

ELEKTROWNIA

26-600 Radom, ul. Mikołaja Kopernika 1

tel. 48/ 383-60-77; fax 48/ 383-60-78

Umowa Najmu (projekt)

Zawarta w dniu 2019 r. w Radomiu, pomiędzy **Mazowieckim Centrum Sztuki Współczesnej „Elektrownia” w Radomiu** z siedzibą w Radomiu 26-600, ul. Mikołaja Kopernika 1, NIP: 948 242 36 13, REGON: 140418633, RIK/29/06, reprezentowanym przez:

Włodzimierza Pujanka – Dyrektora

Dorotę Pęzik – Główną Księgową

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

....., z siedzibą w wpisanym do
pod numerem..... NIP:, REGON:,
zwanym dalej „Najemcą”, reprezentowanym przez:

.....

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Radomiu przy ul. Mikołaja Kopernika 1.
2. Przedmiotem najmu są lokale przeznaczone na prowadzenie działalności gastronomicznej, bufetu/kawiarni, składające się z następujących pomieszczeń:
 - 1) bufetu/kawiarni;
 - 2) sali konsumpcyjnej;
 - 3) zaplecza technicznego.
3. Łączna powierzchnia wynajmu do prowadzenia działalności gastronomicznej wynosi 100 m².
4. Lokale, o których mowa w ust. 2, wyposażone są w instalacje wspólne dla całego budynku, tj.: instalację centralnego ogrzewania, kanalizacyjną oraz instalację elektryczną, instalację wodociągową, wentylacji i klimatyzacji.
5. Wynajmujący przekaże Najemcy przedmiot najmu w ciągu 30 dni od dnia podpisania Umowy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 2

Termin obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, na okres od 6 czerwca 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku.

§ 3

Uprawnienia i obowiązki Najemcy


Korzystanie przez Najemcę z lokali przeznaczonych w najem odbywać się będzie na następujących zasadach:

1. Najemca zobowiązuje się użytkować lokale będące przedmiotem najmu wraz z ich wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo – odbiorczym, w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w Umowie.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddawać w całości lub w części lokali w podnajem lub do korzystania osobom trzecim.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za powierzony sprzęt przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym.
4. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej w bufecie/kawiarni w dni robocze w godzinach od do ... oraz w niedziele i święta.....

5. Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokali w należyтым stanie technicznym, technologicznym oraz do stosowania i przestrzegania przepisów sanitarnych, BHP i przeciwpożarowych.
6. Najemca zobowiązuje się do uzyskania na swój koszt wszelkich wymaganych badań i zezwoleń na rozpoczęcie działalności gastronomicznej w siedzibie MCSW „ELEKTROWNIA” w Radomiu, przy ulicy Kopernika 1
7. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia we własnym zakresie i na własny koszt sprzątania wynajętych pomieszczeń, dokonywania czynności dezynfekcyjnych i dezynsekcyjnych lokali.
8. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz nieczystości stałych i odpadów organicznych.
9. Najemca może na własny koszt dokonywać ulepszeń i modernizacji lokali po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
10. Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokali w należyтым stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do zachowania lokalu w stanie nie pogorszonym.
11. Najemca będzie ponosił koszty związane z wyposażeniem pomieszczeń w urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym m.in. dobrej jakości zastawę stołową.
12. Najemca ponosi koszty związane z wyposażeniem sali konsumpcyjnej w stoły i krzesła, zgodnie z przedstawioną i zaakceptowaną przez Dyrektora Centrum koncepcją organizacji przestrzeni i aranżacji wnętrz wynajmowanych lokali.
13. Zabezpieczenie składników majątku będących własnością lub znajdujących się w dyspozycji Najemcy, znajdujących się w lokalach objętych Umową najmu lub poza tymi lokalami, należy do Najemcy.
14. Najemca zobowiązuje się, w okresie objętym umową, ubezpieczyć od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością i posiadany mieniem, obejmującej naprawienie szkody osobowej bądź szkody rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej, na sumę gwarancyjną wynoszącą co najmniej 100.000,00 zł. Najemca obowiązany jest okazać posiadaną polisę Wynajmującemu w okresie 14 dni od daty zawarcia Umowy. W przypadku nie okazania polisy Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo rozwiązania Umowy zgodnie z § 7 ust.3 pkt 2.
15. Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż przez Najemcę wina i alkoholi wysokogatunkowych, za wyjątkiem piwa, pod warunkiem uprzedniego uzyskania koncesji.
16. Najemca w trakcie trwania Umowy udostępni w lokalach kawiarni możliwość rozpowszechniania materiałów reklamowych Centrum w tym repertuarów, ulotek, plakatów.

§ 4

Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienia porządku i czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania i na terenie przylegającym do budynku.
 2. Wynajmujący zapewni ochronę nieruchomości.
 3. Wynajmujący zapewni swobodny dojazd samochodu dostawczego Najemcy.
 4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez Najemcę składników majątkowych, na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia przez Najemcę lub zdarzeń losowych.
 5. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile Najemca sam nie usunął wyrządzonej szkody lub nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione koszty usunięcia szkody w kwocie obciążenia Wynajmującego wynikającego z faktury za wykonane prace.
 6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do organizowania własnych wydarzeń kulturalnych w bufecie/kawiarni.
 7. Wynajmującemu przysługuje prawo do dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych budynku znajdujących się w lokalach objętych Umową najmu.
- 

8. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do lokali objętych Umową najmu w celu oceny utrzymywania przez Najemcę pomieszczeń i ich infrastruktury w należyłym stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 5

Czynsze i obciążenia

1. Stawkę miesięcznego czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu Strony ustalają na kwotę zł netto (słownie złotych;) plus obowiązujący podatek VAT.
2. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz, z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia uruchomienia na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
3. Wysokość stawki czynszu najmu (netto), o której mowa w ust. 1, będzie waloryzowana corocznie średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Niezależnie od czynszu Najemca pokrywać będzie koszty eksploatacyjne pomieszczeń tj.:
 - koszty energii elektrycznej wg wskazań zainstalowanych podliczników o numerach –P 150805-013, P 150618-637
 - koszty zużycia ciepłej i zimnej wody oraz ścieków zastosowano rozliczenie ryczałtowe w wysokości 30 złoty netto miesięcznie,
 - koszty zużycia energii cieplnej w związku z otwartą przestrzenią kawiarni zostały ujęte w stawce czynszu najmu.
5. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu opłaty stanowiące koszty utrzymania lokali, o których mowa w ust. 6, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT.
6. Należności, o których mowa w ust. 3 i 6, Najemca będzie wpłacała na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT.
7. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych, w wpłaty należności dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek.
8. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu, o której mowa w ust. 5 nie stanowi zmiany Umowy.
9. W celu zabezpieczenia wierzytelności opisanej w ust. 3 i 6 oraz innych należności opisanych w niniejszej Umowie, Wynajmującemu służy prawo zastawu na ruchomościach będących w dyspozycji najemcy znajdujących się w lokalach stanowiących przedmiot najmu.
10. Na mocy ustanowionego zastawu wynajmujący będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją staną się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi Najemcy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

§ 6

Kary umowne

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
 - 1) Udokumentowanego niewykonywania lub nienależytego wykonywania któregośkolwiek z obowiązków wynikających z Umowy, w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu, o której mowa w § 5 ust. 2.
 - 2) Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu rozwiązania Umowy przez Wynajmującego, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w wysokości trzykrotności kwoty czynszu, o której mowa w § 5 ust. 2.
2. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę wezwania do zapłaty.
3. Przewidziane w umowie kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 7

Ochrona danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016), dalej RODO, Zamawiający informuje, iż:

1. administratorem danych osobowych Wykonawcy podanych w związku z realizacją niniejszej umowy jest Dyrektor Mazowieckiego Centrum Sztuki Współczesnej „Elektrownia” w Radomiu, z siedzibą ul. Kopernika 1, 26-600 Radom tel. 48 383 60 77;
2. kontakt z Inspektorem Ochrony: Pan Tomasz Paprocki - Agencja Bezpieczeństwa Informacji Fusion 24 ul. Niedziałkowskiego 19/21/93, 26-600 Radom, adres e-mail: biuro@abifusion24.pl
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z przedmiotowym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego;
4. odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 8, 8a oraz art. 96 ust. 3, 3a i 3b ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. 2018, poz. 1986 ze zm.), dalej „ustawa Pzp”;
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 97 ust. 1, 1a i 1b ustawy Pzp, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy lub okres ustalony w oparciu o uzasadniony interes realizowany przez administratora;
6. obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Pzp;
7. w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
8. posiada Pani/Pan:
 - 1) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - 2) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
 - 3) na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
 - 4) prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
9. nie przysługuje Pani/Panu:
 - 1) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - 2) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - 3) na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

§ 8

Rozwiązanie umowy

1. Każda ze stron może w formie pisemnej wypowiedzieć Umowę z ważnych przyczyn, zachowując sześciomiesięczny okres wypowiedzenia, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
2. Dopuszcza się rozwiązanie Umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem stron.
3. Rozwiązanie Umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w razie:
 - 1) - zalegania z wpłatami czynszu i/lub należnych opłat co najmniej za dwa miesiące oraz nieuregulowania należnych opłat lub czynszu wraz z odsetkami, mimo upływu dodatkowego miesięcznego terminu, udzielonego Najemcy na zapłacenie zaległego czynszu lub opłat;
 - 2) - naruszenia przez Najemcę warunków Umowy, jej niewykonywania lub nienależytego wykonania przez Wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami Umowy;
 - 3) - utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności.
4. Rozwiązanie Umowy z jakichkolwiek przyczyn zobowiązuje Najemcę do opuszczenia lokali najpóźniej w terminie 15 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i przekazania lokali w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu, w jakim otrzymał je w najem zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym, z zastrzeżeniem § 5 ust. 10 .
5. Po zakończeniu lub wygaśnięciu Umowy najmu zostanie przygotowany protokół zdawczo-odbiorczy wynajmowanych pomieszczeń. Stanowić on będzie podstawę do porównania stanu przekazywanych pomieszczeń ze stanem z dnia przekazania.
6. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z lokalem, wykonane przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może zatrzymać, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z lokalem, wykonane przez Najemcę za zgoda Wynajmującego nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.
7. W przypadku nieobecności Najemcy lub jego przedstawicieli przy przekazaniu lokali, mimo wcześniejszego powiadomienia przez Wynajmującego, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze skutkiem dla Najemcy.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Strony wyznaczają osoby do kontaktów w sprawie wykonywania postanowień niniejszej Umowy:
 - 1) ze strony Wynajmującego
 - 2) ze strony Najemcy.....
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego
3. Zmiany niniejszej Umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

