**UMOWA NAJMU**

zawarta w Gdańsku w dniu ……………………….. roku pomiędzy:

Teatrem Wybrzeże w Gdańsku przy ul. Św. Ducha 2, NIP 583-000-76-14, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Województwo Pomorskie pod numerem RIK: woj.pom. 10/99/2007

reprezentowanym przez:

Adama Orzechowskiego – Dyrektora Naczelnego i Artystycznego

zwanym dalej Wynajmującym,

a ………………………….. , zamieszkałym …………….. przy ulicy ………………….., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ……………….. . z siedzibą w ………………., przy ulicy …………………, NIP:……………….REGON:……………..

zwanym dalej Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania 17,71 m² powierzchni w obiekcie Wynajmującego w Sopocie przy ul. Bohaterów Monte Cassino 30, wraz z wyposażeniem określonym w § 3 ust. 2.
2. Granice wynajmowanej powierzchni zaznaczone są na mapce/planie stanowiącym załącznik nr 1 do nin. umowy.

§ 2

1. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę na prowadzenie na niej kawiarni:
   1. w dniach wystawiania przez Wynajmującego spektakli (poza premierami), przy czym sprzedaż prowadzona będzie wyłącznie dla widzów Wynajmującego,
   2. w innych terminach wskazanych przez Wynajmującego w trybie wskazanym w § 4 ust. 2 pkt 5), przy czym sprzedaż prowadzona będzie wyłącznie dla uczestników wydarzeń o których tam mowa.
2. W kawiarni prowadzona będzie sprzedaż dań deserowych oraz napojów, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. W kawiarni nie może być prowadzona sprzedaż piwa z beczki.
4. W kawiarni nie może być prowadzona sprzedaż posiłków wymagających ich przygotowywania na miejscu (np. dań obiadowych, „małej gastronomii” - frytek, kebabu, zapiekanek, itp.) oraz wydzielających intensywną woń.
5. Ustawienie w kawiarni urządzeń innych niż określone w § 3 ust. 3 (np. automatów do sprzedaży napojów, snacków, itp.) wymaga pisemnej zgody Wynajmującego oraz zapewnienia przez Najemcę, iż wynajmowana powierzchnia spełniała będzie warunki wyjścia ewakuacyjnego z obiektu.

§ 3

1. Stan przedmiotu najmu z chwili przekazania go Najemcy udokumentowany jest w formie materiału fotograficznego stanowiącego załącznik nr 2 do nin. umowy.
2. Na wyposażeniu przedmiotu najmu w chwili jego przekazania Najemcy znajdują się:
   1. zabudowa barowa +szafki+ półka szklana+ lustra,
   2. lada+3 szafki,
   3. zlew dwukomorowy +bateria,
   4. zlew +bateria,
   5. roleta zabezpieczająca bar.
3. Najemca na własny koszt wyposaży przedmiot najmu w urządzenia niezbędne dla prowadzenia w nim kawiarni (np. chłodziarka, zmywarka, kostkarka, sprzęty i urządzenia barowe).
4. Ze względu na charakter działalności prowadzonej przez Wynajmującego w obiekcie o którym mowa w § 1 ust. 1 oraz konieczność spełniania przez kawiarnię odpowiednich dla tej działalności standardów strony ustalają, że bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać zmian aranżacji/adaptacji przedmiotu najmu w stosunku do jego stanu z chwili przekazania. Zmiany których dokonywanie jest zabronione bez zgody Wynajmującego dotyczą również zwiększania liczby stolików/krzeseł/foteli.

§ 4

1. Rozpoczęcie świadczenia przez Najemcę usług gastronomicznych w kawiarni nastąpi nie później niż w dniu…………………….
2. Strony ustalają następujące zasady korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu:
   1. Najemca zobowiązany jest prowadzić w kawiarni sprzedaż na rzecz widzów Wynajmującego zawsze w dniach, w których w obiekcie w którym znajduje się przedmiot najmu wystawiane będą spektakle teatralne, z zastrzeżeniem pkt 2),
   2. Najemca nie może prowadzić sprzedaży w kawiarni w dniach wystawiania premierowego spektaklu; zobowiązany jest jednak prowadzić sprzedaż w wypadku wcześniejszego zgłoszenia takiej potrzeby przez Wynajmującego (dopuszczalna forma email na adres wskazany w § 5 ust. 2) ,
   3. otwarcie kawiarni następowało będzie każdorazowo na 1 godzinę przed wystawieniem spektaklu, a sprzedaż trwała będzie do ostatniego gościa, nie później jednak niż 4 godziny po zakończeniu spektaklu,
   4. bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może prowadzić w kawiarni sprzedaży na rzecz osób innych niż widzowie Teatru, organizować imprez/spotkań zamkniętych dla innych osób, oraz prowadzić innej niż umówiona działalności i w innych terminach,
   5. w wypadku zgłoszenia przez Wynajmującego takiej potrzeby (dopuszczalna forma email na adres wskazany w § 5 ust. 2), Najemca zobowiązany jest prowadzić w kawiarni sprzedaż również na potrzeby uczestników wydarzeń innych niż spektakle, organizowanych w obiekcie w którym znajduje się przedmiot najmu.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wynajęcia obiektu w którym znajduje się przedmiot najmu lub jego części na potrzeby imprezy organizowanej przez podmiot trzeci. W takiej sytuacji Najemca uprzedzony o tym z nie mniej niż 5-dniowym wyprzedzeniem (dopuszczalna forma email na adres wskazany w § 5 ust. 2) nie będzie w tym terminie w żaden sposób korzystał z przedmiotu najmu i nie przysługują mu w związku z tym jakiekolwiek roszczenia.
4. W terminach w których Najemca zobowiązany jest prowadzić sprzedaż w kawiarni będzie to czynił w sposób umożliwiający pełne korzystanie z kawiarni zainteresowanym osobom.
5. Najemca nie ma prawa wstrzymać/zawiesić sprzedaży w kawiarni w terminach w których zobowiązany jest ją prowadzić zgodnie z ust. 2 pkt 1), 2) i 5).
6. Najemca zobowiązany jest prowadzić działalność gastronomiczną w przedmiocie najmu w sposób niekolidujący ze statutową działalnością Teatru Wybrzeże.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest prowadzić działalność gastronomiczną w przedmiocie najmu z uwzględnieniem harmonogramu pracy Wynajmującego.
2. Harmonogram pracy Wynajmującego o którym mowa w ust. 1, szczegółowo określający terminy wystawiania spektakli, przekazywany będzie Najemcy z nie mniej niż 5-dniowym wyprzedzeniem, w formie pisemnej lub na wskazany przez Najemcę adres e-mail: ………………………….
3. W wypadku zorganizowania przez Wynajmującego wydarzenia o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 5) nie objętego harmonogramem, poinformuje on o tym Najemcę z nie mniej niż 5-dniowym wyprzedzeniem (dopuszczalna forma email na adres wskazany w § 5 ust 2).

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest na własny koszt zapewnić gromadzenie oraz regularny wywóz nieczystości/odpadów z działalności gastronomicznej prowadzonej na wynajmowanej powierzchni.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bhp i p-poż.
3. Najemca zobowiązany jest do bieżącego utrzymywania czystości w przedmiocie najmu.
4. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o powstaniu awarii lub zagrożeń (zapalenie, pożar, włamanie, brak energii elektrycznej, zalania, itp.).
5. Najemca zobowiązany jest do wykonywania bieżącej konserwacji i remontów przedmiotu najmu.
6. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu osobom trzecim w podnajem, poddzierżawę lub nieodpłatne używanie bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7

1. Tytułem czynszu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie kwotę ………….PLN netto (słownie ……………………. złotych ), na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.
2. Wysokość należnego czynszu najmu niezależna jest od korzystania przez Wynajmującego, w okresie którego czynsz dotyczy, z uprawnienia o którym mowa w § 4 ust. 3.
3. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu najmu z góry do 15-ego dnia każdego miesiąca poleceniem przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego.
4. Czynsz o którym mowa w ust. 1 obejmuje należność za korzystanie z wody, energii elektrycznej oraz CO.
5. Strony ustalają, że odsetki za opóźnienie Najemcy w zapłacie należnych Wynajmującemu kwot od 15 dnia po upływie terminu zapłaty równe będą odsetkom maksymalnym o których mowa w art. 359 § 21 kc.
6. Jeżeli opóźnienie Najemcy w uregulowaniu należnych Wynajmującemu kwot przekracza 14 dni, Wynajmujący ma oprawo raz w tygodniu wysłać Najemcy monit, za co Najemca każdorazowo obciążany będzie kwotą 500 zł (pięćset).
7. Czynsz najmu będzie corocznie, poczynając od 2019 r., waloryzowany w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez prezesa GUS za rok poprzedni (waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem od dnia 1 stycznia).

§ 8

1. Najemca przez cały czas trwania umowy zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie działalności gospodarczej prowadzonej na przedmiocie najmu.
2. Kopię umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej o której mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu nie później niż z dniem rozpoczęcia świadczenia usług w kawiarni. Kopię każdej kolejnej umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu przed upływem okresu ważności poprzedniej umowy ubezpieczenia.
3. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest przekazać mu kopię zgód/decyzji niezbędnych dla prowadzenie w przedmiocie najmu działalności gastronomicznej – w terminie 3 dni.

§ 9

1. Najem trwał będzie przez okres 24 miesięcy, poczynając od dnia …………………. r., przy czym od dnia zawarcia umowy Najemca ma prawo wprowadzać na przedmiot najmu swoje mienie niezbędne dla terminowego przystąpienia do świadczenia usług gastronomicznych w kawiarni.
2. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących wypadkach:

1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu przez okres dłuższy niż 30 dni,

2) naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień § 2, 3, 4, 5 lub 6 umowy albo ust. 2 lub 3 w § 8,

3) dewastacji przedmiotu najmu,

4) korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu z naruszaniem przepisów ppoż i bhp.

1. Po ustaniu najmu przedmiot najmu zostanie zwrócony Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym; jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.

§ 10

Wynajmujący informuje Najemcę, że:

* 1. Administratorem danych osobowych Najemcy wpisanych w oznaczeniu strony jest Teatr Wybrzeże z siedzibą przy ul. Św. Ducha 2, 80-834 Gdańsk, sekretariat@teatrwybrzeze.pl,
  2. dane kontaktowe inspektora ochrony danych: ido@teatrwybrzeze.pl,
  3. podanie danych osobowych Najemcy zawartych w oznaczeniu strony jest niezbędne do wykonania umowy (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 pkt b) RODO) oraz wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na administratorze (podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 pkt c) RODO),
  4. przekazane dane osobowe będą przechowywane przez administratora przez okres wymagany przepisami, do czasu wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na administratorze,
  5. Najemca ma prawo do żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych oraz złożenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania,
  6. Najemca ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych,
  7. Odbiorcami przekazanych danych osobowych będą wyłącznie podmioty przetwarzające dane na zlecenie administratora danych oraz podmioty uprawnione do uzyskania danych na podstawie obowiązującego prawa.
  8. Przekazane dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany.

§ 11

1. Załączniki do nin. umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowanie formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Oświadczenia Wynajmującego związane z realizacją umowy przesyłane Najemcy drogą elektroniczną uważa się za złożone w dniu wysłania wiadomości.
4. Spory związane z realizacją umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, dwóch dla Wynajmującego i jednym dla Najemcy.

Wynajmujący Najemca