

## 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 RIK22/94, NIP: 896 000 5621, REGON: 000 278 959, 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 114,98 m<sup>2</sup> i obejmuje powierzchnię na prowadzenie baru w Sali Restauracji oraz wydzieloną część zaplecza.
3. Budynek w którym położony jest Przedmiot Umowy stanowi własność Wynajmującego.

### § 2

1. Działalność gastronomiczna o której mowa w § 1 ust. 1 obejmować będzie serwowanie drobnych przekąsek oraz dań na ciepło takich jak zapiekanki, burgery, panini, jak również serwowanie napojów zimnych i ciepłych oraz piwa, wina i alkoholu wysokoprocentowego.
2. Działalność prowadzona będzie w Sali Restauracyjnej – Klubie Festiwalowym Przeglądu Piosenki Aktorskiej, którego organizatorem jest Wynajmujący, w dniach od 15 marca do 25 marca 2024 r., w godzinach od 17:00 do 3:30.
3. Na wyznaczonej powierzchni Sali Restauracyjnej (24 m<sup>2</sup>), Najemca zobowiązany będzie zamontować we własnym zakresie i na własny koszt ladę barową.
4. Przed rozpoczęciem działalności Najemca zobowiązany jest przedstawić do akceptacji Wynajmującego projekt lady barowej.
5. Najemca zobowiązuje się do udzielenia każdemu z członków zespołu wykonującego koncert w Klubie Festiwalowym, 30% zniżki na przekąski, posiłki i napoje bezalkoholowe, w dniu koncertu tego zespołu, na podstawie posiadanego przez nich identyfikatora.
6. Najemca zobowiązuje się do udzielenia wolontariuszom festiwalowym 15% zniżki na przekąski, posiłki i napoje bezalkoholowe przez cały okres działania Klubu Festiwalowego, na podstawie posiadanego przez nich identyfikatora.
7. 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.
8. Najemca, prowadząc działalność o której mowa w ust. 1 zobowiązany będzie do przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów: sanitarno – porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska.
9. 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.
10. 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.

11. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za akty wandalizmu, rozboju, kradzieży itp., mogące wystąpić w Przedmiocie Umowy. Wynajmujący nie zapewnia ochrony Przedmiotu Umowy.
12. 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.

### § 3

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. wanien, 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. 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 usunięcia awarii.

#### **§ 4**

1. 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.

#### **§ 5**

1. Czynsz najmu określony w § 4 umowy płatny jest jednorazowo z góry przez Najemcę, w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT, na konto Wynajmującego wskazane na fakturze. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wynajmującego.
2. W przypadku opóźnienia w płatności, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych.

#### **§ 6**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje od dnia 13 marca do 27 marca 2024 r.
2. Protokolarne przekazanie Przedmiotu Umowy nastąpi w dniu 13 marca 2024 r. o godzinie 12:00.
3. Protokół przekazania Przedmiotu Umowy stanowić będzie załącznik nr 2 do umowy.

#### **§ 7**

1. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Umowy i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.
2. Zwrot Przedmiotu Umowy po ustaniu stosunku najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### **§ 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 3 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. Wynajmującemu przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu 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) nie rozpoczęcia przez Najemcę działalności o której mowa w § 2 ust. 1 w terminie o którym mowa w § 2 ust. 2; lub
  - 4) zaprzestania przez Najemcę lub nieprzewodzenia działalności o której mowa w § 2 ust. 1 w okresie o którym mowa w § 2 ust. 2; lub
  - 5) naruszenia przez Najemcę zapisów umowy i nie usunięciu tych naruszeń po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do usunięcia stwierdzonych naruszeń.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne w następujących przypadkach:
  - a) opóźnienia w rozpoczęciu działalności o której mowa w § 2 ust. 1 – w wysokości 1000 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,

- b) opóźnienia w wykonaniu któregokolwiek z zobowiązań o których mowa w § 2 ust. 9 lub 12 - w wysokości 50 zł, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
  - c) opóźnienia w wykonaniu innych zobowiązań wynikających z umowy - w wysokości 100 zł, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
  - d) rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie o którym mowa w ust. 1 – w wysokości 5000 zł.
3. W razie nie opróżnienia Przedmiotu Umowy i/lub nie wydania Przedmiotu Umowy po ustaniu stosunku najmu, Najemca zapłaci Wynajmującemu za każdy rozpoczęty dzień bezumownego używania lokalu lub opóźnienia w zwrocie Wynajmującemu przedmiotu najmu, wynagrodzenie w wysokości 20% (słownie: dwadzieścia procent) czynszu określonego w § 4 ust 1.
4. 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, z których jeden otrzymuje Najemca, a pozostałe Wynajmujący.

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**