**UMOWA NR [\_\_\_]**

**na prowadzenie kawiarni w Centrum Sztuki Mościce**

zawarta w dniu [\_\_\_] r. w Tarnowie pomiędzy:

1. **Centrum Sztuki Mościce**, ul. Traugutta 1, 33 - 101 Tarnów, instytucję kultury Województwa Małopolskiego, NIP: 9930498016, REGON: 120341768 , zwanym dalej **„CSM”**, reprezentowanym przez Agnieszkę Kawę –Dyrektora;

a

1. [\_\_\_], zwanym dalej **„Operatorem”**.

*Niniejsza umowa została zawarta w drodze przetargu prowadzonego w oparciu o przepisy art. 701- 705Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny.*

# 1 Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest wzajemna współpraca stron przy prowadzeniu przez Operatora działalności w formie kawiarni, w pomieszczeniach wynajętych przez CSM.
2. Przedmiotem najmu jest lokal położony na poziomie 0 w budynku CSM, zaznaczony na rzucie kondygnacji budynku (stanowiącym załącznik do Umowy), dalej zwany „Lokalem”.

# 2 Oświadczenia Stron

1. CSM oświadcza, że:
   1. jest właścicielem nieruchomości przy ul. Traugutta 1, 33 - 101 Tarnów, na której zlokalizowane jest Centrum Sztuki Mościce;
   2. prowadzi działalność kulturalną określoną w statucie Centrum Sztuki Mościce;
2. Operator oświadcza, że jest związany treścią zaproszenia do składania ofert z dnia [\_\_\_], w tym załącznikami do niego i złożoną ofertą oraz wynegocjowanym przez Strony przed zawarciem niniejszej umowy sposobem prowadzenia działalności. Zmiana sposobu prowadzonej działalności wymaga uprzedniej, pisemnej zgody CSM. Kopie ww. dokumentów stanowią załącznik do niniejszej umowy.
3. Operator oświadcza, że dokonał oględzin obiektu, części wspólnych, Lokalu i elementów jego otoczenia, zapoznał się z ich usytuowaniem, parametrami, ograniczeniami. Operator oświadcza, że powyższe akceptuje i nie wnosi w tym zakresie jakichkolwiek zastrzeżeń.

# 3 Przekazanie Przedmiotu najmu

1. Wydanie Operatorowi Lokalu nastąpi na podstawie pisemnego Protokołu zdawczo– odbiorczego Lokalu, w terminie [\_\_\_] dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Operator w dniu wydania Lokalu dokona sprawdzenia stanu technicznego i wyglądu, w tym prawidłowości funkcjonowania instalacji i systemów, w które Lokal został wyposażony.
3. W Protokole zdawczo – odbiorczym Lokalu Operator zobowiązany jest wpisać wszelkie wady i zastrzeżenia jakie posiada do stanu technicznego i wyglądu Lokalu, w tym prawidłowości funkcjonowania instalacji i systemów, w które Lokal został wyposażony pod rygorem utraty prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu ich występowania w przedmiocie najmu.
4. W przypadku nieuzasadnionej odmowy odbioru przez Operatora części lub całości przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 3 powyżej, CSM uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym określonym w § 9 ust 4 lit b Umowy.

# 4 Obowiązki Operatora

Operator zobowiązuje się do:

1. korzystania z Lokalu wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności zgodnie z § 2 ust. 2 Umowy. Operator będzie używał Lokalu w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu oraz zgodnie z postanowieniami Umowy, utrzymywał Lokal w należytym stanie, korzystał z niego w sposób nieutrudniający lub niezakłócający korzystania przez CSM lub inne osoby;
2. wykonania prac aranżacyjnych zgodnie z ustaloną przez Strony koncepcją. Operator zobowiązany jest przeprowadzić prace adaptacyjne i aranżacje wykończeniowe pod nadzorem CSM lub osoby przez niego wskazanej oraz uzyskać i przedstawić na własny koszt CSM wszelkie wymagane prawem atesty i świadectwa materiałów, urządzeń i osprzętu, które mogłyby warunkować dopuszczenie Lokalu lub Budynku, w którym Lokal się mieści, do użytkowania. Prace adaptacyjne i indywidualne aranżacje wnętrza w zakresie projektowym i wykonawczym Operator może zlecić własnym podwykonawcom, własnym staraniem oraz na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność, a także na swój koszt uzyskać wszelkie, a przewidziane przepisami prawa decyzje, pozwolenia i uzgodnienia niezbędne dla przeprowadzenia prac i użytkowania Lokalu po zakończeniu prac.
3. w przypadku, gdy podjęcie lub prowadzenie przez Operatora określonej działalności w Lokalu lub dostosowanie Lokalu do tej działalności lub występowanie Operatora w określonym charakterze (np. przedsiębiorcy, pracodawcy) wymaga:
   * 1. sporządzenia lub stosowania odpowiednich projektów, planów, procedur, lub
     2. koncesji, zezwolenia, pozwolenia, dopuszczenia, uzgodnienia, ustalenia, zaopiniowania, zgłoszenia lub innej formy wypowiedzenia się przez właściwe władze, organy lub instytucje, lub
     3. wydania odpowiednich aktów prawa zakładowego (wewnętrznego Operatorowi), w tym ustalenia porządku i organizacji pracy lub stosowania odpowiednich procedur, lub
     4. spełnienia odpowiednich wymogów lub warunków, stosowania określonych środków, w szczególności w zakresie środowiska, porządku i/lub organizacji pracy (w tym zakresie bezpieczeństwa i higieny oraz ochrony zdrowia i życia pracowników, włączając w to warunki dotyczące pomieszczeń pracy, maszyn, urządzeń technicznych i narzędzi pracy), lub
     5. podjęcia lub prowadzenia innych koniecznych lub potrzebnych czynności

Operator zobowiązuje się wykonania powyższych czynności własnym staraniem, na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność przed podjęciem takiej działalności. Jeżeli będzie wymagane współdziałanie CSM, CSM bezzasadnie nie odmówi takiego współdziałania. CSM nie odpowiada za działania lub zaniechania Operatora w tym zakresie;

1. utrzymywania Lokalu w stanie niepogorszonym ponad normalne techniczne zużycie oraz jego ochrony i należytego zabezpieczenia przez cały okres trwania Umowy Najmu;
2. stosowania się do obowiązujących przepisów technicznych, przeciwpożarowych, sanitarnych, oraz innych ogólnie obowiązujących przepisów prawa oraz ponoszenia odpowiedzialności za naruszenie powyższych przepisów oraz przestrzegania wydawanych w tym zakresie zarządzeń i regulaminów.
3. zapewnienia personelu niezbędnego do nieprzerwanego funkcjonowania oraz gwarantującego wysoką jakość obsługi. CSM zastrzega sobie prawo do zgłaszania uwag odnośnie ubioru pracowników, jakości obsługi, jakości świadczonych usług gastronomicznych. Operator będzie miał obowiązek zastosowania się do zgłoszonych uwag.
4. zapoznania wszystkich pracowników z przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, instrukcją bezpieczeństwa pożarowego, rozmieszczeniem podręcznego sprzętu gaśniczego, urządzeń przeciwpożarowych i zasadami jego użycia, sygnałami alarmowymi, drogami i środkami do ewakuacji oraz zasadami jej prowadzenia. Zapoznanie to winno zostać potwierdzone pisemnym oświadczeniem Operatora i pracownika i udostępnione do wglądu CSM na każde jego żądanie;
5. zobowiązania swoich pracowników do:
   1. udziału w instruktażu z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz poddania się określonym sprawdzianom wiedzy w tym przedmiocie;
   2. dbania o należyty stan techniczny powierzonych urządzeń, aparatur, narzędzi i sprzętu oraz do przestrzegania zasad i warunków bezpiecznej ich eksploatacji;
   3. dbania o ład i porządek w miejscu pracy;
   4. powiadamiania niezwłocznie przełożonych o zauważonych w miejscu pracy zagrożeniach stanu bezpieczeństwa pożarowego.
6. niezwłocznego informowania CSM o każdej sytuacji która może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego.
7. wyposażenia na własny koszt Lokalu w podręczny sprzęt gaśniczy oraz utrzymywania go zgodnie z obowiązującymi przepisami p-poż;
8. niedokonywania w Lokalu żadnych zmian mogących prowadzić do zmiany jego substancji lub zmiany jego przeznaczenia, bez uprzedniej, pisemnej zgody CSM; przez powyższe rozumie się w szczególności wszelkie adaptacje budowlane, przebudowę pomieszczeń, jak również wszelkie zmiany w instalacjach dostarczających media do Lokalu;
9. dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z art. 681 Kodeksu Cywilnego, przeglądów, napraw, konserwacji i bieżących remontów związanych z korzystaniem przez Operatora z Lokalu i niezbędnych dla utrzymania Lokalu w stanie niepogorszonym ponad normalne techniczne zużycie. Do drobnych napraw, które obciążają Operatora należą - prócz wymienionych w przepisach KC dot. najmu lokalu - naprawa i konserwacja następujących elementów powierzchni:
   1. posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
   2. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
   3. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
   4. innych elementów wyposażenia Lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów oraz malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych;
10. dokonywania wszelkich płatności w terminach wskazanych w Umowie;
11. nie oddawania – bez uprzedniej pisemnej zgody CSM – Lokalu, ani jego części w podnajem, do korzystania oraz nie udostępniania osobie trzeciej korzystania z Lokalu ani jego części w jakiejkolwiek formie;
12. utrzymywania porządku i czystości w Lokalu; Operator we własnym zakresie i na własny koszt zorganizuje gromadzenie, wywóz i utylizację odpadów technologicznych;
13. umożliwienia CSM lub osobie przez niego wyznaczonej dokonywania napraw i remontów, które obciążają CSM, w szczególności poprzez udostępnienie zajmowanych pomieszczeń;
14. umożliwienia CSM wstępu do Lokalu w zwyczajnych godzinach pracy Operatora i za wcześniejszym powiadomieniem oraz w obecności Operatora , lub też w przypadkach nagłych - w każdym czasie i bez wcześniejszego powiadomienia, o ile okaże się to niezbędne, w szczególności dla zapewnienia bezpieczeństwa, ratowania życia i zdrowia ludzi albo zapobieżenia lub umniejszenia rozmiaru szkody majątkowej. Ponadto w razie konieczności dokonania naprawy lub usunięcia awarii Operator zobowiązuje się udostępnić CSM lub właściwym służbom Lokal na czas niezbędny do wykonania naprawy lub usunięcia awarii. CSM dołoży wszelkich starań, aby korzystanie z prawa wstępu odbywało się w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Operatora ;
15. przekazania wykazu pracowników upoważnionych do przebywania w Lokalu o każdej porze,~~;~~
16. posiadania, utrzymywania oraz ponoszenia kosztów (poprzez regularne opłacanie składek) ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na zabezpieczenie roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia, a suma ubezpieczenia na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia mienia wynosić będzie co najmniej 200.000,00 zł (słownie dwieście tysięcy złotych). Polisa taka zawierać będzie tzw. „Klauzulę OC na rzecz Operatora ”. Umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o której mowa w zdaniu poprzednim, zostanie zawarta i przedstawiona CSM nie później niż w terminie 14 dni od wydania Lokalu, a w kolejnych latach – przed upływem ważności poprzedniej polisy;
17. przestrzegania Regulaminów obowiązujących na terenie CSM; zmiana Regulaminów obowiązujących w CSM nie wymaga aneksu do niniejszej Umowy. Zmiana Regulaminów obowiązuje Operatora od dnia jej zakomunikowania Operatorowi;
18. udzielania na żądanie CSM informacji, składania raportów i wypełniania ankiet dotyczących działalności Operatora na terenie CSM;
19. nie wnoszenia na teren CSM ani zezwalania na takie wnoszenie lub umieszczanie żadnych związków, substancji, materiałów, urządzeń lub rzeczy niebezpiecznych, których posiadanie lub przechowywanie jest zakazane przez przepisy prawa lub zagraża życiu lub zdrowiu. Operator nie będzie też ich wykorzystywał, ani zezwalał na ich wykorzystywanie, nie będzie ich przechowywał trwale lub czasowo ani zezwalał na takie ich przechowywanie;
20. zabezpieczenia i chronienia CSM od wszelkich roszczeń, procesów sądowych i postępowań wynikających lub związanych z jakimkolwiek zanieczyszczeniem, stratami lub szkodami spowodowanymi przez materiały niebezpieczne, znajdujące się na terenie Lokalu;
21. umożliwienia CSM prowadzenia wszelkich prac związanych z utrzymaniem, modernizacją.
22. terminowe opłacanie:
    1. czynszu,
    2. kosztów zużycia energii elektrycznej oraz wody i ścieków - na podstawie wskazań subliczników,
    3. kosztów wywozu odpadów komunalnych – z koniecznością złożenia deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i przedłożenia tego CSM.
    4. podatku od nieruchomości w kwocie wynikającej ze złożonej przez CSM deklaracji, przy czym za rok 2019 Operator będzie ponosił opłatę proporcjonalnie do ilości miesięcy prowadzonej działalności.
23. Przygotowania kawiarni do uruchomienia, które nastąpi nie później niż do trzech miesięcy od podpisania umowy z Operatorem. Przez przygotowanie do uruchomienia rozumie się w szczególności pozyskanie przed rozpoczęciem działalności w lokalu, wszystkich niezbędnych pozwoleń i badań oraz przedłożenie ich do wglądu CSM, co najmniej na tydzień przed planowanym rozpoczęciem działalności w lokalu. Operatorowi nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na Lokal, chyba że Strony postanowią inaczej w drodze odrębnej pisemnej umowy.
24. zawarcia na własny koszt i ryzyko umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych, Internetu.

# 5 Obowiązki CSM

CSM zobowiązuje się do:

* 1. wydania Lokalu w terminach i na zasadach wskazanych w § 3 ust. 1 Umowy;
  2. zapewnienia swobodnego dostępu do Lokalu klientom oraz pracownikom Operatora , codziennie, w godzinach od [\_\_\_], do ………. zaś upoważnionym pracownikom Operatorowi, o których mowa w § 4 pkt 18, o każdej porze wskazanej powyżej, przy czym Operator ponosi koszt wydania duplikatów lub kolejnych egzemplarzy kluczy ;
  3. umieszczenia nazwy Operatora na tablicach informacyjnych i kierunkowych wewnątrz budynku zgodnie z systemem informacyjnym obowiązującym na terenie CSM; treść, jaka winna się znaleźć na wspomnianych tablicach, zostanie uzgodniona z Operatorem;
  4. naprawy i konserwacji, utrzymania części wspólnych nieruchomości tj: otoczenia budynku, parkingów, holi, wind, klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń socjalnych, dróg, wspólnych części budowlanych: ścian nośnych, fasad, fundamentów, dachu, sieci, itp.,
  5. zapewnienia wywozu śmieci i nieczystości, z zastrzeżeniem § 4 pkt 25;
  6. ubezpieczenia budynku i budowli od ognia i innych zdarzeń losowych;

# 6 Rozliczenia

1. Z tytułu czynszu Operator płacić będzie CSM miesięczny czynsz najmu w wysokości ……. zł netto (słownie: XX złotych 00/100), powiększonej o podatek od towarów i usług VAT w należnej ustawowo wysokości.
2. Niezależnie od czynszu Operator zobowiązuje się do zapłaty na rzecz CSM należności:
   1. kosztów zużycia energii elektrycznej oraz wody i ścieków - na podstawie wskazań subliczników,
   2. kosztów wywozu odpadów komunalnych – z koniecznością złożenia deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i przedłożenia tego CSM.
   3. podatku od nieruchomości w kwocie wynikającej ze złożonej przez CSM deklaracji, przy czym za rok 2019 Operator będzie ponosił opłatę proporcjonalnie do ilości miesięcy prowadzonej działalności.
3. Koszty określone w ust. 2 lit. a. i b. będą opłacane na podstawie refaktury wystawionej przez CSM, w terminie 7 dni od daty jej wystawienia. Podatek określony w ust. 2 lit. c. będzie płatny na podstawie noty księgowej, w terminie 7 dni od dnia jej wystawienia.
4. Czynsz płatny jest za okres od dnia wydania Operatorowi Lokalu na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT, na rachunek wskazany na fakturze. Dniem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku bankowego CSM.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie faktury Operator zobowiązany jest zapłacić dodatkowo odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Od 01 stycznia każdego roku (począwszy od 2020 r.) stawka czynszu ulegać będzie corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (dalej zwany Wskaźnikiem), ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja nie wymaga zmiany Umowy i dokonywana będzie przez CSM w drodze zawiadomienia przesyłanego Operatorowi do dnia 31 marca danego roku. Jeżeli w dacie ustalenia nowej stawki czynszu oraz należności z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości zostanie określona wstępnie na podstawie ubiegłorocznego wskaźnika, a niezwłocznie po opublikowaniu pełnych danych wyliczone będą ich kwoty ostateczne. Wysokość czynszu nie będzie ulegała zmianie w danym roku w przypadku, gdy ogłoszony Wskaźnik będzie miał wartość ujemną lub równą zero.
7. Niezależnie od czynszu Operator zobowiązuje się do wpłaty na rzecz CSM kaucji gwarancyjnej w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu brutto, w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
8. Kaucja gwarancyjna zabezpiecza wszystkie roszczenia CSM, jakie mogą mu przysługiwać wobec Operatora w związku z niewykonaniem lub nienależnym wykonaniem Umowy przez Operatora, w tym w szczególności roszczenia o zapłatę czynszu najmu, o przywrócenie Lokalu do stanu pierwotnego, o zapłatę odsetek z tytułu zaległych płatności, a także roszczenia o odszkodowanie za uszkodzenie, pogorszenia lub zniszczenie przedmiotu najmu.
9. Wpłata kaucji gwarancyjnej nastąpi najpóźniej w dniu podpisania Umowy, na poniższy rachunek bankowy CSM: …………………………………………….. Kwota objęta kaucją gwarancyjną pozostaje do dyspozycji CSM przez cały okres obowiązywania Umowy.
10. CSM przysługuje prawo zaspokojenia roszczeń bezpośrednio z kaucji gwarancyjnej, po bezskutecznym upływie 14-dniowego terminu wyznaczonego Operatorowi na zaspokojenie zgłoszonego roszczenia.

# 7 Dodatkowe uprawnienia CSM

Prócz innych uprawnień wynikających z Umowy i przepisów prawa, CSM ma prawo do:

1. dokonywania ulepszeń, przeróbek, adaptacji lub innych zmian w wykończeniu, aranżacji lub wystroju powierzchni wspólnych CSM, w tym systemów, instalacji lub urządzeń, o ile jest to konieczne lub potrzebne dla zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również dla czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość;
2. żądania od Operatora informacji, dokumentów lub innych materiałów w zakresie niezbędnym do ustalenia kondycji lub wiarygodności majątkowej lub finansowej Operatora , o ile Operator opóźnia się z płatnością całości lub części należności lub roszczeń CSM wynikających ze stosunków objętych Umową za jeden okres płatności, zostało wszczęte postępowanie sądowe lub pozasądowe przeciwko Operatorowi lub z jego udziałem na kwotę przewyższającą wartość czynszu za jeden okres płatności;
3. monitorowania, kontroli i windykacji należności wynikających ze stosunków objętych Umową także przez powierzenie tych czynności osobom trzecim (nie wyłączając z tego ich cesji na osoby trzecie), w tym udostępniania informacji, danych lub dokumentów;
4. żądania od Operatora zabezpieczeń w zakresie dotyczącym płatności należności CSM objętych Umową, przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, utrzymania Lokalu w należytym stanie, szkód poniesionych przez CSM, a także innych pretensji jeżeli wynikają one ze stosunków objętych Umową, w tym prawo do żądania zmiany już ustanowionych zabezpieczeń oraz korzystania z przysługującego CSM ustawowego prawa zastawu na rzeczach ruchomych Operatora wniesionych do przedmiotu Najmu dla zabezpieczenia czynszu lub innych opłat wynikających z Umowy.

# 8 Odpowiedzialność Stron

1. CSM nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy, jeżeli jest to następstwem:
   * 1. decyzji i orzeczeń władz, sądów, organów administracji państwowej, samorządowej lub innych właściwych organów uniemożliwiających w sposób trwały lub czasowy korzystanie z przedmiotu najmu lub braku decyzji i orzeczeń w/w podmiotów umożliwiających korzystanie z przedmiotu najmu;
     2. zdarzeń siły wyższej, w szczególności takich jak: katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, wojny, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne, itp. oraz warunki atmosferyczne uniemożliwiające w sposób trwały lub czasowy korzystanie z przedmiotu najmu.
2. CSM ponadto nie ponosi odpowiedzialności:
   * 1. za przerwy w działalności Operatora ani za szkody z tym związane, jeżeli nie powstały one z winy CSM, wymianę lub naprawę ruchomości Operatora (w tym między innymi zapasów, urządzeń handlowych, umeblowania oraz innych ruchomości), ani ulepszeń zainstalowanych przez Operatora w przedmiocie Najmu, szkody w związku z nie prowadzeniem działalności przez Operatora w czasie koniecznym do dokonania niezbędnych napraw lub usunięcia przyczyn lub skutków przerw w działalności;
     2. za lub w związku z jakimikolwiek wypadkami, szkodami, uciążliwościami lub niewygodami doznanymi przez Operatora, jego pracowników lub gości , wynikającymi z działań lub zaniechań jakiegokolwiek innego podmiotu lub sąsiednich nieruchomości;
     3. za ewentualne szkody wyrządzone Operatorowi w związku z użytkowaniem wewnętrznej sieci komputerowej; CSM ponosi jedynie odpowiedzialność za swoje zawinione działania;
     4. za korzyści jakie Operator mógłby osiągnąć, w szczególności wyrównanie spodziewanych przez Operatora zysków;
     5. za rzeczy Operatora wniesione do Lokalu lub budynku, a także za systemy, instalacje lub urządzenia zainstalowane przez Operatora lub na koszt Operatora .
3. Operator ponosi odpowiedzialność za:
   1. uszkodzenia Przedmiotu Najmu powstałe na skutek działalności Operatora lub osób działających w jego imieniu lub na jego rzecz;
   2. wszelkie szkody cielesne i materialne poniesione przez jego klientów, personel, dostawców, jego samego i wszelkie inne osoby, spowodowane pożarem, wybuchem, zalaniem, kradzieżą lub innymi przyczynami, które wystąpią wewnątrz Lokalu, spowodowane bezpośrednio lub pośrednio jego działalnością, lub przez niego, jego personel i dostawców;
   3. wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lub w miejscach użytku wspólnego, spowodowane bezpośrednio lub pośrednio jego działalnością, lub przez niego, jego personel i dostawców;
   4. stan zabezpieczenia przeciwpożarowego wynajmowanego Lokalu oraz za zapewnienie przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
   5. zapewnienie osobom przebywającym, w Lokalu bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji na wypadek pożaru lub innego miejscowego zagrożenia;
   6. ustalenie sposobów postępowania na wypadek pożaru lub innego miejscowego zagrożenia.

# 9 Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 2 lat.
2. Najpóźniej na 60 dni przed upływem okresu trwania umowy określonego w ust. 1. CSM złoży Operatorowi oświadczenie o przedłużeniu umowy na czas nieoznaczony lub o odmowie przedłużenia umowy.
3. Umowa, która zgodnie z ust. 2 zostanie przedłużona na czas nieoznaczony, może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. CSM zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, ze skutkiem na dzień doręczenia Operatorowi pisemnego oświadczenia CSM o rozwiązaniu Umowy, jeżeli Operator dopuszcza się naruszenia istotnych postanowień Umowy, w tym w szczególności:
   1. nie dokona w terminie wpłaty kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 6 ust. 7 lub nie uzupełni tej kaucji do pełnej wysokości;
   2. nie przystąpi do odbioru Lokalu w wyznaczonym terminie lub odmówi dokonania odbioru z nieuzasadnionych przyczyn;
   3. nie będzie stosował się do obowiązujących przepisów technicznych, przeciwpożarowych, sanitarnych oraz innych ogólnie obowiązujących przepisów prawa;
   4. będzie prowadził działalność w sposób uciążliwy dla innych najemców CSM;
   5. dokona w Lokalu lub budynku zmian mogących prowadzić do naruszenia jego substancji lub zmiany przeznaczenia;
   6. odda, bez uprzedniego zezwolenia CSM udzielonego na piśmie, przedmiot najmu lub jego część osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego korzystania;
   7. nie ustanowi zabezpieczenia , ubezpieczenia OC zgodnie z Umową lub ustaleniami z CSM lub w jakikolwiek sposób spowoduje lub przyczyni się do niemożności, ograniczenia lub utrudniania w dochodzeniu lub zaspokojeniu przez CSM z praw wynikających z ustanowionych zabezpieczeń;
   8. będzie korzystać z przedmiotu najmu lub wyposażenia Lokalu w sposób niezgodny z postanowieniami niniejszej Umowy lub z przeznaczeniem oraz pomimo ostrzeżenia nie zaprzestanie korzystać z przedmiotu najmu lub wyposażenia Lokalu w taki sposób, lub w przypadku, gdy Operator zaniedbuje przedmiot najmu lub wyposażenie Lokalu w stopniu, który może spowodować jego uszkodzenie lub zniszczenie;
   9. nie przestrzega obowiązujących Regulaminów CSM.
   10. zalega z płatnościami całości lub części czynszu, całości lub części opłat eksploatacyjnych lub całości lub części innych należności wynikających z Umową przez okres dłuższy niż 30 dni;
   11. narusza inne obowiązki określone w § 4 Umowy.
5. Umowa może być rozwiązana w każdym terminie za porozumieniem stron.

# 10 Zwrot przedmiotu najmu

1. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, Operator zobowiązany jest zwrócić CSM przedmiot najmu wraz z kompletnym wyposażeniem, kluczami i kartami dostępowymi, w stanie niepogorszonym ponad normalne techniczne zużycie oraz przywrócić na własny koszt przedmiot najmu do stanu z dnia jego wydania Operatorowi. W przypadku, gdy przywrócenie przedmiotu najmu do stanu pierwotnego wiązać się będzie z wykonaniem robót budowlanych wymagających zgłoszenia lub uzyskania zgód, pozwoleń lub decyzji o pozwoleniu na budowę, Operator zobowiązany jest dokonać zgłoszenia lub uzyskać w/w zgody, pozwolenia lub decyzje własnym staraniem i na własny koszt oraz ryzyko.
2. CSM z własnej inicjatywy albo za swoją pisemną zgodą udzieloną na wniosek Operatora , może odstąpić od obciążenia Operatora obowiązkiem określonym w ust. 1 powyżej w zakresie dotyczącym przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego. W przypadku odstąpienia przez CSM od obowiązku przywrócenia stanu pierwotnego, Operatorowi nie przysługuje z tego tytułu zwrot kosztów wykonania prac adaptacyjnych i aranżacyjnych.
3. Zwrot przedmiotu najmu następuje na podstawie pisemnego Protokołu zdawczo-odbiorczego. Strony zgodnie potwierdzają, że podpisanie przez CSM Protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 3 powyżej, nie wyłącza możliwości zgłaszania przez CSM roszczeń do Operatora w późniejszym terminie z tytułu wadliwego wykonania prac związanych z przywróceniem zwracanego przedmiotu najmu do jego stanu pierwotnego
4. W przypadku, gdy Operator bez względu na przyczynę nie przywróci do stanu pierwotnego przedmiotu najmu w terminie do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, CSM przysługiwać będzie prawo do samodzielnego przywrócenia stanu pierwotnego przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Operatora , na co Operator niniejszym wyrażą zgodę. Wszelkie koszty, które CSM poniesie z tytułu samodzielnego przywracania do stanu pierwotnego przedmiotu najmu, potrąci on z wpłaconej przez Operatora kaucji, a nadto Operator zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz CSM kary umownej w kwocie 5 000 (pięć tysięcy) zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania stosownego wezwania do zapłaty, co nie wyłącza prawa CSM do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
5. Operator zorganizuje na własny koszt usunięcie należących do niego przedmiotów bezpośrednio przed upływem terminu obowiązywania Umowy. Przedmioty Operatora , które nie zostaną usunięte będą uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 KC i przejdą na własność CSM z chwilą objęcia ich w posiadanie, co nie narusza uprawnienia CSM do usunięcia takich przedmiotów z przedmiotu najmu i ich przechowywania lub utylizacji na koszt Operatorowi.
6. Z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Operator zobowiązuje się zapłacić CSM opłatę w wysokości dwukrotnej stawki czynszu obowiązującej bezpośrednio przed wygaśnięciem lub rozwiązaniem umowy w wypadku, jeżeli nie zwróci całego przedmiotu najmu CSM, w terminie wynikającym z § 9 lub § 10 Umowy.
7. Opłata z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu naliczana jest w odpowiedniej części za każdy dzień opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu.

# 11 Poufność

1. Każda ze Stron zobowiązuje się niniejszym do nie ujawniania i nie udostępniania osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, żadnych informacji i danych dotyczących, odpowiednio, CSM i Operatora lub treści niniejszej Umowy, w szczególności danych finansowych, prawnych, technicznych, organizacyjnych, marketingowych i administracyjnych, za wyjątkiem udostępnienia Informacji Poufnych swoim doradcom prawnym, finansowym, pracownikom i kontrahentom, jeżeli będzie to niezbędne w celu realizacji niniejszej Umowy i zostaną oni zobowiązani do zachowania tych informacji w poufności. Informacje poufne stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa.

2. Strony zobowiązują się do zachowania wysokiej staranności przy zachowaniu w poufności i nieujawnianiu wszelkich informacji stanowiących tajemnice przedsiębiorstwa, podmiotów powiązanych lub z nimi współpracujących.

3.W przypadku, niezamierzonego przez stronę, wejścia w posiadanie jej materiałów, w szczególności dokumentów lub innych nośników informacji, przez drugą stronę, jest ona zobowiązana do bezzwłocznego zwrotu tych materiałów i traktowania ich jak tajemnicy przedsiębiorstwa.

# 12 Postanowienia końcowe

1. Strony ustalają następujące dane adresowe i osoby upoważnione do kontaktu:
2. ze strony CSM: Imię i nazwisko: [\_\_\_], adres e-mail: [\_\_\_]
3. ze strony Operatora:
4. Strony zobowiązują się do niezwłocznego informowania o każdej zmianie danych wskazanych w ust. 1 powyżej.
5. W przypadku niezawiadomienia o zmianie danych wskazanych w ust. 1 powyżej, korespondencja wysłana na adres wskazany uprzednio jest uznana na skutecznie doręczoną.
6. Wszelkie zawiadomienia, wezwania informacje, dla których umowa nie wymaga formy pisemnej, będą dokonywane przez Strony w drodze elektronicznej (pocztą e-mail) pod rygorem nieważności.
7. Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy - pod rygorem nieważności - wymaga formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie Strony.
8. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy stanie się nieważne lub nieskuteczne, nie będzie to miało wpływu na pozostałe postanowienia niniejszej Umowy.
9. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.
10. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu Umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Lokalu.
11. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.
12. Załączniki stanowiące integralną część Umowy:
    1. Plan Lokalu,
    2. dokumentacja konkursu wraz z ofertą Operatora.

**CSM** **OPERATOR**