

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy Teatrem Powszechnym w Łodzi, ul. Legionów 21  
zwanym dalej Teatrem reprezentowanym przez

.....

a

.....

zwanym dalej Najemcą

### § 1

- 1 Teatr wynajmuje Najemcy pomieszczenie o pow. 56,2 m<sup>2</sup> w administrowanym przez Teatr budynku Teatru Powszechnego w Łodzi znajdujące się w Łodzi przy ul. Legionów 21, wraz z wyposażeniem określonym w załączniku nr 1 do niniejszej umowy w celu prowadzenia kawiarni dla widzów Teatru.
- 2 Najemca przyjmuje do realizacji przedmiot umowy określony w ust.1 i zobowiązuje się do przestrzegania zasad wynikających z niniejszej umowy.
- 3 Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na użytkowanie wyposażenia kawiarni będącego własnością Teatru zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.

### § 2

- 1 Kawiarnia powinna być czynna godzinę przed rozpoczęciem spektakli porannych i wieczornych, aż do ich zakończenia, tak by widzowie opuścili Teatr przed zamknięciem kawiarni.
- 2 Zobowiązuje się do prowadzenia czynności zaopatrzeniowych nie później niż 1 godzinę przed rozpoczęciem spektaklu teatralnego oraz nie wcześniej niż 1 godzinę po zakończeniu spektaklu teatralnego.
- 3 W przypadku organizowania przez Teatr imprez okolicznościowych inne godziny pracy kawiarni ustali Dyrekcja Teatru z dwudniowym wyprzedzeniem.
- 4 Najemca jest zobowiązany uwzględnić życzenia i uwagi Teatru w zakresie asortymentu towarowego w kawiarni. Najemca zobowiązuje się posiadać w stałej ofercie kawiarni co najmniej dwa rodzaje świeżego ciasta oraz desery przygotowywane na miejscu.

- 5 Wynajmujący wyraża zgodę na serwowanie w kawiarni wina i innych alkoholi wysokogatunkowych, za wyjątkiem piwa.
- 6 Najemca zobowiązany jest zapewnić taką ilość pracowników kawiarni by widzowie mogli zostać obsłużeni w trakcie przerwy.
- 7 Najemca zobowiązuje się powierzyć obsługę kawiarni osobom o odpowiednim dla publicznego miejsca poziomie kultury osobistej, przynajmniej jedna osoba z obsługi kawiarni winna posiadać kwalifikacje baristy potwierdzone zaświadczeniem o ukończeniu kursów/dyplom ukończenia szkoły o profilu gastronomicznym.

### **§ 3**

- 1 Najemca sam zaopatruje za własne środki finansowe kawiarnię w towary, wyroby gotowe oraz wyposażenie niezbędne do pracy w kawiarni.
- 2 Najemca zobowiązuje się, w celu sprawnej obsługi widzów teatralnych, wyposażyć kawiarnię w trzygrupowy ekspres ciśnieniowy o wydajności nie mniej niż 80 espresso/cappuccino na godzinę, dwa młynki do kawy z różnymi mieszankami, ekspres przelewowy do kaw czarnych, witrynę chłodniczą na artykuły spożywcze.
- 3 Najemca zobowiązany jest posiadać koncesję umożliwiającą sprzedaż alkoholu(wino).
- 4 Najemca uzupełnia ubytki w wyposażeniu przedmiotów i drobnego sprzętu we własnym zakresie za swoje środki finansowe.
- 5 Przedmioty nietrwałe i drobny sprzęt będący własnością Teatru, który uległ zużyciu, zniszczeniu itp. na skutek działalności gastronomicznej Najemca zgłasza do likwidacji zgodnie z obowiązującymi przepisami z udziałem komisji likwidacyjnej Teatru Powszechnego.
- 6 Najemca zobowiązany jest do pozostawienia w portierni Teatru zaplombowanych kluczy zapasowych od krat kawiarni.
- 7 Najemca zobowiązany jest do nie wystawiania na sprzedaż artykułów mogących przeszkadzać aktorom lub zanieczyścić bądź zniszczyć wykładzinę lub fotele teatralne. Dotyczy to artykułów tłustych, lepkich tj. chipsy, guma do żucia, rogaliki z płynnym nadzieniem itp.

#### **§ 4**

Teatr zastrzega sobie prawo zlecenia Najemcy organizowania w placówce prowadzonej przez Najemcę okolicznościowych przyjęć i posiłków, których organizowanie, przebieg i rozliczenie będzie dokonywane w sposób ustalony każdorazowo przez Dyрекcję Teatru z Najemcą w drodze odpowiednich umów pisemnych.

#### **§ 5**

Najemca bez zgody Teatru nie ma prawa podnajmu pomieszczeń określonych w § 1 ust. 1.

#### **§ 6**

- 1 Najemca prowadzi placówkę gastronomiczną wymienioną w § 1 ust. 1 we własnym imieniu i na własne ryzyko.
- 2 Najemca ponosi odpowiedzialność materialną i prawną za stan higieniczno-sanitarny i zabezpieczenia ppoż. wynajętych pomieszczeń i przekazanych urządzeń oraz sprzętu.
- 3 Na Najemcy spoczywa zapewnienie bezpiecznej eksploatacji pomieszczeń, przekazanych urządzeń i sprzętu. Wyłączanie urządzeń elektrycznych, zakręcania wody i zamykanie okien każdorazowo po zakończeniu pracy.
- 4 Teatr ponosi koszty z tytułu remontów i konserwacji wyposażenia kawiarni będącego własnością Teatru. Stan techniczny zostanie opisany przy inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej. Po zakończeniu okresu najmu Najemca zwróci Teatrowi pomieszczenie w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowego użytkowania.
- 5 Wszelkie zmiany w aranżacji wystroju najmowanych pomieszczeń wymagają uzgodnienia i akceptacji Wynajmującego. W razie dokonania zmian wystroju bez uzgodnienia z Wynajmującym, Najemca zobowiązany jest przywrócić stan poprzedni w ciągu 24 godzin (włącznie z niezbędnym malowaniem i/lub usunięciem wszelkich skutków dokonanych zmian).

#### **§ 7**

- 1 Ubezpieczenie pomieszczeń i sprzętu kawiarni przed pożarem, kradzieżą, klęską żywiołową spoczywa na Teatrze.
- 2 Ubezpieczenie masy towarowej oraz wniesionego sprzętu leży w obowiązku Najemcy.

- 3 Najemca obowiązany jest do posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.
- 4 Teatrowi służy prawo domagania się regresu poniesionych opłat ubezpieczeniowych od Najemcy w każdym przypadku udowodnienia winy Najemcy, wynikiem, której był pożar, zalanie wodą, kradzież lub umyślne zniszczenie lokalu, urządzeń i sprzętu.

#### **§ 8**

- 1 Ustala się miesięczną zryczałtowaną wysokość opłat za najem pomieszczenia kawiarni (w tym czynsz najmu, śmieci, woda odprowadzenie ścieków, ogrzewanie, oświetlenie i zużycie energii elektrycznej) w wysokości ..... zł brutto (słownie .....).
- 2 Za miesiące, w których Teatr nie gra przedstawień w trybie ciągłym, a przerwy wynikają z prób przedpremierowych, ferii zimowych, przerw świątecznych oraz przerw w graniu przedstawień z różnych innych względów przez okres dłuższy niż 3 dni opłaty będą pomniejszone o jedną trzydziestą stawki miesięcznej tj. .... brutto (słownie: .....) za każdy dzień bez przedstawień.
- 3 Opłaty określone w pkt. 1 Najemca zobowiązuje się uregulować do dnia 15-go następnego miesiąca za miesiąc poprzedni. W przypadku opóźnienia się z wpłatami Teatr ma prawo naliczać odsetki ustawowe.

#### **§ 9**

Teatr zastrzega sobie prawo okresowej weryfikacji ustalonych opłat w przypadku uzasadnionego wniosku Najemcy lub Teatru.

#### **§ 10**

- 1 Umowę zawiera się na czas określony tj. od dnia 1 października 2018 roku do dnia 30 września 2019 roku.
- 2 Teatrowi przysługuje prawo rozwiązania umowy bez podania przyczyny w terminie 30 dni od daty powiadomienia Najemcy.
- 3 Teatrowi przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - a) w przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie opłat z tytułu najmu przekraczającego 30 dni,
  - b) w przypadku niewykonywania przez Najemcę działalności gastronomiczno-handlowej przez okres jednego tygodnia,

c) w innym przypadku rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy.

4 Zwrot lokalu po rozwiązaniu umowy nastąpi na podstawie inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej.

5 Ostateczne rozliczenie stron z tytułu ewentualnych szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu w przypadku rozwiązania umowy winno nastąpić w terminie 15 dni od zakończenia inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej.

#### **§ 11**

Wszelkie zmiany bądź uzupełnienia treści niniejszej umowy będą dokonywane na piśmie poprzez dołączenie do umowy kolejno numerowanych aneksów podpisanych przez Teatr i Najemcę.

#### **§ 12**

Wszelkie ewentualne spory wynikłe ze stosowania postanowień niniejszej umowy rozstrzygane będą przez rzeczowo właściwy Sąd Powszechny w Łodzi.

#### **§ 13**

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 14**

Wszelkie koszty wynikające z zawartej umowy ponosi Najemca (m.in. opłaty skarbowe od umowy).

#### **§ 15**

Umowa niniejsza została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

Załącznik – wyposażenie kawiarni.

NAJEMCA

TEATR