

## UMOWA

zawarta dnia ..... w Warszawie, z wyłączeniem stosowania Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843) pomiędzy:

**Stołeczną Estradą** z siedzibą w **Warszawie 02-027 ul. Niemcewicza 4/6**, wpisaną do rejestru instytucji artystycznych prowadzonego przez Prezydenta Warszawy pod nr RIA 146/86, posiadająca NIP: 525-000-97-37, reprezentowaną przez:

- **Dyrektora – Andrzeja Matusiaka**

- **p.o. Zastępcy Dyrektora – Marka Willa**

zwaną w dalszym ciągu umowy **Wynajmującym**,

a

..... z siedzibą w .....,  
posiadającym numer NIP: ....., KRS..... reprezentowaną  
przez:

- .....,

zwanym w dalszym ciągu umowy **Najemcą**.

### Przedmiot umowy

#### § 1.

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Rybaki 3 na Skwerze I Dywizji Pancernej w Warszawie, zgodnie z umową z dnia 28 sierpnia 2018 r. zawartą z Miastem Stołecznym Warszawa.
2. Najemca oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej w postaci prowadzenia lokalu gastronomicznego.
3. Strony zobowiązują się wykonywać niniejszą umowę zgodnie z jej treścią i celem, a także zgodnie z treścią regulaminu konkursu ofert (dalej zwanego „Regulaminem”), na podstawie którego została wybrana oferta Najemcy i zgodnie z treścią oferty Najemcy złożonej w konkursie ofert (dalej „Oferta”), w szczególności Najemca zobowiązuje się przeznaczyć oddany w najem przedmiot najmu na prowadzenie działalności gastronomicznej, Regulamin oraz Oferta stanowią odpowiednio Załącznik Nr 2 i Nr 3 do umowy.

#### § 2.

1. Wynajmujący oddaje w najem do użytkowania Pawilon Artystyczny Restaurację Fontanna, znajdującą się przy ul. Rybaki 3 na Skwerze im. I Dywizji Pancernej w Warszawie, zwaną dalej „Restauracją” o łącznej powierzchni 263 m<sup>2</sup> oraz niezadaszony ogródek o łącznej powierzchni

około 300 m<sup>2</sup>. Rzut określający rozmieszczenie pomieszczeń Restauracji i ogródka stanowi Załącznik nr 1 do umowy.

2. Wynajmujący oddaje Najemcy Restaurację w najem do prowadzenia działalności gastronomicznej.

### **Warunki i czas trwania umowy**

#### **§ 3.**

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu w terminie 14 dni od daty skutecznego zawarcia umowy.
2. Stan techniczny Restauracji oraz wyposażenie stwierdzone zostanie w protokole zdawczo/odbiorczym sporządzonym przez Strony w dniu wydania przedmiotu najmu, stanowiącym Załącznik nr 4 do umowy.

#### **§ 4.**

1. Umowa najmu zostanie zawarta na czas określony do dnia 2 września 2021 r., z automatycznym jej przedłużeniem na kolejne 2 lata, tj. do dnia 2 września 2023 r. na warunkach określonych w umowie najmu, po przedłużeniu przez Miasto Stołeczne Warszawa tytułu prawnego do terenu zabudowanego.
2. Umowa z Najemcą może być przedłużona o kolejne 2 lata, tj. do dnia 2 września 2025 r. na warunkach uzgodnionych przez Strony.

### **Obowiązki i uprawnienia Najemcy**

#### **§ 5.**

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) pozyskania przed rozpoczęciem działalności w Restauracji wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, badań i koncesji, zaś Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności w tym zakresie;
  - b) uruchomienia działalności w Restauracji w ciągu 45 dni od daty podpisania umowy;
  - c) Restauracja działać będzie w sezonie wysokim, tj. 1 kwietnia – 31 października. Wynajmujący dopuszcza możliwość zamknięcia Restauracji w sezonie niskim, tj. 1 listopada – 31 marca, z powodu znacznego spadku frekwencji. Najemca powinien poinformować Wynajmującego o zamiarze zamknięcia Restauracji w sezonie niskim na 30 dni przed planowanym zamknięciem. Restauracja będzie otwarta codziennie przynajmniej w godzinach od 11:00 do 22:00.
  - d) zapewnienia personelu niezbędnego do sprawnego funkcjonowania Restauracji;
  - e) prowadzenia, niezbędnych w okresie najmu, prac remontowych i konserwacji użytkowanych urządzeń będących własnością Wynajmującego, po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego o takiej konieczności, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów;

- f) wykorzystywania wynajmowanej powierzchni użytkowej w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, zgodnie z treścią niniejszej umowy oraz Regulaminu. Prowadzenie działalności innej niż określona w zdaniu poprzednim wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
  - g) opłacania czynszu i opłat za zużywane media w wysokości i terminie określonym w niniejszej umowie;
  - h) zawarcia we własnym zakresie umowy na wywóz nieczystości w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu, Najemca przekaże Wynajmującemu kopię zawartej umowy na wywóz nieczystości;
  - i) aranżacji i wyposażenia niezbędnego do prowadzenia działalności we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń z tytułu ulepszeń pozostawionych w przedmiocie najmu;
  - j) prowadzenia, niezbędnych w okresie najmu, prac remontowych i konserwacji użytkowanych urządzeń będących własnością Organizatora, po uprzednim poinformowaniu Organizatora o takiej konieczności, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów;
  - k) zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w Restauracji, ogródku i obszarach przyległych;
  - l) publicznego odpłatnego udostępniania toalet w godzinach funkcjonowania Restauracji oraz dbania o czystość i porządek w tych toaletach;
  - m) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z przepisami bhp i ppoż., oraz w sposób niezakłócający funkcjonowania innych posesji zgodnie z zasadami współżycia społecznego;
  - n) posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności przez okres wykonywania umowy i przedkładania dokumentu potwierdzającego fakt zawarcia umowy ubezpieczenia Wynajmującemu na każde jego wezwanie. W przypadku, gdy okres obowiązywania ubezpieczenia jest krótszy niż okres obowiązywania umowy, Najemca jest zobowiązany przedkładać, kolejne dokumenty poświadczające posiadanie ubezpieczenia na dalsze okresy, tak aby wykazać ciągłość ubezpieczenia;
  - o) posiadania ubezpieczenia wyposażenia będącego jego własnością wraz z towarem od zdarzeń nadzwyczajnych, kradzieży, aktów wandalizmu i innych podlegających ubezpieczeniu ryzyka na kwotę w pełni odzwierciedlającą wartość rynkową mienia;
  - p) wystąpienia do Zarządu Terenów Publicznych w Warszawie o udostępnienie dojazdu do Restauracji.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie sprzętu, przekazanego mienia i pomieszczeń w trakcie obowiązywania umowy oraz za wszelkie szkody zaistniałe po stronie Wynajmującego oraz osób trzecich, w szczególności klientów Restauracji, spowodowane

działaniem Najemcy lub powstałe na skutek działania wykorzystywanego sprzętu i przekazanego majątku lub działania osób zatrudnianych przez Najemcę.

3. W razie powstania szkody po stronie Wynajmującego, spowodowanej w szczególności zniszczeniem sprzętu lub uszkodzeniem pomieszczeń, tj. m.in. uszkodzeniem podłóg, ścian, Najemca jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego i sporządzić protokół, który zostanie podpisany przez obie Strony. Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkody na własny koszt. W razie konieczności naprawy/remontu pomieszczenia Najemca jest zobowiązany do uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na sposób naprawienia szkody.
4. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu także tymczasowo, w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem lub w innym sposób przenieść jego na osobę trzecią.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z umowy.
6. Najemca umożliwi Wynajmującemu wstęp do Restauracji w godzinach otwarcia w celu upewnienia się, że Najemca wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z postanowień umowy, a także wstęp po godzinach w sytuacjach awarii lub zagrożenia.
7. Strony zgodnie ustalają, że lokal zostanie oznaczony szyldem zgodnie z postanowieniami z §1 ust. 1. Strony ustalają, że ww. nazwa Wynajmującego stanowi istotny element umowy, zaś możliwość jej używania przez Najemcę przez cały czas obowiązywania umowy należy do podstawowych obowiązków Najemcy, tym samym zmiana nazwy lub szyldu może nastąpić wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu według swojej najlepszej wiedzy i doświadczenia oraz oświadcza, że dołoży należytej staranności, aby jakość wykonywanej usługi, serwisu klienta oraz serwowanego menu gastronomicznego była jak na najwyższym poziomie. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia terminalu płatniczego do realizacji transakcji bezgotówkowych przez klientów.
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za działania swoich kontrahentów, dostawców lub osób zatrudnianych przez siebie, bez względu na rodzaj stosunku prawnego, jak za swoje własne.
10. Najemca zobowiązuje się do powstrzymania od wykorzystywania Restauracji w sposób stwarzający zagrożenie pożarowe, inne zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia osób przebywających w Restauracji.
11. W razie naruszenia zobowiązań określonych w ust. 4 i 5 powyżej, Najemca jest zobowiązany do ich usunięcia niezwłocznie od dnia otrzymania informacji o tym fakcie naruszenia zobowiązań. Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 1/30 kwoty miesięcznego

czynszu, o którym mowa w §7 ust. 1 i 2 za każdy dzień opóźnienia w usunięciu naruszenia zobowiązań.

12. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz Restauracji i w ogródku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, Stołecznego Konserwatora Zabytków i Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod rygorem nieważności.

### **Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego**

#### **§ 6.**

1. W związku z wynajęciem Restauracji, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do ustanowienia świadczeń dodatkowych:
  - a) udostępnienia energii elektrycznej;
  - b) dostarczenia wody.
2. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonane będą według cen dostawców tych mediów dla Wynajmującego w sposób następujący:
  - a) koszty pobieranej energii elektrycznej ponosi Najemca na podstawie wskazań licznika;
  - b) opłaty za wodę i odbiór ścieków ponosi Najemca na podstawie wskazań licznika;
  - c) opłaty za wywóz nieczystości płaci Najemca według odrębnej umowy zawartej z firmą zajmującą się wywozem nieczystości.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zgłaszania uwag odnośnie jakości obsługi i jakości świadczonych usług gastronomicznych. Najemca będzie miał obowiązek zastosowania się do zgłoszonych uwag.

### **Płatności**

#### **§ 7.**

1. W sezonie wysokim, tj. 1 kwietnia – 31 października Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w kwocie [.....] złotych + 23% VAT, tj. [.....] złotych brutto miesięcznie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
2. W sezonie wysokim, tj. 1 listopada – 31 marca Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w kwocie [.....] złotych + 23% VAT, tj. [.....] złotych brutto miesięcznie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
3. Czynsz jest płatny z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.
4. Wysokość czynszu może być waloryzowana nie częściej niż raz do roku zgodnie ze wzrostem cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych podawanych do informacji przez GUS. Wynajmujący powiadomi Najemcę o zmianach w drodze pisemnej.

5. Poza czynszem Najemca uisć na rzecz Wynajmującego następujące opłaty (dalej zwane łącznie „Opłatami”): zimna woda, ścieki, energia elektryczna - według faktycznego zużycia zgodnie ze wskazaniami licznika, płatne w terminie 14 dni od dnia przedstawienia re-faktury VAT z tytułu Opłat.

### **Kaucja**

#### **§ 8.**

1. Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsza umowa zawarta jest pod warunkiem, iż Najemca wpłaci kaucję w wysokości 25% rocznego czynszu brutto, określonego w §7 ust. 1 i 2, na następujący rachunek bankowy Wynajmującego: ..... w banku..... w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie należytego wykonania przez Najemcę wszelkich jego zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, w szczególności, jeżeli w czasie obowiązywania umowy Czynsz lub Opłaty będą zaległe i niezapłacone, wówczas Wynajmujący może, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Najemcy, według swojego uznania użyć jakiegokolwiek części kaucji na pokrycie zaległego Czynszu lub Opłat. Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy, aby ten zwrócił mu użytą w tym celu kwotę tak, aby wysokość kaucji nie była niższa niż ustalona w ust. 1 powyżej. Jeżeli Najemca nie zwróci takiej kwoty w terminie 14 dni od doręczenia mu pisemnego wezwania do uzupełnienia kaucji, Wynajmujący będzie uprawniony do żądania zapłaty kaucji wraz z ustawowymi odsetkami.
3. Zapłatą kaucji będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego.
4. W przypadku braku zapłaty przez Najemcę kaucji w ustalonym terminie, strony uznają, iż umowa nie została przez nie skutecznie zawarta i tym samym nie będzie wywoływać skutków prawnych.
5. Najemca nie ma prawa do zaliczania kaucji na poczet swych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
6. Strony postanawiają, że kaucja zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu, dokonanego na podstawie protokołu zdawczo/odbiorczego, chyba że umowa stanowi inaczej.

### **Zakończenie umowy**

#### **§ 9.**

1. Najemca jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu niezwłocznie po zakończeniu najmu, opuścić lokal, usunąć z niego należącego do niego przedmioty ruchome i zwrócić go Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy.

2. Najemca będzie zobowiązany przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego, zgodnie z protokołem wydania, w stanie nie pogorszonym, a jeżeli wynikającym z normalnego użytkowania.
3. Stan techniczny Kawiarni oraz wyposażenie określone w protokole zdawczo/odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 4 do umowy po zakończeniu najmu stwierdzone zostanie w protokole zwrotu sporządzonym przez Strony niezwłocznie po zakończeniu najmu, nie później jednak niż w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy.
4. W razie stwierdzenia po zakończeniu najmu, że pogorszenie przedmiotu najmu lub wyposażenia jest następstwem nieprawidłowego jego użytkowania, Wynajmujący ma prawo do zatrzymania wpłaconej przez Najemcę Kaucji, o której mowa w §8 ust. 1, w części odpowiadającej wysokości powstałej szkody.

### **Rozwiązanie umowy**

#### **§ 10.**

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę w formie pisemnej bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:
  - a) zalega z zapłatą Czynszu lub Opłat za dwa kolejne okresy płatności i nie uregulował należności pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu, nie krótszego niż 14 dni. W przypadku rozwiązania umowy w tym trybie Wynajmujący zatrzymuje kaucję w pełnej wysokości;
  - b) używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową, w tym także z Ofertą i Regulaminem, tj. w szczególności prowadzi inną działalność niż prowadzenie działalności gastronomicznej, lub przeznaczeniem;
  - c) odda przedmiot najmu w podnajem, do używania osobom trzecim albo zawrze umowę cesji z osobą trzecią bez zgody Wynajmującego;
  - d) uporczywie narusza regulamin Multimedialnego Parku Fontann;
  - e) narusza inne ustalenia Stron wynikające z niniejszej umowy, Oferty oraz Regulaminu i nie usunie tego naruszenia w terminie 7 dni pomimo pisemnego wezwania przez Wynajmującego;
  - f) rażąco narusza postanowienia umowy określone w §5 ust. 7 i 8 oraz w §6 ust. 3.
2. W razie wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia przez Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu, o którym mowa w §7 ust. 1. Wynajmujący ma prawo do zaliczenia na poczet kary umownej wpłaconej przez najemcę Kaucji, o której mowa w §8 ust. 1, z zastrzeżeniem §9 ust. 1. Wynajmujący zachowuje prawo dochodzenia pełnego odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Żądanie zapłaty kary umownej nie wyłącza uprawnienia Wynajmującego do żądania naprawienia szkody w wysokości przenoszącej karę umowną.

4. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę w formie pisemnej bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot najmu ma wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy. Najemcy przysługuje to uprawnienie dopiero po uprzednim wyznaczeniu odpowiedniego, nie krótszego niż 14 dni, terminu na usunięcie wad.

#### **Postanowienia końcowe**

##### **§ 11.**

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie będą miały odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Strony wyznaczają następujące osoby kontaktowe odpowiedzialne za koordynację prac związanych z realizacją przedmiotu Umowy:
  - a) po stronie Wynajmującego - [...], tel. [...], e-mail [...],
  - b) po stronie Najemcy - [...], tel. [...], e-mail [....].Zmiana przedstawiciela każdej ze Stron musi zostać potwierdzona pisemnie i nie stanowi zmiany umowy.
4. Wszelkie ewentualne spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać w sposób polubowny. W razie niemożności rozwiązania sporu w sposób wskazany w zdaniu poprzednim, Strony zgadzają się poddać spór pod właściwość sądu powszechnego, właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.
5. Załączniki do niniejszej umowy stanowiącej integralną część:
  - a) Rzut określający rozmieszczenie pomieszczeń Restauracji oraz ogródka – Zał. nr 1;
  - b) Regulamin konkursu – Zał. nr 2
  - c) Oferta cenowa – Zał. nr 3;
  - d) Protokół zdawczo/odbiorczy – Zał. nr 4;
  - e) Regulamin Multimedialnego Parku Fontann – Zał. nr 5.
6. W razie jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy umową, Regulaminem a Ofertą, uważa się, że przeważające znaczenie ma niniejsza umowa.
7. Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

**Wynajmujący**

**Najemca**