

Istotne postanowienia Umowy

(„Umowa”) zawarta w dniu 2018 r. w Warszawie, pomiędzy

Biurem Programu NIEPODLEGŁA z siedzibą w Warszawie, ul. Jasna 24, 00-054 Warszawa, działającym na podstawie ustawy z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz.U. z 2017 r., poz. 862 z późn. zm.) oraz na mocy zarządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 13 stycznia 2017r. w sprawie utworzenia państwowej instytucji kultury – Biuro Programu „Niepodległa”, NIP: 5252698155 oraz REGON: 366513210, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego pod nr 100/2017, zwanym dalej „BPN”, w imieniu i na rzecz którego działa:

Pan Jan Kowalski – Dyrektor Biura,

a

.....

zwaną/ym dalej „Partnerem”

BPN i Partner będą w dalszej części Umowy również zwane łącznie „Stronami”, a każdy indywidualnie „Stroną”.

§ 1

1. Przedmiotem Umowy jest uzgodnienie zasad współpracy Stron w związku z prowadzeniem przez Partnera kawiarni w budynku Herbaciarni, położonego na terenie Muzeum Łazienki Królewskie w Warszawie przy al. Ujazdowskich o powierzchni 118,6 m², zwanym dalej „Obiektem”.
2. BPN oświadcza, iż na podstawie Porozumienia z dnia 15 maja 2018 r. oraz umowy z dnia 25 maja 2018r. ma prawo do dysponowania Obiektem, w tym do prowadzenia działalności gastronomicznej. Partner nie może podnajmować Obiektu.
3. Partner oświadcza, że posiada kompetencje i zasoby do wywiązania się z zapisów niniejszej Umowy.
4. BPN na podstawie niniejszej Umowy oddaje Partnerowi w podnajem Obiekt o powierzchni 118,6 m² wraz z zapleczem o powierzchni 2,72 m², zwaną dalej „Kawiarnią”, na czas oznaczony wskazany w § 7 ust. 1, a Partner zobowiązuje się do zapłaty czynszu w wysokości i na zasadach określonych w § 6 Umowy. Rzut określający rozmieszczenie pomieszczeń w Obiekcie stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

5. Partner na podstawie niniejszej Umowy zobowiązuje się prowadzić w Obiekcie działalność gastronomiczną jako element działalności *Niepodległa. Miejsce spotkań*.
6. W kawiarni nie może być sprzedawany alkohol.
7. Podstawowy asortyment kawiarni stanowi załącznik nr. 2 do Umowy i jej integralną część.

§ 2

1. Partner zobowiązuje się do prowadzenia działalności w sposób ciągły, w ten sposób, że kawiarnia będzie otwarta codziennie, od godz. 10⁰⁰ do zamknięcia Ogródów Muzeum Łazienki Królewskie. BPN zastrzega sobie prawo zmiany godzin pracy kawiarni w zależności od wydarzeń odbywających się na terenie Muzeum lub organizowanych przez BPN. O planowanych wydarzeniach BPN będzie informować z minimum 3-dniowym wyprzedzeniem.

2. Partner oświadcza, iż szczegółowo zapoznał się z położeniem Obiektu i jego stanem technicznym oraz warunkami prowadzenia działalności w Obiekcie i nie zgłasza do nich zastrzeżeń.

3. Obiekt w celu prowadzenia kawiarni, o której mowa w § 1 ust. 1, zostanie wydany Partnerowi na podstawie protokołu przekazania-przejęcia początkowego z opisem stanu technicznego i wyposażenia, podpisanego przez należycie umocowanych przedstawicieli Stron.

5. Działalność Partnera prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym warunkami nałożonymi przez odpowiednie władze. Partner zobowiązuje się do przestrzegania wewnętrznych przepisów Muzeum Łazienki Królewskie obowiązujących w odniesieniu do Obiektu, w szczególności przepisów bhp, ppoż. i wytycznych konserwatorskich oraz zobowiązania swojego personelu do ich przestrzegania. „Wytyczne konserwatorskie” stanowią Załącznik nr 3 do Umowy.

6. Partner zobowiązany jest do utrzymywania kawiarni wraz ze wszelkimi urządzeniami i wyposażeniem w czystości i we właściwym stanie na własny koszt, oraz do konserwacji we własnym zakresie i na własny koszt urządzeń znajdujących się w kawiarni, a także do dokonywania na własny koszt drobnych napraw, sprzętu i urządzeń technicznych w nim znajdujących się, związanych ze zwykłym używaniem rzeczy, a które zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego obciążają Partnera.

7. Partner zobowiązuje się do zapewnienia codziennego sprzątania kawiarni oraz przynależącego do niej ogródka kawiarnianego.

8. Wyposażenia kawiarni wraz z zapleczem Partner jest zobowiązany dokonać na koszt własny, po uzgodnieniu z BPN. Montaż urządzeń wymaga obecności pracownika Muzeum Łazienki Królewskie. W celu zapewnienia zgodności z identyfikacją wizualną BPN zmiany wystroju kawiarni wymagają uzgodnienia z BPN.

9. Partner ubezpiecza własne mienie wprowadzone do kawiarni, na własny koszt oraz oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, na podstawie umowy ubezpieczenia, której kopia stanowi Załącznik nr 4 do Umowy. Partner zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia przez okres wykonywania Umowy i przedkładania dokumentu potwierdzającego fakt zawarcia

umowy ubezpieczenia BPN na każde jego wezwanie. W przypadku, gdy okres obowiązywania ubezpieczenia jest krótszy niż okres wykonywania Umowy Partner jest zobowiązany przedkładać, kolejne dokumenty poświadczające posiadanie ubezpieczenia na dalsze okresy, tak aby wykazać ciągłość ubezpieczenia.

10. Partner ponosi pełną i nieograniczoną odpowiedzialność za zawinione działania lub zaniechania osób zaangażowanych w jakikolwiek sposób w realizację przedmiotu niniejszej Umowy po stronie Partnera, jak za swoje działania lub zaniechania, w szczególności za szkody powstałe na skutek zaniedbania lub niedopełnienia obowiązków przez te osoby, wynikających z Umowy lub odpowiednich przepisów, w tym również za szkody wynikające z nałożonych przez odpowiednie organy kar za nieprzestrzeganie przepisów sanitarnych, bhp, p.poż. i innych w zakresie czynności objętych Umową oraz powstałe w wyniku kradzieży, włamań, aktów wandalizmu i wszelkich zdarzeń mających miejsce w Kawiarni, w tym spowodowanych przez gości/klientów, którymi Partner powinien był zapobiec przy dołożeniu należytej staranności i zwalnia BPN z jakiegokolwiek odpowiedzialności, w tym odpowiedzialności finansowej.

11. W przypadku uszkodzenia Obiektu lub jego wyposażenia przez Partnera lub ich nadmiernego zużycia w związku z prowadzoną działalnością, zobowiązany jest on uszkodzenia naprawić i przywrócić stan poprzedni.

12. Partner obowiązany jest oddać Kawiarnię po zakończeniu obowiązywania Umowy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.

13. Kawiarnia zostanie zwrócona BPN protokołem przejęcia końcowym z opisem stanu technicznego kawiarni i jej wyposażenia podpisanego przez należycie umocowanych przedstawicieli Stron.

14. Partner nie może zmieniać sposobu używania kawiarni, w tym zmieniać rodzaju prowadzonej w niej działalności gospodarczej i branży.

§ 3

1. Partner zobowiązuje się do współpracy z BPN w zakresie określonym w § 1 ust. 1, w szczególności do:

1) uzyskania wszystkich zgód wymaganych przepisami prawa do prowadzenia działalności gastronomicznej,

2) przyjęcie comiesięcznego programu wydarzeń artystyczno – kulturalnego, ustalanego w trybie roboczym z dwutygodniowym wyprzedzeniem w porozumieniu z działem programowym oraz kadrą zarządzającą BPN;

3) zapewnienia zniżki dla posiadaczy Karty Dużej Rodziny, Karty Seniora i.in. na asortyment kawiarni w wysokości:%;

4) przekazania Mecenasowi Miejsca kuponów o nominale 10 i 20 złotych, zaś łącznej wartości 8 tysięcy złotych do wykorzystania przez pracowników i gości Mecenasa Miejsca na cały asortyment gastronomiczny Miejsca przez cały okres trwania mecenatu;

5) wyznaczenia pracowników oddelegowanych do obsługi kawiarni i wydarzeń odbywających się w okresie obowiązywania Umowy wraz z dostarczeniem imiennej listy osób do tego celu wyznaczonych osobie wskazanej do kontaktu ze strony BPN w zakresie spraw administracyjnych i pokrycia we własnym zakresie ich wynagrodzenia.

Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Partnera na zewnątrz Kawiarni wymaga uzyskania pisemnej zgody BPN.

§ 4

1. BPN, w ramach współpracy Stron w zakresie określonym w § 1 ust. 1, zobowiązuje się do wydania Kawiarni w stanie przydatnym do umówionego użytku.

2. BPN zastrzega sobie prawo do prowadzenia na terenie kawiarni własnych wydarzeń artystyczno-kulturalnych albo organizowanych wraz z innymi partnerami BPN, których terminy ustalane będą z Partnerem z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem.

§ 5

1. Warunkiem zawarcia umowy jest wpłacenie przez Partnera kaucji gwarancyjnej w kwocie 12 000 PLN (słownie: dwanaście tysięcy złotych).

2. Kaucja gwarancyjna może zostać wykorzystana w wypadku zalegania przez Partnera z płatnościami wobec BPN (w tym odsetkami od opóźnionych płatności), lub jeżeli podniesione zostaną jakiekolwiek roszczenia względem BPN, będące skutkiem działań Partnera, bądź też, jeżeli wyrządzona zostanie szkoda BPN na skutek naruszenia przez Partnera jakichkolwiek jego obowiązków wynikających z Umowy.

3. W wypadku wykorzystania kaucji gwarancyjnej, o której mowa w ust. 1-2, Partner odnowi kaucję gwarancyjną do jej pierwotnej wysokości w terminie wyznaczonym przez BPN.

4. Powyższa kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Partnerowi, nie później niż w terminie 30 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy i po rozliczeniu wszelkich należności oraz zaspokojeniu wszelkich roszczeń przysługujących BPN względem Partnera, wynikających z niniejszej Umowy. Zwrot kaucji nastąpi w wysokości wpłaconej kwoty nominalnej, bez odsetek.

§ 6

1. Z tytułu prowadzenia kawiarni Partner płacić będzie miesięcznie na rzecz BPN opłatę w wysokości 7 380 PLN brutto (słownie: siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych brutto).

2. Określone w ust. 1 opłaty obejmują czynsz najmu w wysokości 3 690 PLN brutto oraz opłaty eksploatacyjne związane korzystaniem z Obiektu (mediów, energii elektrycznej, ochrony, wywozu nieczystości).

3. Czynsz najmu w wysokości 3 690 PLN brutto, określony w ust. 2 powyżej, będzie waloryzowany raz do roku, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen

towarów i usług konsumpcyjnych GUS za rok poprzedni, opublikowanym przez Prezesa GUS w „Monitorze Polskim”, przy czym wzrost ten nie może być większy niż 10% wartości czynszu, o którym mowa w ust. 2. W przypadku braku takiego wskaźnika zastąpi go inny, najbardziej zbliżony wskaźnik ustalony przez Strony Umowy.

- a) Waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem na dzień 1 stycznia każdego kolejnego roku trwania okresu najmu. Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r. W przypadku, gdy w wyniku waloryzacji wysokości czynszu najmu uległaby zmniejszeniu, Strony postanawiają, że czynsz najmu pozostaje na dotychczasowej wysokości. Biuro poinformuje o zmianach czynszu najmu wywołanych jego waloryzacją najpóźniej do dnia 31 marca danego roku kalendarzowego, przesyłając korekty do odpowiednich faktur VAT z tytułu czynszu najmu. Zmiana wysokości czynszu najmu związana z jego waloryzacją nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga podpisania aneksu.
- b) Niezależnie od waloryzacji kwoty czynszu najmu określonej w ust. 1 powyżej, w styczniu każdego następnego roku obowiązywania Umowy, Strony mają możliwość renegotjowania warunków Umowy, w tym wynagrodzenia za korzystanie z Obiektu, w szczególności w sytuacji wzrostu opłat związanych z korzystaniem z mediów w Obiekcie.

4. Opłaty w wysokości określonej w ust. 1 powyżej płacone będą od dnia podpisania Umowy do dnia protokolarnego zwrotu lokalu BPN po ustaniu Umowy.

5. Dniem zapłaty opłat jest dzień uznania na rachunku BPN.

6. Czynsz płatny będzie co miesiąc z góry, do dnia 5 każdego miesiąca kalendarzowego, za który czynsz przysługuje, przelewem na rachunek BPN: 32 1130 1017 0020 1503 4720 0002.

7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Partner obowiązany jest zapłacić na rzecz BPN bez odrębnego wezwania odsetki w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w stosunku rocznym (odsetki maksymalne).

§ 7

1. Partner zobowiązuje się udostępniać Kawiarnię BPN lub upoważnionym pracownikom Muzeum Łazienki Królewskie w celu zabezpieczenia Obiektu i terenu Muzeum.

2. Partner zobowiązany jest do utrzymywania sprzętów znajdujących się w Kawiarni w stanie schludnym i bezpiecznym dla klientów i pracowników. W przypadku powstania szkody z powodu niewykonania powyższego obowiązku, za szkodę tę ponosi odpowiedzialność Partner.

§ 8

BPN nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, spowodowane przez dostawców.

§ 9

1. Niniejsza Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia do 31 grudnia 2021 r.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy z ważnych powodów z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. BPN może rozwiązać Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - 1) opóźnień z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, w razie gdy pomimo uprzedzenia Partnera przez BPN o zamiarze rozwiązania Umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu, zaległości nie zostaną w całości uregulowane,
 - 2) niewpłacenia lub nieodnowienia kaucji gwarancyjnej zgodnie z § 5 ust. 1-3 Umowy,
 - 3) podnajmowania, wydzierżawiania lub oddawania w użytkowanie całości lub części lokalu osobom trzecim,
 - 4) używania kawiarni w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem.
4. Niezależnie od powyższego, w wypadku rażącego naruszenia obowiązków Umowy, a także w przypadku zaprzestania działalności bez podania przyczyny, Partner zapłaci na rzecz BPN karę umowną w aktualnie obowiązującej wysokości dwumiesięcznego czynszu należnego za każde naruszenie odrębnie. W takim przypadku BPN będzie uprawnione do odstąpienia od Umowy w terminie do 30 dni.
5. Kara umowna płatna jest w terminie wskazanym przez BPN w wezwaniu skierowanym do Partnera na rachunek bankowy w jego treści wskazany. Za opóźnienie w zapłacie należą się BPN odsetki maksymalne. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa BPN do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne właściwe przepisy prawa.
2. Wszelkie zmiany Umowy będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. We wszystkich możliwych sporach wynikających z interpretacji lub realizacji niniejszej Umowy, a nierozstrzygniętych polubownie, sądem właściwym dla ich rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy dla siedziby BPN.
4. Wymienione w treści Umowy załączniki stanowią jej integralną część, a zobowiązania Stron zawarte w załącznikach mają taką samą moc wiążącą dla Stron, co zobowiązania zawarte w pozostałej części Umowy.
5. Do kontaktów we wszystkich sprawach bieżących wynikających z niniejszej Umowy, Strony ustanawiają następujących swoich przedstawicieli:
 - a) ze strony Partnera:

b) ze strony BPN:

6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Partnera i BPN.

BPN

Partner

Załączniki:

1. Rzut określający rozmieszczenie pomieszczeń w Obiekcie, projekt aranżacji wnętrza Herbaciarni, na który składa się opis, wizualizacja, proponowani wykonawcy/dostawcy elementów wnętrza, kosztorys aranżacji,
2. Asortyment i menu Kawiarni,
3. Wytyczne konserwatorskie,
4. Kopia ubezpieczenia.