

UMOWA NR

zawarta w dniu _____.____.2023 r. w Białymstoku, pomiędzy:

Operą i Filharmonią Podlaską - Europejskie Centrum Sztuki w Białymstoku imienia Stanisława Moniuszki z siedzibą: 15-406 Białystok, ul. Odeska 1 NIP: 542-020-89-16, wpisaną pod nr 1 do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego, reprezentowaną przez:

- 1)
- 2)

zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

..... NIP, REGON
..... reprezentowanym przez:

- 1)
- 2)

zwanym dalej **Najemcą**,

na podstawie wyboru oferty Najemcy w przetargu pisemnym nieograniczonym na najem pomieszczeń przeznaczonych na prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku Opery i Filharmonii Podlaskiej – Europejskim Centrum Sztuki w Białymstoku im. Stanisława Moniuszki. Wynajmujący i Najemca wspólnie dalej zwani „Stronami”, a każdy z nich z osobna „Stroną” zawierają umowę najmu powierzchni gastronomicznych (zwaną dalej „Umową”) o następującej treści.

§ 1.

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem obiektu **Opery i Filharmonii Podlaskiej – Europejskiego Centrum Sztuki im. Stanisława Moniuszki w Białymstoku przy ul. Odeska 1 w Białymstoku**, zwanego dalej **Operą**, w tym lokali użytkowych wymienionych w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy, o łącznej powierzchni **524,67 m²**, oznaczonych na rzutach graficznych kondygnacji stanowiących **Załączniki nr 2 – 4** do Umowy, zwanych dalej „**przedmiotem najmu**” lub „**lokalami**”.

2. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.

3. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokale, o których mowa w **Załączniku nr 1** do Umowy w celu prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze świadczeniem usług gastronomicznych w zakresie sprzedaży żywności oraz napojów bezalkoholowych i alkoholowych, jak również związanej ze świadczeniem usług cateringowych, w wybranych punktach Opery, zaś Wynajmujący wynajmuje przedmiot najmu na zasadach i warunkach określonych w niniejszej umowie, w szczególności:

1) Kantyna Pracownicza przyjęte założenia:

- a) w ramach swojej działalności Najemca będzie oferował towary handlowe, szeroko rozumiane napoje, a także szeroki asortyment świeżych dań, w tym dania lekkostrawne (niewzdymające) z racji tego, iż klientami kantyny będą również artyści występujący na scenie Opery,
- b) minimalne godziny otwarcia – w godz. 08:00-16:00 w poniedziałki, oraz w godz. 08:00-22:00 od wtorku do niedzieli, lub inne po uzgodnieniu z Wynajmującym,
- c) liczba miejsc konsumenckich nie większa niż 100 osób,
- d) wszystkie podstawowe dania oraz dalsza obróbka półproduktów z przeznaczeniem do obróbki cieplnej przygotowywane będą na terenie kuchni, natomiast dania wymagające bardziej skomplikowanych lub szczególnych procesów technologicznych (w tym wymagających

- obróbki brudnej, wytwarzających hałas, znaczne parowanie czy woń) muszą być przygotowywane poza przedmiotem najmu,
- e) Dostawy towarów odbywać się będą przez rampę towarową we wczesnych godzinach porannych.
- 2) Bar kawowy raz restauracja przyjęte założenia:
- a) menu baru kawowego i restauracji ustala Najemca. Dania wydawane będą w naczyniach wielokrotnego użytku. Wynajmujący dopuszcza możliwość wystawiania przez Najemcę dodatkowego punktu sprzedaży napojów i deserów na dolnym foyer na czas koncertów i spektakli w ramach zaoferowanej kwoty czynszu,
- b) minimalne godziny otwarcia – 7 dni w tygodniu w godz. 10:00-22:00, z możliwością wydłużenia czasu pracy w przypadku nocnych wydarzeń kulturalnych w amfiteatrze lub Operze. W okresie letnim, w ramach zaoferowanej kwoty czynszu, Najemca będzie miał możliwość rozstawiania dodatkowych stanowisk podczas wydarzeń kulturalnych realizowanych na zewnątrz budynku Opery, z zastrzeżeniem, akceptacji Wynajmującego ilości, rodzaju oraz miejsca rozstawienia,
- c) liczba miejsc konsumenckich nie większa niż 120 osób,
- d) Dostawy towarów odbywać się będą bocznym wejściem od ul. Odeskiej, przez foyer i dalej windą, we wczesnych godzinach porannych przed otwarciem budynku głównego dla klientów.
4. W celu prowadzenia działalności gastronomicznej Wynajmujący udostępni Najemcy (ramach uiszczanego czynszu) wyposażenie określone w Załączniku nr 5 do Umowy.
5. Strony ustalają, że Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu:
- 1) na poziomie +1 „**Kantyna pracownicza**” o łącznej powierzchni **210,84 m²**, w terminie 14 dni od podpisania protokołu przekazania przedmiotu najmu,
- 2) na poziomie +1 wraz z antresolami „**bar kawowy (pow. 87,48 m²) oraz restauracji (pow. 226,35 m²)**” o łącznej powierzchni **313,83 m²**, w terminie 14 dni od podpisania protokołu przekazania przedmiotu najmu.
6. Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalach kopie dokumentów, o których mowa w § 5 ust. 4 pkt. 1) – 4) Umowy.
7. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu tylko i wyłącznie do świadczenia usług gastronomicznych na rzecz pracowników, gości i współpracowników Wynajmującego, osób fizycznych odwiedzających Operę. Najemca nie jest uprawniony do wykorzystywania przedmiotu umowy w celu świadczenia usług na rzecz podmiotów trzecich na podstawie odrębnych porozumień zawartych między Najemcą, a podmiotem trzecim.
8. Wynajmujący oświadcza, że w miesiącu lipcu każdego roku nie prowadzi działalności artystycznej z uwagi na przerwę urlopową. W okresie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, Najemca może prowadzić działalność gastronomiczną w najętych lokalach, lub też zaprzestać prowadzenia działalności w przedmiocie najmu po uprzednim zawiadomieniu Wynajmującego. Zawiadomienie musi być przekazane Wynajmującemu w formie pisemnej, nie później niż w terminie do 20 czerwca każdego roku. W takim przypadku Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego tylko świadczeń dodatkowych określonych w § 6 ust. 1 pkt. 2) lit. a) – d) oraz f).

§ 2.

Przekazanie i korzystanie z przedmiotu najmu

1. Strony niniejszym zawierają umowę najmu lokali wyszczególnionych w **Załączniku nr 1** do Umowy, na mocy której Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy przedmiot najmu do użytkowania na czas oznaczony wraz z możliwością korzystania z przestrzeni przed restauracją na górnym foyer, ciągów komunikacyjnych i dróg dojazdowych oraz toalet i szatni na dolnym foyer zlokalizowanych przy schodach głównych – zwanych dalej częściami wspólnymi, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

2. Najemca zobowiązuje się do korzystania z części wspólnych w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników lub najemców Opery, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Najemcę prawidłowej gospodarki oraz komunikacji. W przypadku znacznego zabrudzenia części wspólnych przez Najemcę lub podmioty wykonujące na jego rzecz działania w Operze, Najemca na swój koszt doprowadzi zabrudzone powierzchnie części wspólnych do czystości.

3. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie ma prawa używać innych części Obiektu Opery niż przedmiot najmu, w tym części wspólnych, w celach związanych ze świadczeniem usług gastronomicznych, sprzedażą, eksponowaniem, reklamą, składowaniem towarów lub w innych celach handlowych.

4. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi najpóźniej do 7 dni po podpisaniu umowy na podstawie protokołu przekazania, podpisanego przez obie Strony, w którym zostanie określony:

- 1) stan techniczny każdego pomieszczenia z osobna,
- 2) szczegółowy wykaz mebli i urządzeń gastronomicznych znajdujących się w przedmiocie najmu co do ilości i stanu technicznego stanowiący **Załącznik nr 5** do Umowy,
- 3) szczegółowy wykaz podliczników z określonym stanem początkowym wszystkich mediów, które są olicznikowane,
- 4) szczegółowy wykaz kluczy do przedmiotu najmu oraz elektronicznych kart dostępu do pomieszczeń i komunikacji dla osób z personelu wskazanego przez Najemcę.

§ 3.

Okres najmu

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony wynoszący **5 lat** (słownie: pięć lat) począwszy od dnia2023 r. do dnia r.

§ 4.

Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący ma prawo do:

- 1) dokonania kontroli stanu przedmiotu najmu przy udziale przedstawiciela Najemcy i w umówionym wcześniej terminie,
- 2) dokonywania kontroli stanu podliczników, do których Wynajmujący ma prawo dostępu w każdej chwili w trakcie obowiązywania umowy,
- 3) akceptacji nazw lokali.

2. Wynajmujący zastrzega, iż z uwagi na szczególne potrzeby Wynajmującego może on żądać od Najemcy udostępnienia całej najętej powierzchni baru kawowego oraz restauracji w terminach określonych przez Wynajmującego. W takim przypadku Najemca może żądać pomniejszenia kwoty czynszu o 1/30 za każdy dzień oddania najętej powierzchni na potrzeby Wynajmującego, a także zwolnienia z opłat za zużycie energii elektrycznej i wody za każdy dzień niewykonywania działalności gastronomicznej zgodnie ze wskazaniem liczników. Wynajmujący powiadomi Najemcę o sytuacji opisanej w zdaniu pierwszym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.

3. Wynajmujący zastrzega, iż z uwagi na szczególne potrzeby Wynajmującego może on żądać od Najemcy udostępnienia następujących pomieszczeń restauracji: zmywalni naczyń stołowych, kuchni, przygotowalni właściwej oraz rozdzielni kelnerskiej. Pomieszczenia te mogą być wykorzystywane w miarę potrzeb przez inne podmioty realizujące usługi cateringowe w budynku Opery i Filharmonii Podlaskiej. W takim przypadku Najemca może żądać pomniejszenia o 50% dziennej stawki czynszu (tj. 1/2 z 1/30) za każdy dzień oddania najętych pomieszczeń na potrzeby Wynajmującego, a także zwolnienia z opłat za zużycie energii elektrycznej i wody za każdy dzień niewykonywania działalności gastronomicznej zgodnie ze wskazaniem liczników. Wynajmujący powiadomi Najemcę o sytuacji opisanej w zdaniu poprzednim z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do czasowego przerwania działalności na terenie Opery, w tym opuszczenia Opery, w nagłych przypadkach, zaistnienia niebezpieczeństwa wybuchu lub pożaru, bądź też w przypadku otrzymania jakiegokolwiek informacji dotyczącej tego typu niebezpieczeństwa lub jeżeli Wynajmujący w porozumieniu z policją/władzami uzna to za niezbędne lub wprowadzenia krajowego ograniczenia w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej. Najemca w takim wypadku nie będzie uprawniony do zgłaszania przeciwko Wynajmującemu jakichkolwiek roszczeń.

§ 5.

Obowiązki i uprawnienia Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz celem wskazanym w niniejszej Umowie.

2. Najemca ma prawo korzystania z podwykonawców do obsługi wydarzeń mających miejsce w Operze. Najemca jest odpowiedzialny za działania lub zaniechania podwykonawcy, jego przedstawicieli lub pracowników, jak za własne działania lub zaniechania.

3. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności przestrzegając przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych, a także w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązany jest do uzyskania własnym staraniem wszelkich pozwoleń wymaganych prawem do prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym dostosowania na własny koszt przedmiotu najmu do tych wymogów najpóźniej do dnia rozpoczęcia działalności w przedmiocie najmu w szczególności:

- 1) Umowy licencyjnej ZAiKS, z zastrzeżeniem, że Najemca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wynajmującego odnośnie rodzaju muzyki odtwarzanej w przedmiocie najmu,
- 2) Zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych:
 - a) w przypadku baru kawowego oraz restauracji alkoholi wysokoprocentowych powyżej 18% (procent)
 - b) w przypadku Kantyny Wynajmujący zabrania sprzedaży napojów alkoholowych
- 3) Zezwolenia sanitarno – epidemiologiczne;
- 4) Inne wymagane prawem

5. Najemca zobowiązany jest do aktywnego prowadzenia sprzedaży w przedmiocie najmu, a w szczególności wykorzystywania przedmiotu najmu w zakresie „Kantyny Pracowniczej” oraz „Baru kawowego oraz restauracji” na wszystkich wydarzeniach, niezależnie od przewidywanej frekwencji.

6. Najemca będzie uprawniony do prowadzenia działalności opisanej w niniejszej Umowie w innych częściach Opery, niż wymienione w **Załączniku nr 1 – 4** do Umowy, tylko w sytuacji kiedy taka potrzeba będzie podyktowana szczególnym charakterem wydarzenia i tylko w sytuacji wydania akceptacji Wynajmującego na omawianą zmianę. Lokalizacja i ilość tymczasowych punktów/miejsc będzie uzgodniona przez Strony przed poszczególnymi wydarzeniami.

7. Najemca zobowiązuje się w ramach świadczonych usług zapewnić artykuły spożywcze przy zachowaniu stałej ich dostępności w całym przedmiocie najmu.

8. W sytuacji organizacji przez Wynajmującego lub podmiot trzeci wydarzeń o charakterze imprezy masowej Najemca zobowiązany jest uwzględnić wszelkie zakazy wynikające z ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz.U. z 2015 r. poz. 2139) dotyczące spożywania niektórych produktów i napoi alkoholowych na terenie wydarzenia, także wprowadzone przez Wynajmującego, obowiązujące obecnie, jak i przyszłe w okresie trwania Umowy.

9. Najemca może być zobowiązany do oferowania artykułów producentów marek spożywczych wymaganych przez organizatora wydarzenia wraz z odpowiednim oznakowaniem na czas wydarzenia. W tym czasie Najemca zobowiązany będzie do wyłączenia ze sprzedaży produktów innych producentów artykułów spożywczych „marek spożywczych” bez prawa do jakichkolwiek roszczeń z tytułu zawartych umów partnerskich i sponsorskich.

10. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość dostarczanych posiłków oraz skutki wynikające z zaniedbań przy ich przygotowaniu i transporcie, mogące mieć negatywny wpływ na zdrowie klientów.

11. Najemca zobowiązany jest w całym przedmiocie najmu do stosowania systemu sprzedaży opartego o transakcje gotówkowe i bezgotówkowe, co najmniej w formie płatności zbliżeniowej kartą płatniczą.

12. Najemca zobowiązuje się zapewnić jednolity, schludny i dostosowany do charakteru i rangi wydarzenia ubiór dla personelu realizującego usługi gastronomiczne w Operze.

13. Najemca ma obowiązek używania w odniesieniu do Opery wyłącznie oficjalnej nazwy Opery we wszystkich materiałach informacyjnych, środkach masowego przekazu oraz w sieci Internet, wykorzystywanych niezależnie od celu lub kontekstu wypowiedzi.

14. Najemca zobowiązany jest do korzystania z wydanych mu kluczy do przedmiotu najmu i elektronicznych kart dostępu do pomieszczeń i komunikacji w sposób określony w Polityce Zarządzania i Gospodarowania Kluczami oraz Polityce Zarządzania Kartami Dostępowymi.

15. Najemca będzie odpowiedzialny za wszystkie szkody w przedmiocie najmu lub w częściach wspólnych lub innych częściach Obiektu Opery wyrządzonych przez Najemcę, jego pracowników,

dostawców lub wykonawców zatrudnionych przez Najemcę, bądź którymi posługuje się przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek umowę.

16. Najemca ma prawo umieszczania reklam, szyldów czy oznaczeń tylko w obrębie najmowanych lokali przy wcześniejszej akceptacji Wynajmującego. Reklamy, szyldy lub oznaczenia mogą dotyczyć tylko działalności Najemcy. Dystrybucja ulotek promocyjnych innych podmiotów gospodarczych niż Wynajmującego może się odbyć jedynie za uprzednią zgodą Wynajmującego.

17. Informacja wizualna - kierunkowa do lokali Najemcy będzie uzgodniona co do treści, sposobu wykonania i miejsca montażu z Wynajmującym. Koszt wykonania informacji wizualnej pokrywa Najemca.

18. Najemca ponosi odpowiedzialność za urządzenia gastronomiczne i wyposażenie znajdujące się w udostępnianych pomieszczeniach zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr 5 do Umowy. Najemca w okresie najmu zobowiązany jest do prowadzenia niezbędnej konserwacji użytkowanych urządzeń będących własnością Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się również do dokonywania na własny koszt wszelkich napraw i utrzymania serwisów własnego wyposażenia lub doposażenia przedmiotu najmu przez cały okres trwania Umowy.

19. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania we własnym zakresie i na swój koszt czystości i porządku w przedmiocie najmu od daty podpisania protokołu przekazania przedmiotu najmu.

20. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na stały wywóz wytwarzanych przez niego w przedmiocie najmu odpadów komunalnych i przemysłowych, a także zapewnienia pojemników na odpady, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ilość pojemników oraz ich lokalizacja musi zostać zaakceptowane przez Wynajmującego.

21. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania poleceń Wynajmującego lub osób zarządzających Opera w trakcie wydarzeń w jego imieniu w odniesieniu do kwestii mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo, porządek i czystość Opery i przedmiotu najmu.

22. Najemca zobowiązuje się do stosowania wszelkich obowiązujących obecnie, jak i w przyszłości regulaminów dotyczących korzystania z Opery lub jego części, oraz do zapoznania z tymi przepisami podległych pracowników. Wszelkie zmiany Regulaminu Opery wpływające na sposób prowadzenia działalności przez Najemcę będą z nim konsultowane.

§ 6

Czynsz najmu, prowizja i opłaty dodatkowe

1. Najemca zobowiązuje się uiszczać co miesiąc na rzecz Wynajmującego następujące płatności:
- 1) czynsz podstawowy: zł netto/m² za przedmiot najmu określony w § 1 ust. 5 pkt 1) - 2) w wysokości iloczynu powierzchni przedmiotu najmu oraz stawki czynszu netto plus należny podatek VAT, naliczany począwszy od pierwszego dnia, przekazania przedmiotu najmu i płatny w okresach miesięcznych;
 - 2) opłaty eksploatacyjne:
 - a) za energię elektryczną według wskazań podliczników oraz proporcjonalnie do opłaty wynikająca ze zwiększenia mocy na rzecz Najemcy, z zastosowaniem stawek określonych na fakturach dostawcy, plus należny podatek VAT,
 - b) za wodę według wskazań podliczników, z zastosowaniem stawek określonych na fakturach dostawcy, plus należny podatek VAT,
 - c) za nieczystości płynne (ścieki) ponosi Najemca wg wskazań liczników na wodę w proporcji 95% zużytej wody (każde pomieszczenie jest opomiarowane) z zastosowaniem stawek określonych na fakturach dostawcy, plus należny podatek VAT
 - d) za energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) i ciepła technologicznego (CT) według (współczynnika 0,04) dla przedmiotu najmu jak również za energię cieplną na potrzeby podgrzania ciepłej wody użytkowej według wskazań podliczników ciepłej wody i ilości ciepła zużytego na podgrzanie 1 m³ wody z zastosowaniem stawek określonych na fakturach dostawcy, plus należny podatek VAT,
 - e) ryczałtowa opłata z tytułu eksploatacji części wspólnych w wysokości 1000,00 zł
 - f) za czyszczenie dwóch separatorów tłuszczu przeznaczonych na nieczystości pochodzących z zapleczy kuchennych restauracji oraz kantyny, na zasadzenie refaktury

2. Jeżeli protokółarne przekazanie pomieszczeń przypada na inny dzień niż pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego, za który należy jest czynsz podstawowy miesięczny czynsz podstawowy za niepełny miesiąc obowiązywania Umowy będzie obliczony jako iloczyn ilości dni w takim niepełnym miesiącu i 1/30 czynszu podstawowego.

3. Stawka czynszu podstawowego za m² określona w ust. 1 pkt 1 podlegać będzie zwiększeniu corocznie począwszy od roku 2024 stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wskaźnik ujemny nie powoduje zmian stawki czynszu podstawowego.

4. Zmiana wysokości stawki czynszu podstawowego w wyniku wzrostu, o którym mowa w ust. 3 nie wymaga wypowiedzenia warunków Umowy, ani sporządzenia aneksu. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości wzrostu stawki czynszu podstawowego, podając termin jej obowiązywania.

§ 7.

Płatności

1. Czynsz podstawowy określony w § 6 ust. 1 pkt 1 będzie płatny przez Najemcę z góry w terminie do 21 (dwudziestego pierwszego) dnia każdego miesiąca, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w okresach miesięcznych.

2. Opłaty eksploatacyjne określone w § 6 ust. 1 pkt 2 lit. a) – g), będą płatne przez Najemcę z dołu, na podstawie miesięcznych faktur (refaktur) wystawionych przez Wynajmującego w okresach miesięcznych w terminie 14 dni od wystawienia faktury.

3. Wszystkie płatności na rzecz Wynajmującego będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Wszelkie płatności związane z Najmem będą dokonywane w Złotych Polskich (PLN).

§ 8.

Zmiany w przedmiocie najmu

1. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez Najemcę nakładów inwestycyjnych w celu dostosowania pomieszczeń wskazanych w **Załączniku nr 1** do Umowy, dla potrzeb prowadzenia uzgodnionej z Wynajmującym działalności gastronomicznej. Najemca zobowiązuje się przedstawić Wynajmującemu (jeśli wystąpią) ewentualne koncepcje, projekty technologiczne, projekty branżowe instalacji, projekt wykończenia – zmian przed rozpoczęciem prac w celu akceptacji.

2. Wszelkie prace budowlane i wykończeniowe Najemca może rozpocząć po pisemnej akceptacji Wynajmującego. Akceptacji Wynajmującego podlegają jedynie kwestie wizualne i techniczne mające wpływ na konstrukcję, instalacje lub systemy Opery. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania od Najemcy, by doprojektowywane instalacje oparte były na parametrach wejścia i wyjścia instalacji wykonanych już w Operze.

3. Najemca poniesie koszty dodatkowego wyposażenia oraz uboczne wydatki związane z adaptacją i wykończeniem przedmiotu najmu, w tym koszty energii elektrycznej, wody, sprzątnięcia na podstawie mierzonego aktualnie zużycia na podstawie podliczników lub wyliczonego współczynnika.

4. Na żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do usunięcia na swój koszt dokonywanych przez siebie zmian w przedmiocie najmu nie zaakceptowanych przez Wynajmującego.

5. W żadnym przypadku rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem lub bez wypowiedzenia, jak również rozwiązania Umowy z upływem okresu, na który została zawarta Najemcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych przez niego kosztów adaptacyjno-wykończeniowych lub innych kosztów inwestycyjnych.

6. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia nakładów związanych z używaniem lokali w uzgodnieniu z Wynajmującym w szczególności: napraw urządzeń grzewczych i elektrycznych (wyłączniki, gniazda), uzupełnienia oszklenia drzwi i okien, naprawy lub wymiany uszkodzonych okuć, zamków, usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych.

7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia powstałe w przedmiocie najmu i w takim przypadku ma obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego wynajmowanych pomieszczeń nie później niż w ciągu 7 dni licząc od dnia powstania uszkodzenia.

§ 9.

Kaucja gwarancyjna

1. Zabezpieczeniem prawidłowej realizacji niniejszej Umowy na cały okres jej trwania, jest kaucja gwarancyjna w wysokości trzykrotności czynszu podstawowego brutto określonego w § 6 ust. 1 pkt. 1 Umowy (..... zł) liczonego za cały przedmiot najmu **tj. 524,67 m²**, wniesiona przez Najemcę w formie /pieniężnej, gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, banku lub ubezpieczyciela prowadzącego działalność w Polsce /* - niepotrzebne skreślić.

2. Za zgodą Wynajmującego może nastąpić zmiana formy kaucji gwarancyjnej z pieniędzy na niepieniężną / z niepieniężnej na pieniądze /* - niepotrzebne skreślić z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jej wysokości, przy czym wnoszona w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej kaucja gwarancyjna:

- 1) będzie bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Wynajmującego wskazujące tytuł zapłaty zgodny z niniejszą umową i należną kwotę, a jej beneficjentem będzie Wynajmujący,
- 2) ma być wystawiona na co najmniej 1 (jeden) rok z koniecznością jej odnawiania na kolejne lata z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jej wysokości przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy z jednoczesnym uwzględnieniem wzrostu czynszu o wskaźnik, o którym mowa w § 6 ust. 3 Umowy,
- 3) oryginał dokumentu gwarancyjnego winien być złożony w siedzibie Wynajmującego przed upływem ważności kaucji gwarancyjnej w poprzedniej formie.

3. Kaucja gwarancyjna stanowi zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego, jakie mogą powstać w toku wykonywania niniejszej Umowy, w tym wszelkich ewentualnych zaległości w uiszczeniu czynszu podstawowego oraz opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 6 Umowy, roszczeń odszkodowawczych, kar oraz roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy.

4. Zwrot lub rozliczenie kaucji gwarancyjnej nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 (trzydziestu) dni od daty zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu.

5. Wpłacona kaucja gwarancyjna w formie pieniędzy nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.

6. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z kaucji gwarancyjnej Najemca zobowiązany jest ją uzupełnić do kwoty wskazanej w §9 ust. 1 z jednoczesnym uwzględnieniem wzrostu czynszu o wskaźnik, o którym mowa w § 6 ust. 3 Umowy. Uzupełnienie powinno nastąpić nie później niż w terminie 3 dni od skorzystania przez Wynajmującego z kaucji gwarancyjnej.

§ 10.

Egzekucja

1. Wynajmujący uprawniony jest do prowadzenia przeciwko Najemcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kpc, zgodnie ze złożonym przez Najemcę w formie aktu notarialnego, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji co do:

- 1) obowiązku zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych do kwoty **537.000,00** PLN (słownie: pięćset trzydzieści siedem tysięcy złotych 00/100 gr.), przy czym warunkiem wszczęcia egzekucji będzie wezwanie Najemcy do zapłaty żądanej kwoty listem poleconym z wyznaczeniem dodatkowego 14-dniowego terminu płatności,
- 2) obowiązku wydania przedmiotu najmu po upływie okresu obowiązywania umowy lub jej wcześniejszym rozwiązaniu na podstawie postanowień niniejszej umowy.

2. Akt notarialny musi być zaopatrzony w klauzulę wykonalności w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od zdarzenia, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, jednak nie później niż do dnia2029 r.

3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji ponosi Najemca.

4. Wynajmujący w przypadku nieregulowania opłat i powstania z tego tytułu zadłużenia, ma prawo po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, wystąpić

z wnioskiem o dokonanie wpisu Najemcy w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonego przez Sąd na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2022 r. poz. 1683 t.j.).

§ 11. Ubezpieczenie

1. Najemca oświadcza, iż jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN z zastrzeżeniem, że ubezpieczenie będzie obejmowało szkody w nieruchomościach będących przedmiotem najmu do wysokości 500 000,00 PLN oraz że będzie objęty takim ubezpieczeniem przez cały okres trwania Umowy na kwotę nie niższą niż wskazana. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia na każde żądania Wynajmującego polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu potwierdzającego objęcie ubezpieczeniem w wymaganej wysokości, w tym dowodów zapłaty składki.

2. Umowa ubezpieczeniowa nie powinna zawierać zapisów ograniczających wypłatę odszkodowania, w szczególności fransyz redukcyjnych i udziałów własnych, w wysokości nie większej niż 500,00 zł.

3. Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny za jakąkolwiek szkodę umeblowania lub towarów należących do Najemcy lub wniesionych do przedmiotu najmu przez osoby trzecie. W szczególności w sytuacji, kiedy taka szkoda jest skutkiem działania siły wyższej, a także zdarzeń takich jak kradzież, rabunek, lub inny czyn zabroniony, lub ogień, zalanie, zawilgocenie. Powyższa odpowiedzialność Wynajmującego powstanie jedynie w wypadku, kiedy szkoda taka powstała z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia prac adaptacyjno – wykończeniowych pomieszczeń zleczanych podmiotom zewnętrznym w postaci polisy ubezpieczenia budowy montażu oraz polisy odpowiedzialności cywilnej obejmującej szkody powstałe z tytułu prowadzenia prac budowlanych/prac remontowo – budowlanych.

§ 12. Podnajem i cesja praw z umowy

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddawania przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę (poddzierżawę) ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej na cele prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej.

2. Przysługujące Najemcy prawo najmu nie może być przedmiotem wkładu do spółki, zamiany, ani w inny sposób obciążone.

3. Najemcy nie przysługuje prawo dokonania cesji praw wynikających z niniejszej Umowy.

4. Najemca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania osób zatrudnionych przez Najemcę w przedmiocie najmu oraz wszelkich osób trzecich odwiedzających Najemcę, jak za własne działanie lub zaniechanie.

5. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z korzystaniem z przedmiotu najmu ponosi Najemca.

§ 13. Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący ma prawo natychmiastowego rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 1) powstania zaległości w płatnościach określonych w § 6 ust. 1 pkt 1 - 2 w kwocie odpowiadającej dwóm okresom płatności pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego 30 dniowego terminu do uregulowania zaległości,
- 2) złożenia wniosku o upadłość lub wszczęcia postępowania naprawczego w stosunku do Najemcy lub w sytuacji, gdy wniosek o upadłość zostanie oddalony z uwagi na niewystarczającą ilość środków na pokrycie kosztów,
- 3) nieuzyskania lub utraty przez Najemcę zezwoleń koniecznych do prowadzenia działalności w przedmiocie najmu i nie przywrócenie tych uprawnień w adekwatnym czasie, w tym tytułu

prawnego do odtwarzania muzyki, sprzedaży w przedmiocie najmu napojów alkoholowych z jego wina,

- 4) nie wypełniania przez Najemcę prawem przewidzianych obowiązków albo nie stosowania się do obowiązujących przepisów prawa dotyczących warunków rozpoczęcia i prowadzenia działalności określonej w niniejszej Umowie oraz bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie najmu lub w Operze,
- 5) nie rozpoczęcia przez Najemcę działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu w jakimkolwiek terminie określonym w § 1 ust. 5 pkt 1-2, niniejszej Umowy chyba, że brak rozpoczęcia działalności gastronomicznej nie jest spowodowana winą Najemcy,
- 6) podnajęcia, wydzierżawienia lub oddanie w bezpłatne użytkowanie przedmiotu najmu lub jego części przez Najemcę osobie trzeciej,
- 7) wniesienia przez Najemcę prawa najmu jako wkładu do spółki, dokonania zmiany lub obciążenia prawa najmu w inny sposób,

2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania Umowy za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru) w przypadku istotnego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy, przez które należy rozumieć:

- 1) zmianę w sposobie użytkowania lub zmianę w zakresie prowadzonej działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu innej niż określonej w § 1 ust. 3 Umowy.
- 2) zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności w przedmiocie najmu na okres przekraczający 14 dni kalendarzowych bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
- 3) naruszenie obowiązków w sytuacji, o których mowa w § 5 ust. 6 Umowy,
- 4) wykonania jakichkolwiek prac budowlanych bez zgody Wynajmującego lub wykonanie prac bez uwzględnienia zmian i/lub uwag Wynajmującego,
- 5) niezachowanie ciągłości, wysokości i uzupełnienia kaucji gwarancyjnej wskazanej w § 9 ust. 1 Umowy, pomimo dodatkowego wezwania z wyznaczonym 14 dniowym terminem uzupełnienia.

3. Najemca ma prawo rozwiązania Umowy za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru) w sytuacji uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej dalsze funkcjonowanie Najemcy, a w szczególności podjęcie decyzji o likwidacji działalności, utraty uprawnień do prowadzenia działalności, a także gdy zmiany warunków rynkowych, które w ocenie Najemcy nie pozwalają na dalsze prowadzenie działalności w dotychczasowym rozmiarze, aby mogła być prowadzona w przedmiocie najmu.

§ 14.

Zwrot przedmiotu najmu

1. W dniu wygaśnięcia Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad zwykłe zużycie.

2. Zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem przekazania sporządzonym wspólnie przez obie Strony opisującym stan techniczny przedmiotu najmu wraz ze stanem podliczników na dzień sporządzenia protokołu.

3. W przypadku, gdy po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę okaże się, że nie jest on odpowiednio uprzątnięty lub opróżniony, Wynajmujący będzie uprawniony do opróżnienia oraz uprzątnięcia przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Najemcy. Przedmioty pozostawione w przedmiocie najmu zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 Kc. Wynajmujący w żadnym wypadku nie będzie zobowiązany do przechowywania takich przedmiotów i nie będzie ponosił jakiegokolwiek ryzyka ich utraty czy uszkodzenia.

4. Wynajmujący lub upoważniona przez niego osoba będzie uprawniona do prezentowania przedmiotu najmu potencjalnym przyszłym najemcom w okresie 6 miesięcy przed zakończeniem Umowy lub w okresie wypowiedzenia, pod warunkiem, że wizyty te nie będą odbywać się w sposób utrudniający normalne czynności Najemcy. Prezentowanie przedmiotu najmu przyszłym najemcom powinno być poprzedzone powiadomieniem Najemcy z dwudniowym wyprzedzeniem.

§ 15.

Kary umowne

1. Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w następujących przypadkach:
- 1) istotnego naruszenia postanowień niniejszej Umowy, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 1 - 4 w wysokości 50% miesięcznego czynszu podstawowego, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 Umowy za każdy taki przypadek,
 - 2) nie zapewnienia przez Najemcę wystarczającej ilości personelu do obsługi wydarzenia w wysokości 1.000,00 zł za każde wydarzenie z osobna,
 - 3) w przypadku niezachowania ciągłości i wysokości kaucji gwarancyjnej na kolejne okresy, w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki liczonego od dodatkowego wezwania z wyznaczonym 14 dniowym terminem uzupełnienia,
 - 4) w przypadku nie wywiązywania się z obowiązku określonego w § 5 ust. 13 w odniesieniu do stosowania oficjalnej nazwy Opery, w wysokości 5.000,00 zł za każdy przypadek,
 - 5) nie wydania przez Najemcę przedmiotu najmu w sytuacji rozwiązania Umowy lub upływu terminu Umowy, na który została zawarta, w wysokości 5% czynszu podstawowego określonego w § 6 ust. 1 pkt 1) za każdy dzień zwłoki.
 - 6) Nie przedłożenia kopii polisy OC wraz z dowodem zapłaty składki, o której mowa w § 11 ust. 1 w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki liczonego od wyznaczonego terminu przez Wynajmującego,
 - 7) Nie zastosowanie się do obowiązku opisanego w § 5 ust. 9 tj. oferowania artykułów producentów marek spożywczych wymaganych przez organizatora wydarzenia wraz z odpowiednim oznakowaniem na czas wydarzenia, w przedmiocie najmu, w wysokości 2.000,00 zł za każde naruszenie z osobna,
 - 8) Nie zastosowanie się do obowiązku opisanego w § 5 ust. 16 lub ust. 17 w wysokości 1.000,00 zł za każde naruszenie z osobna,
 - 9) Nie zastosowanie się do obowiązku opisanego w zdaniu nr 2 w § 2 ust. 2 tj. posprzątania części wspólnych, w wysokości 200,00 zł za każdy dzień zwłoki,
 - 10) Nie dostarczenia dokumentów w wymienionych w § 5 ust. 4 pkt. 1) – 4) w wysokości 500,00 za każdy dzień zwłoki,
 - 11) korzystania z innych części obiektu Opery bez zgody Wynajmującego w wysokości 50% miesięcznego czynszu podstawowego, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 Umowy za każdy taki przypadek,
 - 12) niestosowania się do minimalnych godzin pracy wskazanych w § 1 ust. 3 pkt. 1 lit. b) oraz § 1 ust. 3 pkt. 2 lit. b) w wysokości 500,00 zł za każdy dzień naruszenia .

2. Zapłata kary umownej powinna nastąpić w ciągu 10 dni od otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty wraz z notą obciążeniową, na rachunek bankowy Wynajmującego.

3. Zapłata przez Najemcę kary umownej nie zwalnia go z obowiązków i zobowiązań wynikających z Umowy. Każda z kar jest niezależna od siebie, a Wynajmujący ma prawo dochodzić każdej z nich niezależnie od pozostałych.

4. Zastrzeżenie kar umownych, o których mowa w ust. 1, nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość naliczonych kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 16.

Zawiadomienia i powiadomienia

1. Wszelkie zawiadomienia wynikające lub związane z Umową będą miały formę pisemną lub formę uznawaną przez przepisy polskiego prawa za formę równorzędną z formą pisemną.

2. Zawiadomienie otrzymane w dniu innym niż dzień roboczy Wynajmującego albo po godzinie 16:00 w miejscu otrzymania, będzie uważane za doręczone następnego dnia roboczego.

3. Adres do korespondencji, numer faksu oraz adres poczty email dla wszelkich zawiadomień wynikających lub związanych z Umową są następujące:

- 1) dla Wynajmującego tel.: e-mail:, bądź inny, o którym Wynajmujący może powiadomić Najemcę z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych,

2) dla Najemcy tel. e-miał: przy, bądź inny, o którym Najemca może powiadomić Wynajmującego z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych.

4. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących swego prawnego lub finansowego statusu. Przy jakiegokolwiek zmianie w statusie prawnym Najemcy, zobowiązuje się on dostarczyć kopię dokumentu zawierającego zmianę, w ciągu miesiąca od tej zmiany.

§ 17.

Postanowienia Końcowe

1. Umowie nie towarzyszą żadne ustne ustalenia uzupełniające. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

2. Wszelkie spory, kontrowersje i roszczenia powstające pomiędzy Stronami w związku z Umową, w tym między innymi dotyczące naruszenia, rozwiązania i ważności Umowy będą ostatecznie rozstrzygnięte przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

3. W sprawach bezpośrednio nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Strony oświadczają, iż zapoznali się z treścią niniejszej Umowy, jest ona dla nich zrozumiała, a niniejszą Umowę zawierają w dobrej wierze i na dowód powyższego składają poniżej swoje podpisy.

5. W przypadku, gdy jedno lub więcej postanowień Umowy okaże się nieważne, nie narusza to ważności i mocy prawnej pozostałych postanowień Umowy, jej sensu oraz intencji Stron.

6. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.

7. Najemca oświadcza, że wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO¹⁾ wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu realizacji niniejszej umowy najmu.

8. Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA

Załączniki:

1. Szczegółowy wykaz pomieszczeń gastronomicznych w OIFP –ECS,
2. Rzut graficzny kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie „ Kantina pracownicza”,
3. Rzut graficzny kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie „ Bar kawowy oraz restauracja”,
4. Rzut graficzny kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie antresoli „ Baru kawowego oraz restauracji”,
5. Wykaz wyposażenia OiFP do przekazania najemcy