

UMOWA NAJMU ZP-1706 - /2022 / PROJEKT**nr sprawy: ZP-331-/2022**

zawarta w dniu2022 r. w Bydgoszczy przez Opera Nova w Bydgoszczy z siedzibą przy ul. Marszałka Focha 5, 85-070 Bydgoszcz, wpisanej do Rejestru Instytucji Kultury nr EK II 4011/06/99 prowadzonego przez Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego w Toruniu, NIP 967-00-01-897, reprezentowana przez:

Dyrektora - Macieja Figasa,
zwana dalej „Wynajmującym”

a

.....z siedzibą, ..-....., NIP

lub

....., zamieszkałą/ym wprzy ulicy
..... nrlegitymującym się numerem PESEL.....

oraz numerem dowodu osobistego.....

zwaną/ym dalej „Najemcą”

§ 1**Przedmiot Umowy**

Przedmiotem umowy jest „Najem lokalu gastronomicznego (restauracja i kantyna) w gmachu Opery Nova w Bydgoszczy”.

1. Wynajmujący przekazuje a Najemca oświadcza, że bierze w najem:

a) pomieszczenia kuchni, restauracji i kantyny wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi będące częścią gmachu Opery Nova przy ul. Focha 5. Łączna powierzchnia wynajmowanych pomieszczeń wynosi 1.179,61m². Wykaz pomieszczeń oraz ich powierzchnie zawarte zostały w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy,

b) grunt o powierzchni 30 m² położony przed wejściem do restauracji na prowadzenie ewentualnego ogródka,

c) wyposażenie meblowe i audiowizualne zgodne z wykazem stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

d) wyposażenie kantyny zgodne z wykazem stanowiącym Załączniki nr 2 i 3 do niniejszej umowy

2. W ramach niniejszej umowy Najemcy będą udostępnione do korzystania przez gości restauracyjnych toalety oraz część klatki schodowej tworzącej ciąg komunikacyjny pomiędzy restauracją a wymienionymi toaletami.

3. Najemca umożliwi osobom korzystającym z części kongresowej komunikację od wind na poziomie drugim do przedsionka wejściowego prowadzącego na zewnątrz budynku.
4. Wynajmujący stosownie do swoich potrzeb będzie wyłączać z ruchu windy osobowe obsługujące część kongresową.
5. W przypadku dużych wynajmów pomieszczeń operowych, Najemca na zgłoszenie Wynajmującego będzie udostępniał pomieszczenie 1.19 (sala konferencji prasowych). Czynnosc w okresach przejścia pomieszczenia 1.19 będzie Najemcy odpowiednio obniżany.
6. W ramach zawartej umowy Najemca będzie mógł korzystać z prawa postoju na parkingu przy Operze Nova jednego samochodu dostawczego oraz dwóch samochodów osobowych. Korzystanie z większej ilości miejsc postojowych będzie każdorazowo uzgadniane pomiędzy stronami umowy z uwzględnieniem bieżących możliwości w tym zakresie. Zasady korzystania z parkingu szczegółowo określone są w załączniku nr 5.
7. Wynajmująca oświadcza, że posiada tytuł prawny do dysponowania przedmiotem niniejszego najmu.

§ 2

Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. dnia podpisania umowy, ale nie wcześniej niż od 01.10.2022 r. do 30.09.2027 r.

§ 3

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego, oddanych w najem pomieszczeń i sprzętu podnajmować ani oddawać do płatnego i bezpłatnego używania osobom trzecim.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając obowiązujących przepisów sanitarno-epidemiologicznych, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska a także innych przepisów mających zastosowanie w okresie współpracy.
2. Szczegółowe zasady związane z bezpieczeństwem pożarowym zawarte są w „Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego”, natomiast zasady organizacji ochrony i porządkowe zawarte są w „Instrukcji służby dyżurnej ochrony Opery Nova w Bydgoszczy”. Obydwa opracowania są udostępniane przez pracowników ochrony w portierni gmachu operowego. Najemca potwierdza zapoznanie się z obydwoma opracowaniami i przyjęcia zawartych w nich zasad do realizacji poprzez złożenie na tytułowej ich stronie swoich podpisów oraz zobowiązuje się do ich wdrożenia i przestrzegania przez wszystkich podległych sobie pracowników a także zapewnienia, zgodnie z nimi, bezpieczeństwa gości restauracji.
3. Najemca codziennie po zakończeniu pracy będzie przekazywał klucze w zaplombowanym pojemniku do portierni Opery. Klucze będą wydawane za podpisem tylko osobom, które mają pisemne upoważnienie Najemcy.
4. Wynajmujący ma prawo dokonywać kontroli najmowanych pomieszczeń pod względem sposobu ich wykorzystania.
5. Najemca będzie zobowiązany do realizacji zaleceń w przypadku wykazania niewłaściwego korzystania z najmowanych pomieszczeń.
6. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie gorszym niż wynikający z jego normalnej eksploatacji, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 5

1. Najemca zobowiązany będzie do zachowania pierwszeństwa przed innymi klientami, do świadczenia usług polegających na organizowaniu bankietów i przyjęć organizowanych przez Wynajmującego a także usług restauracyjnych dla uczestników kongresów (wynajmów) przeprowadzanych w części kongresowej gmachu Opery Nova w Bydgoszczy. O bankietach, przyjęciach oraz innych imprezach realizowanych w części kongresowej Najemca będzie powiadamiał Wynajmującego, co najmniej z dwutygodniowym wyprzedzeniem.
2. Ceny w kantynie pracowniczej dla stałych pracowników Opery Nova w Bydgoszczy będą skalkulowane jako ceny preferencyjne, czyli skalkulowane jako zwrot kosztów zakupu produktów, przygotowania posiłków i organizacji sprzedaży.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującej w okresie podanym w § 2 czynsz miesięczny składający się z następujących części:
 - a) dzierżawa pomieszczeń oraz wyposażenia w wysokości zł
(słownie:
 - b) energia elektryczna wg wskazań trzech podliczników
 - c) woda i odprowadzanie ścieków wg wskazań siedmiu podliczników
 - d) koszty corocznych opłat dozorowych dźwigów towarowych w części kuchennej
 - e) koszty miesięcznych opłat związanych z konserwacją dźwigów towarowych w części kuchennej
 - f) koszty oczyszczenia i wywozu nieczystości z osadnika tłuszczów gromadzonych ze ścieków części kuchennej

Metodę naliczania czynszu miesięcznego opisuje Załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

2. Wysokość opłaty najmu wymienionej w ust.1 lit. a) wynika z oferty Najemcy i wynosi złotych (słownie:
3. Koszt utrzymania pomieszczeń zawarty jest w opłacie wymienionej w ust.1 lit. a.
4. Kosztami przeglądów dozorowych wymienionych w ust.1 lit. d) Najemca będzie obciążany na podstawie rachunków, którymi będzie obciążany Wynajmujący.
5. Koszty wywozu odpadków i śmieci wytworzonych w związku z prowadzoną działalnością restauracyjną będzie ponosił Najemca.
6. Wszelkie koszty związane z konserwacją i remontami wydzierżawionego mienia będzie ponosił Najemca. Wszelkie zmiany aranżacji i wyglądu Najemca uzgadniać będzie z Wynajmującym.
7. Opłaty wymienione w niniejszym paragrafie, do wnoszenia których jest zobowiązany Najemca będą wnoszone w ciągu 14 dni od dostarczenia Najemcy faktur za kolejny miesięczny okres rozliczeniowy.
8. W przypadku opóźnień w regulowaniu płatności będą naliczane i egzekwowane odsetki ustawowe.

§ 7

1. Najemca dokonał wpłaty na konto Wynajmującego kaucji w kwocie 36 100,00 zł, która jest wysokością miesięcznego czynszu.
(słownie: trzydzieści sześć tysięcy sto złotych 00/100) stanowiącej zabezpieczenie na poczet ewentualnego nie regulowania zobowiązań z tytułu części czynszu wymaganych na podstawie zapisu zawartego w § 6 ust. 1 lit. a.

2. Wpłata wymieniona wyżej stanowi zabezpieczenie należytego wywiązywania się Najemcy z warunków niniejszej umowy i może być przeznaczona przez Wynajmującego na pokrycie ewentualnych strat do poniesienia, których Najemca będzie się uchylał pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego.
3. Zabezpieczenie należytego wywiązywania się Najemcy z warunków niniejszej umowy została zdeponowana na kwartalnym rachunku bankowym.
4. Zabezpieczenie należytego wywiązywania się Najemcy z warunków niniejszej umowy, o ile nie będzie wykorzystane zgodnie z zapisem ust. 2, zostanie zwrócone wraz z naliczonymi odsetkami bankowymi i po potrąceniu kosztów przelewu bankowego, Najemcy w ciągu 30 dni po rozwiązaniu umowy.

§ 8

Ubezpieczenie działalności restauracyjnej prowadzonej w najmowanych pomieszczeniach jest obowiązkiem Najemcy do wglądu przez Wynajmującego.

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.

§ 10

1. W przypadku niewywiązywania się Najemcy ze zobowiązań a w szczególności niewnoszeniu opłat wymienionych w § 6 lub nie właściwym korzystaniu z najmowanych pomieszczeń i wyposażenia, Wynajmujący zgłosi pisemnie swoje zastrzeżenia.
2. W przypadku dwukrotnego nie dostosowania się Najemcy do zgłoszonych, pisemnych zastrzeżeń, Wynajmujący będzie miała prawo wypowiedzieć umowę.

§ 11

W przypadku wprowadzenia dla gmachu Opery Nova przy ul. Focha 5 w Bydgoszczy ograniczeń w dostawie prądu na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 lipca 2007 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz dostarczaniu i podorze energii elektrycznej lub ciepła (Dz. U. z 2007 r. Nr 133 poz. 924 ze zm.) a także umową zawartą nr B21/0288/01/D (wraz z aneksem z dnia 20.10.2015 r.) pomiędzy Operą Nova a ENEA Operator Sp. z o.o., Wynajmująca zgłosi niezwłocznie to zdarzenie Najemcy w formie oświadczenia, a ten będzie zobowiązany w okresie wprowadzonego ograniczenia poboru prądu, do zawieszenia działalności restauracyjnej. W związku z wprowadzonym ograniczeniem poboru prądu oraz wynikającym z tego zawieszeniem prowadzenia działalności restauracyjnej Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia odszkodowawcze.

§ 12

Do spraw nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Ewentualne spory powstałe na tle niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd Okręgowy właściwy dla miasta Bydgoszczy.

§ 14

Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

§ 15

Zaakceptowana koncepcja Najemcy, regulamin i inne dokumenty składające się na konkurs stanowią integralną część umowy.

§ 16

Załącznikami do niniejszej umowy są :

Załącznik nr 1 - wykaz pomieszczeń objętych wynajmem

Załącznik nr 2 - wykaz wyposażenia meblowego i audiowizualnego restauracji

Załącznik nr 3 - wykaz wyposażenia technologicznego restauracji i kantyny

Załącznik nr 4 - metoda naliczania czynszu miesięcznego

Załącznik nr 5 – obliczanie zużycia wody, liczniki wody i prądu

Załącznik nr 6 – zasady korzystania z parkingu na terenie Opery Nova w Bydgoszczy

Załącznik nr 6.1 – Regulamin niestrzeżonego parkingu dla samochodów osobowych
w Operze Nova w Bydgoszczy

Załącznik nr 7 – wykaz wyposażenia, mebli, urządzeń dotychczasowego Najemcy,
możliwego do odkupienia przez nowego Najemcę

przy czym załączniki 1 – 5 i 6.1, 7 udostępnione zostaną potencjalnemu Najemcy podczas wizji lokalnej.