

**UMOWA**  
**z Operatorem lokalu gastronomicznego - restauracji**  
**w budynku Centrum Spotkania Kultur w Lublinie**

zawarta w dniu ..... **2025 roku** w Lublinie, pomiędzy:

**Centrum Spotkania Kultur w Lublinie**, instytucją kultury wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury Województwa Lubelskiego pod nr 14, z siedzibą: plac Teatralny 1, 20-029 Lublin, NIP 712-343-77-49, REGON 522448506, w imieniu której występuje:

**Michał Chorośński – p.o. Dyrektora Centrum Spotkania Kultur w Lublinie**

przy kontrasygnacie Głównego Księgowego – .....

zwanym dalej **CSK**

**a**

.....

zwanym dalej **OPERATOREM**

Umowa została zawarta w wyniku rozstrzygnięcia konkursu prowadzonego w trybie art. 70<sup>1</sup> – 70<sup>5</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (**Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.**), o treści następującej:

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest prowadzenie lokalu gastronomicznego: **RESTAURACJA** na zasadach określonych w dokumentacji przetargowej i ofercie oferenta, stanowiących integralną część niniejszej umowy (załącznik nr 1 do umowy – Formularz oferty).
2. CSK oświadcza, że może rozporządzać nieruchomością, na której zlokalizowany jest przedmiot umowy, na podstawie umowy użyczenia z dnia 22 października 2015 r. zawartej z właścicielem nieruchomości, Województwem Lubelskim, [zwanej dalej w treści umowy: „nieruchomość”].
3. CSK oddaje Operatorowi do używania i pobierania pożytków pomieszczenia wydzielone do prowadzenia lokalu gastronomicznego wraz z pomieszczeniem zaplecza, magazynów i pomieszczeń socjalnych, które są określone w Protokole zdawczo-odbiorczym (Załącznik nr 2 do umowy).
4. Operatorowi nie wolno poddzierżawiać, podnajmować bądź użyczać przedmiotu umowy innej osobie bądź osobom trzecim do prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej lub zawodowej, z wyjątkiem współorganizowania wydarzeń artystycznych i kulturalnych.
5. Przekazanie przedmiotu umowy w używanie Operatorowi dokonane zostanie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie opisany stan techniczny oraz jego wyposażenie.
6. Operator we własnym zakresie i na swój koszt:
  - 1) zaopatrzy się w pojemniki na odpady pochodzące z działalności prowadzonej na terenie przedmiotu umowy,
  - 2) wykonywać będzie wszelkie obowiązki wynikające z przepisów ustawy z dnia 14.12.2012 r. roku o odpadach [Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.] związane z utrzymaniem w czystości

przedmiotu umowy oraz jego otoczenia, CSK wskaże i użyczy miejsca na zainstalowanie pojemników na odpady.

## § 2

1. Pomieszczenia lokalu gastronomicznego będą wykorzystywane przez Operatora na prowadzenie działalności gastronomicznej z możliwością organizowania spotkań i innych wydarzeń o charakterze artystycznym i kulturalnym. Organizowane przez Operatora wydarzenia kulturalne nie mogą zakłócać działalności CSK i wymagają jego każdorazowej zgody.
2. Operator przyjmuje do wiadomości, że w lokalu nie ma możliwości usytuowania sali dla palących i zobowiązuje się do wprowadzenia i egzekwowania zakazu palenia. Zakaz ten nie dotyczy przestrzeni położonych na zewnątrz budynku.
3. Operator jest zobowiązany zgłosić CSK zamiar organizacji imprezy o charakterze artystycznym i kulturalnym na terenie przedmiotu umowy z dwutygodniowym wyprzedzeniem wraz ze sporządzonym scenariuszem imprezy, a następnie uzyskać pisemną zgodę CSK na jej przeprowadzenie.
4. Operator we własnym zakresie i na własny koszt zapewni ochronę imprez wymienionych w ust. 3 powyżej, a po ich zakończeniu we własnym zakresie i na swój koszt uporządkuje przedmiot umowy.
5. W ramach opłacanego czynszu CSK może udostępnić Operatorowi możliwość reklamowania prowadzonej działalności w oparciu o postanowienia niniejszej umowy na stronie internetowej [www.csklublin.pl](http://www.csklublin.pl), ale zastrzega sobie prawo do uprzedniego akceptowania oraz weryfikowania treści informacji tam umieszczanych przez Operatora.
6. Oficjalna nazwa lokalu gastronomicznego zostanie ustalona przez strony w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy.

## § 3

1. Opis lokalu, rodzaj instalacji został określony w Załącznik nr 3 do Umowy – Opis lokalu.
2. Operator zobowiązany jest swoim staraniem i na swój koszt, do adaptacji lokalu do prowadzonej działalności oraz jego wyposażenia zgodnie z graficzną koncepcją aranżacji lokalu stanowiącą Załącznik nr 4 do umowy.
3. Operator zobowiązany jest do przedstawienia, do akceptacji przez CSK, na etapie realizacji umowy projektu wykończenia wnętrza, który powinien uwzględnić założenia architektoniczne i estetyczne autora budynku Centrum Spotkania Kultur.
4. Operator zobowiązany jest do samodzielnego uzyskania wszystkich koniecznych pozwoleń i zgód stosownych organów i służb związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzonej działalności.
5. Stan pomieszczeń opisany w Załączniku nr 2 będzie stanowił podstawę do rozliczenia Stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez Operatora.
6. Operator przygotowuje komplet kluczy zapasowych (w zamkniętej kopercie) do najmowanych pomieszczeń, które umożliwią wejście do pomieszczeń w razie nagłej potrzeby oraz numer telefonu umożliwiający całodobowy kontakt. Po protokolarnym przekazaniu, zabezpieczone klucze i numer telefonu będą przechowywane w pomieszczeniu ochrony.

7. CSK nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno - kanalizacyjnej i elektrycznej, grzewczo-wentylacyjnej lub innej, spowodowanej działaniem Operatora lub osoby trzeciej.
8. CSK nie ponosi odpowiedzialności za szkody, powstałe w wyniku naruszenia zasad określonych w niniejszej umowie wyrządzone przez Operatora osobom trzecim. Skutki szkody usuwa Operator we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko.
9. Operator zobowiązuje się do udzielenia stałego rabatu od cen brutto w wysokości 25% dla pracowników CSK na usługi gastronomiczne, świadczone w lokalu gastronomicznym. Ww. rabat będzie udzielony po okazaniu karty rabatowej. Operator zobowiązuje się najpóźniej do dnia otwarcia lokalu do przekazania na rzecz CSK 100 sztuk kart rabatowych.
10. Operator zobowiązuje się do udzielenia stałego rabatu od cen brutto w wysokości 25% na usługi gastronomiczne świadczone dla CSK.

#### § 4

1. Czynsz najmu liczony jest w ten sposób, że **stawka ..... zł netto za m<sup>2</sup>** za pomieszczenia będące przedmiotem umowy jest pomnożona przez łączną ich powierzchnię tj. 116,08m<sup>2</sup>. Miesięczny czynsz za najem powierzchni określa się w wysokości: ..... **zł** (słownie: ..... złotych), netto, powiększony o należny podatek VAT.
2. Strony zgodnie ustalają że Operator zwracać będzie CSK - na podstawie załącznika do faktury VAT za najem - koszty zużytych mediów rozliczanych zgodnie ze Sposobem rozliczenia kosztów eksploatacyjnych stanowiącym **Załącznik nr 5** do niniejszej umowy – Sposób rozliczenia kosztów eksploatacyjnych.
3. Czynsz płatny będzie z góry w terminie do 10-ego dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy: nr 83 1020 3147 0000 8802 0103 9171, na podstawie wystawianych faktur VAT.
4. Operator upoważnia CSK do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Operatora naliczane będą odsetki ustawowe.
6. Stawka czynszu ulega corocznej waloryzacji w miesiącu ogłoszenia komunikatu przez Główny Urząd Statystyczny o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2026 r. Najemca będzie pisemnie powiadamiany o waloryzacji stawki czynszu.
7. CSK zastrzega sobie prawo potrącenia należności z kaucji w przypadku zalegania z płatnościami lub na pokrycie wyrządzonych szkód.

#### § 5

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia 26 października 2025 r. do dnia 25 października 2035 r.
2. W ciągu 7 dni od daty podpisania umowy Operator wpłaci przelewem kaucję w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu brutto, tj. **kwotę ..... PLN** (słownie..... złotych). Kwota kaucji nie podlega waloryzacji.

3. Kaucja, o której mowa w § 5 ust. 2 podlega zwrotowi w ciągu 10 dni od zakończenia okresu obowiązywania umowy, o którym mowa w ust.1, jednak nie wcześniej niż po rozliczeniu i protokolarnym odbiorze przedmiotu umowy przez CSK.

## § 6

1. Operator zobowiązuje się do utrzymania w czystości przedmiotu umowy oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa oraz ponosi za to wyłączną odpowiedzialność.
2. Operator na swój koszt jest zobowiązany do niezwłocznego wykonania wszelkich bieżących napraw oraz usuwania uszkodzeń spowodowanych użytkowaniem przedmiotu umowy.
3. Operator zobowiązany jest do przestrzegania instrukcji bhp i ppoż. obowiązujących na terenie nieruchomości oraz do zdeponowania w CSK kompletu kluczy alarmowych.
4. Operator zobowiązuje się bezwzględnie przestrzegać wszelkich regulacji wewnętrznych CSK w zakresie związanym z zarządzaniem nieruchomością, utrzymaniem na jej terenie porządku i bezpieczeństwa.
5. Pracownicy i współpracownicy Operatora mają obowiązek przestrzegać poleceń porządkowych wydawanych na terenie nieruchomości przez kierownictwo CSK oraz pracowników ochrony strzegących tego obiektu, w zakresie bezpieczeństwa osób i mienia.
6. Operator zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną tak, aby nie kolidowało to w żaden sposób z bieżącą działalnością CSK.
7. Operator zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących napraw w pomieszczeniach i ich wyposażenia w sposób niepomniejszający wartości wynajmowanego lokalu, związanego ze zwykłym zużyciem eksploatacyjnym i uszkodzeniami mechanicznymi. W szczególności Operator zobowiązany jest do:
  - a) bieżącej konserwacji i naprawy płytek ceramicznych i posadzek,
  - b) napraw zamków i zamknięć okien i drzwi,
  - c) bieżącej konserwacji, naprawy, wymiany umywalek, sedesów, oraz innych urządzeń w które lokal jest wyposażony,
  - d) uzupełniania oświetlenia w lokalu,
  - e) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
  - f) naprawy i wymiany sprzętu zalicznikowej instalacji elektrycznej w lokalu,
  - g) odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokali w należytej czystości, zgodnie z dyspozycją CSK.
8. Operator zobowiązuje się do:
  - a) używania wynajętych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej niniejszą umową;
  - b) dbałości o estetykę i wystrój pomieszczeń, zgodnie z ich charakterem;
  - c) przestrzegania porządku i czystości w pomieszczeniach, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza wymogami Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej;

- d) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń i przedłożenia ich kopii CSK oraz oryginałów do wglądu, przed terminem rozpoczęcia działalności w przedmiocie najmu;
- e) wyposażenia lokalu w sprzęt gaśniczy zgodnie z obowiązującymi przepisami ppoż.;
- f) przestrzegania zasad określonych w instrukcjach bezpieczeństwa pożarowego, odrębnych dla każdego budynku oraz ogólnie obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej;
- g) niedokonywania bez pisemnej zgody CSK zmian naruszających w sposób trwały substancję pomieszczeń, a w szczególności wymiany okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza;
- h) nieoddawania wynajętych pomieszczeń w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części;
- i) umieszczenia w lokalu systemów informacji kulturalnej zapewnionych przez CSK;
- j) zapewnienia środków sanitarnych i czystości zgodnie z zapotrzebowaniem wynikającym z przeznaczenia lokalu, tj. papieru toaletowego, mydła, ręczników, środków dezynfekcyjnych.

## § 7

1. Umieszczenie przez Operatora informacji i reklam na obszarze obiektu wymaga uprzedniej zgody CSK wyrażonej na piśmie.
2. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Operatora na zewnątrz budynku wymaga uzyskania zgody CSK wyrażonej na piśmie.
3. Operator zobowiązany jest przedstawić do akceptacji przez CSK, na etapie realizacji umowy projekt identyfikacji wizualnej dedykowanej prowadzonej działalności, który powinien być spójny w systemem identyfikacji wizualnej Centrum Spotkania Kultur. Uzgodnieniom podlegać będzie projekt graficzny oraz dobór materiałów do produkcji szyldu oraz innych, niezbędnych oznaczeń identyfikujących.

## § 8

1. Każde zamknięcie lokalu gastronomicznego na czas dłuższy niż dwa dni wymaga uprzedniej pisemnej zgody CSK.
2. Zamknięcie lokalu gastronomicznego z przyczyn leżących po stronie Operatora, na okres dłuższy niż cztery dni, bez zgody CSK, stanowi podstawę do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Na terenie lokalu gastronomicznego obowiązuje całkowity zakaz palenia tytoniu.

## § 9

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## §10

1. CSK zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w szczególności w następujących przypadkach:

- 1) niepodjęcia przez Operatora działalności gastronomicznej w lokalu w ciągu 90 dni od dnia jego przejęcia przez Operatora,
  - 2) naruszenia przez Operatora któregokolwiek z postanowień niniejszej umowy;
  - 3) zmiany przepisów prawa bądź wydania rozstrzygnięcia administracyjnego, które uniemożliwi prowadzenie działalności Operatora na terenie nieruchomości;
  - 4) prowadzenia działalności w sposób zakłócający działalność CSK;
  - 5) konieczności wykonywania robót budowlanych lub prac remontowych na terenie nieruchomości,
  - 6) ponad dwumiesięczne zaległości w uiszczaniu opłat przez Operatora.
2. Umowa może ulec wcześniejszemu rozwiązaniu w każdym czasie w trybie porozumienia Stron.
  3. CSK ma prawo do wypowiedzenia Umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zmiany przeznaczenia lokalu na działalność inną niż gastronomiczna.
  4. W przypadku wypowiedzenia umowy przez CSK w trybie opisanym w ust. 3 Operatorowi przysługuje zwrot udokumentowanych i niezbędnych kosztów koniecznych poniesionych na adaptację lokalu (bez kosztów zakupu wyposażenia podlegającego demontażowi, odłączeniu lub stanowiącego nakłady zbyteczne i użytkowe) pomniejszonych proporcjonalnie do czasu trwania umowy najmu za każdy pełny miesiąc od dnia wydania lokalu.
  5. W przypadku rozwiązania umowy z wyjątkiem ust. 3, Operatorowi nie przysługuje zwrot jakichkolwiek nakładów poniesionych na adaptację i wyposażenie lokalu.
  6. CSK zastrzega sobie prawo do żądania od Operatora przywrócenia stanu pierwotnego lokalu lub pozostawienia nakładów według stanu na dzień rozwiązania umowy bez prawa do zwrotu nakładów z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu.

## § 11

1. CSK w każdym czasie zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu wykonywania niniejszej umowy przez Operatora. Operator zobowiązuje się udostępnić przedmiot umowy celem kontroli osobie wskazanej przez CSK po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Jeżeli w czasie trwania umowy zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających CSK, Operator obowiązany jest:
  - a) niezwłocznie powiadomić o tym CSK na piśmie,
  - b) udostępnić CSK swobodny dostęp do pomieszczeń w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu.
3. W przypadku niedopełnienia przez Operatora obowiązków wynikających z ust. 3. CSK może żądać naprawienia szkody a w przypadku odmowy CSK zleci naprawy a kosztami obciąży Operatora.
4. Za czas wyłączenia pomieszczeń z używania z przyczyn leżących po stronie CSK, Operatorowi przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i powierzchni zajętej pracami remontowymi, proporcjonalnie do składników czynszu.

## § 12

1. Operator zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej ustaniu wszelkich informacji dotyczących CSK, ze szczególnym uwzględnieniem informacji dotyczących wszelkich danych technicznych, technologicznych budynku, organizacyjnych i innych informacji podlegających prawnej ochronie dotyczących Centrum Spotkania Kultur w Lublinie.
2. Wszelkie informacje uzyskane w trakcie wykonywania niniejszej umowy i dotyczące drugiej strony, stanowią tajemnicę, której ujawnienie osobie trzeciej traktowane będzie jako naruszenie przepisów o nieuczciwej konkurencji.
3. Obowiązek zachowania tajemnicy trwa - bez ograniczenia - także po ustaniu niniejszej umowy.

## § 13

1. Operator ponosi odpowiedzialność za szkody rzeczowe i osobowe wyrządzone osobom trzecim z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w wynajmowanych pomieszczeniach stanowiących przedmiot niniejszej umowy.
2. Operator zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej przez cały okres trwania niniejszej umowy. Umowa ubezpieczenia powinna obejmować tylko i wyłącznie działalność będącą przedmiotem niniejszej umowy i nie może obejmować pozostałej działalności prowadzonej w ramach innych umów zawartych przez Najemcę.
3. Zakres ubezpieczenia umowy, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu powinien zawierać:
  - a) odpowiedzialność cywilną Operatora za szkody w nieruchomościach i mieniu ruchomym w związku z wynajmem pomieszczeń, o których mowa w § 1 niniejszej umowy.
  - b) odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową za szkody rzeczowe i osobowe wyrządzone pracownikom CSK i osobom trzecim wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością gastronomiczną, z włączeniem ryzyka zatruc pokarmowych.
4. Umowa ubezpieczenia w zakresie ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3 pkt. a) niniejszego paragrafu powinna być zawarta na sumę ubezpieczenia w wysokości co najmniej 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia.
5. Umowa ubezpieczenia w zakresie ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3 pkt. b) niniejszego paragrafu powinna być zawarta na sumę ubezpieczenia w wysokości co najmniej 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia.
6. Operator przedstawia CSK projekt umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 4 i ust. 5 do pisemnej akceptacji CSK. Uzgodnioną umowę ubezpieczenia Operator dostarcza CSK najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu umowy, z początkiem okresu ubezpieczenia od pierwszego dnia trwania niniejszej umowy wraz z dowodami opłacenia składki ubezpieczeniowej.

7. W przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia z rocznym okresem ubezpieczenia Operator zawiera kolejną umowę ubezpieczenia z zachowaniem ciągłości ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres trwania niniejszej umowy.
8. W przypadku niespełnienia przez Operatora w przedmiotowej umowie ubezpieczenia warunków i zakresu ubezpieczenia, o których mowa w ust. 2, 3, 4, 5, 6 niniejszego paragrafu lub niedostarczenia umowy ubezpieczenia w wymaganym zakresie ubezpieczenia CSK może zawrzeć umowę ubezpieczenia na rzecz Operatora i obciąży go kosztami wynikającymi z płatności składki ubezpieczeniowej.

#### **§ 14**

1. Spory wynikłe przy realizacji umowy będzie rozstrzygać Sąd powszechny właściwy dla siedziby CSK.
2. Do spraw nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących przepisów prawa.

#### **§ 15**

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

**CSK**

**OPERATOR**

.....

.....

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Formularz oferty
2. Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy
3. Załącznik nr 3 - Opis lokalu
4. Załącznik nr 4 – Koncepcja graficznej aranżacji lokalu
5. Załącznik nr 5 - Sposób rozliczenia kosztów eksploatacyjnych