

WZÓR

UMOWA

zawarta w Warszawie w dniu roku pomiędzy:

Teatrem Polskim im. Arnolda Szyfmiana w Warszawie, 00-327 Warszawa, ul. K. Karasia 2, Rejestr Instytucji Kultury 2/99; NIP: 525-000-97-66, REGON: 000278362; reprezentowanym przez:

.....

.....

zwaną dalej „**Teatrem**”

a

.....

.....

zwaną dalej „**Operatorem**”

§ 1

1. Teatr oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Warszawie przy K. Karasia 2 (zwanego dalej również: „Budynkiem”), na działce o numerze ewidencyjnym 10/2, obręb 5-04-05 Warszawa, , dla której to nieruchomości, Budynku wraz z gruntem, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw nr WA4M/00194700/8.
2. Operator przyjmuje do wiadomości, że obiekt w którym znajduje się Przedmiot Umowy podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej [wpisany pod numerem 680], co oznacza że wszelkie zmiany w wystroju, jak i zawieszanie banerów, naświetlaczy i innych urządzeń jest uwarunkowane każdorazowym uzyskaniem pozwolenia Konserwatora zabytków.
3. W związku z realizacją Umowy zastosowanie mają m.in.:

- 1) Komunikat Komisji Europejskiej w sprawie elementów pomocy Państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne (97/C 209/03) opublikowany w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej 10.7.1997;
- 2) Zalecenia dla Wnioskodawców z działania 6.1 Kultura w ramach RPO WM dotyczące realizacji inwestycji kulturalnych, w celu wykluczenia wystąpienia niedozwolonej pomocy publicznej.

§ 2

1. Na podstawie niniejszej umowy (zwanej dalej „Umową”) Teatr zobowiązuje się oddawać Operatorowi do używania w terminach, o których mowa w ust. 3 poniżej, Dużą Scenę, Widownię wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi niezbędnymi do świadczenia usługi, tj. Foyer, szatnię, garderobami w Teatrze Polskim im. Arnolda Szyfmana w Warszawie – szczegółowo opisane w Załączniku nr ... do Umowy („Przedmiot Umowy”), na warunkach określonych w Umowie. Oddawanie do używania w terminach, o których mowa w ust. 3 poniżej, będzie odbywało się w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 czerwca 2020 roku, tj. w okresie obowiązywania Umowy.
2. Operator zobowiązuje się płacić Teatrowi czynsz oraz ponosić koszty i opłaty wskazane w § 11 i 12 Umowy.
3. Oddanie do używania Przedmiotu Umowy będzie się odbywało każdorazowo za zgodą Teatru przy uwzględnieniu prowadzenia przez Teatr w Przedmiocie Umowy jego działalności statutowej. Strony każdorazowo będą ustalały w formie pisemnej szczegóły oddawania do używania pomieszczeń Przedmiotu Umowy, w tym w szczególności zakres oddawanych do używania pomieszczeń Przedmiotu Umowy, termin rzeczywistego korzystania z pomieszczeń Przedmiotu Umowy przez Operatora, rodzaj obsługiwanego wydarzenia/eventu, zakres niezbędnego wyposażenia wraz z jego instalacją/montażem. Poza terminami, o których mowa w zdaniu poprzednim, pomieszczenia Przedmiotu Umowy pozostają w dyspozycji do korzystania przez Teatr.
4. Każdorazowo oddanie do korzystania Przedmiotu Umowy lub jego poszczególnych pomieszczeń będzie ustalane między Stronami na zasadach szczegółowo określonych w treści Regulaminu przetargu i Ogłoszenia – patrz *Sekcja I. Przedmiot zamówienia: Część 1 i 2.*

5. Plan Przedmiotu Umowy oraz szczegółowy opis pomieszczeń z wyposażeniem będących Przedmiotem Umowy stanowią Załączniki nr do Umowy.
6. Wszelkie obowiązki Operatora wynikające z Umowy dotyczą również jego pracowników, kontrahentów, zaproszonych przez niego wykonawców i gości (publiczność), za których zachowania odpowiada Operator jak za własne.
7. Przedmiot Umowy będzie przekazywany Operatorowi na podstawie Protokołu przekazania/przyjęcia (Załącznik nr). Pierwsze przekazanie Przedmiotu Umowy Operatorowi nastąpi nie wcześniej jednak niż po wpłaceniu przez Operatora na rachunek bankowy Teatru wskazany w ust. 8 poniżej, kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 13 Umowy oraz po dostarczeniu Teatrowi oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie zwrotu Przedmiotu Umowy, zgodnie z § 13 Umowy. Protokół przekazania/przyjęcia będzie spisywany przy każdorazowym przekazywaniu Przedmiotu Umowy.
8. Najpóźniej w ciągu 7 dni od daty zawarcia Umowy Operator wpłaci kaucję gwarancyjną, o której mowa w § 13 Umowy, na rachunek bankowy Teatru, prowadzony przez o numerze:
9. Z uwagi na charakter instytucji, specyfikę Budynku i przestrzeni będących Przedmiotem Umowy oraz w trosce o bezpieczeństwo oraz właściwy nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń o charakterze teatralnym (m.in. obsługa: stołów mikserskich, wyciągów scenicznych, sceny obrotowej, urządzeń oświetleniowych, urządzeń akustycznych, urządzeń multimedialnych, etc.) Operator będzie wykonywał swoją usługę każdorazowo z udziałem pracowników Teatru lub osób zatrudnionych w Teatrze na podstawie odrębnych umów, a ich wynagrodzenia nie są wliczone w kwotę czynszu, o której mowa w § 11 Umowy.
10. W terminach pomiędzy okresami, o których mowa w ust. 3 powyżej, Teatr uprawniony jest do prowadzenia w Budynku, w tym w Przedmiocie Umowy, działalności statutowej.

§ 3

1. Przedmiot Umowy przeznaczony jest na prowadzenie przez Operatora działalności artystycznej, rozrywkowej, kulturalnej, eventowej, konferencyjnej – każdorazowo akceptowanej przez Teatr w formie pisemnej.

2. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu Umowy, jak również sposobu korzystania z Przedmiotu Umowy lub rodzaju prowadzonej w nim działalności wymaga zawarcia przez Strony aneksu do Umowy w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 4

1. Operator potwierdza niniejszym przydatność Przedmiotu Umowy do umówionego użytku i akceptuje jego stan techniczny, w tym również stan znajdujących się w nim instalacji.
2. Operator jest uprawniony do dokonywania drobnych zmian w Przedmiocie Umowy, mających na celu dostosowanie go do jego przeznaczenia w zakresie danego wydarzenia. Każdorazowo takie zmiany wymagają uprzedniej pisemnej zgody Teatru.

§ 5

1. Operator zobowiązuje się korzystać z Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 3 Umowy.
2. W przypadku wprowadzenia w Budynku nowych przepisów lub procedur Operator będzie zobowiązany do ich przestrzegania - po przedstawieniu ich Operatorowi przez Teatr w formie pisemnej (m. in. drogą elektroniczną).
3. Operator zobowiązany jest do:
 - 1) używania Przedmiotu Umowy w sposób nie zagrażający życiu i zdrowiu osób trzecich,
 - 2) zabezpieczenia Przedmiotu Umowy przed zniszczeniem, kradzieżą, pożarem i innymi szkodami losowymi,
 - 3) przestrzegania wszystkich przepisów porządkowych oraz przepisów przeciwpożarowych, prawa budowlanego, BHP, sanitarno-epidemiologicznych, ochrony środowiska oraz innych przepisów prawa, które mają zastosowanie w związku z wykonaniem Umowy;
 - 4) korzystania z Przedmiotu Umowy w sposób niezakłócający korzystania przez Teatr z pozostałych pomieszczeń w Budynku.
4. Niniejszym Operator oświadcza, że zapoznał się z obowiązującymi w Budynku regulaminami i innymi procedurami. Wymienione dokumenty znajdują się w siedzibie Teatru i są do wglądu w każdym czasie.

5. Operator zobowiązuje się do prowadzenia w nim działalności zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i przy uwzględnieniu charakteru prowadzonej działalności.
6. Operator ani inne osoby Operatora (wykonawcy, kontrahenci, publiczność, goście) nie mogą wejść na teren Budynku oraz nie mogą przebywać w Budynku poza terminami i godzinami, o czym mowa w § 2 ust. 4 Umowy, z wyłączeniem spotkań roboczych związanych z przygotowaniem Budynku do korzystania z niego przez Operatora, ustalanych w przez Operatora z Teatrem.
7. Operator zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot Umowy w czystości oraz w odpowiednim stanie technicznym.

§ 6

1. Operator nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek obciążeń na Przedmiocie Umowy.
2. Operator bez zgody Teatru nie ma prawa dokonać cesji (przelewu) przysługujących mu względem Teatru wierzytelności. Zgoda na przelew, o której mowa w zdaniu 1, powinna być wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Operator może umieszczać w Przedmiocie Umowy i/lub u jego wejścia wewnątrz i/lub na zewnątrz Budynku swoje oznaczenia za uprzednią zgodą Teatru, z zastrzeżeniem par. 1 ust. 2 Umowy. Zgoda, o której mowa w zdaniu pierwszym wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Oznaczenia takie nie mogą zagrażać konstrukcji Budynku ani powodować jego naruszenia. Przed wyrażeniem zgody, o której mowa w zdaniu 1, Operator ma obowiązek w formie pisemnej dokładnie określić Teatrowi rodzaj oznaczeń oraz sposób i miejsca, w których chce je zamieścić.
4. W razie naruszenia obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Teatr będzie uprawniony do usunięcia w/w oznaczeń na koszt i ryzyko Operatora. Koszty te Operator zobowiązany jest zwrócić Teatrowi w terminie 7 dni od dnia przedstawienia mu przez Teatr stosownych faktur i rachunków. Jeżeli w związku z usunięciem oznaczeń w mieniu Teatru albo w mieniu jego pracowników lub gości Teatru powstała jakakolwiek szkoda, Operator zobowiązany jest do jej naprawienia w sposób wskazany przez Teatr.

5. Operator nie jest uprawniony do umieszczania swoich oznaczeń w innych miejscach niż tych określonych z Teatrem.
6. We wszystkich materiałach promocyjnych i informacyjnych Operatora dotyczących danego wydarzenia organizowanego w Przedmiocie Umowy: drukowanych, rozpowszechnianych drogą elektroniczną, w tym zamieszczanych w Internecie, Operator zobowiązany jest umieścić informację o miejscu Wydarzenia w następującym brzmieniu: „Teatr Polski w Warszawie”. Informację w takim brzmieniu Operator zobowiązany jest podawać również w trakcie wszystkich wystąpień medialnych dotyczących danego wydarzenia, zarówno swoich jak i wykonawców.
7. Operator nie może posługiwać się logotypem Teatru w materiałach promocyjnych i informacyjnych dotyczących danego wydarzenia, bez uprzedniej pisemnej zgody Teatru.

§ 7

1. Operator w okresie korzystania z Przedmiotu Umowy nie może oddawać Przedmiotu Umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać bez uprzedniej, pisemnej zgody Teatru, o której mowa w § 2 ust. 3 Umowy. Wszelkie umowy, o których mowa w zdaniu 1, powinny kończyć się najpóźniej z dniem wygaśnięcia / rozwiązania niniejszej umowy.
2. Teatr może uzależnić wydanie zgody, o której mowa w ustępie 1, od przedstawienia mu do zaakceptowania treści umowy poddzierżawy w zakresie celu poddzierżawy, jego warunków, sposobu jego wykonywania, standardów prowadzonej przez poddzierżawcę działalności i innych regulacji mogących mieć wpływ na funkcjonowanie, poziom lub dobre imię Teatru, a także w zakresie przewidzianych w tej umowie możliwości jej rozwiązania/wygaśnięcia oraz od przedłożenia przez poddzierżawcę odpisu aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji. § 13 ust. 7 Umowy ma odpowiednie zastosowanie.
3. Operator niniejszym zobowiązuje się do wypowiedzenia umowy poddzierżawy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku używania przez poddzierżawcę Przedmiotu Umowy w sposób niezgodny z zasadami ustalonymi przez Teatr i Operatora.

§ 8

1. Operator z chwilą przejęcia Przedmiotu Umowy ponosi odpowiedzialność:
 - a) za wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie Umowy,
 - b) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez siebie działalnością i korzystaniem z Przedmiotu Umowy,
 - c) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z nienależytym użytkowaniem Przedmiotu Umowy, w tym m.in. za działania lub zaniechania swoje lub swoich pracowników, współpracowników, agentów, klientów i gości, a także za szkody wynikające z niewłaściwego zabezpieczenia Przedmiotu Umowy i przedmiotów w nim się znajdujących.
2. W trakcie trwania Umowy Operator jest zobowiązany posiadać umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe oraz następstwa finansowe ww. szkód, wyrządzone osobom trzecim, w tym Teatrowi, powstałe w związku z prowadzeniem działalności, o której mowa w § 3 umowy, z limitem odpowiedzialności (ogólną sumą ubezpieczenia), nie mniejszym niż 2 mln. zł na jedno i wszystkie zdarzenia z tytułu organizacji imprez w okresie ubezpieczenia. Operator jest zobowiązany do przedłożenia kopii ważnej i opłaconej zawartej umowy ubezpieczenia w terminie 5 dni od dnia zawarcia Umowy. Kopię aneksów przedłużających okres obowiązywania ww. umowy lub nową umowę ubezpieczenia Operator zobowiązany jest dostarczyć Teatrowi niezwłocznie, po wygaśnięciu terminu obowiązywania poprzedniego okresu ubezpieczenia, jednak nie później niż w ciągu 3 dni od tej daty.
3. W trakcie obowiązywania Umowy, zmiany warunków i zakresu ubezpieczenia mogą być dokonywane tylko za zgodą Teatru udzieloną na piśmie.
4. Ubezpieczenie mienia ruchomego Operatora znajdującego się na terenie Przedmiotu Umowy od typowych ryzyk ubezpieczeniowych znajduje się w gestii Operatora.
5. Operator ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody, w tym również za szkody wyrządzone przez jego pracowników, współpracowników, klientów i gości, powstałe w mieniu Teatru w związku z używaniem Przedmiotu Umowy lub prowadzeniem działalności określonej w § 3 Umowy. Operator zobowiązany jest do naprawienia szkód, o których mowa w zdaniu 1, na własny koszt, w sposób wskazany przez Teatr.

6. W przypadku, gdy Operator nie wywiąże się należycie z obowiązku, o którym mowa w ust. 6, a naprawy szkody dokona Teatr, Operator zobowiązany jest dokonać zwrotu kosztów naprawy w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Teatru rachunku / faktury za wykonane naprawy. Teatr może pokryć koszt dokonanej naprawy z kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 13 Umowy.
7. Teatr ma prawo kontroli sposobu korzystania z Przedmiotu Umowy przez Operatora.

§ 9

1. Teatr ma obowiązek zapewnienia Operatorowi możliwość niezakłóconego korzystania z Przedmiotu Umowy w czasie określonym zgodnie z zapisami § 2 ust. 3 Umowy.
2. W trakcie trwania Umowy Teatr zobowiązany jest zapewnić Operatorowi dostęp do następujących usług eksploatacyjnych (mediów):
 - a) Energia elektryczna
 - b) woda,
 - c) centralne ogrzewanie,chyba że będzie to niemożliwe z przyczyn, za które Teatr nie ponosi odpowiedzialności.

§ 10

1. Operator jest zobowiązany używać Przedmiot Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, uwzględniając jego parametry techniczne.
2. Teatr jest zobowiązany do przeprowadzania i ponoszenia kosztów napraw i prac konserwacyjnych instalacji wspólnych Budynku, w tym instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej oraz innych napraw i konserwacji niezbędnych do utrzymania Przedmiotu Umowy w stanie technicznym umożliwiającym korzystanie z niego zgodnie z celem określonym w § 3 ust. 1 Umowy. Koszty napraw, z powodu ponoszenia odpowiedzialności, o której mowa w § 8 ust. 1 Umowy ponosi Operator.
3. Operator jest zobowiązany udostępnić Teatrowi Przedmiot Umowy w sytuacji, gdy będą tego wymagały prace remontowe, budowlane lub konserwacyjne prowadzone w Budynku.

§ 11

1. Z tytułu używania Przedmiotu Umowy Operator zobowiązuje się do zapłaty Teatrowi czynszu, według następujących zasad i w następujących stawkach czynszu:
 - 1) stawka dzienna z tytułu używania Dużej Sceny, Widowni wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi niezbędnymi do świadczenia usługi Przedmiotu Umowy, tj. Foyer, szatnią, garderobami w godz. 6:00 – 23:00 - wynosi: zł netto za każdą godzinę zegarową, co wraz z obowiązującą stawką podatku VAT stanowi kwotę zł brutto (słownie:);
 - 2) stawka nocna z tytułu używania Dużej Sceny, Widowni wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi niezbędnymi do świadczenia usługi Przedmiotu Umowy, tj. Foyer, szatnią, garderobami w Teatrze Polskim im. Arnolda Szyfmana w Warszawie w godz. 23:00 – 6:00 - wynosi zł netto za każdą godzinę zegarową, co wraz z obowiązującą stawką podatku VAT stanowi kwotę zł brutto (słownie:);
 - 3) stawka dzienna z tytułu używania części pomieszczeń poza Dużą Sceną i Widownią Teatru, tj. np.: tylko Foyer, tylko szatni lub tylko garderób albo łącznie Foyer, szatni i garderób w godz. 6:00 – 23:00 - wynosi: zł netto za każdą godzinę zegarową, co wraz z obowiązującą stawką podatku VAT stanowi kwotę zł brutto (słownie:);
 - 4) stawka nocna z tytułu używania części pomieszczeń poza Dużą Sceną i Widownią Teatru, tj. np.: tylko Foyer, tylko szatni lub tylko garderób albo łącznie Foyer, szatni i garderób w godz. 23:00 – 6:00 - wynosi: zł netto za każdą godzinę zegarową, co wraz z obowiązującą stawką podatku VAT stanowi kwotę zł brutto (słownie:).
2. Teatr dopuszcza ewentualne zwwyżki bądź zniżki stawek określonych w ust. 1 powyżej, w granicach do 20%, które uzależnione będą od charakteru obsługiwanego wydarzenia, mającego znaczący wpływ na wysokość kosztów eksploatacji, np.: wydarzenia z udziałem stacji telewizyjnych, zewnętrznych firm oświetlenia scenicznego i innych urządzeń mających wymierny wpływ na poziom tych kosztów. Kwestie, o których mowa w zdaniu pierwszym będą każdorazowo uzgadniane w formie pisemnej.

3. Ponadto, Teatr przewiduje obniżki w odniesieniu do stawki dziennej, o której mowa w ust. 1 powyżej, wynikające z długości czasu używania pomieszczeń, przy założeniu, że 1 doba obejmuje 17 godzin dziennych (w odniesieniu do przedziałów godzinowych, o których mowa w ust. 1 powyżej):
 - 1) 10% zniżki – w przypadku używania przez 2 kolejne doby;
 - 2) 20% zniżki – w przypadku używania przez 3 kolejne doby;
 - 3) 30% zniżki – w przypadku używania przez 4 kolejne doby i więcej.W sytuacji wskazanej w zdaniu pierwszym stawka nocna tj. w godzinach 23.00 – 6.00 pozostaje bez zmian tj. w wysokości określonej w ust. 1 powyżej.
4. Zniżki, o których mowa w ust. 3 są niezależne od zwyżek lub zniżek, o których mowa w ust. 2.
5. Czynsz obejmuje wszelkie opłaty związane z korzystaniem z Przedmiotu Umowy, a w szczególności: z prawem Operatora do używania Przedmiotu Umowy, prawem dostępu do Przedmiotu Umowy, prawem do umieszczania w Przedmiocie Umowy oznaczeń Operatora zgodnie z § 6 Umowy.
6. Czynsz płacony będzie Teatrowi przez Operatora comiesięcznie w ciągu 14 dni od dnia otrzymania przez Operatora prawidłowo wystawionej faktury VAT za dany miesiąc kalendarzowy.
7. Za dzień zapłaty uważa się dzień jej uznania na rachunku bankowym Teatru.
8. Operator dokonuje zapłaty czynszu na rachunek bankowy podany na fakturze.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Teatrowi będą przysługiwały odsetki ustawowe.
10. Stawki czynszu określone w ust. 1 powyżej wzrastać będą corocznie, poczynając od dnia 1 marca każdego roku, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Wzrost stawki czynszu najmu następować będzie automatycznie, tj. bez konieczności podpisywania przez Strony dodatkowych aneksów do umowy, poprzez jego uwzględnienie w wysokości faktur wystawianych Najemcy przez Wynajmującego z tytułu czynszu najmu. Strony ustalają, że jeżeli wskaźnik, o którym mowa w zdaniu pierwszym, wyrażony będzie liczbą ujemną, albo równy będzie „0”, wysokość czynszu za rok następny nie ulegnie zmianie.
11. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi automatycznie ze skutkiem na dzień 01.03.2016 roku.

§ 12

Kwota czynszu obejmuje koszty związane z dostarczaniem do Przedmiotu Umowy mediami, tj. koszty energii elektrycznej, zużytej wody, gazu, odprowadzania nieczystości, ciepła miejskiego, a także koszty wywozu nieczystości.

§ 13

1. W celu zabezpieczenia terminowej płatności czynszu oraz ewentualnych roszczeń Teatru w stosunku do Operatora o usunięcie usterek lub szkód w Przedmiocie Umowy lub innych szkód obciążających Operatora, a także w celu zapewnienia wywiązania się przez Operatora z obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w § 8 ust. 2, Operator jest zobowiązany do wpłacenia na rachunek bankowy Teatru prowadzonego przez o numerze - kwoty 50.000,00. PLN (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem kaucji gwarancyjnej. Kwota kaucji gwarancyjnej nie podlega oprocentowaniu bankowemu.
2. Kwota, o której mowa w ust. 1, powinna zostać zaksięgowana na rachunku bankowym Teatru nie później niż 5 dni przed pierwszym wydaniem Operatorowi Przedmiotu Umowy.
3. Jeżeli Operator nie dokona w terminie określonym w Umowie płatności czynszu Teatrowi z tytułu Umowy, Teatr ma prawo pobrać należną mu kwotę ze środków wpłaconych tytułem kaucji gwarancyjnej.
4. W każdym przypadku skorzystania przez Teatr z uprawnień określonych w ust. 3, oraz we wszystkich przypadkach w których Teatr jest uprawniony i skorzysta z prawa potrącenia określonych należności - Operator zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty kaucji gwarancyjnej do pełnej wysokości, zgodnie z postanowieniami ust. 1, w terminie 7 dni od dnia otrzymania od Teatru pisemnego żądania w tym zakresie.
5. Kaucja gwarancyjna zostanie Operatorowi zwrócona w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy i podpisania protokołu przekazania Teatrowi Przedmiotu Umowy, nie wcześniej jednak niż w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez Operatora wszelkich należnych Teatrowi kwot czynszu i innych przysługujących mu z niniejszej Umowy należności.

6. Za pisemną zgodą Teatru, kaucja gwarancyjna może zostać zastąpiona bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie gwarancją bankową lub ubezpieczeniową. Dokument, o którym mowa w zdaniu 1, musi określać, jakie warunki gwarancja taka powinna spełniać.
7. Operator zobowiązany jest dostarczyć Teatrowi nie później niż 5 dni przed pierwszym wydaniem Operatorowi Przedmiotu Umowy, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego w zakresie każdorazowego zwrotu Przedmiotu Umowy Teatrowi w ciągu 6 godzin od zakończenia danego terminu korzystania z Przedmiotu Umowy oraz 3 dni od dnia wypowiedzenia (również w trybie natychmiastowym) lub od dnia wygaśnięcia Umowy.

§ 14

1. Operator oświadcza, że jego działalność nie narusz / nie będzie naruszać niczych majątkowych praw autorskich i praw pokrewnych, w szczególności praw do odtwarzania i wykonywania utworów muzycznych oraz praw do używania znaków towarowych innych podmiotów. W przypadku odtwarzania utworów muzycznych lub audiowizualnych na używanej powierzchni zobowiązuje się do odprowadzenia stosownych opłat na rzecz właściwych organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi i pokrewnymi.
2. W razie naruszenia praw, o których mowa w ust. 1 powyżej, za szkodę powstałą z tego tytułu odpowiedzialny jest wyłącznie Operator, zwalniając w tym zakresie z wszelkiej odpowiedzialności Teatr.

§ 15

1. Operator zapłaci Teatrowi kary umowne w następujących przypadkach i w następującej wysokości:
 - 1) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Operatora, bądź przez Teatr w wyniku przyczyn leżących po stronie Operatora - w wysokości średniej kwoty czynszu z trzech (3) miesięcy poprzedzających datę oświadczenia o odstąpieniu, nie mniej jednak niż 15.000,00 złotych (słownie: piętnaście tysięcy);
 - 2) posługiwania się logotypem Teatru w materiałach promocyjnych i informacyjnych dotyczących danego wydarzenia, bez uprzedniej pisemnej zgody Teatru

- w wysokości 1.000,00 zł. (słownie: jeden tysiąc zł.), za każde naruszenie;
 - 3) w przypadku, gdy Operator dopuszcza się opóźnienia w wydaniu Przedmiotu Umowy, co najmniej o 3 godziny – w wysokości 1.000,00 zł. (słownie: jeden tysiąc zł) za każdą godzinę naruszenia powyżej trzeciej godziny;
 - 4) w przypadku istotnego naruszenia przez Operatora lub poddzierżawcę któregośkolwiek z postanowień § 5 ust. 3, 5, 6 lub 7 – w wysokości 500 zł. (słownie: pięćset zł.), za każdy przypadek naruszenia;
2. Teatr zapłaci Operatorowi kary umowne w następujących przypadkach i w następującej wysokości:
- 1) w przypadku, gdy Teatr dopuszcza się opóźnienia w wydaniu Przedmiotu Umowy, co najmniej o co najmniej 3 godziny, chyba że niewydanie Przedmiotu Umowy jest następstwem niewywiązania się przez Operatora z obowiązków określonych w § 13 ust. 1 i 2 lub 7 Umowy – w wysokości 1.000,00 zł. (słownie : jeden tysiąc zł), za każdą godzinę naruszenia powyżej trzeciej godziny.
3. W przypadku, gdy wysokość szkody poniesionej odpowiednio przez Teatr lub Operatora przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej, druga Strona może dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych.
4. Zapłata kar umownych, o których mowa w niniejszym paragrafie, nastąpi w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty.
5. Teatr może potrącić należne kary umowne z wynagrodzenia Operatora lub wniesionej kaucji gwarancyjnej.
6. Wypowiedzenie Umowy w trybie natychmiastowym nie ma wpływu na uprawnienia Teatru do naliczenia jakichkolwiek kar umownych, o których mowa w niniejszym paragrafie .

§ 16

1. Każda ze Stron ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem 3– miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
- 1) zmiany przeznaczenia Budynku na inny cel;
 - 2) zmiany działalności statutowej przez Operatora lub Teatr.

2. Teatr może rozwiązać Umowę z zachowaniem 3– miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) naruszenia przez Operatora przepisów bhp, przeciwpożarowych;
 - 2) zamiaru dokonania przez Teatr istotnej przebudowy Budynku.
3. Operator może rozwiązać Umowę z zachowaniem 3– miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku naruszania przez Teatr istotnych warunków umowy i niezaprzestania naruszeń pomimo wezwania Teatru przez Operatora do zmiany zachowania i bezskutecznego upływu terminu na tę zmianę, nie krótszego niż 14 dni.

§ 17

Operator ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:

- 1) Teatr dopuszcza się opóźnienia w wydaniu Przedmiotu Umowy, co najmniej o 6 godzin, chyba że niewydanie Przedmiotu Umowy jest następstwem niewywiązania się przez Operatora z obowiązków określonych w § 13 ust. 1 i 2 lub 7 Umowy,
- 2) z przyczyn wynikających wyłącznie z winy Teatru, Przedmiot Umowy nie może być wykorzystywany zgodnie z celem wskazanym w § 3 ust. 1 Umowy, co najmniej przez 3 kolejne dni,
- 3) Teatr nie wywiązuje się z obciążających go napraw i konserwacji, bez których dokonania prowadzenie przez Operatora w Przedmiocie Umowy działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 Umowy jest niemożliwe. W przypadku takim Operator ma jednak obowiązek uprzedniego wezwania Teatru do wykonania w/w napraw i konserwacji oraz wyznaczenia mu dodatkowego 3-dniowego terminu do ich wykonania.

§ 18

Teatr może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Operator:

- 1) opóźnia się z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i nie spełnia tego świadczenia pomimo upływu udzielonego mu dodatkowego 1- miesięcznego terminu określonego w pisemnym wezwaniu go przez Teatr do zapłaty zaległości,
- 2) prowadzi w Przedmiocie Umowy działalność sprzeczną z działalnością określoną w Umowie,

- 3) prowadzi w Przedmiocie Umowy działalność nie posiadając wymaganych prawem zgód lub zezwoleń,
- 4) wykonuje albo wykonał przebudowę, remont, przeróbki lub adaptację Przedmiotu Umowy bez pisemnej zgody Teatru i/lub niezgodnie ze zgodą Teatru,
- 5) Operator nie zawarł umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, Umowy lub nie posiada aktualnie opłaconego ubezpieczenia OC, o którym mowa w § 8 ust. 2 Umowy,
- 6) bez zgody Teatru oddał Przedmiot Umowy w poddzierżawę bądź do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
- 7) nie wypowiada umowy poddzierżawy lub umowy oddania Przedmiotu Umowy do bezpłatnego używania przez osobę trzecią, pomimo wezwania go przez Teatr do jej wypowiedzenia w związku z zaistnieniem przesłanek określonych w § 7 ust. 3 Umowy,
- 8) opóźnia się z zapłatą lub uzupełnieniem kaucji gwarancyjnej w ustalonych w Umowie terminach co najmniej o 3 dni,
- 9) nie dostarczył Teatrowi aktu notarialnego, o którym mowa w § 13 ustęp 7 Umowy w terminie tam określonym,
- 10) doszło do zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości bądź likwidacji Operatora,
- 11) notorycznie utrudnia Teatrowi i innym podmiotom użytkowanie Budynku, a w szczególności prowadzenie działalności statutowej przez Teatr,
- 12) Operator lub jego pracownicy i współpracownicy, klienci lub goście postępują w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami lub mogący naruszyć dobre imię lub wizerunek Teatru, lub spowodować szkodę,
- 13) korzystania przez Operatora z Przedmiotu Umowy oraz z Budynku w sposób zagrażający powstaniem szkody na osobie lub mieniu,
- 14) otrzymania przez Teatr urzędowego nakazu natychmiastowego przerwania wydarzenia od Policji, Straży Pożarnej itd.

§ 19

1. Operator jest zobowiązany zwrócić Teatrowi Przedmiot Umowy w stanie niepogorszonym, uwzględniającym normalne jego zużycie, po każdym wydaniu Przedmiotu Umowy do korzystania przez Operatora, najpóźniej w ciągu 6 godzin od zakończenia każdorazowego

okresu wydania do korzystania Przedmiotu Umowy. Z czynności tej Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, określający w szczególności stan techniczny Przedmiotu Umowy.

2. Ocena stanu Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołów zdawczo - odbiorczych:
 - 1) przekazania Przedmiotu Umowy Operatorowi przez Teatr,
 - 2) odebrania Przedmiotu Umowy przez Teatr od Operatora.
3. Jeżeli Operator bezzasadnie odmówi zwrotu Przedmiotu Umowy lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, Teatr uprawniony będzie do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół sporządzony w warunkach określonych w zdaniu poprzedzającym jest dla Operatora wiążący od momentu jego doręczenia.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń w Przedmiocie Umowy, których naprawienie obciąża Operatora, Strony określą w protokole zdawczo-odbiorczym stopień i rodzaj uszkodzeń oraz termin, w jakim Operator ma obowiązek je usunąć. Operator usunie uszkodzenia na własny koszt i własnym staraniem. W przypadku braku naprawy Przedmiotu Umowy przez Operatora w ustalonym przez Strony terminie, Teatr ma prawo usunąć uszkodzenia na koszt i ryzyko Operatora. Koszty poniesione przez Teatr zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, Operator zobowiązany jest zwrócić Teatrowi w terminie 14 dni od dnia przedstawienia mu przez Teatr lub osobę przez niego upoważnioną stosownych faktur i rachunków. Koszty te Teatr może także potrącić z kwoty kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 13 Umowy.

§ 20

1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie postanowień Umowy, jeżeli nastąpiło to z przyczyn niezależnych od Stron, których nie można było przewidzieć ani którym nie można było zapobiec, nawet przy dołożeniu należytej staranności, a mających znaczenie dla wykonania zobowiązania, w szczególności takich jak np.: rozruchy, klęski żywiołowe, pożary, żałoba narodowa oraz akty terroru.
2. Strona powołująca się na istnienie okoliczności siły wyższej ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić o tym pisemnie drugą Stronę, dołączając dowody ich wystąpienia. W takim przypadku Strony postanowią o dalszym trybie postępowania.

§ 21

1. Teatr wyznacza pracownika: Panią/Pana..... (tel.; e-mail:) do kontaktów z Operatorem w związku z realizacją Umowy. Osoba ta jest uprawniona do podpisania protokołów, o których mowa w § 19 ust. 2 niniejszej Umowy.
2. Operator wyznacza osobę: Panią/Pana..... (tel.; e-mail:) do kontaktów z Teatrem w związku z realizacją Umowy. Osoba ta jest uprawniona do podpisania protokołów o których mowa w § 19 ust. 2 niniejszej Umowy.
3. Zmiana osób, o których mowa w ust.1 i 2 niniejszego paragrafu wymaga poinformowania drugiej strony na piśmie.

§ 22

1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub informacje Strony będą przysyłać w formie pisemnej.
2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1 powyżej, uznane będą za prawidłowo doręczone, jeżeli zostaną doręczone Stronie osobiście, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, przy czym przesyłkę podwójnie awizowaną i nieodebraną w wyznaczonym terminie uważa się za doręczoną, kurierem albo faksem na następujące adresy oraz numery:

Do Operatora:

Adres:

Do Teatru:

Adres:

3. W przypadku zmiany adresu lub numeru faksu, Strony zobowiązane są niezwłocznie od dnia nastąpienia tej zmiany powiadomić o niej drugą Stronę. W przypadku braku zawiadomienia o powstałej zmianie, zawiadomienia, wezwania lub informacje dostarczone na poprzedni adres lub numer faksu Strony uznane zostaną za prawidłowo doręczone.

§ 23

Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej, w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 24

Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy okaże się nieważne lub bezskuteczne, nie będzie to miało wpływu na pozostałe postanowienia umowne. W takim przypadku Strony zobowiązują się zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienie zastępcze, którego cel gospodarczy będzie równoważny lub zbliżony do celu postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.

§ 25

Każda ze Stron poniesie własne koszty związane z zawarciem Umowy.

§ 26

1. Strony deklarują, iż w razie powstania jakiegokolwiek sporu wynikającego z interpretacji lub wykonania Umowy, podejmą w dobrej wierze negocjacje w celu rozstrzygnięcia takiego sporu.
2. W przypadku niedojścia do porozumienia w drodze negocjacji w terminie 30 dni od dnia doręczenia przez jedną ze Stron drugiej Stronie pisemnego wezwania do negocjacji w celu zakończenia sporu, Strony poddadzą rozstrzygnięcie sporu Sądowi powszechnemu miejscowo właściwemu dla siedziby Teatru.

§ 27

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy obowiązującego prawa, a w szczególności Kodeksu cywilnego.

§ 28

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
2. Załączniki wymienione w Umowie stanowią jej integralną część.

TEATR

OPERATOR

Załączniki:

1. Plan oraz szczegółowy opis Przedmiotu Umowy;
2. Wzór protokołów przekazania/przyjęcia;
3. Kopia odpisu z KRS /ewidencji działalności Operatora;
4. Kopia polisy ubezpieczenia Operatora.