

WARUNKI KONKURSU NA NAJEM CZĘŚCI BUDYNKU TEATRALNEGO INSTYTUTU MŁODYCH PRZY OSIEDLU TEATRALNYM 23 W KRAKOWIE

- I. Organizatorem konkursu jest Teatr Ludowy w Krakowie, Osiedle Teatralne 34, 31- 948 Kraków.
- II. Przedmiotem konkursu jest najem części budynku Teatralnego Instytutu Młodych o pow. 122,64 m², zlokalizowanego na działce nr 57/2 obr. 50 jedn. ewid. Nowa Huta, położonej przy Osiedlu Teatralnym 23 w Krakowie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00459694/8, w celu prowadzenia restauracji w stylu bistro w ramach działalności gospodarczej. Istnieje możliwość dokonania oględzin przedmiotu najmu- w dniach od 21 sierpnia do 29 sierpnia 2023 roku, w godzinach pomiędzy 9.00 a 14.00, po uprzednim umówieniu telefonicznym wizyty pod numerem 503 198 709.
- III. Przedmiot najmu to przestrzeń z przeznaczeniem na restaurację/kawiarnię. Lokal jest częściowo wyposażony – zaprojektowano i wykonano umeblowanie oraz aranżację wystroju przestrzeni sali konsumpcyjnej i bufetu. W zakresie doposażenia przez przyszłego najemcę pozostają sprzęty gastronomiczne i umeblowanie zaplecza kuchennego.
- IV. Umowa najmu zawarta zostanie na czas określony wynoszący 36 miesięcy od daty zawarcia umowy.
- V. Minimalna ofertowa stawka czynszu netto wynosi 3500,00 zł, minimalne postąpienie to 100,00 zł.
- VI. Wzór umowy najmu stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu i stanowi jego integralną część.
- VII. Ofertę należy złożyć w formie pisemnej w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 sierpnia 2023 roku do godziny 11.00 w sekretariacie (pokój 37) Teatru Ludowego w Krakowie (Osiedle Teatralne 34, Kraków). Oferent może żądać potwierdzenia przyjęcia oferty. Ofertę można nadać pocztą (przesyłką rejestrowaną), jednakże musi ona wpłynąć w terminie wskazanym w niniejszym punkcie.
- VIII. Oferty, które wpłyną po terminie nie będą rozpatrywane.
- IX. Oferty należy złożyć w zamkniętej kopercie, z dopiskiem: „Oferta na najem części budynku TIM”. Koperty otwarte lub bez wskazanego dopisku nie będą przyjmowane, zaś nadane pocztą- nie będą rozpatrywane.
- X. Oferty, które nie będą spełniać wymagań formalnych nie będą rozpatrywane.
- XI. Pisemna oferta powinna zawierać:

- a) wysokość oferowanego czynszu miesięcznego;
- b) koncepcję prowadzenia działalności korespondującej z działalnością Organizatora konkursu- koncepcja winna zawierać opis planowanych działań Oferenta w czasie obowiązywania umowy najmu, dotyczących marketingu, promocji i reklamy oferty gastronomicznej Oferenta, która będzie kompatybilna z targetem widzów i klientów Organizatora konkursu w budynku Teatralnego Instytutu Młodych, tj. dzieci i młodzieży oraz ich opiekunów, jak również placówek oświatowych oraz stowarzyszeń, której przedmiotem działalności jest działalność edukacyjna i kulturalna na rzecz dzieci i młodzieży; koncepcja winna wykazać plan podjęcia takich czynności marketingowych, które mają na celu przyciągnięcie do lokalu Oferenta klientów Oferenta, którzy potencjalnie mogą być zainteresowani ofertą kulturalną Organizatora konkursu świadczoną w budynku TIM (transfer korzyści i synergia);
- c) dokument potwierdzający prowadzenie przez Oferenta działalności gastronomicznej (adekwatny wpis w PKD) przez okres co najmniej 2 lat (bądź dłużej- zgodnie z kryteriami wyboru);
- d) wskazanie numeru NIP i REGONu
- e) zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej (lub wydruk z CEIDG)- w przypadku podmiotów zarejestrowanych w CEIDG- bądź wskazanie, że dane podmiotu znajdują się w elektronicznym CEIDG (do pobrania);
- f) wydruk elektroniczny lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego- w przypadku podmiotów zarejestrowanych w KRS- bądź wskazanie, że dane podmiotu znajdują się w elektronicznym KRS (do pobrania);
- g) zaświadczenie/wypis/informacja lub dokument równoważny- dla innych podmiotów niż wskazanych w lit. e) i f), jeśli podmioty te podlegają także rejestracji;
- h) aktualne zaświadczenia (tj. wydane nie dalej niż 30 dni przed datą złożenia Oferty) o nie zaleganiu z zapłatą należności wobec Urzędu Skarbowego oraz ZUS.
- i) dane kontaktowe Oferenta (imię i nazwisko lub nazwa, numer telefonu, adres korespondencyjny, adres mailowy);
- j) zgodę na przetwarzanie danych osobowych- zgodnie z załącznikiem;
- k) oświadczenie o następującej treści: „Składam ofertę na najem części budynku Teatralnego Instytutu Młodych- zgodnie z konkursem ogłoszonym przez Teatr Ludowy w Krakowie. Oświadczam, że zapoznałem/am się z Regulaminem konkursu i go

akceptuję. Oświadczam nadto, iż zapoznałem się projektem umowy najmu i akceptuję jej treść i zobowiązuję się, w przypadku jej zawarcia, do przestrzegania jej postanowień. Wyrażam zgodę na związanie przedłożoną ofertą przez okres 30 dni od dnia zakończenia przyjmowania ofert.”;

- l) datę i miejsce (miejscowość) sporządzenia Oferty;
 - m) czytelny podpis Oferenta lub osoby upoważnionej do reprezentacji Oferenta (w przypadku działania przez pełnomocnika- pełnomocnictwo).
- XII. Okres związania ofertą wynosi 30 dni od dnia zakończenia naboru ofert.
 - XIII. Oferty zostaną otwarte w dniu zakończenia naboru lub w następnym dniu roboczym.
 - XIV. Oferty nie będą zwracane.
 - XV. Koszty sporządzenia oferty ponosi Oferent bez prawa domagania się zwrotu tychże kosztów od Teatru Ludowego w Krakowie.
 - XVI. Otwarcie ofert, weryfikacja spełnienia wymagań formalnych, spełnienia warunków dopuszczenia do konkursu oraz dokonanie wyboru spośród ofert, a także dokonywanie innych czynności merytorycznych i technicznych w związku z konkursem będzie stanowiło obowiązki Komisji Konkursowej, która została powołana odrębnym zarządzeniem. Z otwarcia ofert i z wyboru oferty Komisja Konkursowa sporządza protokół.
 - XVII. W terminie do 3 dni roboczych od chwili dokonania wyboru oferty lub braku wyboru którejkolwiek oferty wszyscy oferenci zostaną powiadomieni o rozstrzygnięciu konkursu w formie mailowej i poprzez ogłoszenie na stronie BIP.
 - XVIII. W przypadku, gdy wybrany oferent odmówi zawarcia umowy najmu, Teatr Ludowy w Krakowie może dokonać wyboru kolejnej najkorzystniejszej oferty.
 - XIX. Teatr Ludowy w Krakowie zastrzega sobie możliwość odwołania konkursu w każdym czasie bez podania przyczyny.
 - XX. Nie będą rozpatrywane oferty złożone przez osoby, które wchodzi w skład Komisji Konkursowej, a także przez osoby, które są małżonkami, zstępnymi, wstępnymi lub rodzeństwem członków Komisji Konkursowej, albo pozostają z nimi we wspólnym pożyciu.
 - XXI. Konkurs może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o konkursie. Konkurs składa się z części jawnej i niejawnej.

- XXII. W części jawnej (dostępnej dla każdej osoby posiadającej pełną zdolność do czynności prawnych) Komisja Konkursowa:
- a) podaje liczbę otrzymanych ofert;
 - b) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty.
- XXIII. Część niejawna odbywa się bez udziału oferentów. W części niejawnej Komisja Konkursowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
- XXIV. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja Konkursowa organizuje negocjacje ustne dla tych oferentów, którzy złożyli najkorzystniejsze równorzędne oferty. O terminie negocjacji Komisja Konkursowa zawiadamia tychże oferentów. W negocjacjach ustnych oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu powyżej najwyższej stawki zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
- XXV. Kryteria oceny są następujące:
1. Wysokość oferowanego czynszu netto (C) - najwyższa ocena 50 punktów.
 2. Koncepcja prowadzonej działalności (K) - najwyższa ocena 20 punktów.
 3. Doświadczenie Oferenta w latach (powyżej wymaganych 2 lat) (D) - najwyższa ocena 5 punktów.
 4. Wysokość oferowanej zniżki dla pracowników Wynajmującego, określoną w % (Z) – najwyższa ocena 5 punktów.

Kryterium 1:

W ofercie należy wskazać oferowany czynsz miesięczny netto za najem lokalu, nie niższy niż 5000,00 zł netto miesięcznie. Punkty zostaną przyznane według następującego wzoru:

$$C = \frac{\text{Oferowany miesięczny czynsz netto w ofercie badanej}}{\text{Najwyższy miesięczny czynsz netto wśród złożonych ofert}} \times 50 \text{ pkt.}$$

Końcowy wynik zostanie zaokrąglony do dwóch miejsc po przecinku.

Kryterium 2:

W ofercie należy przedstawić koncepcję działalności korespondującej z działalnością Wynajmującego, skierowaną do dzieci i młodzieży- zgodnie z punktem XI. lit. b).

Punkty zostaną przyznane w wyniku oceny przez członków komisji przedstawionej przez Oferenta koncepcji. Najwyższa ocena to 20 punktów.

Kryterium 3:

W ofercie należy przedstawić doświadczenie w prowadzeniu punktu gastronomicznego powyżej 2 lat.

Punkty zostaną przyznane według następujących warunków:

Doświadczenie w prowadzeniu punktu gastronomicznego	Ilość punktów (D)
3 lata	1
4 lata	2
5 lat	3
6 lat	4
7 lat i powyżej	5

Najwyższa ocena to 5 punktów.

Kryterium 4:

W ofercie należy wskazać oferowaną zniżkę dla pracowników Wynajmującego, podaną w %, która będzie stosowana do cen brutto potraw i napojów, które Oferent będzie miał w sprzedaży.

Punkty zostaną przyznane według następującego wzoru:

$$Z = \frac{\text{Oferowana zniżka w badanej ofercie}}{\text{Najwyższa zniżka wśród złożonych ofert}} \times 5 \text{ pkt.}$$

Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta, która uzyskała największą liczbę punktów (P), zgodnie ze wzorem:

$$P = C + K + D + Z$$

Umowa najmu (projekt)

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości oznaczonej jako działka nr 57/2 obr. 50 jedn. ewid. Nowa Huta, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00459694/8 zabudowanej budynkiem Teatralnego Instytutu Młodych przy Osiedlu Teatralnym 23 w Krakowie.
2. Przedmiotem najmu są pomieszczenia w budynku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, o łącznej powierzchni 122,64 m². Projekt graficzny z zaznaczonymi kolorem zielonym pomieszczeniami, będącymi przedmiotem najmu, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu wolny jest od zobowiązań i nie jest obciążony prawami osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonanie niniejszej Umowy.
4. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny oddanych w najem pomieszczeń i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
5. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania określającego stan techniczny pomieszczeń podpisany przez obie Strony, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Strony oświadczają, że w załączniku nr 2 do umowy jest wskazany stan liczników mediów, w dniu przekazania przedmiotu najmu Najemcy.

§ 2

1. Przedmiot najmu opisany w § 1 ust. 2 Najemca będzie wykorzystywał na prowadzenie restauracji w formie bistro.
2. Najemca może w przedmiocie najmu dokonywać sprzedaży napojów alkoholowych, jednakże wyłącznie po uzyskaniu stosownej koncesji. Wszelkie koszty uzyskania koncesji ponosi Najemca. Najemca oświadcza, iż jest świadom, że uzyskanie koncesji na sprzedaż napojów alkoholowych jest niezależne od Wynajmującego i Najemca świadomie podejmuje ryzyko nieuzyskania koncesji. Najemca jest zobowiązany serwować napoje alkoholowe przy uwzględnieniu, iż działalność Wynajmującego w budynku skierowana jest przede wszystkim do osób małoletnich.
3. Z uwagi na profil prowadzonej przez Wynajmującego działalności w obiekcie, Najemcę obowiązuje bezwzględny zakaz eksponowania i prezentowania alkoholu. Po uzyskaniu koncesji na sprzedaż napojów alkoholowych Najemca zobowiązany jest stworzyć odrębną kartę tychże napojów, udostępnianą wyłącznie pełnoletnim klientom restauracji.
4. Najemca nie może prowadzić w przedmiocie najmu działalności naruszającej porządek prawny i społeczny ani godzącej w dobre imię Wynajmującego.
5. Najemca nie może w przedmiocie najmu sprzedawać tytoniu, wyrobów tytoniowych oraz innych akcesoriów i substancji zbliżonych do papierosów (tzw. e-papierosów, iCOSów, etc.). W przedmiocie najmu obowiązuje zakaz korzystania z tych urządzeń i substancji, zaś Najemca odpowiada za klientów swojej restauracji w przypadku

- nieuzasadnionego wezwania Straży Pożarnej w przypadku uruchomienia się alarmu przeciwpożarowego lub innego włączenie się systemu wykrywania dymu.
6. Najemca zobowiązany jest do przystosowania i ewentualnego dodatkowego wyposażenia przedmiotu najmu własnym staraniem i kosztem w zakresie umożliwiającym prowadzenie działalności, o której mowa w ust.1 niniejszego paragrafu. Wszelkie przystosowania nie mogą naruszać substancji budynku oraz muszą być ustalone przez Strony. W przedmiocie najmu Najemca może wykorzystywać tylko urządzenia, które posiadają stosowne certyfikaty, są dopuszczone do obrotu i nie stanowią zagrożenia pożarowego i elektrycznego.
 7. Przedmiot najmu jest częściowo wyposażony, wyposażenie stanowi własność Wynajmującego, szczegółowy wykaz wyposażenia stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej umowy.
 8. Najemca na własny koszt dokona montażu subliczników energii elektrycznej w przedmiocie najmu, zgodnie z obowiązującymi tą czynność przepisami prawa.
 9. Najemca przyjmuje do wiadomości, że ściany sali konsumpcyjnej, w tym tylna ściana restauracji, służą do prezentowania oferty Wynajmującego, a w restauracji na stolikach będą eksponowane ulotki Wynajmującego.
 10. Najemca może dokonywać ulepszeń w Przedmiocie najmu w zakresie umeblowania i urządzeń zaplecza kuchennego i przestrzeni bufetu wyłącznie na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego co do ich rodzaju i zakresu. Po wygaśnięciu umowy z jakiegokolwiek przyczyny Wynajmujący może ulepszenia zatrzymać wedle swojego wyboru (zgłoszonego do chwili podpisania protokołu odbiorczego, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia umowy), uiszczając ich rynkową wartość z chwili złożenia oświadczenia, bądź nakazać Najemcy (na jego koszt i ryzyko) ich usunięcie i przywrócenie stanu poprzedniego.
 11. Najemca, poza wypadkami opisanymi w ustępie 5. i 7. niniejszego paragrafu oraz wypadkami opisanymi w § 4 ust. 4, nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian i czynić dalszych nakładów.
 12. Najemca zobowiązany będzie do przestrzegania opisanej w załączniku Nr 4 koncepcji prowadzonej działalności oraz realizowanie przedstawionych pomysłów na działalność reklamową, marketingową i promocyjną skierowaną do osób, które mogą być

potencjalnymi widzami i klientami Wynajmującego w budynku TIM (zgodnie z ofertą z dnia roku).

13. Najemca oświadcza, iż jest świadom, że wyposażenie przedmiotu najmu objęte jest gwarancją i rękojmią i zobowiązuje się przestrzegać warunków gwarancji.

§ 3

1. Restauracja będzie czynna codziennie w godzinach od 08.00 do 22.00, z zastrzeżeniem jednak, że w przypadku, gdy w budynku TIM będzie odbywał się spektakl, restauracja będzie czynna co najmniej 1 godzinę po zakończeniu spektaklu. Plan spektakli na dany miesiąc Wynajmujący przekaże Najemcy w formie mailowej lub pisemnie do 15. dnia miesiąca poprzedzającego. Wynajmujący jest uprawniony do zmian repertuarowych w związku z nieprzewidzianymi sytuacjami (choroba wykonawcy, problemy techniczne).
2. Najemca nie może wykonywać smażenia tłuszczowego. Potrawy smażone, pochodzące z miejsca innego niżli przedmiot najmu, mogą być jedynie odgrzewane (bez użycia tłuszczu).
3. Najemca będzie sprzedawał posiłki oraz napoje pracownikom Wynajmującego ze stałym upustem % od cen podanych w cenniku.
4. Na każdą przerwę w działalności restauracji Najemca musi uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.
5. Dostawa towarów do restauracji może odbywać się wyłącznie w godzinach pracy restauracji.
6. Najemca nie może organizować w przedmiocie najmu imprez okolicznościowych.
7. Najemca zobowiązany jest zapewnić ochronę mienia i osób korzystających z restauracji.
8. Najemca będzie partycypował w utrzymaniu czystości ogólnodostępnych toalet we foyer na parterze budynku, rozumianym jako interwencyjne sprzątnięcie czy uzupełnianie środków czystości, w terminach kiedy z uwagi na plany repertuarowe Wynajmującego nie zaplanowano w budynku dyżuru osoby sprzątajacej.
9. Najemca umożliwi pracownikowi Wynajmującego dostęp do przedmiotu najmu w celu dokonywania odczytów subliczników energii elektrycznej i wody.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy pozostawione w przedmiocie najmu.

11. Najemca w terminie do 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu opłaconą polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej Najemcy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Wysokość odpowiedzialności ubezpieczyciela nie może być niższa niż 200 000,00 złotych.
12. Najemca jest zobowiązany prowadzić działalność w taki sposób, aby nie kolidowało to z działalnością statutową Wynajmującego. W szczególności Najemca zobowiązuje się zapewnić ciszę ze strony swoich pracowników i klientów w trakcie wydarzeń kulturalnych organizowanych przez Wynajmującego (spektakle, pokazy, koncerty, próby). W szczególności podczas trwania spektakli, wydarzeń, czy festiwali artystycznych oraz na godzinę przed spektaklami, podczas gromadzenia się widowni, zakazane jest włączanie muzyki w przestrzeni restauracji i na zapleczu kuchennym.
13. W związku z koncepcją działalności w obiekcie, który to budynek z założenia ma tworzyć przestrzeń służącą prowadzeniu działalności artystycznej, edukacyjnej, nastawionej na stworzenie warunków sprzyjających pracy twórczej, nauce i odpoczynkowi, Najemca zobowiązuje się uzyskać akceptację Wynajmującego co do prezentowanego w restauracji repertuaru muzycznego.
Prezentowana gościom muzyka powinna być stonowana, a jej głośność nie może zakłócać pracy artystycznej i innych wydarzeń odbywających się w przestrzeni obiektu.
14. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości w oddanych w najem pomieszczeniach. Najemca zapewni kosze na śmieci w restauracji dla swoich klientów.
15. Najemca najpóźniej do 15 dnia miesiąca poprzedzającego zmianę, zgłosi Wynajmującemu zapotrzebowanie na odbiór odpadów komunalnych – wielkość pojemników oraz częstotliwość ich odbioru. Przedmiotowe pojemniki, oznakowane nazwą Najemcy, zostaną podstawione do wiaty przy budynku. Ponadto we własnym zakresie Najemca wyposaży lokal w beczkę na zlewki kuchenne. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za gospodarkę odpadami, które wytworzy.
16. Najemca będzie segregować odpady zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Kraków.
17. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rezerwacji całej przestrzeni sali konsumpcyjnej restauracji na odbywające się premiery, festiwale i inne wydarzenia organizowane przez Wynajmującego. Informację o takiej rezerwacji Wynajmujący przekaze Najemcy z jednomiesięcznym wyprzedzeniem.

Z tytułu ww. rezerwacji Wynajmujący będzie się rozliczał z Najemcą w następujący sposób:

- a) W przypadku braku partycypacji Najemcy w obsłudze gastronomicznej wydarzenia – za każdy dzień rezerwacji przestrzeni Wynajmujący pomniejszy naliczenie czynszowe o równowartość jednodniowej stawki czynszowej w danym miesiącu.
- b) W przypadku partycypacji Najemcy w obsłudze gastronomicznej wydarzenia zasady współpracy zostaną określone na podstawie odrębnej umowy współpracy.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że posiada odpowiednie uprawnienia i zezwolenia na prowadzenie działalności, o której mowa w § 2 ust. 1 i ponosi pełną odpowiedzialność za jakość sprzedawanych towarów oraz będzie się stosował do wymogów i zaleceń sanitarnych i HACCP.
2. Najemca zobowiązany jest do dbania o estetyczny wystrój oddanych w najem pomieszczeń, ich funkcjonalność i użytkowanie zapobiegające dewastacji. Wszelkie modyfikacje aranżacji wnętrza restauracji muszą uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego
3. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących, obciążających Najemcę (art. 681 K.C.). Mając na uwadze, iż przedmiot najmu znajduje się w budynku po istotnej modernizacji, każde remonty bieżące wymagają pisemnej zgody Wynajmującego oraz muszą być przeprowadzane w sposób zgodny z gwarancją i rękojmią udzieloną Wynajmującemu przez generalnego wykonawcę i poszczególnych podwykonawców.
4. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, bez możliwości zmiany jego przeznaczenia. Najemca nie może w przedmiocie najmu świadczyć innych usług za wyjątkiem opisanych w niniejszej Umowie.
5. Najemca nie może podnająć ani oddać w używanie (na jakiegokolwiek podstawie prawnej) przedmiotu najmu lub jego części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca nie może przenieść praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią bez zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony wynoszący 36 miesięcy począwszy od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
2. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi do dnia roku.

§ 6

1. Miesięczny czynsz ustala się w kwocie netto zł (słownie: zł 00/100) wynikający z sumy:
 - a) stawka czynszu netto zł
 - b) podatek od nieruchomości zł za 1m²/rok, co przy powierzchni m² daje kwotę zł/m-c- podatek będzie każdorazowo ustalany zgodnie ze stawkami i zasadami wynikającymi z przepisów prawa miejscowego;
2. Kwota czynszu netto zostanie powiększona o podatek VAT w ustawowej wysokości.
3. Stawka czynszu najmu podlegać będzie waloryzacji raz w roku na dzień 1 stycznia każdego roku. Czynsz waloryzowany będzie średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi 1 stycznia 2024 r. Waloryzacja nastąpi automatycznie, bez konieczności składania przez Strony odrębnych oświadczeń. Czynsz za okres od 1 stycznia danego roku do czasu ogłoszenia wskaźnika przez Prezesa GUS będzie uiszczany w dotychczasowej wysokości, zaś wyrównanie nastąpi wraz z pierwszą fakturą wystawioną przez Wynajmującego po dacie ogłoszenia wskaźnika.
5. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty kosztów eksploatacyjnych za:
 - a) energię elektryczną - wg wskazań subliczników x stawka obowiązująca w rozliczeniach pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości.
 - b) ryczałt za eksploatację ogólnodostępnych toalet – 500,00 zł + podatek VAT w należnej wysokości
 - c) Ryczałt za dostęp do internetu – 50,00 zł + podatek VAT w należnej wysokości
 - d) opłaty MPEC – rozumiane jako koszty centralnego ogrzewania, ciepła technicznego i podgrzania ciepłej wody użytkowej w wysokości 6 %, zgodnie z

- proporcjonalnym udziałem powierzchni lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej budynku, wg stawki obowiązującej pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości.
- e) opłatę za odbiór odpadów komunalnych – zgodnie ze zgłoszoną ilością i częstotliwości odbioru poszczególnych frakcji odpadów, zgłoszoną do deklaracji gospodarki odpadami komunalnymi.
 - f) wodę + ścieki - wg wskazań subliczników x stawka obowiązująca w rozliczeniach pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości.
 - g) Dodatkowo raz w roku Najemca będzie obciążany roczną opłatą za najem pojemników do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych – zgodnie ze złożoną deklaracją gospodarki odpadami komunalnymi. Koszty te będą refakturowane na podstawie faktury wystawionej przez MPO dla Wynajmującego. Jeśli w ciągu roku Najemca zgłosi zmiany do ww. deklaracji, każdorazowo będzie wystawiana odpowiednia refaktura z tytułu najmu pojemników na odpady komunalne.
6. Koszty eksploatacyjne określone w § 6 ust. 5 ulegają wzrostowi automatycznie wskutek wzrostu cen mediów.
 7. Czynsz, o którym mowa w § 6 ust. 1 Najemca będzie płacił miesięcznie z góry, do 5 dnia danego miesiąca, zaś opłaty za koszty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 5, płatne będą miesięcznie z dołu w terminie 21 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego prawidłowej faktury VAT na konto Nr **PKO BP 84 1020 2892 0000 5102 0591 0171** przy czym Wynajmujący zobowiązuje się przesłać fakturę VAT w ciągu 5 dni od daty jej wystawienia. W przypadku nie wysłania przez Wynajmującego faktury VAT w powyższym terminie, termin płatności ulega przesunięciu o ilość dni opóźnienia.
 8. W przypadku nieterminowej zapłaty przez Najemcę należności Wynajmujący naliczać będzie maksymalne odsetki za opóźnienie.
 9. Zmiana kwoty czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1, wynikająca ze zmiany stawek podatkowych, o której mowa w ust. 1 lit. b) oraz zmiana wysokości kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w § 6 ust. 5 nie wymagają aneksu do umowy.
 10. Najemca wyraża zgodę na wystawianie i wysyłanie faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do odbioru.

§ 7

1. W terminie do 7. dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy Najemca uiszcza na rachunek bankowy Wynajmującego (o numerze: PKO BP 84 1020 2892 0000 5102 0591 0171) kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego przysługujących mu względem Najemcy związanych z realizacją Umowy.
2. Kaucja wyniesie równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto.
3. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 14 dni od wydania przedmiotu najmu przez Najemcę Wynajmującemu, po potrąceniu z niej należności wynikających z Umowy. Kaucja jest nieoprocentowana i nie podlega waloryzacji.
4. Z wpłaconej kaucji Wynajmujący ma prawo potrącać czynsz i inne opłaty wskazane w § 6., jak również roszczenia odszkodowawcze i należności poboczne. Wybór należności danych do potrącenia należy do Wynajmującego.

§ 8

1. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:
 - a) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat, o których mowa w § 6 ust. 1 lub § 6 ust. 5 należnych za okres dwóch miesięcy (niekoniecznie następujących po sobie), po wcześniejszym uprzedzeniu i bezskutecznym upływie dodatkowego, nie krótszego niż 7 dni, terminu do zapłaty zaległego czynszu lub opłat, których mowa w § 6 ust. 5- w całości,
 - b) Najemca wykorzystuje przedmiot najmu niezgodnie z Umową, w szczególności niezgodnie z postanowieniami § 2 ust. 3, ust. 5, § 3 ust. 2, ust. 11, ust. 12 i ust. 13.
 - c) Najemca podnajmie lub odda na jakiegokolwiek podstawie prawnej używanie przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) Najemca nie przestrzega ustalonych z Wynajmującym godzin otwarcia przedmiotu Najmu, pomimo uprzedzenia,
 - e) Najemca dokonuje sprzedaży napojów alkoholowych pomimo braku posiadania koncesji lub w sposób, który spełnia ustawowe przesłanki do cofnięcia koncesji (sprzedaż alkoholu osobom nieletnim, z nielegalnego źródła lub w sposób, który powoduje częste zakłócanie porządku publicznego),

- f)Najemca nie podejmuje działań opisanych w koncepcji prowadzenia działalności (Załącznik nr 4), pomimo wezwania go do wykonywania tychże działań i bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu do ich podjęcia, nie krótszego niż 14 dni.
3. Najemca może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym jeśli Wynajmujący bezprawnie uniemożliwia lub utrudnia korzystanie z przedmiotu najmu, pomimo wezwania Wynajmującego do należytego wykonywania Umowy i wyznaczenia terminu w tym względzie.
 4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.
 5. Oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia lub rozwiązania bez wypowiedzenia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
 6. Najemca zapłaci Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia wezwania do zapłaty karę umowną z tytułu nienależytego wykonywania Umowy w następujących przypadkach i wysokości:
 - a) naruszenie obowiązków (zakazów i nakazów) określonych w § 2 ust. 5, § 3 ust. 3 ust. 2, ust. 11, ust. 12 i ust. 13- w kwocie 500,00 złotych za każde naruszenie,
 - b) prezentacja napojów alkoholowych wbrew ustaleniom niniejszej umowy (§2 ust. 3)- w kwocie 1.000,00 złotych za każde naruszenie,
 - c) brak podjęcia działań opisanych w koncepcji prowadzenia działalności (Załącznik nr 4)- w kwocie 10.000,00 złotych.
 7. Wynajmujący ma prawo domagania się odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 9

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym niż wynika to z normalnej eksploatacji. W przypadku pogorszenia stanu przedmiotu najmu, Najemca pokryje koszty przywrócenia stanu niepogorszonego ponad normalne zużycie.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w terminie do 3 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony.

3. Jeżeli Najemca po rozwiązaniu umowy nie wyda opróżnionego przedmiotu najmu, będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania w wysokości dwukrotności czynszu obowiązującego w ostatnim dniu umowy za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu lub 1/30 za każdy dzień.

§ 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:
 - dla Wynajmującego: Teatr Ludowy w Krakowie, Osiedle Teatralne 34, 31- 948 Kraków,
 - dla Najemcy:
3. Strony wskazują następujące osoby do bieżącego kontaktu w związku wykonywaniem Umowy:
 - ze strony Wynajmującego: Justyna Mikoś – Kierowniczką Działu Administracyjno-Gospodarczego, tel. 503 198 709, mail: administracja@ludowy.pl,
 - ze strony Najemcy:, tel., mail:
4. W przypadku zmiany danych podanych w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu, Strona, której dotyczy ta zmiana, zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić o powyższym drugą Stronę w formie pisemnej. Zmiana taka nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Strony uzgadniają, iż będą uznawane za prawidłowo doręczone pisma wysłane na adres wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu lub w późniejszym pisemnym powiadomieniu.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikłe z postanowień niniejszej umowy rozstrzygnie Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Wszelkie opłaty z tytułu zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: