jest na prowadzenie kawiarni w sposób i na warunkach określonych przez Wynajmującego na etapie przeprowadzonego Konkursu.
5. Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami, ani ograniczeniami w rozporządzaniu.

§2.

1. Najemca zobowiązuje się odpowiednio wyposażyć lokal oraz prowadzić w nim działalność kawiarniano-gastronomiczną, obejmującą w szczególności:
 - a. prowadzenie bufetu szybkiej obsługi, zgodnie z reg. Stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
 - b. Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż i podawanie wyłącznie alkoholi niskoprocentowych, tj. piwo, cydr, wino,
 - c. sprzedaż asortymentu ujętego w punkcie 1b niniejszego paragrafu będzie odbywać się po godz.17.00 i bezwzględne przestrzeganie pełnoletniości nabywców,
2. Najemca nie będzie prowadził żadnej innej formy działalności w przedmiocie najmu w szczególności nie dopuszcza się pośrednictwa w sprzedaży, odbiorze, reklamie, dystrybucji jakimikolwiek produktami, towarami niezwiązanymi bezpośrednio z działalnością kawiarnianą.
3. Najemca zobowiązuje się do nie organizowania imprez okolicznościowych, w tym: chrzciny, komunie, itp.
4. Rozpoczęcie działalności kawiarni nastąpi do 60 dni od daty podpisania umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do stałego utrzymania urozmaiconego asortymentu potraw i posiłków i podawania ich na estetycznej zastawie.
6. Najemca zobowiązuje się do ustalania cen według cen rynkowych z niewygórowanym zyskiem.
7. Najemca będzie prowadzić działalność w dniach pracy Wynajmującego, w godzinach wspólnie ustalonych z Wynajmującym. 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.

8. Najemca będzie prowadził działalność na swój rachunek i ryzyko, osobiście lub przez zatrudnionych pracowników.
9. Najemca oświadcza, iż spełnia wszystkie wymogi przewidziane przepisami prawa na prowadzenie określonej niniejszą Umową działalności i ponosi za nią pełną odpowiedzialność.
10. Najemca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na kwotę nie niższą niż 200.000,00 zł i zobowiązuje się je utrzymać przez cały czas trwania niniejszej Umowy. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązuje się przedstawić do wglądu polisę ubezpieczeniową.
11. 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.
12. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania i działania zgodnie z regulaminem kawiarni będącym załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy.
13. Najemca jest zobowiązany do wyposażenia powierzchni użytkowej w niezbędny sprzęt do prowadzenia działalności objętej Umową, w tym sprzęt gastronomiczny i AGD oraz inne niezbędne wyposażenie na własny koszt, zgodnie z wymogami sanitarnymi oraz technicznymi w tym możliwościami energetycznymi Wynajmującego związanymi z przydzieloną mocą i dopuszczalnym obciążeniem.
14. Wyposażenie w przedmiotowy sprzęt AGD, o którym mowa w pkt 13 niniejszego paragrafu, musi być uzgodnione z Wynajmującym i uzyskać jego pisemną zgodę.
15. Najemca zobowiązany jest do uwzględnienia w menu preferencyjnych cen na uzgodnione wspólnie z Wynajmującym posiłki i napoje dla: seniorów/emerytów – słuchaczy Uniwersytetu III Wieku.

§3.

1. Najemca stwierdza, 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.
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 sprzątnięcia stolików, podłogi i pozostałego wyposażenia.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone osobom trzecim w miejscu powstałe w związku z prowadzoną działalnością oraz za szkody w obiekcie (budynek i otoczenie) na skutek swojej działalności lub 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 szkodę 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.

§4.

1. Najemca obowiązany jest do dokonywania drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu i ponoszenia związanych z tym nakładów.
2. Najemca ponosi wszelkie koszty napraw, serwisów urządzeń i sprzętów, m.in. baterii, zlewozmywaków, umywalek, sprzętów gastronomicznych, mebli kuchennych, stanowiących wyposażenie lokalu ujętych w protokole zdawczo-odbiorczym. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia we własnym zakresie niezbędnych wymaganych przez producenta sprzętu i urządzenia, przeglądów i serwisów.
3. 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.
4. Jeżeli w czasie najmu okaże się 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.
5. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub budynku napraw obciążających Wynajmującego Najemca zobowiązany jest po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem prac umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
6. 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.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.

§ 5.

1. Czynsz miesięczny za wynajmowany lokal ustala się na kwotę **zł netto** (słownie:złotych, .../100) plus podatek VAT, co daje kwotę **zł brutto** (słownie: złotych,/100) płatny z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Niezależnie od opłaty, o której 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 10 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 10 dnia każdego miesiąca,
 - c) opłat za ogrzewanie – w wysokości wyliczonej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, płatne w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury,
 - d) opłat za korzystanie z pojemników segregowanych – wysokości wyliczonej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, płatne w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury,
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość waloryzacji czynszu kwartalnie, na podstawie wskaźnika cen towarów i usług (GUS).
3. Zamawiający oświadcza, że posiada status małego przedsiębiorcy, na podstawie art. 4 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

§ 6.

1. Czynsz miesięcznym będzie uiszczany z góry, w złotych polskich, przelewem na rachunek bankowy wskazany Najemcy przez Wynajmującego na fakturze.
2. Okresem rozliczeniowym jest 1 miesiąc kalendarzowy. W przypadku okresu rozliczeniowego krótszego niż jeden miesiąc, czynsz najmu zostanie obliczony proporcjonalnie do faktycznego czasu najmu w danym okresie rozliczeniowym.
3. Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności, o których mowa w § 5 ust 3 Umowy w ciągu 7 dni od daty otrzymania faktury Wynajmującego.
5. Faktury za najem pomieszczenia oraz koszty, o których mowa w § 5 niniejszej Umowy, 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.

7. Najemca zgodnie z przepisami ppoz. i bhp zostawi na portierni Wynajmującego w zaplombowanym pojemniku komplet kluczy wynajmowanego lokalu oraz wykaz osób, które należy zawiadomić w przypadku zdarzeń losowych.

§7.

1. Niniejsza umowa najmu zostanie zawarta na czas określony, tj. 36 miesięcy licząc od dnia rozpoczęcia działalności gastronomicznej. Strony wyłączają mocą niniejszej Umowy art 674 ustawy Kodeksu cywilnego.
2. Strony zastrzegają sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w formie pisemnej z miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących wypadkach:
 - a. niewłaściwego świadczenia usług gastronomicznych przez Najemcę. Przez niewłaściwe świadczenie usług gastronomicznych rozumie się w szczególności:
 - i. brak estetycznej zastawy,
 - ii. skargi konsumentów na jakość świadczonych usług gastronomicznych, w szczególności dotyczące wielkości porcji, jakości oraz estetyki serwowanych posiłków, wygórowanej ceny posiłków,
 - iii. brak dostępności pełnego asortymentu (bufetu szybkiej obsługi).
 - b. podjęcia decyzji przez Wynajmującego, co do zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu,
 - c. innych naruszeń Umowy mających wpływ na sytuację prawną lub faktyczną Wynajmującego.
4. Wynajmujących jest uprawniony wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w następujących wypadkach:
 - a. Najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za jakiegokolwiek okresy płatności, a ogólna zaległość równać się będzie sumie czynszu za dwa okresy płatności albo przewyższy tę sumę i nie uiszcza należności wraz z odsetkami w terminie 14 (czternaście) dni od daty wezwania do zapłaty,
 - b. Najemca w terminie 30 dni od przekazania lokalu 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 sprzeczny z Umową,
 - d. Najemca wynajął, podnajął lub oddał do używania lokal bez zgody Wynajmującego,
 - e. bez zgody Wynajmującego Najemca naruszył umówiony sposób korzystania z lokalu,
 - f. Najemca naruszył postanowienie § 2 ust. 9 Umowy,
 - g. jeżeli podmiot umowy będzie wykonany niezgodnie z, obowiązującymi przepisami prawa, w sposób naruszający dobre obyczaje lub zasady moralności.

§8.

1. Najemca po rozwiązaniu Umowy najmu zobowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu ważności Umowy opuścić pomieszczenia i przekazać je protokołem zdawczo – odbiorczym Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, po wykonaniu napraw i odmalowaniu pomieszczenia na własny koszt.
2. Ulepszenia wykonane przez Najemcę trwale związane z przedmiotem Najmu przechodzą na własność Wynajmującego bezpłatnie.
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.
4. Najemca ma możliwość przedłużenia umowy najmu składając wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu bez konieczności rozpisywania konkursu, na co najmniej 6 miesięcy przed upływem okresu obowiązywania umowy, w przypadku akceptacji wniosku przez Wynajmującego. Za zgodą stron termin ten może ulec skróceniu.

§9.

1. Najemca zobowiązany jest najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej Umowy do wpłaty na konto Wynajmującego o numerze **88 2490 0005 0000 4530 4375 2288** kaucji pieniężnej w wysokości odpowiadającej trzykrotnemu czynszowi najmu określonego 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

dotychczas, o których mowa w § 5 ust. 2 Umowy 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 całości w terminie 30 dni od daty protokolarnego stwierdzenia braku podstaw do roszczeń.
6. Wpłacona przez Najemcę kaucja nie będzie podlegała oprocentowaniu ani waloryzacji.

§10.

1. Strony postanawiają, że obowiązuje je forma odszkodowania w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy stanowi w pierwszej kolejności kary umowne.
2. Wynajmujący ma prawo do naliczenia i egzekwowania kar umownych naliczanych w następujących wypadkach i wysokościach:
 - a) za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy w wysokości 300 % czynszu najmu brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy,
 - b) za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonywania któregokolwiek z obowiązków określonych w Umowie, w wysokości 10 % czynszu najmu brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy.
3. Zastrzeżone kary umowne, o których mowa w ust. 2, 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 są nadal należne.
5. Strony postanawiają, że kary umowne stają się wymagalne z chwilą zaistnienia podstawy do ich naliczenia bez konieczności odrębnego wezwania.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
7. Zapłata kar umownych nie zwalnia Najemcy z obowiązku wykonania wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy.
8. Najemca oświadcza, że zgadza się na potrącenie naliczonych kar umownych z wierzytelności Najemcy przysługujących mu wobec Wynajmującego.

§11.

1. Jeżeli Najemca wykonuje Przedmiot Umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z Umową, Wynajmujący może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący może od Umowy odstąpić.
2. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej.
3. Wszelkie zobowiązania zawarte w niniejszej Umowie, które ze względu na swój charakter lub skutek Strony zobowiązały się przestrzegać i wykonać po ustaniu obowiązywania niniejszej Umowy przetrwają i pozostaną w mocy również po odstąpieniu lub innym ustaniu obowiązywania Umowy.

§12.

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 Dyrektor Centrum Promocji Kultury w Dzielnicy Praga-Południe.
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.

§13.

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
 - a. Wynajmujący – Centrum Promocji Kultury, ul. Podskarbińska 2, 03-833 Warszawa,
 - b. Najemca –
2. Strony ustalają następujące osoby do kontaktu w celu realizacji usługi:
 - a) ze strony Wynajmującego: Pan Maciej Ciulkin – Kierownik Działu Organizacyjno-Administracyjnego, tel. 22 277 08 25, e-mail: maciej@cpk.art.pl,
 - b) ze strony Najemcy:, tel., e-mail:
3. 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.
4. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru ewentualnie w formie elektronicznej.
5. Zmiana danych określonych w ust. 1 nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§14.

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. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu notarialnie poświadczony oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji z art. 777 pkt 4 k.p.c. w terminie 14 dni od dnia zawarcia przedmiotowej Umowy.
4. Koszty zawarcia aktu, o którym mowa w pkt. 1 obciążają Najemcę.
5. Umowa niniejsza sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - Protokół zdawczo-odbiorczy.
- Załącznik nr 2 - Regulamin kawiarni.
- Załącznik nr 3 – Oferta Najemcy

Wynajmujący

Najemca

do Umowy na najem powierzchni w celu prowadzenia działalności kawiarniano - gastronomicznej
w budynku Centrum Promocji Kultury usytuowanego w Warszawie przy ul. Podskarbińskiej 2

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Protokół zdawczo - odbiorczy sporządzono w dniu 2024 r. w sprawie przekazania w na najem
powierzchni w celu prowadzenia działalności kawiarniano - gastronomicznej w budynku Centrum
Promocji Kultury usytuowanego w Warszawie przy ul. Podskarbińska 2 w obecności przedstawicieli:

Wynajmującego

.....

oraz Najemcy

.....

Spisany protokół zdawczo-odbiorczy dotyczy przekazania lokalu użytkowego znajdującego się, na
parterze budynku usytuowanego w Warszawie przy ul. Podskarbińska 2, 03-833 Warszawa,
przeznaczonego na prowadzenie działalności kawiarniano-gastronomicznej.

Powierzchnia lokalu wynosi 56,6 metrów kwadratowych.

Powierzchnia przeznaczona na wynajem jest wyposażona w:

1. Bufet:

- umywalka z baterią – 1 szt.

2. Kuchnia:

- zlew dwukomorowy z baterią – 1 szt.
- szafa przelotowa na naczynia (stal nierdzewna) – 1 szt.
- umywalka z baterią – 1 szt.
- dozownik do mydła – 1 szt.
- dozownik ręczników papierowych – 1 szt.

3. Zmywalnia naczyń:

- zlew jednokomorowy z dociekaczem z baterią do zlewu – 1 szt.
- umywalka z baterią – 1 szt.
- dozownik do mydła – 1 szt.
- dozownik ręczników papierowych – 1 szt.
- stół składany – 2 szt.

4. Pomieszczenie gospodarczo-magazynowe:

- biurko

5. Toaleta:

- muszla klozetowa z deską – 1 szt.
- szczotka do muszli – 1 szt.
- uchwyt na papier toaletowy – 1szt.
- umywalka z baterią – 1 szt.
- dozownik do mydła – 1szt.
- dozownik ręczników papierowych – 1 szt.
- kosz owalny otwierany pedałem – 1 szt.

Uwagi ogólne (opis stanu przejmowanego lokalu użytkowego)

- podłoga

- ściany

- oświetlenie w lokalu

- urządzenia

- stan ogólny

- Inne:

- stan licznika energii elektrycznej :..... KW

- Wraz z przekazywanym lokalem Wynajmujący przekazuje komplet kluczy do wynajmowanego lokalu użytkowego

Uwagi:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

do Umowy na najem powierzchni w celu prowadzenia działalności kawiarniano - gastronomicznej w budynku Centrum Promocji Kultury usytuowanego w Warszawie przy ul. Podskarbińskiej 2

Regulamin kawiarni

1. Najemca zobowiązany jest prowadzić działalność gastronomiczną i programową kawiarni w sposób:
 - a) nieutrudniający realizację statutowej działalności wynajmującego i niekolidujący z imprezami lub zajęciami organizowanymi w jej bezpośrednim sąsiedztwie,
 - b) zapewniający porządek, bezpieczeństwo i czystość w kawiarni, a także w sąsiadujących z nią częściami wspólnymi.
2. Zakres działalności gastronomicznej kawiarni powinien obejmować:
 - a) serwowanie Gotowych posiłków / pół gotowych dań, m.in.: dań lunchowych, przystawek garmazeryjnych, z możliwością podgrzania w takich urządzeniach jak np. piekarnik, opiekacz czy mikrofalówka, Pomieszczenie nie jest przystosowane do wytwarzania posiłków od podstaw tylko do podgrzewania gotowych produktów.
 - b) prowadzenie bufetu szybkiej obsługi, obejmującego: 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),
 - c) prowadzenia profesjonalnych usług baristycznych z wykorzystaniem ekspresu kolbowego (o ograniczonym poziomie hałasu) i wypalanej rzemieślniczo kawy
 - d) catering wspomagający program działalności i wydarzenia realizowane na terenie Centrum Promocji Kultury, jednocześnie, w przypadku korzystniejszych ofert, Wynajmujący zastrzega sobie prawo korzystania z usług innych zewnętrznych podmiotów;
 - e) Najemca nie będzie prowadził żadnej innej formy działalności w przedmiocie najmu w szczególności nie dopuszcza się pośrednictwa w sprzedaży, odbiorze, reklamie, dystrybucji jakimikolwiek produktami, towarami niezwiązanymi bezpośrednio z działalnością kawiarnianą.
 - f) Najemca zobowiązuje się do nie organizowania imprez okolicznościowych, w tym: chrzciny, komunie, itp.
3. Najemca na własny koszt zobowiązany jest do zaproponowania nazwy kawiarni i ewentualnej aranżacji wnętrza lokalu, wymagające akceptacji Wynajmującego.
4. Najemca będzie prowadził kawiarnię w sposób ciągły, pokrywający się z działalnością Centrum Promocji Kultury, w dniach i godzinach wspólnie uzgodnionych z Wynajmującym, z możliwością ich modyfikacji wynikających z organizacji konkretnych wydarzeń.
5. Najemca zobowiązany jest do uwzględnienia w menu preferencyjnych cen na uzgodnione wspólnie z Wynajmującym posiłki i napoje dla seniorów/emerytów – słuchaczy Uniwersytetu III Wieku działającego na terenie Centrum Promocji Kultury.
6. Najemca zobowiązuje się zapewnić i utrzymać przez cały okres najmu:
 - a) personel w liczbie niezbędnej do niczym nie zakłóconego funkcjonowania kawiarni,
 - b) terminal płatniczy do realizacji transakcji bezgotówkowych,
 - c) nieprzerwanej sprzedaży dań i napojów.
7. Sprzedaż alkoholu w kawiarni dozwolona jest pod warunkiem:
 - a) uzyskania przez Najemcę stosownej koncesji,
 - b) uwzględnienia w menu wyłącznie alkoholi niskoprocentowych (np. piwo, cydr, wino),
 - c) sprzedaży tego typu asortymentu po godz.17.00 i bezwzględne przestrzeganie pełnoletniości nabywców.
8. Najemca zobowiązuje się stosować zasadę zero waste i ograniczyć stosowanie przedmiotów jednorazowego użytku wykonanych z tworzyw sztucznych, w szczególności zaś do:
 - a) wyeliminowania z użycia jednorazowych talerzy, sztućców, kubeczków, mieszadełek, patyczków, słomek, opakowań, toreb, reklamówek i pojemników na żywność wykonanych z poliolefinowych tworzyw sztucznych i zastąpienia ich wielorazowymi odpowiednikami lub

- jednorazowymi produktami ulegającymi kompostowaniu lub biodegradacji, w tym wykonanymi z biologicznych tworzyw sztucznych spełniających normę EN 13432 lub EN 14995;
- b) podawania napojów w opakowaniach wielokrotnego użytku lub w butelkach zwrotnych;
 - c) wykorzystywania materiałów, które podlegają procesowi recyklingu;
9. Najemca zobowiązuje się do publikowania w widocznym miejscu dziennego jadłospisu z uwzględnieniem preferencyjnych pakietów przeznaczonych dla seniorów.
 10. Najemca zobowiązuje się utrzymać ceny dań i produktów w pierwszym roku obowiązywania Umowy na poziomie cen przedstawionych w Załącznikach do Formularza ofertowego. Po upływie wskazanego okresu cennik może ulec corocznej waloryzacji z dniem 1 września każdego roku o wartość nie wyższą niż wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Wynajmujący

Najemca