

UMOWA NAJMU

zawarta w Poznaniu w dniu2021 r. pomiędzy:

Teatrem Nowym im. Tadeusza Łomnickiego w Poznaniu, z siedzibą w Poznaniu przy ul. Dąbrowskiego 5 wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury pod numerem RIK 14, NIP: 781-10-00-492, reprezentowanym przez:

1. Dyrektora Teatru – Piotra Kruszczyńskiego,
2. Główną Księgową – Beatę Kaliszan,

zwanym dalej *Wynajmującym, Teatrem* lub *Administratorem*

a

.....
NIP

REGON

Reprezentowaną przez

1.

zwanym dalej *Najemcą*

o następującej treści:

§ 1

[Przedmiot umowy]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Dąbrowskiego 5, zabudowanej budynkiem, w którym położony jest lokal użytkowy oznaczony jako *Bufet Teatralny* zwany dalej *Przedmiotem najmu*. Szkic przedmiotu najmu stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze przedmiot najmu do używania na warunkach określonych w niniejszej umowie.

§ 2

[Przedmiot najmu]

1. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu:
 - a) jest wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, telefoniczną oraz klimatyzację,
 - b) posiada odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe i spełnia wymogi bezpieczeństwa przeciwpożarowego określone w odpowiednich przepisach,
 - c) został dopuszczony do bieżącej eksploatacji zgodnie z odpowiednimi przepisami.
2. Strony potwierdzają, że przedmiot najmu znajduje się w dobrym stanie technicznym i jest zdalny do ustalonego użytku. Najemca nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący zapewnia swobodny, całodobowy dostęp do przedmiotu najmu.

§ 3

[Używanie przedmiotu najmu]

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, tj. bufetu teatralnego.
2. Najemca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu.
3. Najemca nie może udostępniać przedmiotu najmu osobom trzecim, a w szczególności oddawać lokalu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania, a także ustanowić innych obciążeń.
4. Najemca nie może prowadzić działalności w sposób niezgodny z interesami Teatru jako instytucji artystycznej.
5. Najemca jest zobowiązany do zamykania i otwierania wejścia do przedmiotu najmu od ul. Dąbrowskiego po uprzednim potwierdzeniu tego faktu w portierni Teatru i pobraniu kluczy.
6. Niezależnie od innych postanowień niniejszej umowy, Wynajmujący może umożliwić Najemcy korzystanie z foyer Dużej Sceny i Sceny Nowej w zakresie wykraczającym poza obsługę widza teatralnego. O zamiarze korzystania z foyer Dużej Sceny i Sceny Nowej, w zakresie wybiegającym poza zwyczajową obsługę widzów przebywających w Teatrze, w związku z wystawianymi przez Teatr spektaklami bądź innymi wydarzeniami organizowanymi przez Teatr, Najemca jest zobowiązany

- poinformować Wynajmującego przynajmniej z dwudniowym wyprzedzeniem, wskazując zakres, w jakim zamierza korzystać z wyżej wskazanych pomieszczeń.
7. Najemca zobowiązany jest uzyskać we własnym zakresie i na własne ryzyko wszelkie niezbędne decyzje administracyjne, koncesje lub pozwolenia, w tym w szczególności pozwolenia od Państwowej Inspekcji Pracy i Państwowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej na prowadzenie działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu.
 8. Najemca zobowiązuje się:
 - a) do świadczenia usług gastronomicznych dla pracowników Teatru, widzów teatralnych w przedmiocie najmu i ewentualnie w foyer Teatru;
 - b) do wprowadzenia dla pracowników Teatru oferty abonamentowej na obiady w stałej cenie zł za 1 dzień brutto oraz do zapewnienia upustów indywidualnych na całą ofertę gastronomiczną;
 - c) do prowadzenia działalności w przedmiocie najmu w godzinach od 9:30 do co najmniej 22:00, przy czym Najemca przyjmuje do wiadomości, że bufet powinien być czynny zawsze w trakcie wystawiania spektakli na którejkolwiek scenie Teatru i co najmniej przez 60 minut po zakończeniu spektaklu;
 - d) do informowania Wynajmującego z odpowiednim wyprzedzeniem o planowanym zamknięciu bufetu, z możliwością wydłużenia godzin otwarcia w zależności od potrzeb;
 - e) do uzgadniania z Wynajmującym terminów imprez zamkniętych organizowanych w przedmiocie najmu;
 - f) do uzgadniania z Wynajmującym zakresu i formy działalności artystycznej oraz reklamowej z wykorzystaniem logotypu Teatru oraz prowadzonej na terenie Teatru;
 - g) do przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, a także przepisów porządkowych obowiązujących w Teatrze;
 - h) do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji i napraw związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu.
 9. Bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian, adaptacji bądź ulepszeń przedmiotu najmu. Nakłady, o których mowa w zdaniu poprzednim, Najemca wykonuje na własny koszt. W przypadku, gdy na dokonanie określonych nakładów (zmian, adaptacji, ulepszeń) wymagane będzie uzyskanie stosownej decyzji administracyjnej, w szczególności pozwolenia budowlanego lub zezwolenia konserwatora zabytków, Najemca zanim przystąpi do prac, zobowiązany jest uzyskać uprzednią zgodę, bądź zezwolenie właściwego organu.
 10. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości na drodze dojścia do lokalu stanowiącego przedmiot najmu, w samym przedmiocie najmu oraz w przyległych do niego toaletach. Najemca jest zwolniony z powyższego obowiązku w trakcie spektakli lub innych wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego, a także na godzinę przed i godzinę po każdym takim spektaklu lub wydarzeniu.

§ 4

[Odpowiedzialność stron]

1. Najpóźniej w dniu ustania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest wydać przedmiot najmu Wynajmującemu, a w szczególności zobowiązany jest przekazać: pomieszczenia, wyposażenie oraz urządzenia w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia powstałego w wyniku prawidłowego używania przedmiotu najmu. Wydanie przedmiotu najmu zostanie stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. W przypadku stwierdzenia szkód powstałych z winy Najemcy, a nie stanowiących normalnego zużycia przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do usunięcia tych szkód w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ich wykrycia. Po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wynajmujący może przystąpić do usuwania szkód na koszt Najemcy. Dotyczy to również szkód spowodowanych przez personel i dostawców Najemcy, jak również przez inne osoby przebywające w przedmiocie najmu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim przez Najemcę.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane działaniami osób trzecich, a w szczególności widzów Teatru.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane:
 - a) przerwami w dostawie: wody, gazu, energii cieplnej, energii elektrycznej,
 - b) przerwami w łączności telefonicznej,

- c) jakąkolwiek awarią,
 - d) wyciekami lub wilgocią skutkującymi zniszczeniem częściowym lub całkowitym przedmiotu najmu oraz rzeczy Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba, że szkody te zostały wyrządzone przez Wynajmującego.
6. Wynajmujący ma prawo dostępu do przedmiotu najmu po uprzednim zawiadomieniu Najemcy w celu dokonania inspekcji lub zapewnienia odpowiedniego wykonywania postanowień niniejszej umowy bądź w celu przeprowadzenia prac i napraw budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, np. jego osuszania. Wynajmujący zobowiązuje się – w miarę możliwości – nie zakłócać przy wykonywaniu wyżej opisywanych czynności działalności prowadzonej przez Najemcę.
 7. W razie awarii bądź innych wypadków losowych Wynajmujący ma prawo dostępu do przedmiotu najmu bez konieczności uprzedniego zawiadamiania Najemcy. Uprawnienie to może być wykonane wyłącznie przez Dyrektora Teatru, Kierownika Administracyjnego, Kierownika Produkcji i Eksploatacji spektakli bądź portiera. O konieczności wejścia do przedmiotu najmu Wynajmujący zawiadomi Najemcę niezwłocznie. W takim przypadku odpowiedzialność Najemcy za szkody powstałe w przedmiocie najmu i na osobach w nim przebywających zostaje wyłączona.
 8. Najemca jest zobowiązany przez cały czas trwania stosunku najmu posiadać ważne ubezpieczenie będące jego własnością mienia znajdującego się w przedmiocie najmu oraz wyposażenia lokalu stanowiącego własność Wynajmującego, co najmniej od ognia i innych żywiołów, wybuchu, zalania, kradzieży z włamaniem, rabunku oraz posiadać ważne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich z tytułu prowadzenia w przedmiocie najmu działalności gospodarczej, jak też zawrzeć wszelkie inne umowy ubezpieczenia, które powinny zostać zawarte ze względu na rodzaj działalności prowadzonej przez Najemcę.
 9. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego przedłożenia Wynajmującemu na każde jego żądanie oryginałów polis ubezpieczeniowych stwierdzających zawarcie umów ubezpieczenia w zakresie określonym w ustępie poprzednim wraz z potwierdzeniami opłacenia składek oraz przekazania Wynajmującemu na jego żądanie kopii powyższych dokumentów.

§ 5

[Czynsz najmu]

1. Najemca będzie płacić Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w łącznej kwocie zł (słownie: złotych) netto powiększoną o należny podatek VAT.
2. Kwota czynszu określona w ust. 1 obejmuje podatek od nieruchomości oraz ryczałt za wywóz odpadów. Z zastrzeżeniem ust. 5, czynsz najmu zostanie powiększony o należności z tytułu kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, o których mowa w ust. 4.
3. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie na podstawie umowy z góry do 15 (piętnastego) dnia miesiąca, którego dotyczy płatność czynszu, nie później jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Najemcy faktury VAT. Płatność czynszu będzie następowała przelewem na następujący rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wskazany na fakturze. Za dzień dokonania płatności przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, obejmujących:
 - a) koszty dostarczania energii elektrycznej,
 - b) koszty dostarczania wody, z wyłączeniem toalet dla widzów,
 - c) koszty usług telekomunikacyjnych.
5. Koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, o których mowa w ust. 4, będą rozliczane na podstawie odrębnie zainstalowanych liczników lub rejestratorów. Najemca będzie rozliczał te koszty bezpośrednio z danym dostawcą stosownie do wskazań właściwych liczników lub rejestratorów. W razie braku możliwości bezpośredniego rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, o których mowa w ust. 4, koszty te będą płatne będą na rzecz Wynajmującego na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury.
6. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) o numerze identyfikacji podatkowej (NIP):....., upoważnionym do otrzymywania faktur VAT.
7. Najemca niniejszym upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur VAT obejmujących miesięczny czynsz najmu, koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, które nie mogą być rozliczane na podstawie odrębnie zainstalowanych liczników lub rejestratorów oraz inne należności wynikające z Umowy, bez podpisu osoby upoważnionej do odbioru faktur VAT.

§ 6

[Czas trwania umowy, wypowiedzenie]

1. Umowa wchodzi w życie z dniem 2021 r.
2. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia 2021 r.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca zmieni przeznaczenie przedmiotu najmu,
 - b) Najemca udostępni przedmiot najmu osobie trzeciej, w szczególności odda go w podnajem, poddzierżawę bądź do bezpłatnego używania albo ustanowi inne obciążenie na przedmiocie najmu,
 - c) Najemca opóźni się w płatności czynszu najmu za co najmniej jeden pełny okres płatności i nie ureguluje zaległości w terminie 1 (jednego) miesiąca od otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty,
 - d) Najemca nie przedłoży Wynajmującemu kopii polis ubezpieczeniowych oraz potwierdzenia uiszczenia składki.
4. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Wynajmujący ze swojej winy spowoduje trwające jednorazowo dłużej niż 14 (czternaście) dni utrudnienia całkowicie uniemożliwiające Najemcy prowadzenie działalności w przedmiocie najmu.
5. Poza wypadkami określonymi w ust. 3 i 4, dopuszczalne jest wypowiedzenie niniejszej umowy za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących wypadkach:
 - a) przez Wynajmującego – jeżeli na skutek okoliczności, które nie były znane w dniu zawierania niniejszej umowy, zachodzi konieczność innego wykorzystania przedmiotu najmu,
 - b) przez Najemcę – jeżeli z przyczyn niezależnych od niego dalsze prowadzenie działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu jest niemożliwe.

§ 7

[Zabezpieczenie]

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej Umowy i wszelkich ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, w tym zwłaszcza w celu zapewnienia zapłaty czynszu najmu i kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, jak też zapewnienia naprawienia wszelkich ewentualnych szkód wyrządzonych przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się do wpłacenia kaucji gwarancyjnej w wysokości dwukrotności stawki czynszu powiększonego o podatek VAT, do dnia 2020 r. Kaucja zostanie rozliczona w terminie 60 dni od dnia zakończenia lub wygaśnięcia niniejszej Umowy Najmu. Kwota wpłaconej kaucji nie podlega waloryzacji.
2. W przypadku podwyższenia stawki czynszu, Najemca będzie zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji, tak aby stanowiła ona dwukrotność czynszu powiększonego o podatek VAT. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy (po dokonaniu ewentualnych potrąceń) w terminie 60 dni od dnia ustania stosunku najmu. Kwota wpłaconej kaucji nie podlega waloryzacji.
3. Strony zgodnie postanawiają, iż kaucja zabezpiecza w szczególności następujące należności przysługujące Wynajmującemu wobec Najemcy:
 - a) miesięczny czynsz najmu, jeżeli jego zapłata nie nastąpi w terminie,
 - b) koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, jeżeli ich zapłata nie nastąpi w terminie,
 - c) odszkodowanie należne Wynajmującemu od Najemcy z tytułu wydania przez niego przedmiotu najmu po ustaniu stosunku w nienależyтым stanie,
 - d) inne odszkodowania należne Wynajmującemu od Najemcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy,
 - e) koszty, do poniesienia których Najemca zobowiązany był na podstawie niniejszej Umowy,
 - f) odsetki należne od Najemcy z tytułu opóźnień w spełnieniu świadczeń pieniężnych.

§ 8

[Ochrona danych osobowych]

1. Administratorem danych osobowych jest Teatr Nowy im. Tadeusza Łomnickiego z siedzibą w Poznaniu, ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 5, 60-838 Poznań, wpisany do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego. Dane kontaktowe Teatru: ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 5, 60-838 Poznań, tel. 61 848-48-85, adres e-mail sekretariat@teatrnnowy.pl.

2. Dane osobowe Najemcy są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO, tj. w oparciu o niezbędność przetwarzania do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora lub przez stronę trzecią.
3. Prawnne uzasadnione interesy realizowane przez Teatr polegają na realizacji niniejszej umowy.
4. Teatr nie udostępnia zebranych danych osobowych żadnym podmiotom w celu ułatwiający przeprowadzenie kampanii marketingowych. Przetwarzanie danych osobowych odbywa się wyłącznie na potrzeby prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora i mieści się w zakresie działalności Teatru, jednocześnie przetwarzanie danych jest niezbędne, aby Teatr mógł realizować umowę i wynikające obowiązki prawne na bazie obowiązujących przepisów prawa.
5. Administrator przetwarza dane osobowe w zakresie, w jakim są one udostępniane przez Wykonawcę.
6. Dane osobowe Najemcy będą przetwarzane przez Teatr Nowy przez okres niezbędny dla realizacji prawnie uzasadnionych interesów Teatru.
7. W związku z przetwarzaniem danych osobowych Najemcy przysługuje prawo do dostępu do danych osobowych, sprostowania danych osobowych, usunięcia danych osobowych, ograniczenia przetwarzania danych osobowych, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych, przenoszenia danych osobowych, oraz wniesienia skargi do organu nadzorczego.
8. Administrator dokłada wszelkich starań, aby zapewnić wszelkie środki fizycznej, technicznej i organizacyjnej ochrony danych osobowych przed ich przypadkowym czy umyślnym zniszczeniem, przypadkową utratą, zmianą, nieuprawnionym ujawnieniem, wykorzystaniem czy dostępem, zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami.

§ 9

[Postanowienia końcowe]

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron

Załączniki:

1. szkic przedmiotu najmu

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY