

UMOWA NAJMU

zawarta w Warszawie w dniu 2018 roku pomiędzy:

Instytutem Teatralnym im. Zbigniewa Raszewskiego z siedzibą w Warszawie przy ul. Jazdów 1, 00-467 Warszawa, reprezentowanym przez Dyrektora Dorotę Buchwald i Główną Księgową Barbarę Grzybowską zwanym dalej "**Wynajmującym**"

a

....., PESEL, NIP, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla,, Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr, reprezentowaną przez, z siedzibą/ zamieszkałą.....

zwanym dalej „**Najemcą**”,

łącznie dalej zwani „**Stronami**” a indywidualnie „**Stroną**”

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY

Przedmiotem niniejszej umowy („**Umowa**”) jest określenie warunków najmu części nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 6/1 z obrębu 5-06-12 HIP. Nr 1720 „Belweder” – część położona przy ul. Jazdów 1 w Warszawie („**Nieruchomość**”) w celu prowadzenia na terenie Nieruchomości kawiarni („**Kawiarnia**”);

§ 2. PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem Nieruchomości na podstawie umowy zawartej z Centrum Sztuki Współczesnej w dniu 31 sierpnia 2004 r. oraz że jest uprawniony do podnajęcia części Nieruchomości w celu prowadzenia Kawiarni.
2. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca bierze w najem część Nieruchomości, na którą składa się: część holu głównego o powierzchni 44 m², pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 2,3 m², taras o powierzchni 56 m² i teren zielony (ogródek) o powierzchni 160 m².
3. Przedmiot najmu będzie używany przez Najemcę w godzinach otwarcia siedziby Wynajmującego oraz w czasie trwania imprez i wydarzeń kulturalnych, organizowanych w

siedzibie Wynajmującego. Po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego możliwym będzie indywidualne ustalenie godzin otwarcia kawiarni.

4. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia przedmiotu najmu w brakujący sprzęt i inne urządzenia, niezbędne do urządzenia i prowadzenia kawiarni.
5. W przypadku nabycia przez Najemcę w okresie po zawarciu niniejszej Umowy własności rzeczy ruchomych stanowiących przedmioty służące funkcjonowaniu Kawiarni, Strony mogą zawrzeć odrębne porozumienie w sprawie przeniesienia na Wynajmującego ich własności i włączenia ich w skład Wyposażenia Kawiarni.
6. Najemca zobowiązuje się, że będzie korzystał z Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu prowadzenia Kawiarni. Zmiana rodzaju działalności na inną niż wymieniona powyżej wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca zapewni na własny koszt i rachunek porządek i czystość w pomieszczeniach.
8. Najemca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współzycia społecznego i postanowień niniejszej Umowy.
9. Wynajmujący zapewni Najemcy oraz osobom przez niego delegowanym nieograniczony, ale niezakłócający funkcjonowania Wynajmującego dostęp do Przedmiotu Najmu, począwszy od daty zawarcia Umowy.
10. Organizowanie przez Najemcę wydarzeń własnych (impres i uroczystości tematycznych, o charakterze eventowym) jest możliwe tylko po uzgodnieniu i akceptacji Wynajmującego, z zastrzeżeniem, że wydarzenie, o którym mowa, musi pod względem organizacji oraz wizerunkowym odpowiadać powadze i charakterowi działalności publicznej instytucji kultury. Wydarzenia organizowane przez Wynajmującego mają charakter nadrzędny nad wydarzeniami organizowanymi przez Najemcę, w tym sensie, że nie mogą w żaden sposób zakłócać ich przebiegu i być wobec nich konkurencyjne,
11. Najemca jest zobowiązany udostępnić Wynajmującemu - na jego prośbę i na warunkach określonych przez Strony - przedmiot najmu w postaci sali konsumpcyjnej, tarasu oraz „ogródka” w przypadku potrzeby zorganizowania Wydarzenia przez Wynajmującego w przestrzeniach, o których mowa wyżej,
12. Najemca odpowiada za zatrudnienie osób o odpowiednim dla publicznego miejsca poziomie kultury osobistej.
13. Najemca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wynajmującego na działania polegające w szczególności na organizowaniu przez Najemcę wywiadów i nagrań telewizyjnych oraz sesji fotograficznych i i zadbać o to aby pod względem organizacji oraz wizerunkowym odpowiadały powadze i charakterowi działalności publicznej instytucji kultury.

§ 3. ROZPOCZĘCIE I OKRES NAJMU

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 1 października 2018 roku do dnia 30 września 2021 roku ("**Okres Najmu**").
2. Pomieszczenia zostaną wydane Najemcy w dniu zawarcia umowy, co zostanie potwierdzone protokołem opisującym stan początkowy Przedmiotu Najmu ("**Protokół Wydania**").
3. Strony umowy wyłączają możliwość powoływania się przez Najemcę na wyrażenie przez Wynajmującego, w sposób dorozumiany, woli kontynuowania umowy najmu. Oświadczenie woli Najemcy i Wynajmującego w powyższym zakresie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie.

§ 4. CZYNSZ

1. W Okresie Najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu ("**Czynsz**") w wysokości netto.
2. Czynsz płatny będzie miesięcznie z góry przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na wystawionej fakturze, w terminie 7 dni od dnia wystawienia faktury, ale nie później niż do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku opóźnienia w płatności Czynszu, Wynajmujący będzie mieć prawo do obciążenia Najemcy odsetkami w wysokości odsetek ustawowych, bez konieczności przedstawienia dodatkowego powiadomienia. Najemca zostanie obciążony należnością z tytułu odsetek ustawowych przez Wynajmującego przy następnej płatności tytułem Czynszu na podstawie noty odsetkowej wystawionej przez Wynajmującego.
4. Wysokość czynszu podlega waloryzacji o roczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja będzie następować raz w roku z początkiem każdego roku kalendarzowego i będzie miała charakter automatyczny i nie będzie uważana za zmianę umowy. Wynajmujący nie musi składać żadnego oświadczenia woli w tym zakresie Najemcy, ani Najemca nie musi wyrażać na to zgody. W przypadku wystąpienia deflacji, wysokość czynszu nie zostanie zwiększona i pozostanie na zeszłorocznym poziomie.

§ 5. ZMIANY W PRZEDMIOCIE NAJMU, PODNAJEM

1. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może przeprowadzić modyfikacji i adaptacji, które naruszyłyby substancję Przedmiotu Najmu.
2. Przeprowadzenie remontów oraz wszelkich prac, które naruszają w sposób trwały substancję Przedmiotu Najmu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może podnająć Przedmiotu Najmu w całości lub w części oraz nie może oddać go osobom trzecim do bezpłatnego używania.

4. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może instalować na elewacji Nieruchomości, w holu, klatce schodowej, w jakiegokolwiek części Nieruchomości szyldów, ani żadnych znaków reklamowych.
5. Strony zobowiązują się do udzielania sobie informacji o planowanych imprezach organizowanych w Kawiarni, najpóźniej na 7 dni przed planowaną datą imprezy.

§ 6. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca opóźni się z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu i uprzedzenia Najemcy o zamiarze rozwiązania umowy, nie dokona zapłaty zaległości,
 - b) Najemca używa Przedmiotu Najmu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem i pomimo wyznaczenia dodatkowego 2-tygodniowego terminu nadal używa Przedmiot Najmu niezgodnie z umową bądź z jego przeznaczeniem,
 - c) Najemca zmieni rodzaj prowadzonej działalności i pomimo wyznaczenia dodatkowego 2-tygodniowego terminu na przywrócenie dotychczasowego rodzaju prowadzonej działalności, nie przywróci umówionego rodzaju działalności,
 - d) Najemca będzie oddawał Przedmiot najmu w podnajem, dzierżawę, płatne lub nieodpłatne używanie na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego lub faktycznego,
 - e) Najemca będzie rażąco naruszał postanowienia wynikające z niniejszej Umowy.
2. Jeżeli w Okresie Najmu ujawnią się wady, które istniały w chwili wydania Najemcy Przedmiot Najmu, a które uniemożliwiają przewidziane w niniejszej umowie używanie Przedmiotu Najmu, albo jeżeli wady takie powstały później, a Wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, Najemca może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym.
3. W przypadku rozwiązania Umowy przez jedną ze stron z przyczyn, za które odpowiada druga strona, strona odpowiedzialna za rozwiązanie umowy zapłaci stronie wypowiedzającej umowę w trybie ust. 1 bądź ust. 2 karę umowną w wysokości odpowiadającej 2-miesięcznemu czynszowi najmu brutto.

§ 7. UTRZYMANIE I NAPRAWA PRZEDMIOTU NAJMU

1. Najemca zobowiązuje się na własny koszt do utrzymywania Przedmiotu Najmu w dobrym stanie, w czystości i porządku, w tym w szczególności:
 - a) utrzymywać Pomieszczenie we właściwym stanie sanitarnym i technicznym; przestrzegać zarządzeń administracyjnych, a także używać Wyposażenie w sposób odpowiadający

- jego właściwościom i przeznaczeniu;
- b) przestrzegać regulaminów obowiązujących w Nieruchomości; przestrzegać przepisów przeciwpożarowych i BHP;
 - c) dbać o estetykę oraz wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Przedmiotu Najmu dostosowany do wymagań architektonicznych;
2. Najemca zobowiązuje się wykonywać na własny koszt i we własnym zakresie naprawy Pomieszczeń - w zakresie przewidzianym w art. 681 kodeksu cywilnego oraz drobne, bieżące naprawy Wyposażenia – celem zachowania go w stanie nie pogorszonym.
 3. Najemca będzie odpowiedzialny przed Wynajmującym za wszelkie szkody spowodowane w Przedmiocie Najmu lub Nieruchomości przez Najemcę, jego pracowników, robotników wynajętych przez niego, dostawców, klientów lub inne osoby z nimi związane.

§ 8. ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU PRZEZ NAJEMCĘ

1. W dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Najemca zwróci Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie nie gorszym niż określony w Protokole Wydania, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu odbioru podpisanego przez strony Umowy.
2. W przypadku zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie pogorszonym w stopniu przekraczającym normalne zużycie, Najemca niezwłocznie wyrówna Wynajmującemu poniesioną z tego tytułu szkodę.
3. Jeżeli Najemca nie opuści Pomieszczeń w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub w dniu wygaśnięcia Umowy Najmu, Wynajmujący będzie uprawniony do kary umownej z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu w wysokości maksymalnego Czynszu za każdy kolejny miesiąc rozpoczęty po tym dniu.
4. Najemca może usunąć tylko te nakłady poczynione w Przedmiocie Najmu, które nie naruszają substancji Przedmiotu Najmu.

§ 9. ZABEZPIECZENIA

1. Najemca zobowiązany jest wpłacić w dniu zawarcia niniejszej Umowy na rachunek bankowy BGK 26 1130 1017 0020 1459 0720 0001, kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto określonego w § 4 ust. 1 umowy. Kaucja przeznaczona będzie na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu lub pokrycie zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych lub wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu lub kosztów przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego. Po zakończeniu umowy kaucja, o ile nie zostanie przez Wynajmującego wykorzystania na pokrycie powyższych roszczeń, zostanie Najemcy zwrócona.

2. W każdym przypadku podwyższenia Czynszu w wyniku renegocjacji Umowy, Najemca obowiązany będzie do uzupełnienia zabezpieczenia określonego w ust. 1 do wysokości stanowiącej dwukrotność podwyższonego minimalnego Czynszu, powiększonej o podatek VAT. Uzupełnienie wartości zabezpieczenia zostanie dokonane w terminie 2 tygodni od daty wejścia w życie zmiany Umowy dotyczącej podwyższenia Czynszu.

§ 10. UBEZPIECZENIE

1. Przez Okres Najmu, Najemca zobowiązany jest posiadać, utrzymywać oraz ponosić koszty (regularnie uiszczając wszelkie należne składki) ubezpieczenia OC od prowadzonej w Przedmiocie Najmu działalności tj. od odpowiedzialności cywilnej na zabezpieczenie roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia.
2. Najemca zobowiązany jest przedstawić niezwłocznie na żądanie kopie wyżej wymienionych polis ubezpieczeniowych, najpóźniej w terminie 1 miesiąca od daty wejścia Umowy w życie.

§ 11. ROZSTRZYGANIE SPORÓW

Strony będą dążyły do ugodowego rozstrzygnięcia wszelkich sporów wynikających lub związanych z niniejszą Umową. Spory nie rozstrzygnięte w wyniku postępowania ugodowego będą poddane pod rozstrzygnięcie sądu właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do Umowy będą wymagały pisemnej zgody obu stron pod rygorem nieważności.
2. W kwestiach nie uregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca