

**UMOWA**  
**z Operatorem lokalu gastronomicznego- lounge bar (I piętro) – w budynku Centrum**  
**Spotkania Kultur w Lublinie - WZÓR**

zawarta w dniu ..... **2017 roku** w Lublinie, pomiędzy:

**Centrum Spotkania Kultur w Lublinie**, instytucją kultury wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury Województwa Lubelskiego pod nr 12, z siedzibą: Pl. Teatralny 1, 20 029 Lublin, NIP 712-329-00-97, REGON 061730797, w imieniu której występuje:

**Piotr Franaszek** – Dyrektor Centrum Spotkania Kultur w Lublinie  
zwanym dalej **CSK**

**a**

....., [prowadzącym/-ą  
działalność gospodarczą pod firmą: .....] z siedzibą:  
....., [wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr  
.....,] nr NIP ....., nr REGON .....,  
[w imieniu której występuje:  
.....- .....]  
zwanym/-ą 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 2014 r., poz. 121 ze zm.), o treści następującej:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest prowadzenie lokalu gastronomicznego: **LOUNGE-BAR** na zasadach określonych w dokumentacji przetargowej i ofercie oferenta, stanowiących integralną część niniejszej umowy (**załącznik nr 1** do umowy).
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 jakiegokolwiek działalności gospodarczej lub zawodowej, z wyjątkiem współorganizowania wydarzeń artystycznych i kulturalnych bez zgody Organizatora pod rygorem nieważności.
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 2013 r. poz. 21 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 zobowiązany jest do aranżacji przestrzeni lokalu gastronomicznego na własny koszt, po uzyskaniu akceptacji CSK, w terminie ..... dni od wydania lokalu.
4. Operator zobowiązany jest do dokonania otwarcia lokalu dla gości i rozpoczęcia działalności gastronomicznej w ciągu ..... dni od podpisania umowy
5. 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.
6. Operator we własnym zakresie i na własny koszt zapewni ochronę imprez wymienionych w ust. 4 powyżej, a po ich zakończeniu we własnym zakresie i na swój koszt uporządkuje przedmiot umowy.
7. W ramach opłacanego czynszu CSK może udostępnić Operatorowi możliwość reklamowania prowadzonej działalności w oparciu o postanowienia niniejszej umowy na stronie internetowej [www.spotkaniakultur.com](http://www.spotkaniakultur.com), ale zastrzega sobie prawo do uprzedniego akceptowania oraz weryfikowania treści informacji tam umieszczanych przez Operatora.
8. Oficjalna nazwa lokalu gastronomicznego zostanie ustalona przez strony w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy.
9. CSK wyraża zgodę na sprzedaż na terenie lokalu napojów alkoholowych, przy czym uzyskanie wszelkich wymaganych w tym względzie zgód i zezwoleń, w tym koncesji na sprzedaż napojów alkoholowych, jest obowiązkiem Operatora.

## § 3

1. Opis lokalu, uwzględniający stan techniczny pomieszczeń, rodzaj i stan instalacji oraz urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy (protokół zdawczo-odbiorczy).
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 3** 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. **157,3 m<sup>2</sup>**. Miesięczny czynsz za najem powierzchni określa się w wysokości: ..... **zł** (słownie: ..... /100 złotych), netto, powiększony o należny podatek VAT.
2. Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy: **nr 83 1020 3147 0000 8802 0103 9171**, na podstawie wystawianych faktur VAT w terminie do 10. dnia każdego miesiąca z góry.
3. Strony zgodnie ustalają że Operator zwracać będzie CSK koszty zużytych mediów rozliczanych zgodnie ze Sposobem rozliczenia kosztów eksploatacyjnych stanowiącym **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy, a także przypadającą na lokal część podatku od nieruchomości. Opłaty te będą płatne z dołu, na podstawie faktur wystawianych przez Organizatora po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania faktury.
4. Operator jest **zwolniony od opłacania czynszu przez okres 45 dni od dnia wydania lokalu**. W tym czasie ponosić będzie koszty opłat, o których mowa w ust. 3.
5. Operator upoważnia CSK do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Operatora naliczane będą odsetki ustawowe.
7. Za każdy dzień, w którym lokal gastronomiczny będzie zamknięty bez zgody CSK, naliczana będzie kara umowna w wysokości 10 % stawki miesięcznego czynszu.
8. W przypadku, gdy wyżej zastrzeżona kara umowna nie pokryje wszystkich strat CSK będzie on uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.
9. 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 2018 r. Najemca będzie pisemnie powiadamiany o waloryzacji stawki czynszu.
10. CSK zastrzega sobie prawo potrącenia należności z kaucji w przypadku zalegania z płatnościami lub na pokrycie wyrządzonych szkód z zastrzeżeniem §6 ust. 4

## § 5

1. Organizator zapewni Operatorowi możliwość ustawienia w foyer Sali Operowej dodatkowego tymczasowego stoiska, o maksymalnej powierzchni 5 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na sprzedaż napojów i przekąsek serwowanych w lokalu w dni, w których odbywają się wydarzenia realizowane w Sali Operowej, na okres od 2 godzin przed wydarzeniem do 1 godziny po zakończeniu wydarzenia.
2. Za prawo do sprzedaży w tej dodatkowej lokalizacji, wymienionej w ust.1, Operator jest zobowiązany do uiszczenia **każdorazowo (tj. za każdy dzień prowadzenia takiej sprzedaży) opłaty w stałej obliczonej jako 5-krotność zadeklarowanej ceny najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.**
3. Organizator zastrzega sobie prawo do odmowy zgody na ustawienie stoiska w szczególności w sytuacji, gdy wydarzenie w Sali Operowej realizowane jest przez podmiot zewnętrzny lub we współpracy z podmiotem zewnętrznym, który wyklucza taką sprzedaż, a także z innych ważnych przyczyn.
4. Organizator będzie informował Operatora o odbywających się w Sali Operowej wydarzeniach z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, wskazując wydarzenia, przy których możliwe będzie ustawienie stoiska. Operator na co najmniej 7 dni przed wydarzeniem poinformuje Organizatora o zamiarze ustawienia stoiska. Operator zobowiązany jest do ustawienia stoiska na własny koszt i ryzyko, a jego forma i dokładna lokalizacja musi być skonsultowana z Organizatorem. Operator jest zobowiązany do demontażu stoiska oraz doprowadzenia zajmowanej powierzchni foyer do stanu pierwotnego po każdym wydarzeniu.

## § 6

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia jej podpisania do dnia 25 października 2025 r.
2. W ciągu 7 dni od daty podpisania umowy Operator wpłaci przelewem kaucję w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu brutto, tj. kwotę ..... PLN (słownie: ..... /100 złotych). Kwota kaucji nie podlega waloryzacji.
3. Kaucja, o której mowa w § 6 ust. 2 podlega zwrotowi w ciągu 60 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 oraz w sytuacji w której nie zajdą przesłanki do jej zatrzymania w całości lub części.
4. Organizator ma prawo zatrzymać w całości lub w części kaucję na poczet bieżących lub przyszłych zobowiązań Operatora a zobowiązania te w sytuacji ich wymagalności skompensować. W sytuacji skompensowania wierzytelności Organizatora w trakcie trwania umowy z kaucji, Operator jest zobowiązany niezwłocznie nie później niż w terminie 30 dni uzupełnić ją do wymaganej wysokości.

## § 7

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 wyposażeniu 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 lokalach,
  - 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.

## § 8

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.

## § 9

1. Operator zobowiązuje się do otwarcia lokalu dla gości i prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu przez min. 40 godzin w tygodniu i przez min. 6 dni w tygodniu, przy czym okres ten ulega odpowiedniemu skróceniu w sytuacji zamknięcia budynku CSK dla odwiedzających. Dodatkowo, Operator ma prawo do zamknięcia lokalu w okresie wakacyjnym (pomiędzy 1 lipca a 31 sierpnia), jednak na czas nie dłuższy niż 30 dni.
2. Operator ma obowiązek poinformowania CSK o godzinach otwarcia lokalu, a także o terminie zamknięcia lokalu - w terminie 7 dni przed planowanym zamknięciem.
3. Każde zamknięcie lokalu gastronomicznego, poza wymienionym w ust. 2, na czas dłuższy niż jeden dzień wymaga uprzedniej pisemnej zgody CSK.
4. Zamknięcie lokalu gastronomicznego z przyczyn leżących po stronie Operatora, na okres dłuższy niż siedem dni, bez zgody CSK, stanowi podstawę do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 10

1. CSK zastrzega sobie prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rażącego złamania istotnych postanowień niniejszej Umowy, w tym w przypadku prowadzenia działalności przez Operatora w sposób stanowiący zagrożenie dla bezpieczeństwa osób lub zagrażający instalacjom obiektu, a także w okolicznościach, o których mowa w § 9 ust.4.
2. CSK zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w szczególności w następujących przypadkach:
  - 1) niepodjęcia przez Operatora działalności gastronomicznej w lokalu w ciągu 45 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) ponad dwumiesięcznej zaległości w uiszczaniu opłat przez Operatora;
  - 6) niewywiązywania się z realizacji założeń koncepcji funkcjonowania lokalu przedłożonej jako część oferty, po bezskutecznym dwukrotnym wezwaniu przez Operatora do wypełniania warunków oferty.
3. Umowa może ulec wcześniejszemu rozwiązaniu w każdym czasie w trybie porozumienia Stron.
4. CSK ma prawo do wypowiedzenia Umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zmiany przeznaczenia lokalu na działalność inną niż gastronomiczna a także z innych ważnych przyczyn nieleżących po stronie CSK, lub w terminie jednomiesięcznym w razie

konieczności wykonania robót budowlanych lub prac remontowych na terenie nieruchomości powodujących konieczność wyłączenia lokalu z użytkowania.

5. W przypadku wypowiedzenia umowy przez CSK w trybie opisanym w ust. 4 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.
6. W przypadku rozwiązania umowy z wyjątkiem ust. 4, Operatorowi nie przysługuje zwrot jakichkolwiek nakładów poniesionych na adaptację i wyposażenie lokalu.
7. 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. 2. CSK może żądać naprawienia szkody a w przypadku odmowy CSK zleci naprawy a kosztami obciąży Operatora.
4. Za czas wyłączenia pomieszczeń z użytkowania z przyczyn leżących po stronie CSK, Operatorowi przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i powierzchni zajętej pracami remontowymi lub innymi działaniami prowadzonymi w lokalu przez CSK, proporcjonalnie do składników czynszu.

#### § 12

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.

#### § 13

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.

#### § 14

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 100 000,00 zł (słownie: sto 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 100 000,00 zł (słownie: sto 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.

#### § 15

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 16

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

**OPERATOR**

**CSK**