

Wzór Umowy Najmu

Zawarta w dniu 2014 r. w Warszawie, pomiędzy **Teatrem Polskim im. Arnolda Szyfmana w Warszawie** z siedzibą w Warszawie, ul. Karasia 2, NIP 525-000-97-66, REGON 000278362, RIK 2/99, reprezentowanym przez:

Pana Andrzeja Seweryna – Dyrektora Naczelnego
Panią Małgorzatę Murawską – Główną Księgową

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

..... z siedzibą

w

wpisanym do pod numerem

(NIP:....., REGON:.....)

zwanym dalej „**Najemcą**”, reprezentowanym przez:

.....

.....

zwane dalej wspólnie „**Stronami**”.

W wyniku przeprowadzonego przetargu bezwarunkowego na najem lokali znajdujących się w budynku przy ul. Karasia 2 w Warszawie, strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Warszawie przy ul. Karasia 2 w Warszawie.
2. Przedmiotem najmu są lokale przeznaczone na prowadzenie działalności gastronomicznej, Bufetu/stołówki pracowniczej, Bufetu dla widzów Dużej Sceny oraz Bufetu dla widzów Sceny Kameralnej zlokalizowanych w budynku położonym w Warszawie przy ul. Karasia 2, składające się z następujących pomieszczeń:
 - a. **Bufetu/stołówki pracowniczej** o łącznej powierzchni 104,72 m²:
 - Sali konsumpcyjnej o powierzchni 47,81m²,
 - Bufetu pracowniczego o powierzchni 16,44m²,
 - Kuchni z zapleczem o powierzchni 30,28m²,
 - Dwóch magazynków o łącznej powierzchni 10,19m²,

- b. **Bufetu dla widzów Dużej Sceny:**
 - Sali konsumpcyjnej wraz z bufetem o powierzchni 132,80m²,
 - Stanowiska bufetowego na balkonie drugiego piętra
 - c. **Bufetu dla widzów Sceny Kameralnej :**
 - Zaplecza bufetu o powierzchni 5,40m²,
 - Trzech szklanych stanowisk do serwowania menu
3. Łączna powierzchnia wynajmu do prowadzenia działalności gastronomicznej wynosi **242,92 m²**.
 4. Lokale, o których mowa w ust. 2, wyposażone są w: instalacje wspólne dla całego budynku, tj.: instalację centralnego ogrzewania, kanalizacyjną oraz instalacje wyodrębnione, wyposażone w pod-liczniki, tj.: instalacja zimnej i ciepłej wody, elektryczna.
 5. Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiot najmu w ciągu 21 dni od dnia podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
 6. Uruchomienie lokali, o których mowa w ust. 2, nastąpi w poniższych terminach:
 - a. **Bufet/stołówka pracownicza** – od 1 września 2014r.;
 - b. **Bufet dla widzów Dużej Sceny** – ze względu na trwające roboty budowlane Dużej Sceny, przewidywany termin uruchomienia, to 1 grudnia 2014r.;
 - c. **Bufet dla widzów Sceny Kameralnej** – od 20 września 2014r.

§ 2.

Termin

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, na okres 5 lat, licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 5.

§ 3.

Uprawnienia i obowiązki Najemcy

Korzystanie przez Najemcę z lokali przeznaczonych w najem odbywać się będzie na następujących zasadach:

- 1) Najemca zobowiązuje się użytkować lokale będące przedmiotem najmu wraz z ich wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym, w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w Umowie;
- 2) Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddawać w całości lub w części lokali w podnajem lub do korzystania osobom trzecim;
- 3) Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej w:

- a) **Bufecie pracowniczym** w dni robocze w godzinach od 9.00 do 20.00 oraz niedziele i święta w godzinach prób i przedstawień.
 - b) **Bufetach dla widzów – Duża Scena, Scena Kameralna** podczas spektakli oraz innych wydarzeń kulturalnych w Teatrze, zgodnie z repertuarem w danym miesiącu.
- 4) Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokali w należyтым stanie technicznym, technologicznym oraz do stosowania i przestrzegania przepisów sanitarnych, BHP i przeciwpożarowych;
 - 5) Najemca zobowiązuje się do uzyskania na swój koszt wszelkich wymaganych badań i zezwoleń na rozpoczęcie działalności gastronomicznej w siedzibie Teatru;
 - 6) Najemca zobowiązuje się do zapewnienia we własnym zakresie i na własny koszt sprzątnięcia wynajętych pomieszczeń, dokonywania czynności dezynfekcyjnych i dezynsekcyjnych lokali;
 - 7) Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz nieczystości stałych i odpadów organicznych;
 - 8) Najemca może na własny koszt dokonywać ulepszeń i modernizacji lokali po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie;
 - 9) Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokali w należyтым stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do zachowania lokalu w stanie nie pogorszonym;
 - 10) Najemca będzie ponosił koszty związane z wyposażeniem lokali w urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym m.in. dobrej jakości zastawę stołową;
 - 11) Najemca ponosi koszty związane z wyposażeniem sal konsumpcyjnych w stoły i krzesła, zgodnie z przedstawioną i zaakceptowaną przez Dyrektora Naczelnego Teatru koncepcją organizacji przestrzeni i aranżacji wnętrz wynajmowanych lokali;
 - 12) Zabezpieczenie składników majątku będących własnością lub znajdujących się w dyspozycji Najemcy, znajdujących się w lokalach objętych umową najmu lub poza tymi lokalami, należy do Najemcy.
 - 13) Najemca zobowiązuje się, w okresie objętym umową, ubezpieczyć od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością lub posiadaniem mieniem, obejmującej naprawienie szkody osobowej bądź szkody rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej, na sumę gwarancyjną wynoszącą co najmniej 100.000,00 zł. Najemca obowiązany jest okazać posiadaną polisę Wynajmującemu w okresie 14 dni od daty zawarcia Umowy. W przypadku nie okazania polisy Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo rozwiązania Umowy zgodnie z §7 ust. 3 pkt 2.**
 - 14) Najemca wprowadzi do codziennej sprzedaży menu zgodnie ze złożoną ofertą;
 - 15) Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż przez Najemcę w bufetach dla publiczności wina i alkoholi wysokogatunkowych, za wyjątkiem piwa, pod warunkiem uprzedniego uzyskania koncesji;

- 16) Najemca zapewni korzystającym z bufetu pracowniczego codzienne informacje dotyczące sprzedaży zestawów dań obiadowych i cen tych zestawów.
- 17) Najemca w trakcie trwania Umowy udostępni w lokalach bufetu dla widzów możliwość rozpowszechniania materiałów reklamowych Teatru w tym repertuarów, ulotek, plakatów.

§ 4.

Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymywania nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz do zapewnienia porządku i czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania i na terenie przylegającym do budynku;
2. Wynajmujący zapewni ochronę nieruchomości.
3. Wynajmujący zapewni swobodny dojazd samochodu dostawczego Najemcy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez Najemcę składników majątkowych, na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia przez Najemcę lub zdarzeń losowych.
5. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile Najemca sam nie usunął wyrządzonej szkody lub nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione koszty usunięcia szkody w kwocie obciążenia Wynajmującego wynikającego z faktury za wykonane prace.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do organizowania własnych wydarzeń kulturalnych w bufecie obsługującym widzów Dużej Sceny.
7. Wynajmującemu przysługuje prawo do dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych budynku znajdujących się w lokalach objętych Umową najmu.
8. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do lokali objętych Umową najmu w celu oceny utrzymywania przez Najemcę pomieszczeń i ich infrastruktury w należyтым stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 5.

Czynsze i obciążenia

1. Stawkę miesięcznego czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu Strony ustalają na kwotę zł netto (słownie złotych:) plus obowiązujący podatek VAT.
2. Miesięczna wysokość czynszu najmu za powierzchnię lokali, o której mowa w § 1, ust. 3, wynosi zł netto (słownie złotych:) plus obowiązujący podatek VAT.

3. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz, o którym mowa w ust. 2, z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia uruchomienia bufetów, o których mowa w § 1 ust. 6. - na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
4. Wysokość stawki czynszu najmu (netto), o której mowa w ust. 1, będzie waloryzowana corocznie, z dniem 1 września począwszy od 2015 r., średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. Niezależnie od czynszu Najemca pokrywać będzie koszty eksploatacyjne lokali tzn. koszty energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody zgodnie ze wskazaniem zainstalowanych pod-liczników, zwane dalej „opłatami”.
6. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu opłaty stanowiące koszty utrzymania lokali, o których mowa w ust. 5, w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury VAT.
7. Należności, o których mowa w ust. 2 i 5, Najemca będzie wpłacał na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT.
8. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych, a wpłaty należności dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek.
9. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu, o której mowa w ust. 4 nie stanowi zmiany Umowy.
10. W celu zabezpieczenia wierzytelności opisanej w ust. 2, 5 oraz innych należności opisanych w niniejszej umowie, Wynajmującemu służy prawo zastawu na ruchomościach będących w dyspozycji Najemcy znajdujących się w lokalach stanowiącym przedmiot najmu.
11. Na mocy ustanowionego zastawu Wynajmujący będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją staną się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi Najemcy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

§ 6.

Kary umowne

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
 - 1) Udokumentowanego niewykonywania lub nienależytego wykonywania któregokolwiek z obowiązków wynikających z umowy, w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu, o której mowa w § 5 ust. 2.
 - 2) Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu rozwiązania umowy przez Wynajmującego, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w wysokości trzykrotności kwoty czynszu, o której mowa w § 5 ust. 2.

2. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę wezwania do ich zapłaty.
3. Przewidziane w umowie kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 7.

Rozwiązanie Umowy

1. Każda ze stron może w formie pisemnej wypowiedzieć Umowę z ważnych przyczyn, zachowując sześciomiesięczny okres wypowiedzenia, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
2. Dopuszcza się rozwiązanie Umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem stron.
3. Rozwiązanie Umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w razie:
 - 1) zalegania z wpłatami czynszu i/lub należnych opłat co najmniej za dwa miesiące oraz nieuregulowania należnych opłat lub czynszu wraz z odsetkami, mimo upływu dodatkowego miesięcznego terminu, udzielonego Najemcy na zapłacenie zaległego czynszu lub opłat;
 - 2) naruszenia przez Najemcę warunków Umowy, jej niewykonywania lub nienależytego wykonywania pomimo pisemnego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez Wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami Umowy;
 - 3) utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności.
4. Rozwiązanie Umowy z jakichkolwiek przyczyn zobowiązuje Najemcę do opuszczenia lokali najpóźniej w terminie 15 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i przekazania lokali w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu, w jakim otrzymał je w najem zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym z zastrzeżeniem § 5 ust. 10 i 11.
5. Po zakończeniu lub wygaśnięciu Umowy najmu zostanie przygotowany protokół zdawczo odbiorczy wynajmowanych pomieszczeń. Stanowić on będzie podstawę do porównania stanu przekazywanych pomieszczeń ze stanem z dnia przekazania.
6. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z lokalem, wykonane przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może zatrzymać albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z lokalem, wykonane przez Najemcę za zgodą Wynajmującego nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.
7. W przypadku nieobecności Najemcy lub jego przedstawicieli przy przekazaniu lokalu, mimo wcześniejszego powiadomienia przez Wynajmującego, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze skutkiem dla Najemcy.

§ 8.

Postanowienia końcowe

1. Strony wyznaczają osoby do kontaktów w sprawie wykonywania postanowień niniejszej Umowy:
 - 1) ze strony Wynajmującego
 - 2) ze strony Najemcy.....
 - 3) zmiana osób wymienionych w punktach 1) i 2) nie stanowi zmiany Umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Zmiany niniejszej Umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

.....

Wynajmujący

.....

Najemca