

## REGULAMIN KONKURSU OFERT

na najem powierzchni w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w budynku Miejskiego Domu Kultury, ul. Mariańska 7, 05-200 Wołomin.

### § 1 Postanowienia ogólne:

1. Organizatorem Konkursu jest Miejski Dom Kultury w Wołominie, zwany dalej również „MDK ” z siedzibą przy ul. Mariańskiej 7 05-200 Wołomin.
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 MDK usytuowanej w Wołominie ul. Mariańska 7,
  - b) Regulaminie – należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin konkursu ofert na najem lokalu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości MDK usytuowanej w Wołominie ul. Mariańska 7,
  - c) Wynajmującym – należy przez to rozumieć MDK,
  - d) Najemcy – należy przez to rozumieć podmiot, którego oferta została uznana najkorzystniejszą i z którym zostanie podpisana umowa najmu na prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku MDK,
  - e) Oferencie – należy przez to rozumieć podmiot, który złożył ofertę w Konkursie.
4. MDK zastrzega prawo zakończenia Konkursu na każdym jego etapie bez wyboru oferty

### § 2 Przedmiot Konkursu

1. Przedmiotem Konkursu jest najem powierzchni w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w postaci kawiarni, w nieruchomości MDK usytuowanej w Wołominie przy ul. Mariańskiej 7.
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 poziomie -1 budynku MDK przy ul. Mariańskiej 7 w Wołominie, o łącznej powierzchni 147,08 m<sup>2</sup>, składającego się z przestrzeni na prowadzenie działalności gastronomicznej o powierzchni 132,08 m<sup>2</sup> oraz zaplecza kuchenneo-magazynowego o powierzchni 15 m<sup>2</sup>, zwanego dalej „lokałem” lub „lokałem użytkowym”.
4. Zawarcie Umowy najmu na wymieniony w ust. 3 powyżej lokal jest przewidziane na czas określony 36 miesięcy od dnia 15 lipca 2019 r. z możliwością jego wcześniejszego wypowiedzenia.
5. Miejsce przeznaczone na działalność gospodarczą to powierzchnia otwarta z barem.
6. Zaplecze kuchenneo-magazynowe.
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) dostęp do WC (damskie, męskie)
5. Najemca będzie zobowiązany zgłosić Wynajmującemu propozycję nazwy kawiarni, która musi zostać zatwierdzona przez Wynajmującego. Zgłoszenie propozycji nazwy kawiarni nie jest żadnym z kryteriów Konkursu.
6. Budynek MDK wraz z lokalem użytkowym przeznaczonym pod prowadzenie działalności gospodarczej jest wyposażony w niezbędny sprzęt przeciwpożarowy.

7. 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, sztucce, serwisy kawowe szklanki, serwetki i inne) na własny koszt, zgodnie z wymogami sanitarnymi i technologicznymi.
2. MDK oczekuje, że Najemca będzie prowadzić działalność w dniach pracy MDK.
3. W przypadku wystąpienia konieczności wydłużenia godzin pracy kawiarni (nawet do godziny 24:00) w związku z organizacją wydarzeń i spotkań przez MDK, Najemca zostanie każdorazowo poinformowany o terminach i godzinach takich wydarzeń i spotkań, z co najmniej 1 – tygodniowym wyprzedzeniem.
4. 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.
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 MDK osobą uprawnioną do kontaktów z Oferentami jest Marta Rajchert – Dyrektor MDK, tel. 22 787 45 13 wew. 30, e-mail: dyrektor@mdkwolomin.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 5.07.2019 r. do godz. 15:00 w siedzibie MDK, ul. Mariańska 7, 05-200 Wołomin.
3. Koperta powinna zawierać nazwę i dokładny adres Oferenta, telefon kontaktowy oraz dopisek: „Oferta konkursowa na wynajem powierzchni przeznaczonej na działalność gastronomiczną w Miejskim Domu Kultury ul. Mariańska 7 05-200 Wołomin”.
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 MDK.
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 MDK do zatwierdzenia.
9. O wyniku konkursu Komisja poinformuje Oferentów mailowo w dniu 10.07.2019 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 kawiarni (oferowany asortyment potraw i napojów (wraz z szacowanymi cenami) oraz proponowany program działalności poza gastronomiczną) – 60 pkt.
  - c) Opłata za energię elektryczną, wodę i ścieki będzie naliczana w formie zryczałtowanej. 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 MDK 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 15.09.2019 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 MDK 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 MDK, 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. MDK przysługuje prawo dokonania wyboru oferty według kryteriów określonych w § 4 Regulaminu.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyduje Organizator Konkursu.

**OŚWIADCZENIE WYKONAWCY O SPEŁNIANIU WARUNKÓW UDZIAŁU W KONKURSIE**

Składając Ofertę w Konkursie na najem lokalu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości w Miejskiego Domu Kultury w Wołominie przy ul. Mariańskiej 7, oświadczamy, że spełniamy warunki określone w Regulaminie, tj.:

posiadamy, udokumentowane doświadczenie w zakresie usług gastronomicznych na dowód czego przedstawiamy wykaz najważniejszych realizacji prowadzonych w ww. zakresie:

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

nie zalegamy z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,

nie prowadzi się w stosunku do nas postępowania upadłościowego, nie ogłoszono naszej upadłości, ani nie jesteśmy w likwidacji,

posiadamy uprawnienia do wykonywania określonej w Konkursie działalności lub czynności, jeżeli przepisy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,

znajdujemy się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację celu Konkursu.

....., dnia ..... 2019 roku ..... (pieczęć i podpis Oferenta)

..... (pieczęć adresowa Wykonawcy)

NIP..... REGON ..... telefon  
..... faks ..... adres e-mail .....

**FORMULARZ OFERTOWY**

W odpowiedzi na ogłoszenie o Konkursie ofert na najem lokalu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości MDK w Wołominie ul. Mariańska 7, 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 ze 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 kawiarni:.....
- 6. ZGŁASZAMY następujący opis proponowanej działalności kawiarni:

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:

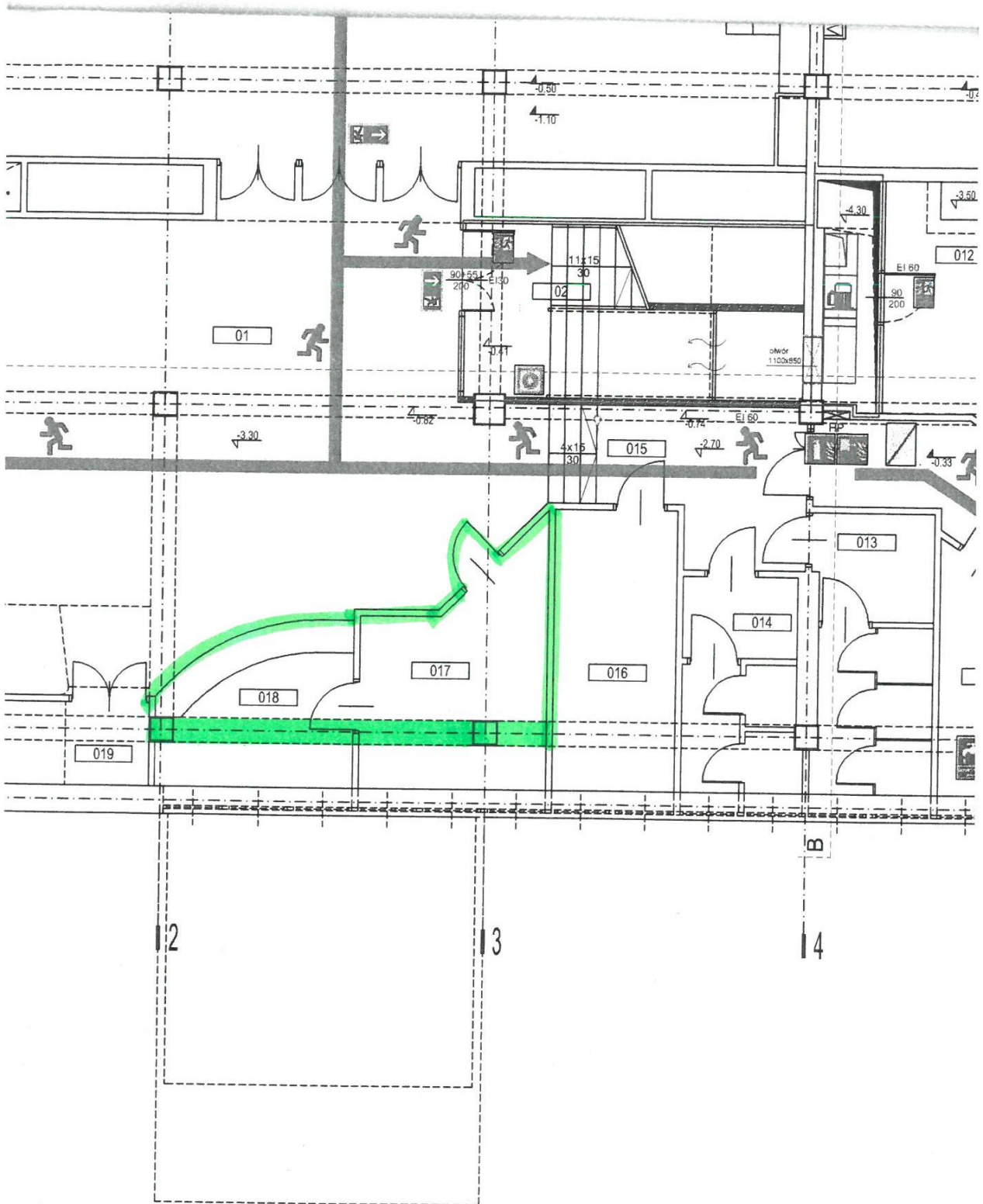
- a) oryginał wypełnionego i podpisanego Oświadczenia (Załącznik nr 1 do Regulaminu),
- b) oryginał wypełnionego i podpisanego Formularza ofertowego (Załącznik Nr 2 do Regulaminu) wraz z Załącznikami,
- c) aktualny odpis z właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej,
- 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 ..... 2019 roku

.....

(pieczęć i podpis Oferenta)

OPIS TECHNICZNY LOKALU /rzut lokalu gastronomicznego/





## WZÓR UMOWY

W dniu 15.07.2019 r. pomiędzy:

1. Miejski Dom Kultury w Wołominie 05-200, ul. Mariańska 7, legitymującym się numerem NIP 125 00 42 187, REGON 010985092, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez Martę Rajchert – 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 osobna „Stroną”, w wyniku przeprowadzenia Konkursu, została zawarta niniejsza Umowa o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania następujące pomieszczenia, o łącznej

powierzchni 147,08 m<sup>2</sup>, znajdujące się w budynku przy ul. Mariańskiej 7:

1. a) powierzchnię konsumpcyjną o powierzchni 132,08 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną,
2. b) zaplecze kuchenne – magazynowe o powierzchni 15 m<sup>2</sup>, obejmujące m.in.:

zwane dalej „pomieszczeniem”, „lokałem” 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 kawiarnię pod nazwą ....., obejmującą w szczególności:
  - a) sprzedaż napojów typu: herbata, kawa, ciasta
  - b) prowadzenie bufetu szybkiej obsługi,
  - c) sprzedaż napojów dla seniorów w preferencyjnych niskich cenach,
2. Rozpoczęcie działalności kawiarni nastąpi do dnia 15.09.2019r.
3. Najemca zobowiązuje się do stałego utrzymania urozmaiconego asortymentu potraw i posiłków i podawania ich na estetycznej zastawie.
4. Najemca będzie prowadził działalność na swój rachunek i ryzyko, osobiście lub przez zatrudnionych pracowników.

5. Najemca oświadcza, iż spełnia wszystkie wymogi przewidziane przepisami o prowadzeniu określonej niniejszą Umową działalności i ponosi za nią pełną odpowiedzialność.
6. 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 sprzątania 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 należywym 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 (opłata zryczałtowana) 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. Czynsz będzie naliczany począwszy od dnia rozpoczęcia działalności kawiarni tj. od 15.09.2019 r.
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.
5. 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.
6. 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 15.07.2019 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.)
  - 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 nastąpię przechodzą 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 25 października każdego roku kalendarzowego (polisa nr 101 011 98 62) 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.
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 MDK usytuowanej w Wołominie przy ul. Mariańskiej 7, 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:

1. a) Załącznik nr 1 – Protokół zdawczo–odbiorczy,
2. b) Załącznik nr 2 – Regulamin,
3. c) Załącznik nr 3 – Oferta Najemcy.

\_\_\_\_\_ Wynajmujący

\_\_\_\_\_ Najemca

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

I. Protokół zdawczo – odbiorczy sporządzono w dniu .....2019 r. w sprawie przekazania w

najem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku przy ul. Mariańskiej 7w Wołominie w obecności przedstawicieli:

1. Wynajmującego

..... oraz

2. Najemcy .....

II. Spisany protokół zdawczo-odbiorczy dotyczy przekazania lokalu użytkowego znajdującego się na poziomie -1 budynku usytuowanego w Wołominie przy ul. Mariańskiej 7, przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej w formie kawiarni.

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