

UMOWA NAJMU nr

zawarta we Wrocławiu w dniu, pomiędzy:

Teatrem Muzycznym Capitol we Wrocławiu z siedzibą we Wrocławiu przy Piłsudskiego 67, 50-019 Wrocław, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury Urzędu Miejskiego Wrocławia, nr RIK 22/94, reprezentowanym przez:

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

..... z siedzibą w przy ul., prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej... / zarejestrowanym pod numerem KRS:, nr NIP:....., nr REGON:....., reprezentowaną przez:

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**,

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest powierzchnia wraz z wyposażeniem, przeznaczona na prowadzenie działalności gastronomicznej położona w budynku Teatru Muzycznego Capitol we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego 67, zwanego dalej Teatrem, przedstawiona kolorem zielonym, na rzutach budynku, zwana dalej Przedmiotem Umowy. Rzuty budynku stanowią załącznik nr 1 do umowy.
2. Łączna powierzchnia Przedmiotu Umowy wynosi 146,74 m² i obejmuje wydzieloną powierzchnię na prowadzenie bufetu w Zielonym Barze (pomieszczenie nr 2/B/002) oraz zaplecze i ciągi komunikacyjne.
3. Budynek w którym położony jest Przedmiot Umowy stanowi własność Wynajmującego.

§ 2

1. Działalność gastronomiczna o której mowa w § 1 ust. 1 obejmować będzie:
 - 1) przygotowywanie posiłków,
 - 2) sprzedaż posiłków i napojów w bufecie (wyznaczona część powierzchni Zielonego Baru) wyłącznie dla pracowników i współpracowników Teatru.
2. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia sprzedaży co najmniej:
 - 1) od poniedziałku do piątku z wyłączeniem świąt i dni wolnych od pracy w godzinach 9:30-16:00, a ponadto w dniach, w których odbywają się próby lub spektakle po godzinie 16:00:
 - a) w dniach w których odbywają się próby: w godzinach 17:30-20:00,
 - b) w dniach w których wystawiane są spektakle przez Teatr: na godzinę przed rozpoczęciem spektaklu do rozpoczęcia ostatniego aktu przedstawienia (w przypadku spektakli granych bez przerwy, do rozpoczęcia spektaklu);
 - 2) w weekendy, dni świąteczne i dni wolne od pracy w dniach odbywania się prób lub spektakli:
 - a) w dniach w których odbywają się próby: w godzinach 9:30-14:30 oraz 17:30-20:00, chyba, że zaplanowano próby krótsze, niż standardowe (10-14 i 18-22), wtedy od pół godziny przed rozpoczęciem każdej próby do pół godziny po jej zakończeniu, nie dłużej niż do godziny 20:00,
 - b) w dniach w których wystawiane są spektakle przez Teatr: na godzinę przed rozpoczęciem spektaklu do rozpoczęcia ostatniego aktu przedstawienia (w przypadku spektakli granych bez przerwy - do rozpoczęcia spektaklu).
3. Wynajmujący z co najmniej dwudniowym wyprzedzeniem, będzie przysyłał Najemcy na wskazany przez niego adres e-mail, informację o planowanych próbach i spektaklach.
4. Najemca w swojej ofercie sprzedażowej posiadać będzie co najmniej ofertę śniadaniową oraz ofertę lunchową.
5. Najemca zagwarantuje pracownikom Teatru sprzedaż: kanapek w cenie do 5 zł, minimum dwóch zestawów lunchowych dwudaniowych w cenie do 15 zł, a także kawy i herbaty w cenie do 3 zł.
6. Wysokość cen, o których mowa w ust. 5, może być zmieniana przez Najemcę o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów konsumpcyjnych i usług wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS za rok poprzedni), nie częściej niż raz w roku, począwszy od dnia 01.10.2020 r.
7. Sprzedawane przez Najemcę posiłki i napoje serwowane będą w naczyniach wielokrotnego użytku lub w naczyniach biodegradowalnych. Najemca zobowiązany jest do regularnego sprzątanía w pomieszczeniu Zielonego Baru resztek pożywienia oraz naczyń i opakowań po sprzedawanych produktach.

8. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia sprzedaży w bufecie nie później niż od dnia 1 października 2019 r.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest samodzielnie uzyskać wszelkie opinie, zezwolenia i decyzje stosownych organów w przedmiocie prowadzenia zamierzonej działalności. Opóźnienie w ich uzyskaniu bądź odmowa ich wydania, nie stanowią podstawy do obniżenia czynszu lub zwolnienia z jakichkolwiek opłat.
2. Najemca, prowadząc działalność o której mowa w § 1 ust. 1 zobowiązany będzie do przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów: sanitarno – porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska, a także zasad zabezpieczenia mienia obowiązujących u Wynajmującego.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu i osobom trzecim w związku z realizacją Umowy, a także za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu przez osoby trzecie, które uzyskały dostęp do budynku o którym mowa w §1 ust. 1 z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
4. Najemca zabezpieczy mienie stanowiące jego własność oraz mienie, za które odpowiada wobec osób trzecich, własnym kosztem i staraniem.
5. Najemca zobowiązany jest najpóźniej w dniu przekazania Przedmiotu Umowy dostarczyć Wynajmującemu imienną listę osób upoważnionych do przebywania w wynajmowanych pomieszczeniach. W przypadku zmian w trakcie obowiązywania Umowy, lista osób będzie aktualizowana na bieżąco, najpóźniej na dzień przed zmianą.
6. Najemca ma obowiązek złożenia stosownej deklaracji i ponoszenia opłat za wywóz śmieci i utylizację odpadów. Na żądanie Wynajmującego jest zobowiązany do przedłożenia stosownego dokumentu potwierdzającego wykonanie tego obowiązku.
7. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. 2013 poz.21) oraz innych aktów prawa obowiązujących w tym zakresie, w szczególności prawa miejscowego.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za akty wandalizmu, rozboju, kradzieży itp., mogące wystąpić w Przedmiocie Umowy. Wynajmujący nie zapewnia ochrony Przedmiotu Umowy.
9. Najemca zobowiązany jest do posiadania umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z rozszerzeniem o OC Najemcy zawartej we własnym zakresie i na własny koszt przez cały okres obowiązywania umowy najmu. Minimalna suma gwarancyjna odpowiedzialności cywilnej powinna wynosić nie mniej niż 200 000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych). Najemca ma obowiązek przedłożenia Wynajmującemu oryginału polisy do wglądu, najpóźniej w dniu protokolarnego przekazania Przedmiotu Umowy.

§ 4

1. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do utrzymywania Przedmiotu Umowy we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania na własny koszt napraw i zabezpieczeń (konserwacji, a także usuwania awarii) niezbędnych do utrzymania Przedmiotu Umowy w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
 - 1) konserwacji i usuwania awarii wszelkich urządzeń grzewczych wraz z instalacjami oraz ich wymiany w przypadku takiej konieczności,
 - 2) konserwacji i usuwania awarii instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w Przedmiocie Umowy jak również w pomieszczeniach przynależnych do Przedmiotu Umowy (poza częściami wspólnymi budynku) oraz usuwania niedrożności przewodów odpływowych,
 - 3) konserwacji i usuwania nieszczelności m.in. wanień, brodzików, muszli klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które Przedmiot Umowy jest wyposażony, łącznie z ich wymianą w razie takiej konieczności,
 - 4) konserwacji i usuwania awarii instalacji i osprzętu elektrycznego w obrębie Przedmiotu Umowy oraz pomieszczeń przynależnych wraz z wymianą osprzętu, konserwacji i usuwania awarii innych instalacji i osprzętu (np. telefonicznych, wentylacyjnych, alarmowych, komputerowych), będących na wyposażeniu Przedmiotu Umowy i pomieszczeń przynależnych wraz z wymianą osprzętu,
 - 5) naprawy i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 6) naprawy i/lub wymiany okien i drzwi, w szczególności zniszczonych w wyniku włamania do lokalu wraz z ich wymianą,

- 7) naprawy podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 8) naprawy i malowania lub tapetowania powierzchni ścian i sufitów,
 - 9) naprawy i konserwacji innych elementów wyposażenia, przy czym ilekroć wykonanie powyższych obowiązków powodować będzie konieczność wymiany elementów wyposażenia Przedmiotu Umowy, w szczególności wykorzystania materiałów wykończeniowych, Najemca przed ich zastosowaniem, zobowiązany będzie do uzyskania zgody Wynajmującego.
2. Najemca może wykonywać prace konieczne i ulepszenia w Przedmiocie Umowy (w tym remonty), niezbędne dla prowadzonej przez siebie działalności, jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii.
 3. Prace o których mowa w ust. 2, Najemca wykona w całości we własnym imieniu i na własny koszt i oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu kosztów od Wynajmującego oraz, że nie będzie ich dochodził od Wynajmującego zarówno w czasie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu. Z chwilą wykonania poniesione nakłady i/lub ulepszenia przechodzą na własność Wynajmującego. Dające się odłączyć od Przedmiotu Umowy wyposażenie w tym urządzenia technologii gastronomicznej wbudowane nakładem i ze środków Najemcy, Najemca może po ustaniu stosunku najmu odłączyć i zatrzymać, pod warunkiem, że demontaż tych urządzeń nie pogorszy stanu technicznego Przedmiotu Umowy oraz pod warunkiem uprzedniego uzgodnienia tego z Wynajmującym.
 4. Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w Przedmiocie Umowy zmian, dla których wymagana jest zgoda Wynajmującego, zobowiązany jest – niezależnie od innych obowiązków – na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu sprzed tych zmian.
 5. Wszelkie prace remontowe nie mogą być wykonywane w czasie trwania prób, przedstawień, koncertów lub innych wydarzeń artystycznych odbywających się w budynku Teatru bez zgody Wynajmującego. Najemca uzgodni harmonogram wykonywania prac remontowych z Wynajmującym.
 6. Wynajmujący ma prawo przeprowadzania okresowych kontroli i przeglądów stanu technicznego Przedmiotu Umowy oraz zainstalowanych tam przez Wynajmującego urządzeń i instalacji. Najemca zobowiązuje się udostępnić w tym celu Przedmiot Umowy osobom wskazanym przez Wynajmującego.
 7. W celu zapewnienia dostępu do pomieszczeń -1/C/006 i -1/C/007, Wynajmujący zastrzega sobie prawo nieograniczonego korzystania z klatki schodowej K 11, wchodzącej w zakres Przedmiotu Umowy.
 8. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw w Przedmiocie Umowy, które obciążają Wynajmującego lub nagła potrzeba wykonania napraw elementów budynku lub instalacji należących do części wspólnych i znajdujących się w Przedmiocie Umowy (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o takiej potrzebie oraz udostępnić Wynajmującemu Przedmiot Umowy w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przypadku niedopełnienia ww. obowiązku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe na skutek opóźnienia w naprawie lub usunięciu awarii.
 9. Strony zgodnie postanawiają, że Najemca będzie uprawniony do korzystania z windy gastronomicznej znajdującej się w budynku o którym mowa w § 1 ust. 1, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wynajmującego o takim zamiarze. W przypadku złożenia przez Najemcę oświadczenia o zamiarze korzystania z windy, Najemca zobowiązany będzie do uiszczania związanych z tym opłat, na które składać się będzie co najmniej: koszty przygotowania dźwigu do badań UDT, koszty badań UDT oraz koszt co miesięcznego przeglądu konserwacyjnego, do których zastosowanie mieć będą postanowienia §5.

§ 5

1. Miesięczny czynsz za najem Przedmiotu Umowy wynosi netto: zł (słownie: złotych). Do kwoty czynszu doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz najmu nie obejmuje usługi sprzątnięcia Przedmiotu Umowy ani kosztów wywozu odpadów.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją i korzystaniem z Przedmiotu Umowy, tj. w szczególności dostawą mediów - energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 3 rozliczane będą w następujący sposób:

- a) energia elektryczna - na podstawie odczytu z zainstalowanych podliczników oraz iloczynu aktualnej stawki za 1 kWh opłacanej przez Wynajmującego wraz z proporcjonalnym udziałem w opłatach stałych i zmiennych, opłaty wyliczone zostaną proporcjonalnie do ilości pobranej przez Najemcę energii elektrycznej,
 - b) woda ciepła i zimna oraz ścieki - na podstawie odczytu z zainstalowanych podliczników oraz iloczynu aktualnej stawki za 1 m³ opłacanej przez Wynajmującego wraz z proporcjonalnymi opłatami abonamentowymi.
5. W uzasadnionych przypadkach zasady rozliczeń mediów mogą być zmienione jednostronnie przez Wynajmującego, z miesięcznym wyprzedzeniem.
 6. Zmiana wysokości w/w opłat wynikająca ze zmiany cen czy stawek w oparciu o które są ustalone, nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest do regulowania tych opłat w nowej wysokości od najbliższego terminu płatności z jednoczesnym wyrównaniem różnicy w opłatach od dnia, w którym nastąpiła zmiana cen.
 7. Czyszczenie najmu płatny jest przez Najemcę z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego wskazane na fakturze VAT. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wynajmującego.
 8. Opłaty określone w ust. 3, płatne są przez Najemcę w terminie 14 dni od otrzymania faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na konto wskazane na fakturze. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wynajmującego.
 9. Najemca ma obowiązek wnoszenia opłat z tytułu czynszu i należności z tytułu opłat związanych z eksploatacją i korzystaniem z Przedmiotu Umowy od dnia protokolarnego przekazania mu Przedmiotu Umowy. Czynsz za pierwszy miesiąc naliczony będzie proporcjonalnie, za okres od dnia przekazania Przedmiotu Umowy do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło przekazanie.
 10. W przypadku powstania zaległości po stronie Najemcy z tytułu niniejszej umowy, Wynajmujący wpłacone przez Najemcę należności przeznacza na ich spłatę poczynając od świadczeń najdawniej wymagalnych i zaliczając je w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych, tj. odsetek za zwłokę i innych kosztów, a w dalszej kolejności na poczet należności głównej, tj. czynszu i opłat eksploatacyjnych, niezależnie od oświadczenia Najemcy w tym zakresie, na co Najemca wyraża zgodę.
 11. Wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 1, będzie aktualizowana przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów konsumpcyjnych i usług wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS za rok poprzedni) w drodze pisemnego zawiadomienia przesłanego na co najmniej 7 dni przed dniem wprowadzenia czynszu w zaktualizowanej wysokości, nie częściej niż raz w roku, począwszy od dnia 01.08.2020 r. Przedmiotowe zawiadomienie stanowić będzie integralną część umowy.

§6

1. Protokolarne przekazanie Przedmiotu Umowy nastąpi w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy najmu.
2. Protokół przekazania Przedmiotu Umowy stanowić będzie załącznik nr 2 do umowy.

§ 7

1. Przedmiot Umowy wyposażony jest w następujące instalacje:
 - 1) elektryczną,
 - 2) wodociągową,
 - 3) kanalizacyjną,
 - 4) centralnego ogrzewania,
 - 5) wentylacji mechanicznej i klimatyzacyjnej,
 - 6) przeciwpożarową,a także w windę gastronomiczną i mebel baru, którego projekt stanowi załącznik nr 3 do umowy.
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Umowy i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.
3. Zwrot Przedmiotu Umowy po ustaniu stosunku najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Jeżeli stan instalacji lub wyposażenia wymieniony w ust. 1 będzie wskazywał na uszkodzenia większe, aniżeli wynikałoby to z normalnego użytkowania, wówczas zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi po ustaleniu kwoty odszkodowania dla Wynajmującego.

§ 8

1. Najemca przed zawarciem umowy złożył zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego, jakie związane są ze stosunkiem najmu (w tym kar umownych i odszkodowań), w formie w kwocie brutto (słownie złotych:).
2. Dokument będący dowodem wniesienia zabezpieczenia stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy. Koszty związane z zabezpieczeniem ponosi Najemca.
3. W przypadku zmniejszenia wartości zabezpieczenia, Najemca zobowiązany jest do jego uzupełnienia w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Zabezpieczenie o którym mowa w ust. 1 zostanie zwrócone Najemcy po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy, bez oprocentowania, pomniejszone o ewentualne nie uiszczone zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego, wynikające z niniejszej umowy i/lub przepisów prawa.

§ 9

1. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu określonego w § 5 ust. 1 umowy, co najmniej za jeden okres płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez prawa Najemcy do odszkodowania, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.
3. Niezależnie od innych postanowień umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez prawa Najemcy do odszkodowania, w przypadku:
 - 1) wyłączenia Przedmiotu Umowy z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego Przedmiotu Umowy lub budynku, w którym Przedmiot Umowy się znajduje, lub
 - 2) w przypadku ustalenia przez Wynajmującego, że Najemca złożył jakiegokolwiek nieprawdziwe oświadczenie w postępowaniu przetargowym na najem Przedmiotu Umowy, lub
 - 3) naruszenia przez Najemcę zapisów umowy i nie usunięciu tych naruszeń po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do usunięcia stwierdzonych naruszeń,
4. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne w następujących przypadkach:
 - 1) opóźnienia w rozpoczęciu działalności o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 2) – w wysokości 200 zł, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
 - 2) opóźnienia w wykonaniu któregośkolwiek z zobowiązań o których mowa w § 3 ust. 5, 6 lub 9 - w wysokości 100 zł, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
 - 3) opóźnienia w wykonaniu lub niewykonywania innych zobowiązań wynikających z umowy - w wysokości 200 zł, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia lub niewykonywania takiego zobowiązania,
 - 4) naruszenia zobowiązania o którym mowa w § 2 ust. 5 w wysokości 50 zł za każdy przypadek.
 - 5) rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn o którym mowa w ust. 3 pkt 2) i 3) – w wysokości 5000 zł
5. W razie nie opróżnienia Przedmiotu Umowy i/lub niewydania Przedmiotu Umowy po ustaniu stosunku najmu, Najemca zapłaci Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego używania lokalu lub opóźnienia w zwrocie Wynajmującemu przedmiotu najmu, wynagrodzenie w wysokości 200% (słownie: dwieście procent) czynszu określonego w § 5 ust 1.
6. Ilekroć niniejsza umowa przewiduje obowiązek zapłaty kary umownej nie wyklucza to możliwości dochodzenia odszkodowania, przewyższającego zastrzeżoną karę do wysokości poniesionej szkody.

§ 10

1. Każda ze Stron zobowiązana jest zgłaszać każdą zmianę adresu do korespondencji. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania tego zobowiązania korespondencja skierowana na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana w terminie, uważana będzie za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego. Ponadto strony postanawiają, że każda korespondencja przesłana listem poleconym na adres wskazany przez Stronę w tej umowie, a nieodebrana w terminie, będzie uważana za doręczoną z upływem ostatniego dnia, w którym możliwe było jej podjęcie z urzędu pocztowego.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie postanowienia Regulaminu przetargu na najem powierzchni przeznaczonych na prowadzenie usług gastronomicznych w budynku Teatru Muzycznego Capitol we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego 67 oraz odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i inne obowiązujące przepisy prawa.
3. Niniejsza umowa sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy i Wynajmującego.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: