**P R O J E K T**

**UMOWA NAJMU**

**(lokal użytkowy)**

Niniejsza umowa najmu (zwana dalej „**Umową**”) została zawarta w dniu ………………………….. r.   
w Warszawie pomiędzy:

**Teatrem Wielkim – Operą Narodową** z siedzibą w Warszawie, (adres: Pl. Teatralny 1, 00-950 Warszawa) wpisanym do rejestru instytucji kultury NR RIK 47/98, REGON 013055028, NIP 525-20-59-432, zwanym dalej **„Wynajmującym”**, w imieniu którego działają uprawnieni do reprezentacji:

**………………….. – ………………………**

**……………………. – …………………….**

a

**…………………..** z siedzibą w …………………….., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. ………………………. pod numerem KRS …………….., NIP …………….., REGON ………………, kapitał zakładowy ………………… zł, wydruk aktualnych informacji z KRS stanowi **załącznik nr 1** do Umowy, zwaną dalej „**Najemcą**”, w imieniu i na rzecz której działa:

**………………………………………..**

Wynajmujący i Najemca zwani będą dalej łącznie „**Stronami**” oraz osobno „**Stroną**”.

**§ 1  
Przedmiot najmu**

Wynajmujący oświadcza, że:

1. Jest właścicielem bufetów teatralnych i pomieszczeń pomocniczych znajdujących się w budynku Teatru Wielkiego – Opery Narodowej przy Placu Teatralnym 1 w Warszawie, składających się z:
2. Bufetów pracowniczych:

- Bufet na V piętrze o powierzchni 97,5 m2 (R-508 – 82,96 m2, zaplecze A502 / A503 – 14,54 m2),

- 155 m2 powierzchni tarasu przyległego do bufetu na V piętrze w celu prowadzenia ogródka gastronomicznego dla pracowników,

- Pomieszczenia bufetowe na parterze o powierzchni 88,76 m2 (A-007 40,21 m2,   
A-006 19,02 m2, A-075 29,53 m2);

1. Biuro o powierzchni 13,38 m2 (R-529);
2. Zaplecze kuchenne o powierzchni 61,65 m2 (A-304);
3. Bufety dla gości:

- Foyer bufet strona lewa (powierzchnia Foyer – 27,02 m2, zaplecze R204 – 6,11 m2; 6,7 m2 powierzchni Foyer przeznaczonej na usytuowanie dodatkowego bufetu gastronomicznego, 2 m2 powierzchni Foyer przeznaczonej na usytuowanie dodatkowego bufetu alkoholowego);

- Foyer bufet strona prawa (powierzchnia Foyer 26,77 m2, zaplecze R205 - 6,13 m2, 6,7 m2 powierzchni Foyer przeznaczonej na usytuowanie dodatkowego bufetu gastronomicznego, 2 m2 powierzchni Foyer przeznaczonej na usytuowanie dodatkowego bufetu alkoholowego);

- Parter - bufet strona lewa (Powierzchnia parteru – 27,5 m2, Zaplecze R110 – 6,29 m2, Zaplecze R111 – 4,96 m2);

- Parter – bufet strona prawy (Powierzchnia parteru – 26,06 m2, Zaplecze R118 – 4,98 m2, Zaplecze R119 – 5,96 m2);

- Bufet przy Sali kameralnej o powierzchni 7,41 m2.

- Pozostałe pomieszczenia: Magazyn: A-I-65 65,19 m2, Pomieszczenie socjalne: A-I-21 20,28 m2.

(zwanych dalej „**Lokalem**”). Lokal został zaznaczony na rzutach stanowiącym **załącznik nr 2**.

1. Wynajmujący oświadcza, że Lokal wolny jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy.

**§ 2  
Powstanie najmu i wydanie Lokalu**

1. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem Lokal z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w zakresie prowadzenia bufetów dla gości (w trakcie spektakli i innych wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego) oraz pracowników Wynajmującego.
2. Najemca oświadcza, że do momentu rozpoczęcia prowadzenia działalności określonej  
   w § 2 ust. 1 uzyska wszystkie niezbędne zgody i pozwolenia wymagane przepisami prawa do prowadzenia przedmiotowej działalności.
3. Zmiana przeznaczenia Lokalu, rodzaju prowadzonej w nim działalności gospodarczej lub branży wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem Lokal od dnia **………………….. 2021r do dnia ……………..….. 2026 r.**
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i go akceptuje.
6. Z przekazania Lokalu Najemcy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.

**§ 3   
Czynsz najmu**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości ………………………… zł netto miesięcznie (słownie: ………………………………………………..) powiększony o należny podatek VAT.
2. W okresie od 1 lipca do 31 sierpnia każdego roku Najemca będzie zwolniony z płatności czynszu określonego w § 3 ust. 1 z uwagi na przerwę wakacyjną. W okresie tym Najemca nadal zobowiązany jest prowadzić bufety pracownicze.
3. Czynsz najmu płatny będzie z góry, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT, płatnej w ciągu 14 dni od daty jej wystawienia. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
4. W przypadku wystąpienia opóźnienia z zapłatą czynszu lub opłat za media Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a kolejne wpłaty, niezależnie od tytułu wskazanego za ich podstawę, mogą być w pierwszej kolejności zarachowane przez Wynajmującego na zapłatę odsetek, a w dalszej na należność główną, począwszy od należności najdawniej wymagalnej.
5. Czynsz najmu będzie waloryzowany zgodnie z półrocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do okresu poprzedniego ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja będzie miała miejsce dwa razy w roku ze skutkiem na 1 stycznia i 1 lipca danego roku. W przypadku, gdy w wyniku waloryzacji wysokość czynszu uległaby zmniejszeniu Strony postanawiają, że czynsz najmu pozostaje bez zmian. Wynajmujący powiadomi Najemcę o zmianach czynszu wywołanych waloryzacją w ciągu 2 miesięcy, w tym też terminie przekaże korekty odpowiednich faktur VAT.
6. W przypadku przystąpienia Polski do Strefy Euro (przyjęcie waluty EURO) w czasie trwania niniejszej Umowy, wskaźnik wskazany powyżej zostanie zastąpiony nowym wskaźnikiem publikowanym przez Eurostat dla Strefy Euro (Euro Area). W przypadku braku takiego wskaźnika zastąpi go inny, najbardziej zbliżony wskaźnik, ustalony przez Wynajmującego. Dla indeksacji czynszu w walucie Euro będą miały zastosowanie takie same zasady jak dla indeksacji czynszu w walucie PLN, opisane powyżej.
7. Zmiana wysokości czynszu najmu związana z jego waloryzacją jak również zmiana wskaźnika związana z zastąpieniem go innym analogicznym wskaźnikiem lub odpowiednim wskaźnikiem dla Strefy Euro nie stanowią zmiany Umowy Najmu  
   i nie wymagają podpisania aneksu.
8. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku gdy czynsz najmu określony w § 3 ust. 1 Umowy z uwzględnieniem waloryzacji na zasadach określonych w § 3 ust. 4 – 6 odbiegać będzie znacząco od warunków rynkowych, każda ze Stron może żądać ustalenia nowej wartości czynszu najmu. W takim przypadku dokonana zostanie wycena szacunkowej wartości czynszu najmu Lokalu na podstawie operatu szacunkowego opracowanego przez uprawnionego do dokonania wyceny rzeczoznawcę majątkowego, którego wskaże Wynajmujący. Strony uzgodnią nową stawkę czynszu z uwzględnieniem operatu szacunkowego, z tym, że nowa stawka czynszu najmu nie może być niższa od określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Nowa stawka czynszu najmu obowiązywać będzie po upływie trzech pełnych miesięcy, ze skutkiem od pierwszego dnia następnego miesiąca kalendarzowego.
9. Jeżeli Strony nie uzgodnią nowej stawki czynszu zgodnie z ust. 8, Stronom przysługiwać będzie w terminie 90 dni od dnia złożenia Wynajmującemu przez biegłego operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 8, prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

**§ 4   
Pozostałe opłaty**

1. Najemca, niezależnie od czynszu, przez cały okres trwania najmu, a także w okresie bezumownego korzystania z Lokalu zobowiązany jest do pokrywania kosztów zużycia mediów według stawek stosowanych przez dostawców w następujący sposób:

**a)** za centralne ogrzewanie - stawka pomnożona przez m² wynajmowanej powierzchni,

**b)** za podgrzanie wody – stawka pomnożona przez m3 zużytej ciepłej wody według wskazań wodomierzy,

**c)** za zimną wodę – stawka pomnożona przez m3 zużytej wody zimnej i ciepłej łącznie według wskazań wodomierzy,

**d)** za ścieki - stawka pomnożona przez m3 zużytej wody zimnej i ciepłej łącznie według wskazań wodomierzy,

e) energia elektryczna - według zużycia energii elektrycznej wskazanego przez 2 podliczniki z uwzględnieniem zastosowanych przekładników (wskazanie licznika pomnożone przez wartość zgodną z rodzajem zastosowanych przekładników) pomnożonego przez średnią stawkę za energię elektryczną określoną w danym miesiącu przez dostawcę energii elektrycznej dla budynku Teatru Wielkiego – Opery Narodowej (średnia arytmetyczna stawki za energię elektryczną z faktur za energię elektryczną dla budynku Teatr Wielkiego – Opery Narodowej w danym miesiącu) oraz ryczałtową stawkę za nieopomiarowane części będącą kwotą stanowiącą iloraz 1216,80 kWh i stawki za 1 kWh w danym miesiącu liczoną według zasad opisanych powyżej.

1. Najemca obciążany będzie także opłatą za wywóz odpadów zgodnie z kosztami wywozu odpadów wskazanymi na fakturze od firmy, której odbiór odpadów został powierzony przez Wynajmującego i zgodnie z udziałem Najemy w kosztach obioru odpadów ustalonym przez Wynajmującego na podstawie ilości wytwarzanych odpadów zadeklarowanych przez Najemcę na oświadczeniu złożonym nie później niż w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej Umowy. Do kosztów odbioru odpadów ustalonych w ten sposób Wynajmujący naliczy należną stawkę podatku VAT. Najemca zobowiązany jest do segregacji odpadów zgodnie z właściwymi przepisami prawa.
2. Najemca pokryje koszty zużycia wyżej wymienionych opłat w oparciu o wystawioną przez Wynajmującego fakturę albo refakturę, przelewem na rachunekbankowy na niej wskazany w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur i refaktur bez podpisu Najemcy.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów dostawy pozostałych mediów  
   we własnym imieniu z właściwym dostawcą mediów.
4. Rozliczenie opłat będzie odbywało się według stawek, którymi Wynajmujący został obciążony przez dostawcę w danym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem właściwej stawki podatku VAT. Zmiany w wysokości stawek za media nie wymagają aneksu do Umowy Najmu.

**§ 5  
Zabezpieczenie**

1. W celu zabezpieczenia potencjalnych roszczeń Wynajmującego wynikających  
   z niniejszej Umowy Najmu, Najemca zobowiązuje się do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu netto   
   w terminie 2 (słownie: dwóch) tygodni od podpisania Umowy na rachunek wskazany przez Wynajmującego. Zapłata kaucji nie wyklucza roszczeń Wynajmującego do odszkodowania przewyższającego jej wysokość.
2. W razie wystąpienia jakichkolwiek roszczeń Wynajmującego względem Najemcy wynikających z Umowy, Wynajmujący ma prawo potrącić wierzytelność z kaucji,   
   a Najemca ma obowiązek uzupełnić ją do kwoty określonej w § 5 ust. 1 w terminie 7 dni od dnia potrącenia wierzytelności.
3. Kaucja zostanie rozliczona w terminie 30 dni od daty zakończenia stosunku najmu. Strony zgodnie postanawiają, że kaucja zostanie rozliczona według jej wartości nominalnej.
4. W przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości przez Najemcę Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie w wysokości półtorakrotności czynszu najmu z dnia zakończenia stosunku najmu, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu. Odszkodowanie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu będzie płatne najpóźniej do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca bezumownie korzystał z Lokalu. Jeśli Najemca korzystał z Lokalu w danym miesiącu przez okres krótszy niż pełen miesiąc, odszkodowanie należy się w wysokości proporcjonalnej do ilości dni, w których bezumowne korzystanie z Lokalu miało miejsce, liczonej według wzoru a = b \* 1,5 \* (c : d), gdzie „a” oznacza wysokość należnego odszkodowania, „b” wysokość czynszu z dnia zakończenia stosunku najmu, „c” ilość dni bezumownego korzystania z Lokalu, „d” ilość dni w miesiącu, w którym bezumowne korzystanie z Lokalu miało miejsce. W przypadku wystąpienia opóźnienia z zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a kolejne wpłaty, niezależnie od tytułu wskazanego za ich podstawę, będą w pierwszej kolejności zarachowane przez Wynajmującego na zapłatę odsetek, a w dalszej na należność główną, na co Najemca wyraża zgodę.
5. Najemca zobowiązuje się, że w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy dostarczy Wynajmującemu i pokryje koszty, oświadczenia w formie aktu notarialnego, złożone na podstawie art. 777 § 1 ust. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z wzorem tego aktu, załączonym do Umowy, w których:
6. Najemca podda się egzekucji do kwoty 500.000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100 groszy) z tytułu zabezpieczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w § 5 ust. 4, a także wszelkich należności, o których mowa w § 3, 4 i 5 Umowy. Oświadczenie Najemcy będzie zawierało zapis, że Wynajmujący ma prawo skorzystania z oświadczenia Najemcy i wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności wielokrotnie do 31 grudnia 2032 r. w stosunku do całości lub dowolnej części należności. Zdarzeniem, które uprawniać będzie Wynajmującego do wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie oświadczenia Najemcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 ust. 5 k.p.c. będzie niedokonanie przez Najemcę zapłaty jakichkolwiek należności z tytułu Umowy, w terminach określonych w Umowie i wysłanie oświadczenia Wynajmującego potwierdzającego brak zapłaty należności lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku zaistnienia bezumownego korzystania z nieruchomości, przy czym oświadczenie Wynajmującego powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie przekazane Najemcy pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania; do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności Wynajmujący dołączy: notarialny odpis oświadczenia Wynajmującego, o  którym mowa powyżej oraz pocztowe potwierdzenie nadania tego oświadczenia w formie przesyłki poleconej zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 1041 ze zm.) nadanej na adres siedziby Najemcy lub Lokalu.
7. Najemca podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k. p. c. co do obowiązku wydania i opróżnienia Lokalu wynikającego z § 7 ust. 4 Umowy do dnia 18 lipca 2031 r. Zdarzeniem, które uprawniać będzie Wynajmującego do wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie oświadczenia Najemcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 ust. 4 k.p.c. będzie niewydanie Lokalu wbrew obowiązkowi przewidzianemu w § 7 ust. 4 Umowy i przekazanie Najemcy oświadczenia Wynajmującego, o którym mowa w § 7 ust. 5 Umowy na zasadach określonych w § 7 ust. 5 Umowy, w którym Wynajmujący potwierdzi brak wydania opróżnionego Lokalu oraz zakończenie trwania stosunku najmu wynikającego z Umowy. Do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności Wynajmujący dołączy: notarialny odpis oświadczenia Wynajmującego, o którym mowa powyżej oraz pocztowe potwierdzenie nadania tego oświadczenie w formie przesyłki poleconej zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 1041 ze zm.) nadanej na adres siedziby Najemcy lub z Lokalu.

**§ 6  
Adaptacja i eksploatacja Lokalu**

1. Strony zgodnie postanawiają, że Lokal jest przystosowany do działalności Najemcy   
   i nie wymaga adaptacji. Najemca na własny koszt wyposaży Lokal w sprzęty i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności i nie będzie z tego tytułu dochodził od Wynajmującego żadnych roszczeń, w szczególności zwrotu nakładów poczynionych na Lokal. Przeprowadzenie ewentualnych zmian w adaptacji wymaga uzgodnienia z Wynajmującym zakresu prac i uzyskania jego zgody na ich przeprowadzenie.
2. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,   
   w szczególności:
3. wyposażenia Lokalu w wymaganą przepisami ilość gaśnic dostosowaną do gaszenia tych grup pożarów, które mogą wystąpić w Lokalu;
4. zapewnienie osobom przebywającym w Lokalu bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji, w tym pozostawiania drzwi ewakuacyjnych w stanie umożliwiającym ich natychmiastowe użycie w przypadku pożaru lub innego zagrożenia powodującego konieczność ewakuacji;
5. przygotowania użytkowanego Lokalu do prowadzenia akcji ratowniczej;
6. zapoznania z przepisami przeciwpożarowymi wszystkich osób (w szczególności swoich pracowników i współpracowników), które na stałe będą przebywać   
   w Lokalu i przeszkolenia ich w tym zakresie;
7. opracowanie instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia oraz zaznajomienia z nią wszystkich osób (w szczególności swoich pracowników i współpracowników), które na stałe będą przebywać w Lokalu;
8. Najemca jest zobowiązany zapewnić dostęp do Lokalu wszelkim służbom publicznym w celu kontroli przestrzegania przepisów przeciwpożarowych   
   i obowiązków objętych niniejszą Umową.
9. Najemca jest zobowiązany do posiadania w okresie najmu ważnego ubezpieczenia od ognia, zalania i przepięcia, a także innych zdarzeń losowych. Ubezpieczenie powinno przewidywać zniesienie udziału własnego. Najemca powinien również posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością na kwotę nie niższą niż 500.000,00 zł. Wszelkie szkody objęte postanowieniami niniejszego paragrafu będą pokrywane z ubezpieczenia Najemcy, które to Najemca zobowiązuje się wykupić na cały okres obowiązywania Umowy i pokryć koszty z tym związane. Kopię polisy Najemca przekaże Wynajmującemu.
10. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń odszkodowawczych wobec Wynajmującego, powstałych w skutek szkody w Lokalu, w szczególności w jego wyposażeniu, towarze oraz wszelkich ruchomościach. Najemca niniejszym zwalnia Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności wobec osób trzecich za szkody powstałe w wyniku prowadzenia przez Najemcę działalności w Lokalu. Najemca zobowiązany jest zapewnić wyłączenie regresu ubezpieczeniowego wobec Wynajmującego.
11. Najemca zobowiązuje się do:
12. używania Lokalu z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy Najmu, zgodnie z przepisami prawa,
13. dbałości o estetykę i wystrój Lokalu,
14. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających  
    w sposób trwały substancję Lokalu lub budynku, w którym Lokal się znajduje,  
    w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, przebudowy układu wnętrza, a także zmian instalacji technicznych,
15. nieoddawania Lokalu w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującego,
16. pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, w terminie 14 dni od jej dokonania,
17. udostępnienia Lokalu Wynajmującemu na każde jego żądanie w celu sprawdzenia stanu technicznego Lokalu i zainstalowanych w nim urządzeń,
18. dostarczenia Wynajmującemu wszelkiej i kompletnej dokumentacji powykonawczej zawierającej projekty oraz kopie niezbędnych decyzji i pozwoleń w przypadku przeprowadzenia przez Najemcę adaptacji bądź remontu w Lokalu
19. przekazania Wynajmującemu listy pracowników upoważnionych do wstępu do budynku Teatru Wielkiego – Opery Narodowej przy pl. Teatralnym 1 w Warszawie oraz do jej bieżącego aktualizowania
20. przekazania Wynajmującemu kompletu kluczy do wszystkich pomieszczeń zajmowanych przez Najemcę w zabezpieczonym opakowaniu z przeznaczeniem do użycia w przypadku wystąpienia nadzwyczajnej sytuacji np. pożaru czy zalania.
21. Najemca zobowiązany jest do dokonywania nakładów na Lokal w zakresie przewidzianym obowiązującymi przepisami prawa i Umową. Najemcę obciążają przede wszystkim drobne nakłady, przez które Strony rozumieją w szczególności następujące prace:
22. konserwacja i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
23. naprawy drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli z zastrzeżeniem, że wymiana zamków w drzwiach do pomieszczeń może odbyć się wyłącznie za wiedzą i zgodą Wynajmującego;
24. konserwacja, naprawy, wymiana grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpanych i innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest Lokal;
25. naprawy i wymiany urządzeń elektrycznych, grzejnych za wyjątkiem grzejników   
    c. o. i instalacji sieci c. o.;
26. uzupełniania oszklenia drzwi i oświetlenia w Lokalu;
27. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
28. naprawy, wymiany i konserwacja instalacji teletechnicznych, sieci komputerowych oraz innych łączy i instalacji;
29. odnawianie Lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie Lokalu w należytej czystości, malowanie całego Lokalu i naprawy tynków, malowanie drzwi;
30. naprawy, wymiany i konserwacja urządzeń wentylacyjnych;
31. naprawy instalacji wodnych, kanalizacyjnych, grzewczych i innych instalacji służących do wyłącznego użytku Lokalu.
32. W przypadku przeprowadzania prac drobnych oraz Adaptacji Lokalu Najemca zobowiązany jest do wzięcia pod uwagę zabytkowego charakteru budynku, w razie konieczności zobowiązany jest uzyskać opinię, stanowisko lub zgodę właściwego w sprawie konserwatora zabytków.
33. Przeprowadzenie w wynajętym Lokalu prac remontowych na koszt Najemcy, które zmieniają układ funkcjonalny pomieszczeń oraz jakichkolwiek zmian w instalacjach Lokalu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący, przed udzieleniem takiej zgody, ma prawo zażądać przedstawienia określonych dokumentów i informacji dotyczących planowanych prac.
34. Wynajmujący w okresie obowiązywania Umowy zobowiązuje się do zapewnienia sprawności urządzeń technicznych, do których utrzymania jest zobowiązany na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także niezbędnych dla zapewnienia dostaw mediów wynikających z niniejszej Umowy.
35. Jeżeli w czasie trwania okresu najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego:
36. Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego,
37. Wynajmujący powiadomi Najemcę o zamierzonym terminie rozpoczęcia napraw, przedmiotowy termin zostanie ustalony w taki sposób, by nie kolidował, na ile to możliwe, z działalnością prowadzoną w Lokalu przez Najemcę. Najemca ma obowiązek udostępnić Wynajmującemu Lokal w terminie uzgodnionym w sposób opisany powyżej.
38. Najemca zgłosi Wynajmującemu konieczność naprawy lub wymiany wyposażenia bufetów pracowniczych lub recepcyjnych stanowiących własność Wynajmującego. W przypadku uszkodzeń powstałych z winy Najemcy koszty naprawy lub wymiany poniesie Najemca. Nie dotyczy to uszkodzeń powstałych z powodu naturalnego zużycia.
39. W zakresie prowadzenia bufetów Najemca zobowiązuje się do:
40. Otwarcia bufetów pracowniczych codziennie: na V piętrze w godzinach 9.00-21.00, na parterze w godzinach 8.00-22.00. Dni i godziny pracy mogą ulec zmianie i powinny zostać dostosowane do potrzeb Wynajmującego wskazanych w tygodniowym planie pracy Teatru Wielkiego – Opery Narodowej i w uzgodnieniu z Wynajmującym. Tygodniowy plan pracy będzie udostępniany Najemcy drogą mailową.
41. Prowadzenia działalności w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego, w szczególności wydarzeń organizowanych w budynku Teatru Wielkiego – Opery Narodowej oraz dbania o estetykę i czystość wynajmowanych powierzchni.
42. Obsługi cateringowej gości Teatru Wielkiego – Opery Narodowej w trakcie spektakli organizowanych wyłącznie przez Wynajmującego. Na podstawie odrębnego zlecenia Wynajmującego i w uzgodnieniu z Wynajmującym obsługi innych wydarzeń niż określone w § 6 ust. 11 pkt 3, w szczególności konferencji prasowych, wydarzeń współorganizowanych przez Wynajmującego z podmiotami zewnętrznymi, a także wydarzeń organizowanych wyłącznie przez podmioty zewnętrzne. Zakres obsługi cateringowej zostanie uzgodniony między Stronami ze stosownym wyprzedzeniem. Wynajmujący nie może odmówić obsługi wydarzenia z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wynajmującego lub bez podania innej uzasadnionej przyczyny.
43. Uzgadniania z Wynajmującym szczegółów aranżacji wnętrza.
44. Dbania o właściwy stan higieniczny i sanitarny prowadzonych bufetów. Pomieszczenia i powierzchnie przekazane Najemcy, a także sposób przechowywania i przygotowywania żywności spełniać będzie warunki określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawa. Najemca zapewni regularne sprzątanie powierzchni i sprzętów, mycie okien i luster oraz dbać będzie o właściwe przechowywanie żywności i świeżość produktów.
45. przeprowadzania dezynsekcji i deratyzacji wynajmowanych powierzchni. Zabiegi dezynsekcji i deratyzacji muszą odbywać się nie rzadziej niż jeden raz na kwartał i muszą być potwierdzone rachunkiem wystawionym przez podmiot uprawniony do wykonywania tych usług.
46. sprzątania tarasu na V piętrze oraz bufetów recepcyjnych, a także konserwacji ich wyposażenia, stanowiącego własność Najemcy
47. Pobierania maksymalnej marży sprzedawanych posiłków i produktów w bufetach pracowniczych w wysokości …………. %.
48. Promowania, produktów, usług, marek i podmiotów wskazanych przez Wynajmującego poprzez między innymi umieszczanie ich nazw i logotypów w widocznych miejscach oraz oferowanie ich w sprzedaży.
49. Stosowania jednolitych strojów personelu obsługującego bufety recepcyjne dla widzów i gości.
50. Najemca zobowiązuje się zapewnić:
51. Stosowanie w menu produktów sezonowych takich jak sezonowe owoce i warzywa. W celu realizacji niniejszego wymogu Najemca zobowiązuje się przekazywać Wynajmującemu nie rzadziej niż raz na 3 miesiące spis produktów sezonowych, które pojawią się w menu w określonych miesiącach. Spis produktów sezonowych podlega akceptacji przez Wynajmującego. Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy zwiększenia ilości produktów sezonowych zawartych w spisie produktów sezonowych.
52. Najemca stosować będzie produkty najwyższej jakości w tym posiadające certyfikaty jakości i pochodzące od regionalnych dostawców żywności.
53. Stosowanie wyłącznie świeżego pieczywa, które nie będzie mrożone. Pieczywo powinno być przechowywane przez okres nie dłuższy niż 2 dni bądź przez okres odpowiadający przydatności pieczywa do spożycia potwierdzony stosownym dokumentem.
54. Stosowanie produktów świeżych i ograniczenie stosowania żywności głęboko mrożonej. Dania przygotowane z użyciem produktów głęboko mrożonych nie mogą stanowić więcej niż 25% oferty.
55. Niestosowania jaj pochodzących z chowu klatkowego.
56. Każdego dnia przynajmniej jedno z dostępnych dań spełniać będzie wymagania diety wegańskiej.
57. Dostęp do wegetariańskich i wegańskich produktów np. do mleka sojowego i bezmięsnych produktów śniadaniowych.
58. Ponadto Najemca zobowiązany jest do:
59. Selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.
60. Wykorzystania jednorazowych sztućców i pojemników jedynie w uzasadnionych przypadkach (sprzedaż na wynos, wyjątkowe okoliczności związane z bezpieczeństwem epidemiologicznym). Produkty jednorazowe w miarę możliwości nie powinny być wykonane z tworzyw sztucznych.
61. Stosowania energooszczędnych sprzętów AGD oraz RTV posiadających co najmniej klasę energetyczną „C” zgodną z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2017/1369 lub klasą energetyczną co najmniej „A” dla urządzeń zgodnych z Dyrektywą 2010/30/UE.
62. Stosowanie chłodziarek i zamrażarek, które nie zawierają substancji zubażających warstwę ozonową (HCFC) lub HFC.
63. Stosowanie urządzeń oszczędzających wodę.
64. Najemca jest zobowiązany do zamontowania separatorów tłuszczu na własny koszt w każdym punkcie, w którym odprowadzana jest woda mogąca być zanieczyszczona tłuszczami, a także do utylizacji tłuszczu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa lub do gromadzenia i utylizacji tłuszczu na podstawie ważnej umowy na utylizację zawartej z uprawnionym do tego podmiotem.
65. Wynajmujący przeprowadzać będzie kontrolę przestrzegania warunków Umowy, w szczególności warunków określonych w § 6 ust. 11-14 przynajmniej raz na 3 miesiące. Wynajmujący może przeprowadzić także kontrolę doraźną przestrzegania wybranych warunków Umowy. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu przeprowadzenie kontroli poprzez zapewnienie dostępu do pomieszczeń, udzieleniu informacji, przedstawieniu stosownej dokumentacji, a także w każdy inny sposób niezbędny do przeprowadzenia kontroli. W przypadku stwierdzenia naruszeń Wynajmujący wezwie Najemcę pisemnie do usunięcia naruszeń w terminie 2 tygodni. W przypadku wezwania Najemcy do usunięcia naruszeń Wynajmujący przeprowadzi ponowną kontrolę mającą na celu weryfikację, czy naruszenia zostały usunięte przez Najemcę w terminie.

**§ 7  
Zakończenie okresu najmu**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy w okolicznościach przewidzianych niniejszą Umową oraz w Kodeksie cywilnym, w szczególności gdy Najemca:
2. używa Lokal w sposób sprzeczny z Umową;
3. wykracza w sposób rażący przeciwko obowiązującemu porządkowi obiektu albo przez swoje niewłaściwe działania czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali;
4. zaniedbuje Lokal w stopniu narażającym go na uszkodzenie;
5. zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z Umowy co najmniej  
   za dwa pełne okresy płatności;
6. nie wpłacił kaucji, o której mowa w § 5 ust. 1 Umowy lub nie uzupełni jej wysokości zgodnie z obowiązkiem wynikającym z § 5 ust. 2 Umowy;
7. prowadził prace remontowo-budowlane z naruszeniem warunków niniejszej Umowy;
8. przekazał Lokal w podnajem bez wymaganej zgody Wynajmującego;
9. nie wypełnił obowiązku wynikającego z § 5 ust. 5 Umowy albo przedstawił oświadczenia niezgodnie z warunkami określonymi w Umowie;
10. nie wypełnił obowiązku wynikającego z § 6 ust. 3 Umowy;
11. nie wypełnił obowiązku wynikającego z § 6 ust. 5 lit. g) Umowy;
12. naruszył postanowienia § 9 ust. 2 Umowy;
13. naruszył postanowienia § 9 ust. 4 Umowy;
14. prowadzi działalność w sposób sprzeczny z § 6 ust. 11 Umowy w szczególności w zakresie dostępności menu, oferowanych cen oraz aranżacji wnętrza;
15. naruszył postanowienia § 6 ust. 11-14 i nie usunął naruszenia pomimo wezwania przez Wynajmującego do usunięcia naruszenia w terminie 2 tygodni.
16. Stronom przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy   
    w następujących przypadkach:
17. gdyby Najemca nie uzyskał stosownych zgód (takich jak zgoda sanepidu, inspektora nadzoru budowlanego, zgody konserwatora zabytków, państwowej straży pożarnej) na rozpoczęcie prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 1 i prowadził działalność mimo nieposiadania takich zgód, o ile będą one wymagane;
18. gdyby Najemca stracił, w trakcie prowadzenia w Lokalu działalności, o której mowa w § 2 ust. 1, prawo do jej kontynuowania z powodu decyzji jakichkolwiek organów administracji, lub służb (takich jak sanepid, inspektor nadzoru budowlanego, konserwator zabytków, państwowa straż pożarna) i nie uzyskał niezwłocznie nowych decyzji umożliwiających prowadzenie działalności w Lokalu, z tym że Najemca ma prawo do rozwiązania Umowy jedynie gdy do takiej utraty doszło z przyczyn niezależnych od Najemcy.
19. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron w terminie określonym w porozumieniu o rozwiązaniu Umowy.
20. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania i opróżnienia Lokalu nie później niż w terminie 7 dni (słownie: siedmiu dni) od dnia, w którym nastąpiło zakończenie stosunku najmu bez dodatkowego wezwania przez Wynajmującego. Przez zakończenie stosunku najmu Strony rozumieją między innymi: rozwiązanie Umowy, wygaśnięcie stosunku najmu, upływ terminu na jaki została zawarta Umowa oraz wszelkie inne przypadki określone w niniejszej Umowie oraz przepisach prawa, których skutkiem będzie utrata tytułu prawnego do Lokalu przez Najemcę.
21. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu Wynajmujący prześle oświadczenie potwierdzające brak realizacji obowiązku wynikającego z § 7 ust. 4 Umowy. Oświadczenie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie przekazane Najemcy pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, a do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności Wynajmujący dołączy: notarialny odpis oświadczenia Wynajmującego, o którym mowa powyżej oraz pocztowe potwierdzenie nadania tego oświadczenia w formie przesyłki poleconej zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 1041 ze zm.) nadanej na adres siedziby Najemcy lub Lokalu.
22. Najemca zwróci Wynajmującemu Lokal w stanie niepogorszonym z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
23. Z przekazania Lokalu Wynajmującemu przez Najemcę zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy. W przypadku, gdyby Najemca nie mógł, lub odmówił z jakiejkolwiek przyczyny podpisania protokołu, Wynajmujący sporządzi protokół jednostronnie umieszczając o tym wzmiankę w treści protokołu.
24. Zwracany przez Najemcę Lokal winien być opróżniony ze wszystkich rzeczy należących do Najemcy. W razie nieusunięcia rzeczy przez Najemcę, Wynajmujący będzie miał prawo ich usunięcia na koszt Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę i do czego upoważnia Wynajmującego. Najemca zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności za ewentualne szkody lub straty powstałe podczas lub w wyniku usunięcia rzeczy Najemcy z Lokalu.
25. Najemca jest zobowiązany usunąć wprowadzone przez siebie zmiany w substancji Lokalu chyba, że Wynajmujący wyrazi zgodę na ich pozostawienie. W razie nieusunięcia przedmiotowych zmian przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo do ich usunięcia na jego koszt.
26. Najemca zobowiązany jest do udostępniania wynajmowanych pomieszczeń i powierzchni w celu ich prezentacji podmiotom zewnętrznym w uzgodnionych z Wynajmującym terminach.

**§ 8**

**Kary umowne**

* 1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną:

1. W wysokości 200 zł za każdy stwierdzony przypadek naruszenia § 6 ust. 11-12.
2. W wysokości 1000 zł za każdy stwierdzony przypadek naruszenia § 6 ust. 13.
3. W wysokości 5000 zł za każdy stwierdzony przypadek naruszenia § 6 ust. 14.
   1. Wynajmujący wezwie do zapłaty kary umownej przez Najemcę w terminie 14 dni.
   2. Wynajmujący może odstąpić od naliczenia kary umownej, jeśli Najemca po wezwaniu do usunięcia naruszenia zgodnie z § 6 ust. 15 usunął naruszenie w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
   3. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia przez Wynajmującego zapłaty odszkodowania za szkodę przekraczającą wysokość kary umownej na zasadach ogólnych.

**§ 9  
Postanowienia końcowe**

1. Umowa zostaje zawarta z dniem podpisania wskazanym w komparycji Umowy i wchodzi w życie pod warunkiem rozwiązującym dostarczenia Wynajmującemu oświadczeń o poddaniu się egzekucji, o których mowa w §5 ust. 5 w terminie w nim określonym i pod warunkiem wpłaty kaucji, o której mowa w § 5 ust. 1 w terminie w nim określonym.
2. Najemca nie ma prawa do przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z Umowy Najmu ani do podnajęcia Lokalu bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego.
3. Zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zgody Stron i formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku zmian danych Najemcy wykazanych w Umowie odnoszących się do prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, jest on zobowiązany do powiadomienia o tym zdarzeniu Wynajmującego i złożenia wniosku o sporządzenie stosownego aneksu w formie pisemnej do Umowy w terminie 14 dni od dnia dokonania tych zmian.
5. Podmiotami odpowiedzialnymi za realizację Umowy ze strony Wynajmującego są:
6. Dział Literacki i Marketingu w zakresie o którym mowa w § 6 ust. 11 pkt 3), 4), 7) lit. b), 8), 9) i 10);
7. w pozostałym zakresie Dział Administracji.
8. Spory wynikłe z realizacji niniejszej Umowy będą poddane rozstrzygnięciu sądu powszechnego miejscowo właściwego dla siedziby Wynajmującego.
9. Załącznikami do Umowy są:
10. wydruk aktualnych informacji z KRS Najemcy;
11. Rzuty Lokalu;
12. Projekt oświadczenia Najemcy w formie aktu notarialnego, złożonego na podstawie art. 777 § 1 ust. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego.
13. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
14. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

|  |  |
| --- | --- |
| …………….………………………………………………….. | ………….…………………………………………………….. |
| (Podpisy osób uprawnionych do reprezentacji Wynajmującego) | (Podpisy osób uprawnionych do reprezentacji Najemcy) |