

REGULAMIN KONKURSU OFERT

na najem powierzchni w celu prowadzenia działalności gastronomicznej
w budynku Domu Kultury KADR w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy
w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Organizatorem Konkursu jest Dom Kultury KADR w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawa, zwany dalej również „DK KADR” z siedzibą przy ul. Rzymowskiego 32, 02-637 Warszawa.
2. Do Konkursu ofert nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29.01.2004 r.- Prawo zamówień publicznych.
3. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
 - a) Konkursie – należy przez to rozumieć konkurs ofert na najem powierzchni w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości DK Kadr usytuowanej w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32,
 - b) Regulaminie – należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin konkursu ofert na najem lokalu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości DK Kadr usytuowanej w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32,
 - c) Wynajmującym – należy przez to rozumieć DK KADR,
 - d) Najemcy – należy przez to rozumieć podmiot, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą i z którym zostanie podpisana umowa najmu na prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku DK KADR,
 - e) Oferencie – należy przez to rozumieć podmiot, który złożył ofertę w Konkursie.
4. DK KADR zastrzega prawo zakończenia Konkursu na każdym jego etapie bez wyboru oferty i bez prawa zgłaszania jakichkolwiek roszczeń przez Oferentów do DK KADR.

§ 2

Przedmiot Konkursu

1. Przedmiotem Konkursu jest najem powierzchni w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w postaci klubokawiarni, w nieruchomości DK Kadr usytuowanej w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32.
2. Celem Konkursu jest wyłonienie podmiotu, z którym zostanie zawarta umowa najmu lokalu użytkowego opisanego w ust. 3 poniżej, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.
3. Najem dotyczy lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku DK KADR przy ul. Rzymowskiego 32 w Warszawie, o łącznej powierzchni 103,1 m², składającego się z przestrzeni na prowadzenie działalności gastronomicznej o powierzchni 91m² oraz zaplecza kuchenneo-magazynowego o powierzchni 12,1 m², zwanego dalej „lokalem” lub „lokałem użytkowym”.
4. Zawarcie Umowy najmu na wymieniony w ust. 3 powyżej lokal jest przewidziane na czas określony 36 miesięcy od dnia 01 września 2017 r. z możliwością jego wcześniejszego wypowiedzenia.

5. Miejsce przeznaczone na działalność gospodarczą to powierzchnia otwarta z barem wyposażonym w lodówkę, zlewozmywak, 7 stolików, 1 stolik dziecięcy oraz 32 krzesła.
6. Zaplecze kuchenne-magazynowe wyposażone jest w płytę grzewczą, piekarnik, okap, zlewozmywak, zmywarkę, szafki kuchenne i szafki dla pracowników. Wskazana powierzchnia została przystosowana do prowadzenia gastronomii.
7. Powierzchnia objęta Konkursem posiada:
 - a) przyłącza wodno-kanalizacyjne (z rozdziałem na dwa źródła ciepłej i zimnej wody),
 - b) instalację c.o.,
 - c) instalację elektryczną,
 - d) wentylację mechaniczną,
 - e) dostęp do WC (damskie, męskie oraz dla osób niepełnosprawnych).
8. Najemca będzie zobowiązany zgłosić Wynajmującemu propozycję nazwy klubokawiarni, która musi zostać zatwierdzona przez Wynajmującego. Zgłoszenie propozycji nazwy klubokawiarni nie jest żadnym z kryteriów Konkursu.
9. W budynku DK KADR obowiązki służbowe wykonuje około 70 osób, natomiast rotacyjnie z budynku korzysta do 1500 osób dziennie, liczba ta ulega zwiększeniu z uwagi na organizowane przez DK KADR różnego rodzaju wydarzenia i spotkania. Podane w niniejszym ustępie dane nie stanowią zapewnienia handlowego i nie mogą być przedmiotem żadnych roszczeń Oferenta i Najemcy.
10. Budynek DK KADR, wraz z lokalem użytkowym przeznaczonym pod prowadzenie działalności gospodarczej jest wyposażony w niezbędny sprzęt przeciwpożarowy.
11. Wynajmujący zastrzega sobie prawo korzystania z innych usług / dostaw w zakresie szerokokorozumianego cateringu podczas organizowanych wydarzeń i spotkań.

§ 3

Obowiązki Najemcy

1. Najemca jest zobowiązany do wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt do prowadzenia działalności objętej Umową, w tym sprzęt gastronomiczny i AGD oraz inne wyposażenie niezbędne (m.in. talerze, sztućce, serwisy kawowe szklanki, serwetki i inne) na własny koszt, zgodnie z wymogami sanitarnymi i technologicznymi.
2. DK KADR oczekuje, że Najemca będzie prowadzić działalność w dniach pracy DK KADR, tj. od niedzieli do czwartku, w godzinach 8:00-21:00 oraz w piątki i soboty w godzinach 8:00-23:00 (przy czym lunch będzie dostępny w sprzedaży codziennie minimum w godzinach 12:00-16:00).
3. W przypadku wystąpienia konieczności wydłużenia godzin pracy klubokawiarni (nawet do godziny 24:00) w związku z organizacją wydarzeń i spotkań przez DK KADR, Najemca zostanie każdorazowo poinformowany o terminach i godzinach takich wydarzeń i spotkań, z co najmniej 2 – tygodniowym wyprzedzeniem.
4. DK KADR wymaga by prowadzona przez Najemcę działalność gastronomiczna obejmowała w szczególności:
 - a) sprzedaż lunchu (przygotowanego w lokalu lub innym odpowiednio przystosowanym do tego pomieszczeniu i dostarczonych do klubokawiarni przy ul. Rzymowskiego 32) tj.:
 - zup, dań obiadowych, przystawek garmażeryjnych,
 - dań lunchowych (np. tarty, kisze, pasty itp.),
 - dań wegetariańskich,
 - dań bezglutenowych,
 - b) prowadzenie bufetu szybkiej obsługi, obejmującego co najmniej:

-
- sprzedaż zestawów śniadaniowych,
 - sprzedaż zestawów jednodaniowych,
 - sprzedaż kanapek świeżych,
 - sprzedaż świeżych koktajli owocowych,
 - sprzedaż sałatek,
 - sprzedaż gorących napojów (herbata, kawa z ekspresu),
 - sprzedaż wyrobów cukierniczych i słodczy,
 - sprzedaż napojów (wody mineralnej gazowanej, niegazowanej, soków owocowych, warzywnych, mieszanych (różne smaki)).
- c) sprzedaż napojów dla seniorów w preferencyjnych niskich cenach – kawa, herbata w cenie do 5,00 zł brutto dla osób powyżej 60 roku życia,
 - d) sprzedaż napojów alkoholowych (wyłącznie piwa, cydru, wina) codziennie po godzinie 19:00 (po uzyskaniu właściwych zezwoleń),
 - e) udostępnienie w sali konsumpcyjnej co najmniej 3 aktualnych tytułów prasowych (prasa codzienna) do użytku klientów,
 - f) opracowanie i opublikowanie dziennego jadłospisu obowiązującego w klubokawiarni.
5. Najemca ma prawo do sprzedaży innych nie wymienionych w niniejszym Regulaminie posiłków oraz produktów spożywczych po cenach nie odbiegających od cen rynkowych.
 6. Oferent zobowiązuje się przedstawić ceny dań w Załącznikach do Formularza ofertowego. Wskazane ceny zostaną ustalone z niewygórowanym zyskiem.
 7. 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. Pierwsza waloryzacja nastąpi począwszy od 01.09.2018 r.
 8. Najemca zobowiązuje się do utrzymania urozmaiconego asortymentu potraw i posiłków oraz podawania ich na estetycznej zastawie, którą dostarczy we własnym zakresie.
 9. Najemca zobowiązuje się utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym, technologicznym i sanitarnym, dbać należyście o utrzymanie czystości, a także przestrzegać zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponosić odpowiedzialność z tego tytułu.

§ 4

Warunki udziału w Konkursie

1. Warunkiem uczestnictwa w Konkursie jest:
 - a) złożenie oferty,
 - b) przedstawienie proponowanego zakresu sprzedawanych produktów, w tym przykładowego menu wraz z cenami zestawów. Przykładowe menu na jeden dzień powinno zawierać m.in. jedno danie obiadowe z dodatkami, zupy, przystawki garmazeryjne, zestaw śniadaniowy, zestaw jednodaniowy.
2. Oferty w Konkursie mogą składać osoby fizyczne, prawne i inne jednostki organizacyjne:
 - a) prowadzące działalność gospodarczą w branży gastronomicznej,
 - b) posiadające udokumentowane doświadczenie w zakresie usług gastronomicznych,
 - c) niezalegające z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,

- d) w stosunku, co do których nie prowadzi się postępowania upadłościowego, likwidacyjnego, ani nie ogłoszono ich upadłości czy likwidacji,
 - e) posiadające uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
 - f) znajdujące się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację celu Konkursu.
3. Do oferty należy dołączyć następujące dokumenty:
- a) oryginał wypełnionego i podpisanego Oświadczenia o spełnieniu warunków udziału w Konkursie (Załącznik nr 1 do Regulaminu),
 - b) oryginał wypełnionego i podpisanego Formularza ofertowego (Załącznik Nr 2 do Regulaminu) wraz z załącznikami,
 - c) aktualny odpis z właściwego rejestru (KRS) lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej (CEDIG), w przypadku Oferenta będącego spółką cywilną obowiązuje załączenie potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii umowy spółki;
 - d) aktualne – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert – zaświadczenia właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzających odpowiednio, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
 - e) decyzja o nadaniu nr REGON, NIP,
 - f) oryginał lub kopii potwierdzonej notarialnie pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do reprezentowania Oferenta w niniejszym Konkursie oraz do zawarcia Umowy,
 - g) proponowany zakres sprzedawanych produktów, menu wraz z gramaturą i cennikiem.
4. Dokumenty wymienione powyżej pod pozycją c), d) i e) mogą zostać przedłożone w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Oferenta. Pozostałe dokumenty winny zostać złożone w formie wskazanej w ust. 3 powyżej.
5. Oferta winna zostać podpisana przez Oferenta lub osobę go reprezentującą. Za podpisanie uznaje się własnoręczny podpis złożony (w sposób umożliwiający identyfikację osoby) przez Oferenta lub opatrzenie oferty bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. Oferta może zostać podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania Oferenta. Za osoby uprawnione do reprezentowania Oferenta uznaje się osoby upoważnione do tego we właściwym rejestrze lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej bądź w stosownym pełnomocnictwie.
6. Za DK KADR osobą uprawnioną do kontaktów z Oferentami jest Michał Podkański – Kierownik administracyjny, tel.575 403 634, e-mail: info@dkkadr.waw.pl

§ 5

Zasady Konkursu

1. Konkurs może się odbyć chociażby wpłynęła jedna oferta spełniająca wymogi i warunki Konkursu.
2. Oferty wraz z wymaganymi dokumentami należy składać w zamkniętej kopercie do dnia 16.08.2017 r. do godz. 15:00 w siedzibie DK KADR, ul. Rzymowskiego 32, 02-637 Warszawa.
3. Koperta powinna zawierać nazwę i dokładny adres Oferenta, telefon kontaktowy oraz dopisek: „Oferta konkursowa na wynajem powierzchni przeznaczonej na działalność gastronomiczną w Domu Kultury KADR w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32”.
4. Oferent jest związany ofertą w ciągu 30 dni od dnia otwarcia ofert.

5. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i sporządzeniem oferty ponosi Oferent.
6. Wyboru Oferty dokonuje Komisja konkursowa powołana w tym celu przez Dyrektora DK KADR.
7. Postępowanie konkursowe rozpoczyna się od sprawdzenia, czy złożone oferty spełniają wymogi formalne określone w § 4 Regulaminu. W przypadku braku aktualnych dokumentów lub niewypełnienie formularza ofertowego, wzywa się Oferenta do ich uzupełnienia w terminie 3 dni roboczych od dnia powiadomienia, pod rygorem odrzucenia oferty.
8. Komisja konkursowa:
 - a) przyjmuje oferty,
 - b) otwiera oferty,
 - c) przyjmuje dodatkowe oświadczenia i wyjaśnienia Oferentów,
 - d) dokonuje analizy ofert,
 - e) odrzuca ofertę, jeżeli oferta nie spełnia wymogów formalnych określonych w Regulaminie,
 - f) wzywa Oferentów do złożenia stosownych wyjaśnień dotyczących oświadczeń lub dokumentów, jeżeli brak takiego wezwania skutkowałby koniecznością unieważnienia Konkursu,
 - g) sporządza protokół z wyboru Oferty, wraz z uzasadnieniem, który przedkłada Dyrektorowi DK KADR do zatwierdzenia.
9. O wyniku konkursu Komisja poinformuje Oferentów mailowo w dniu 23.08.2017 r.

§ 6

Kryteria oceny Ofert

1. Komisja konkursowa dokonując oceny ofert stosować będzie następujące kryteria:
 - a) kwota miesięcznego czynszu za najem lokalu netto – 40 pkt.
 - b) opis proponowanej działalności klubokawiarni (oferowany asortyment potraw i napojów (wraz z szacowanymi cenami) oraz proponowany program działalności poza gastronomicznej) – 60 pkt.
 - c) minimalna stawka czynszu najmu wynosi – 3 500,00 zł + 23 % VAT (przy czym stawka ta nie obejmuje opłat związanych z użytkowaniem lokalu, tj. opłaty za energię elektryczną, wodę i ścieki. Opłata za energię elektryczną, wodę i ścieki będzie naliczana zgodnie ze wskazaniami licznika. Natomiast za wywóz odpadów komunalnych odpowiedzialny będzie Najemca na podstawie odrębnej umowy podpisanej z odbiorcą odpadów komunalnych.
2. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska największą liczbę punktów z końcowej oceny ofert – max. 100 pkt.
3. W razie uzyskania przez dwie lub więcej ofert takiej samej liczby punktów DK KADR wezwie Oferentów do złożenia Ofert dodatkowych według odrębnych warunków Komisji konkursowej.
4. Oferty złożone po terminie określonym w § 5 ust. 2 zostaną zwrócone bez ich otwierania.

§ 7

Umowa najmu

1. Z wyłonionym w trybie konkursu Oferentem zostanie zawarta umowa najmu w terminie do 14 dni roboczych od ogłoszenia wyników.

2. Przekazanie lokalu wybranemu Oferentowi nastąpi w terminie do 5 dni roboczych od dnia podpisania Umowy. Do rozpoczęcia działalności Najemca będzie zobowiązany najpóźniej w dniu 01.09.2017 r.
3. Najemca, przed podpisaniem Umowy zobowiązany będzie do wniesienia kaucji gwarancyjnej w wysokości 2-miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT, tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu, opłat dodatkowych oraz opłat związanych z pogorszenia stanu lokalu.
4. Kaucja powinna zostać wniesiona w formie pieniężnej na rachunek bankowy DK KADR przed datą zawarcia umowy najmu.
5. Wpłacona przez Najemcę kaucja nie będzie podlegała oprocentowaniu ani waloryzacji.
6. Szczegółowe zasady najmu lokalu regulować będzie Umowa najmu zawarta pomiędzy DK KADR a Najemcą. Wzór umowy stanowi załącznik nr 4 do Regulaminu.
7. W przypadku powstania po stronie Oferenta, którego oferta została wybrana, okoliczności losowych, niemożliwych do przewidzenia w chwili ogłoszenia wyników Konkursu, uniemożliwiających podpisanie Umowy, uprawnienie do zawarcia Umowy przechodzi na Oferenta, którego oferta uzyskała drugą w kolejności największą liczbę punktów w końcowej ocenie ofert.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. DK KADR przysługuje prawo dokonania wyboru oferty według kryteriów określonych w § 4 Regulaminu.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyduje Organizator Konkursu.

Załącznik Nr 1 do REGULAMINU

OŚWIADCZENIE WYKONAWCY O SPEŁNIANIU WARUNKÓW UDZIAŁU W KONKURSIE

Składając Ofertę w Konkursie na najem lokalu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości w Domu Kultury KADR w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32, oświadczamy, że spełniamy warunki określone w Regulaminie, tj.:

1. posiadamy, udokumentowane doświadczenie w zakresie usług gastronomicznych na dowód czego przedstawiamy wykaz najważniejszych realizacji prowadzonych w ww. zakresie:
.....
.....
.....
.....
2. nie zalegamy z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
3. nie prowadzi się w stosunku do nas postępowania upadłościowego, nie ogłoszono naszej upadłości, ani nie jesteśmy w likwidacji,
4. posiadamy uprawnienia do wykonywania określonej w Konkursie działalności lub czynności, jeżeli przepisy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
5. znajdujemy się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację celu Konkursu.

....., dnia 2017 roku

.....

(pieczęć i podpis Oferenta)

Załącznik Nr 2 do REGULAMINU

FORMULARZ OFERTOWY

.....
(pieczęć adresowa Wykonawcy)
NIP.....
REGON
telefon
faks
adres e-mail

**Dom Kultury „KADR”
w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy
ul. Rzymowskiego 32
02-687 Warszawa**

W odpowiedzi na ogłoszenie o Konkursie ofert na najem lokalu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości DK KADR przy ul. Rzymowskiego 32 w Warszawie, niniejszym:

1. SKŁADAMY ofertę na wykonanie przedmiotu Konkursu zgodnie z Regulaminem,
2. OŚWIADCZAMY, że zapoznaliśmy się z Regulaminem i uznajemy się za związanych określonymi w nim postanowieniami i zasadami postępowania,
3. OFERUJEMY stawkę czynszu miesięcznego za najem lokalu w kwocie netto zł (słownie złotych:) powiększoną o podatek VAT (23%) w wysokości zł., co w wyniku daje kwotę brutto.....zł (słownie złotych.....),
4. OŚWIADCZAMY, że zapoznaliśmy się stanem technicznym lokalu i w przypadku wyboru naszej oferty i zawarcia z nami Umowy, nie będziemy zgłaszać w trakcie jej obowiązywania, roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i modernizację lokalu, w celu rozpoczęcia w nim działalności,
5. ZGŁASZAMY następującą propozycję nazwy klubokawiarni :
6. ZGŁASZAMY następujący opis proponowanej działalności klubokawiarni:
 - a) oferowany asortyment potraw i napojów (wraz z szacowanymi cenami)
.....
.....
.....
.....
 - b) proponowany program działalności poza gastronomicznej:
.....
.....
.....
.....

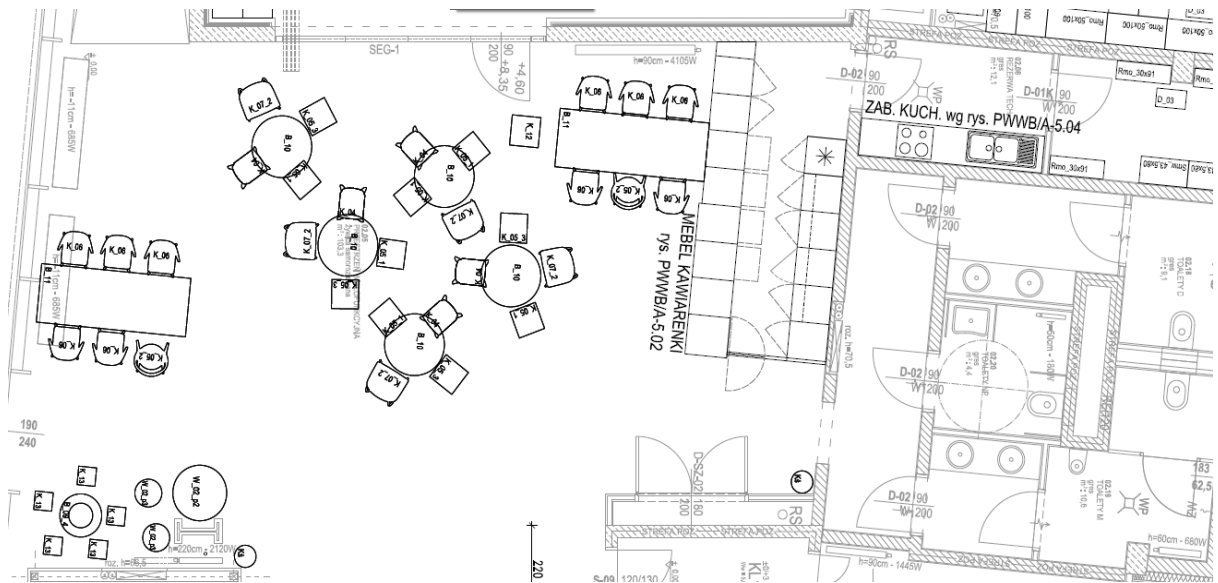
7. OŚWIADCZAMY, że w przypadku wyboru naszej oferty, przed rozpoczęciem najmu uzyskamy wszelkie wymagane przepisami prawa zezwolenia i koncesje na prowadzenie działalności w wynajmowanym lokalu,
8. ZOBOWIĄZUJEMY SIĘ, w przypadku wyboru naszej Oferty, do wpłacenia kaucji gwarancyjnej w wysokości 2-miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT, przed zawarciem umowy najmu,
9. UWAŻAMY SIĘ za związanych niniejszą Ofertą przez okres 30 dni od upływu terminu składania ofert,
10. OŚWIADCZAMY, że zapoznaliśmy się z umową najmu i zobowiązujemy się, w przypadku wyboru naszej oferty, do zawarcia umowy najmu zgodnej z niniejszą Ofertą, na warunkach określonych w Regulaminie, w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego,
11. WSZELKĄ KORESPONDENCJĘ w sprawie niniejszego postępowania należy kierować do:
imię i nazwisko:
nazwa:
adres:
telefon / fax:
adres e-mail:
12. OŚWIADCZAMY, że wszystkie dane zawarte w niniejszym Formularzu ofertowym, jak i we wszystkich Załącznikach, odpowiadają rzeczywistości i są zgodne z prawdą,
13. Niniejszą OFERTĘ składamy na kolejno ponumerowanych stronach oraz dołączamy do niej następujące oświadczenia i dokumenty:
 - a) oryginał wypełnionego i podpisanego Oświadczenia (Załącznik nr 1 do Regulaminu),
 - b) oryginał wypełnionego i podpisanego Formularza ofertowego (Załącznik Nr 2 do Regulaminu) wraz z Załącznikami,
 - c) aktualny odpis z właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej,
 - d) aktualne zaświadczenie (wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania Ofert) właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające odpowiednio, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
 - e) odpis decyzji o nadaniu nr REGON, NIP,
 - f) oryginał lub kopię potwierdzonej notarialnie pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do reprezentowania Oferenta w niniejszym Konkursie oraz do zawarcia Umowy.

....., dnia 2017 roku

.....
(pieczęć i podpis Oferenta)

Załącznik Nr 3REGULAMINU

**OPIS TECHNICZNY LOKALU
/rzut lokalu gastronomicznego/**



Załącznik Nr 4 do REGULAMINU

WZÓR UMOWY

W dniu 2017 r. pomiędzy:

1. Domem Kultury „KADR” w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, z siedzibą w (02 – 697) Warszawie przy ulicy Rzymowskiego 32, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury dla Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy pod numerem Dz.I.K–III–93, legitymującym się numerem NIP 521-14-42-401, REGON 000841120, zwanym dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez Zbigniewa Dardę – Dyrektora,
a
2. siedzibą w (.... –)
....., przy ulicy, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez.....
pod numerem, NIP, REGON, zwany dalej „**Najemcą**” reprezentowanym przez –

łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”, lub każdy z nich z osobną „**Stroną**”,

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

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania następujące pomieszczenia, o łącznej powierzchni 103,1 m², znajdujące się w budynku przy ul. Rzymowskiego 32:
 - a) powierzchnię konsumpcyjną o powierzchni 91 m² z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną,
 - b) zaplecze kuchenne – magazynowe o powierzchni 12,1 m², obejmujące m.in. kuchnię, magazyn oraz szatnię dla pracowników,zwane dalej „**pomieszczeniem**”, „**lokalem**” lub „**przedmiotem najmu**”.
2. Stan i wyposażenie techniczne lokalu, będącego przedmiotem najmu, w dniu podpisania niniejszej Umowy są znane Najemcy, który akceptuje je bez zastrzeżeń.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się odpowiednio wyposażyć lokal oraz prowadzić w nim klubokawiarnię pod nazwą, obejmującą w szczególności:
 - a) sprzedaż lunchu,
 - b) prowadzenie bufetu szybkiej obsługi,
 - c) sprzedaż napojów dla seniorów w preferencyjnych niskich cenach,
 - d) sprzedaż napojów alkoholowych (wyłącznie piwa, cydru, wina) codziennie po godzinie 19:00 (po uzyskaniu właściwych zezwoleń),
 - e) udostępnienie w sali konsumpcyjnej co najmniej 3 aktualnych tytułów prasowych.
2. Rozpoczęcie działalności klubokawiarni nastąpi dnia 01.09.2017 r.
3. Najemca zobowiązuje się do stałego utrzymania urozmaiconego asortymentu potraw i posiłków i podawania ich na estetycznej zastawie.
4. Najemca zobowiązuje się do ustalania cen z niewygórowanym zyskiem.

5. Najemca będzie prowadził działalność na swój rachunek i ryzyko, osobiście lub przez zatrudnionych pracowników.
6. Najemca oświadcza, iż spełnia wszystkie wymogi przewidziane przepisami o prowadzeniu określonej niniejszą Umową działalności i ponosi za nią pełną odpowiedzialność.
7. Najemca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na kwotę nie niższą niż 100 000,00 zł i zobowiązuje się, na żądanie Wynajmującego, przedstawić do wglądu polisę ubezpieczeniową.
8. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania regulaminów obowiązujących na terenie budynku Wynajmującego. Regulaminy zostaną przekazane Najemcy w dniu zawarcia Umowy.

§ 3

1. Najemca stwierdza, że przedmiot najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz zobowiązuje się na własny koszt dokonać aranżacji, zgodnie z koncepcją przedstawioną w Ofercie oraz utrzymywać przedmiot najmu w stanie po aranżacji przez czas obowiązywania niniejszej Umowy. Najemca będzie zobowiązany do uzyskania na swój koszt wszelkich zezwoleń koniecznych do wykonania prac aranżacyjnych 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 wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca, wnosząc o wyrażenie zgody przez Wynajmującego, na wykonanie adaptacji lub ulepszeń przedmiotu najmu jest zobowiązany do przedstawienia wszystkich projektów tych prac.
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 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 zobowiązuje się przestrzegać, w szczególności przepisów porządkowych, sanitarnych, bezpieczeństwa i przeciwpożarowych oraz wskazań Wynajmującego w tym zakresie.
7. 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.
8. W przypadku nie uzgodnienia 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.
9. 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.
10. Najemca obowiązany jest każdorazowo pisemnie zgłaszać Wynajmującemu pozostawanie Najemcy w lokalu po godzinach pracy i w dni wolne od pracy Wynajmującego.
11. Wywieszanie szyldów, 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. W związku z ust. 1, w zakresie nie należącym do obowiązków Wynajmującego, Najemcę obciąża naprawa i konserwacja urządzeń znajdujących się w lokalu.
3. 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 ewentualną szkodę jaka powstała w następstwie opóźnienia w zawiadomieniu.
4. 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.

§ 5

1. Czynsz miesięczny za wynajmowany lokal ustala się na kwotę + 23%VAT zł brutto (słownie złotych:).
2. Opłata, o której mowa w ust. 1 zawiera koszty zarządu, utrzymania budynku w należytym stanie technicznym i estetycznym.
3. Niezależnie od opłaty, o której mowa w ust. 1, Najemca będzie ponosił koszty: opłaty za energię elektryczną, wodę i ścieki (zgodnie ze wskazaniem licznika) oraz koszty wywozu odpadów komunalnych (Najemca jest zobowiązany do podpisania umowy na wywóz odpadów komunalnych z odbiorcą odpadów).

§ 6

1. Czynsz miesięczny będzie uiszczany z góry, w złotych polskich, przelewem na rachunek bankowy wskazany Najemcy przez Wynajmującego na fakturze, do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności, o których mowa w § 5 ust. 3 Umowy w ciągu 7 dni od daty otrzymania faktury.
4. Faktury za najem pomieszczeń oraz koszty, o których mowa w § 5 ust. 3 niniejszej Umowy, Wynajmujący wystawia zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.
5. W przypadku opóźnienia z zapłatą należności, Wynajmujący ma prawo naliczyć Najemcy odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej.

§ 7

1. Niniejsza umowa najmu obowiązuje przez czas oznaczony 36 miesięcy począwszy od dnia 01.09.2017 r. Strony wyłączają mocą niniejszej Umowy art. 674 ustawy Kodeksu cywilnego.
2. Każda ze Stron 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:
 - brak estetycznej zastawy,
 - skargi konsumentów na jakość świadczonych usług gastronomicznych, w szczególności

dotyczące wielkości porcji, jakości oraz estetyki serwowanych posiłków, wygórowanej ceny posiłków,

- brak dostępności pełnego asortymentu (bufetu szybkiej obsługi, lunchów).

- b) podjęcia decyzji przez Wynajmującego, co do zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu.
3. W przypadku używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową, w tym naruszenia przepisu § 3 ust. 6 lub opóźnienia w zapłacie należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia na warunkach określonych w przepisach określonych w ustawie Kodeks cywilnym.

§ 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 pomieszczeń na własny koszt.
2. Ulepszenia przymocowane na stałe przechodzą na własność Wynajmującego bezpłatnie.

§ 9

Wszelkie zmiany Umowy pod rygorem nieważności wymagają aneksu w formie pisemnej.

§ 10

1. Wynajmujący oświadcza, że ubezpiecza budynek od wszystkich ryzyk, do wartości księgowej na dzień każdego roku kalendarzowego. Wynajmujący, zobowiązuje się, na żądanie Najemcy, udostępnić polisę do wglądu.
2. W ramach Umowy, Wynajmujący zobowiązany jest do:
 - a) dbania o prawidłowy stan instalacji technicznych w lokalu stanowiącym przedmiot najmu,
 - b) zapewnienia warunków dla dostawy energii elektrycznej i wody (zw i cw) do lokalu oraz centralnego ogrzewania,
 - c) umożliwienia dostępu do pomieszczeń, będących przedmiotem najmu, niezbędnych do prowadzenia działalności gastronomicznej objętej zakresem Umowy, uprawnionym osobom ze strony Najemcy.
3. Strony Umowy uzgadniają, że jeden zestaw kluczy zapasowych do najmowanego lokalu pozostanie w dyspozycji Wynajmującego. Zestawienie kluczy zapasowych zostanie dołączone do protokołu zdawczo – odbiorczego. Klucze zostaną zabezpieczone przez obie Strony w kopercie i przechowywane przez ochronę budynku.
4. Klucze będą użyte przez Wynajmującego lub straż pożarną, straż miejską lub policję tylko w sytuacji nagłego zagrożenia stanowi technicznemu budynku (awarie) oraz stanach zagrożenia życia i bezpieczeństwa mienia pozostałych użytkowników nieruchomości Wynajmującego.
5. W przypadku konieczności wymiany zamka w drzwiach (do któregośkolwiek z pomieszczeń) przez Najemcę, jeden egzemplarz klucza zapasowego Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu.
6. Najemca zapewnia uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego nieograniczony dostęp do przedmiotu najmu.

7. Wynajmujący ma w każdym czasie prawo wstępu do przekazanych pomieszczeń w celu przeprowadzenia kontroli jakości posiłków oraz sprawdzenia czy zaistniały następujące okoliczności:
 - a) Najemca nie przestrzega regulaminów obowiązujących na terenie budynku Wynajmującego,
 - b) Najemca podnajął lokal osobie trzeciej,
 - c) Najemca zmienił przeznaczenie lokalu,
 - d) Najemca nie dba o stan techniczny lokalu,
 - e) ceny zestawów lunchowych, ich rodzaj, jakość i gramatura nie odpowiadają złożonej przez Najemcę ofercie.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek zniszczenia i uszkodzenia urządzeń i mienia stanowiących własność Najemcy i nie jest zobligowany do zapewnienia pieczy nad tymi przedmiotami.
9. Dodatkowe ubezpieczenia, w tym ubezpieczenie własnego mienia, Najemca zawiera we własnym zakresie.

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie postanowienia Regulaminu konkursu ofert na najem lokalu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości DK KADR usytuowanej w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32, w tym dotyczące kaucji gwarancyjnej oraz przepisy ustawy Kodeks cywilny.
2. Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Integralną część Umowy stanowią następujące Załączniki:
 - a) Załącznik nr 1 – Protokół zdawczo–odbiorczy,
 - b) Załącznik nr 2 – Regulamin,
 - c) Załącznik nr 3 – Oferta Najemcy.

Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 1 do UMOWY

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

I.

Protokół zdawczo – odbiorczy sporządzono w dniu2017 r. w sprawie przekazania w najem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku przy ul. Rzymowskiego32 w Warszawie w obecności przedstawicieli:

1. Wynajmującego

.....

oraz

2. Najemcy

.....

II.

Spisany protokół zdawczo-odbiorczy dotyczy przekazania lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku usytuowanego w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32, przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej w formie klubokawiarni.

III.

Uwagi ogólne (opis stanu przejmowanego lokalu użytkowego)

- podłoga

- ściany

- oświetlenie w lokalu

- urządzenia

- stan ogólny

IV.

Wraz z przekazywanym lokalem Wynajmujący przekazuje posiadane klucze do wynajmowanego lokalu użytkowego.

V.

Uwagi:

.....
.....

VI.

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

Wynajmujący

Najemca