Załącznik nr 3 do regulaminu

Wzór Umowy

UMOWA

Zawarta w dniu ..............................2025 roku w Słupsku pomiędzy:

Słupskim Ośrodkiem Kultury z siedzibą w Słupsku 76-200 przy ul. Banacha 17,

o nadanym numerze NIP 8393201359 oraz nadanym numerze REGON 369382613

zwanym dalej „Wynajmującym” lub „SOK”

reprezentowanym przez:

Jolantę Krawczykiewicz – Dyrektora oraz Agatę Iskrzycką – Główną Księgową

a

...........................................................,

z siedzibą: ................................................................................

o nadanym numerze NIP ................................. oraz nadanym numerze REGON ........................

zwanym dalej „Najemcą”,

reprezentowanym przez: .........................................................

w wyniku przeprowadzonego **zapytania ofertowego** **na najem powierzchni użytkowej i prowadzenie działalności usługowo-gastronomicznej** znak sprawy …………………………………., na podstawie złożonej oferty Najemcy, została zawarta umowa (dalej: „Umowa”) następującej treści:

§ 1.

**Przedmiot umowy**

Przedmiotem umowy jest **najem powierzchni użytkowej celem prowadzenia działalności usługowo-gastronomicznej w budynku Emcek, Słupskiego Ośrodka Kultury, Al. 3 Maja 22.**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje od dnia .................2025 r. w najem lokal użytkowy: część kawiarniana i bar - 93,81 m² oraz pomieszczenia w pełni wyposażonego zaplecza kuchennego wraz z zapleczem socjalnym o łącznej powierzchni - 33,71 m², RAZEM - 127,52 m2, zwany w dalszej części przedmiotem umowy.

2. Wyposażenie oraz stan techniczny lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 7 dni. Protokół przekazania będzie stanowił Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

4. Wynajmujący wyda Najemcy przedmiot najmu w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do umowy. Najemca zobowiązany będzie do rozpoczęcia działalności w terminie do 30 dni od daty przekazania lokalu i w tym celu zobowiązuje się podjąć wszelkie niezbędne działania zmierzające do dochowania tego terminu, w szczególności do uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i zezwoleń. Za zgodą Wynajmującego termin może ulec przedłużeniu. Wynajmujący zobowiązuje się do współpracy z Najemcą w celu umożliwienia mu rozpoczęcia prowadzenia działalności w przedmiotowym lokalu.

5. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności usługowo-gastronomicznej zgodnie z zatwierdzoną przez Wynajmującego koncepcją współpracy.

6. Lokal czynny w dniach …………………………….. i w godzinach ………………………… . Każdorazowa zmian godzin otwarcia i zamknięcia lokalu wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego lub wynikać będzie z programu współpracy przy wydarzeniach SOK.

§2 .

**Wartość umowy**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości .............zł netto za 1 m².

2. Cena czynszu za powierzchnię wynajmowanego lokalu użytkowego o powierzchni 127,52 m² za miesiąc stanowi kwotę:................ + obowiązująca stawka VAT (słownie: ............................................zł).

3. Wynajmujący ma prawo corocznie podwyższać czynsz o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS za rok poprzedni bez sporządzania zmian umowy (http://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/ oraz w komunikacie Prezesa GUS w Monitorze Polskim od stycznia roku, w którym wskaźnik ogłoszono).

4. Zmiana stawki podatku VAT, skutkować będzie zmianą wysokości czynszu dzierżawnego bez potrzeby zmiany umowy.

§3.

**Okres najmu i jego warunki**

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony – 2 lata.
2. Po upływie terminu wskazanego w ust. 1 Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu bez wezwań i w stanie niepogorszonym. Stan lokalu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 1 będzie stanowił podstawę do rozliczenia Najemcy po zakończeniu umowy najmu.
3. Umowa zostanie zawarta w terminie do 30 dni od daty wyboru najkorzystniejszej oferty po uiszczeniu kaucji w wysokości trzykrotnego czynszu netto (§ 4, pkt. 7).
4. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Wynajmującyuprawniony jest rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy:

a/najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu lub należności za ogrzewanie, zużycie wody i ścieków, zużycie energii elektrycznej i wody oraz internet co najmniej za dwa pełne okresy płatności,

b/ będzie użytkował lokal niezgodnie z przeznaczeniem lub warunkami i celem umowy.

1. Po rozwiązaniu, wygaśnięciu umowy lub odstąpieniu od niej Najemca jest zobowiązany opuścić i przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Brak opuszczenia przez Najemcę lokalu po rozwiązaniu umowy lub brak protokolarnego wydania przedmiotu umowy powoduje obowiązek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości kwoty czynszu powiększonej o 200% jego wartości.
2. Najemcazobowiązuje siędo korzystania z wynajętych pomieszczeń oraz sprzętu   
   i wyposażenia z należytą starannością i zgodnie z celem określonym w § 1., utrzymać je   
   w stałej czystości oraz dokonywać na własny koszt bieżących napraw. Wszelkie zmiany   
   w pomieszczeniu, jakie zechce wprowadzić Najemca, mogą być wykonane tylko za pisemną zgodą Wynajmującego i na koszt Najemcy.
3. Najemca zrzeka się prawa do żądania zwrotu nakładów i ulepszeń związanych na stałe z pomieszczeniem lokalu, wykonanych na własny koszt, po zakończeniu obowiązywania umowy najmu, które tym samym nieodpłatnie przejdą na rzecz Wynajmującego.
4. Koszty naprawy szkód powstałych z winy Najemcy bądź wynikających z użytkowania lokalu obciążają Najemcę.
5. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim w trakcie trwania wynajmu.
6. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia lokalu we własnym zakresie   
   i przestrzegania obowiązujących przepisów bhp i p. poż.
7. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie zobowiązania publiczne   
   i cywilnoprawne związane z prowadzoną działalnością, zaś odpowiedzialność Wynajmującego z tego tytułu jest wyłączona.
8. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać żadnych zmian w przedmiocie najmu i jego wyposażeniu lub zmienić jego przeznaczenia bądź poddzierżawić/podnająć/użyczyć innej osobie.
9. Najemca nie może wykonywać w Przedmiocie Umowy żadnych nakładów lub prac budowlanych, w szczególności dokonywać przebudowy, innych przeróbek i adaptacji czy ulepszeń bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku dokonania przez Najemcę ulepszeń Przedmiotu Umowy, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy Wynajmujący uprawniony jest do ich zatrzymania bez ponoszenia z tego tytułu dodatkowych kosztów i wydatków na rzecz Najemcy.
10. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:

a) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,

b) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu - najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.

16. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn określonych w pkt. 16, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, za wyjątkiem sytuacji gdy niemożność używania lokalu powstała nas skutek niedopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 9.

17. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania kontroli w przedmiocie najmu, w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 4.

**Sposób realizacji umowy**

1. Najemca będzie opłacał:

1.1 miesięczny czynsz najmu w wysokości określonej w postępowaniu przetargowym z należnym podatkiem VAT w wysokości wynikającej z powszechnie obowiązujących przepisów prawa w okresie trwania umowy,

1.2. koszty ogrzewania proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (miesięcznie),

1.3. koszty zużycia wody i ścieków według wskazań licznika (miesięcznie),

1.4. koszty zużycia energii elektrycznej na podstawie odczytu podliczników (miesięcznie),

1.5. koszty dostarczenia Internetu 600/100 Mb/s (miesięcznie).

2. Płatność nastąpi przelewem na koniec każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT z określonym terminem płatności

Strony wyrażają zgodę na wystawianie i przysłanie faktur VAT w formie elektronicznej, na podstawie przepisów Ustawy z dnia 11marca 2004 r o podatku od towarów i usług (t.jedn. Dz.U. z 2018 r. Nr 2174 z późn.zm) na następujący adres e-mai: ……………………………………………….

3. Za termin zapłaty uznaje się dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.

4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu Wynajmujący upoważniony jest do naliczenia odsetek ustawowych.

5. Najemca nie może przenieść na osoby trzecie swoich wierzytelności wynikających   
z umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

6. Najemca jest zobowiązany w dniu rozpoczęcia działalności do zawarcia umowy na wywóz nieczystości. Podmiot w porozumieniu z Wynajmującym ustawia własne pojemniki na nieczystości.

7. W dniu podpisania umowy Najemca zobowiązany jest do wpłaty zabezpieczenia przedmiotu najmu (kaucji) w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi netto, co równa się kwocie. ......................... (słownie: ..............................) na rachunek bankowy SOK.

8. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu umowy, w tym wyposażenia określonego w § 1 ust. 2 zgodnie z protokołem przekazania sporządzonym przez strony. Podmiotem ubezpieczonym i beneficjentem ubezpieczenia winien być SOK. W przypadku braku zawarcia przez Najemcę umowy ubezpieczenia, o której mowa powyżej, Najemca oświadcza, że dobrowolnie pokryje wszelkie szkody w przedmiocie umowy oraz wyposażeniu   
i mieniu znajdującym się w lokalu, z wyjątkiem sytuacji, gdy szkody te powstaną na skutek działań zawinionych wyłącznie przez Wynajmującego.

9. Najemca zobowiązany jest do uregulowania opłat z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem utworów muzycznych bądź nagrań audiowizualnych. Zgodnie z ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych z dnia 4 lutego 1994r.

§ 5

**Realizacja opłat**

1. Opłaty wynikające § 4 ust. 5 Najemca regulować będzie comiesięcznie na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego na rachunek bankowy SOK.

2. Faktura za miesiąc poprzedzający miesiąc wystawienia faktury VAT będzie wystawiona do 10 dnia tego miesiąca z terminem płatności – 14 dni od daty wystawienia faktury.

3. Dniem zapłaty jest dzień wpływu należności kwoty opłat na rachunek bankowy Wynajmującego.

§ 6

**Przeznaczenie przedmiotu najmu i wymagane preferencje**

1. Przedmiot najmu przeznacza się na prowadzenie działalności usługowo-gastronomicznej.

2. Działalność będzie prowadzona zgodnie z przepisami obowiązującymi w RP.

3. Najemca zobowiązany jest do udostępniania lokalu na wydarzenia kulturalne organizowane przez SOK zgodnie z ustalonym programem współpracy.

4. Wyklucza się instalowanie automatów do gier.

5. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego udzielonej pod rygorem nieważności na piśmie podnajmować, poddzierżawiać ani udostępniać od nieodpłatnego korzystania przedmiotu umowy oraz poszczególnych pomieszczeń objętych najmem podmiotom trzecim.

6. Sprzątanie najmowanego lokalu oraz powierzchni w jej obrębie na terenie SOK, a związanej   
z prowadzoną przez Najemcę działalnością leży po stronie Najemcy. Obowiązek ten dotyczy również odśnieżania terenu przed lokalem.

7. Najemca we własnym zakresie uzyska niezbędne zezwolenia na prowadzenie działalności.

§ 7

**Zmiany w umowie**

1. Wszystkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 8

**Klauzula informacyjna**

Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), publ. Dz. Urz. UE L Nr 119, s. 1 informujemy, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Słupski Ośrodek Kultury z siedzibą w Słupsku, ul. Stefana Banacha 17, tel. 598456441, e-mail: sekretariat@sok.slupsk.pl
2. W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych mogą Państwo kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych e-mail: ido@sok.slupsk.pl tel. 598424707
3. Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy cywilnoprawnej.
4. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji ww. celu  
   z uwzględnieniem okresów przechowywania określonych w przepisach odrębnych, w tym przepisów archiwalnych.
5. Podstawą prawną przetwarzania danych jest art. 6 ust. 1 lit. b) ww. rozporządzenia.

Osoba, której dane dotyczą ma prawo do:

* 1. dostępu do treści swoich danych oraz możliwości ich poprawiania, sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz do przenoszenia swoich danych, a także -   
     w przypadkach przewidzianych prawem - prawo do usunięcia danych i prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Państwa danych.
  2. wniesienia skargi do organu nadzorczego w przypadku gdy przetwarzanie danych odbywa się z naruszeniem przepisów powyższego rozporządzenia Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy cywilnoprawnej. Osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania. Konsekwencją niepodania danych osobowych jest brak możliwości zawarcia umowy.

1. Ponadto informujemy, iż w związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych nie podlega Pan/Pani decyzjom, które się opierają wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu, w tym profilowaniu, o czym stanowi art. 22 ogólnego rozporządzenia   
   o ochronie danych osobowych.

§ 9

**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozpatrywać będzie właściwy rzeczowo sąd cywilny dla siedziby Wynajmującego.
3. Strony nie odpowiadają za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy spowodowane siłą wyższą.
4. Siłą wyższą w rozumieniu umowy są zdarzenia zewnętrzne, nadzwyczajne, niezależne od Stron, których nie dało się przewidzieć przed podpisaniem umowy, w szczególności: wojna, powódź, huragan.
5. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania się o zaistnieniu zdarzenia, uniemożliwiającego wykonanie umowy bądź przyczyniającego się do nienależytego wykonania umowy.
6. Strony obowiązane są informować się wzajemnie o zmianach adresowych i zmiany adresów do doręczeń. W przypadku braku powiadomienie drugiej strony na piśmie   
   o zmianach danych wskazanych w zdaniu pierwszym, korespondencję, wnioski, oświadczenia, czy wezwania skierowane na adres wskazany w umowie poczytuje się za skutecznie doręczone.
7. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. ……………………………………………………………….
2. ……………………………………………………………….

WYNAJMUJĄCY NAJEMCA

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