

Regulamin konkursu ofert na najem pomieszczeń w Kino-Teatrze „Syrena”
w Wieluniu

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Organizatorem niniejszego konkursu ofert (zwanego dalej: konkursem) jest:
Wieluński Dom Kultury (dalej: **Organizator**)
Adres: ul. Krakowskie Przedmieście 5, 98-300 Wieluń
telefon: 43 843 86 40
e-mail: sekretariat@wdkwielun.pl
strona internetowa: www.wdkwielun.pl
Niniejszy dokument (zwany dalej: Regulaminem) określa warunki składania ofert na najem pomieszczeń w budynku Kino-Teatru „Syrena” (piętro I i piętro II) w Wieluniu, ulica Narutowicza 2.
2. Zasady konkursu określa niniejszy Regulamin, który wchodzi w życie z dniem rozpoczęcia konkursu i obowiązuje do czasu jego zakończenia.
3. W celu prawidłowego przygotowania i złożenia oferty, Uczestnik konkursu powinien zapoznać się z wszelkimi informacjami zawartymi w niniejszym Regulaminie.
4. Wszelkie zapytania związane z konkursem mogą być zgłaszane wyłącznie drogą elektroniczną na adres: sekretariat@wdkwielun.pl w terminie do dnia 27 września 2019 r. Odpowiedzi na zadane pytania zostaną przesłane najpóźniej w terminie 3 dni roboczych licząc od daty otrzymania zapytania.
5. Uczestnik konkursu może być wezwany w odpowiednim terminie do uzupełnienia bądź złożenia wymaganych niniejszym postępowaniem dokumentów, pod rygorem wykluczenia z udziału w Konkursie.
6. Oceny ofert dokona Komisja Konkursowa (zwana dalej: Komisją), powołana przez Dyrektora Wieluńskiego Domu Kultury w składzie co najmniej 3 osób, łącznie z Przewodniczącym.
7. Wszelkie koszty związane z udziałem w konkursie ponoszą Uczestnicy we własnym zakresie i na własne ryzyko. Organizator nie zwraca żadnych kosztów i nie ponosi żadnej odpowiedzialności także w przypadku unieważnienia lub odwołania konkursu.
8. W postępowaniu konkursowym obowiązuje język polski. Wszystkie wymagane elementy dokumentacji konkursowej muszą być złożone w języku polskim, chyba że co innego zostało zastrzeżone w ogłoszeniu konkursie.

9. Wymagane dokumenty powinny być przedstawione w formie oryginału lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem, przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentowania Uczestnika konkursu, z wyjątkiem pełnomocnictwa do działania w imieniu Uczestnika, który to dokument należy złożyć w oryginale lub potwierdzony za zgodność z oryginałem przez notariusza. Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski.
10. Organizator zastrzega sobie prawo do dokonywania zmiany w zakresie stawianych przez siebie wymagań bez obowiązku podania przyczyn zmiany, a także prawo do unieważnienia konkursu do czasu podpisania umowy najmu w każdym czasie bez podawania przyczyny.
11. Organizator zastrzega sobie możliwość prowadzenia uzgodnień dotyczących **innych warunków niż cena**, takich jak: koncepcja funkcjonowania pomieszczeń.
12. O wynikach konkursu Uczestnicy zostaną poinformowani poprzez zamieszczenia ogłoszenia na stronie internetowej wskazanej w § 1 pkt 1 niniejszego Regulaminu.
13. Wyłoniony w ramach niniejszego naboru ofert Najemca, deklaruje podpisanie umowy zgodnie z załączonym wzorem oraz stosowanie się do wszelkich zasad porządkowych określonych w Regulaminie Kino-Teatru „Syrena”.

§ 2

PRZEDMIOT KONKURSU

1. Przedmiotem Konkursu jest wybór najkorzystniejszej oferty na najem pomieszczeń zlokalizowanych w budynku Kino Teatru „Syrena” przy ulicy Narutowicza 2 w Wieluniu, zgodnie z wymaganiami zawartymi w niniejszym Regulaminie.
2. Z Uczestnikiem konkursu, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, zostanie podpisana umowa najmu na 1 rok.
3. Zalecane jest przeprowadzenie wizji lokalnej pomieszczeń, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Organizatorem.

§ 3

ZŁOŻENIE OFERT

1. Oferta powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie i dostarczona do siedziby Organizatora lub przesłana na adres: Wieluński Dom Kultury, ul. Krakowskie Przedmieście 5, 98-300 Wieluń, z dopiskiem „Oferta na najem pomieszczeń w Kino-Teatrze „Syrena” w Wieluniu przy ulicy Narutowicza 2”.
2. Oferta winna zawierać:
 - a) Oferowaną cenę za wynajem pomieszczeń;
 - b) Opis proponowanej działalności lokalu, w tym:

- proponowany program działalności poza gastronomiczną, bez możliwości dostępu do pomieszczeń interesantów;
 - c) Aktualny wydruk z właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej – wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert;
 - d) Aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonywania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
 - e) Aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłaceniem składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
3. Oferty należy składać do dnia **30 września 2019 r. do godz. 10.00** w sekretariacie Wieluńskiego Domu Kultury, ulica Krakowskie Przedmieście 5 w Wieluniu lub drogą elektroniczną na adres: sekretariat@wdkwielun.pl .
 4. Oferty, które wpłyną po terminie nie zostaną uwzględnione.

§ 4

WARUNKI UDZIAŁU W KONKURSIE

1. Podmiotami jakie mogą brać udział w konkursie są osoby fizyczne lub osoby prawne prowadzące działalność gospodarczą.
2. Warunkiem udziału w konkursie jest złożenie oferty według wzoru formularza ofertowego wraz z wymaganymi załącznikami.
3. Warunkiem udziału w konkursie jest nie prowadzenie wobec Uczestnika konkursu postępowania upadłościowego, egzekucyjnego, restrukturyzacyjnego oraz, że nie została ogłoszona jego upadłość, restrukturyzacja bądź likwidacja.
4. Pomieszczenia będą przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej, poza gastronomiczną, tzw. zamkniętą, czyli bez możliwości dostępu do pomieszczeń interesantów.
5. Każdy z uczestników może złożyć tylko jedną ofertę.
6. Uczestnik konkursu, z którym zostanie podpisana umowa zobowiązany będzie do uiszczenia kaucji gwarancyjnej.

§5

KRYTERIA OCENY OFERT

1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Organizator będzie kierował się czynszem za wynajem pomieszczeń, koncepcją funkcjonowania.
2. Minimalny czynsz najmu nie może być niższy niż 750,00 złotych netto (słownie: siedemset pięćdziesiąt złotych 00/100) za najmniejsze pomieszczenie i nie może być niższy niż 850,00 złotych netto (słownie: osiemset pięćdziesiąt złotych 00/100) za największe pomieszczenie.

§ 6

ZAKOŃCZENIE KONKURSU OFERT

1. Organizator jest obowiązany niezwłocznie umieścić wyniki konkursu na stronie internetowej www.wdkwielun.pl
2. Uczestnikowi konkursu nie przysługuje żadne roszczenie ani środki odwoławcze przeciwko Organizatorowi z tytułu nie wybrania jego oferty lub unieważnienia konkursu.
3. Organizator ma prawo do unieważnienia lub odwołania konkursu ofert niezależnie od etapu postępowania bez podawania przyczyny.
4. Integralną część regulaminu stanowią:
 - a) Formularz ofertowy (załącznik nr 1),
 - b) Wzór umowy najmu (załącznik nr 2),
 - c) Rzuty pomieszczeń - grafika (załącznik nr 3).
5. Wszystkie informacje zawarte w regulaminie oraz załącznikach do regulaminu są dla uczestnika konkursu wiążące.

DYREKTOR
Wieluńskiego Domu Kultury

Elżbieta Kalińska

FORMULARZ OFERTY

OFERTA NA WYNAJEM POMIESZCZEŃ
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W KINO-TEATRZE „SYRENA”
PRZY UL. NARUTOWICZA 2 W WIELUNIU

(wypełniana komputerowo, maszynowo lub pisemnie drukowanymi literami)

Firma oraz adres prowadzenia działalności gospodarczej oferenta (osoby fizyczne) albo nazwa lub firma wraz z siedzibą (pozostałe podmioty):	
Numery NIP i REGON oraz ponadto: -w przypadku osób fizycznych numer PESEL -w przypadku podmiotów podlegających wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego – numer wpisu w tym rejestrze lub innym właściwym rejestrze:	
Adres korespondencyjny:	
Telefon fax tel. komórkowy e-mail	
Szczegółowy opis przeznaczenia i wykorzystania pomieszczeń:	

Maksymalna liczba osób korzystających z pomieszczeń:

Planowane zmiany/aranżacja pomieszczeń:

Proponowana stawka czynszu netto - miesięczny (bez VAT) za najem pomieszczeń
(słownie:)

Do formularza oferty załączam wymagane dokumenty:

(w zależności od statusu prawnego oferenta)

1. w przypadku osób fizycznych – wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, kopię umowy spółki cywilnej (o ile taka została zawarta),
2. w przypadku pozostałych podmiotów – odpis lub dokument równoważny z Krajowego Rejestru Sądowego lub innego właściwego rejestru, Ponadto:
3. oryginał lub kopia potwierdzona przez oferenta za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa, udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy.

Informacje o ofercie:

1. Krótki opis dotychczasowej działalności oferenta:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Dane personalne osoby/osób uprawnionej/-nych do podpisania oferty wraz ze stosownym pełnomocnictwem, jeżeli prawo do reprezentacji nie wynika wprost z właściwego rejestru:

Imiona i nazwisko:



.....
Adres zamieszkania:

.....
Seria i numer dowodu osobistego:

.....
(w przypadku większej liczby osób uprawnionych - ich dane należy wpisać na dodatkowym załączniku)

W imieniu Oferenta zobowiązuję się do:

- przygotowania pomieszczenia będącego przedmiotem najmu do rodzaju prowadzonej działalności na własny koszt w uzgodnieniu z Wynajmującym,
- wpłaty kaucji gwarancyjnej przed zawarciem umowy najmu,
- wystawienia weksła własnego in blanco z poręczeniem zgodnie z umową najmu,
- zawarcia umowy najmu w ciągu 14 dni od ogłoszenia wyników konkursu ofert.

W imieniu Oferenta oświadczam, że:

- zapoznałam/-em się z zasadami wynajmu pomieszczeń użytkowych wymienionych w regulaminie konkursowym, którego warunki przyjmuję bez zastrzeżeń oraz z załączonym projektem umowy, której treść niniejszym akceptuję,
- dokonałam/-em oględzin pomieszczeń, zapoznałam/-em się z ich stanem technicznym i akceptuję go,
- nie zalegam z uiszczaniem podatków i opłat do Urzędu Skarbowego i Burmistrza Wielunia, a także nie zalegam z uiszczaniem składek do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- nie znajduję się w opóźnieniu z należnościami na rzecz Gminy Wieluń lub Wieluńskiego Domu Kultury,
- nie figuruję w rejestrze dłużników prowadzonym przez biura informacji gospodarczych, o których mowa w przepisach o udostępnieniu informacji gospodarczych,
- nie toczą się przeciwko mnie postępowania egzekucyjne, ani postępowania upadłościowe lub restrukturyzacyjne,
- znajduje się w dobrej sytuacji finansowej, umożliwiającej należyte wykonanie umowy,
- wszelkie dane zawarte w niniejszej ofercie odpowiadają rzeczywistości i złożone zostały przeze mnie zgodnie z prawdą,
- jestem świadomy odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Oświadczam, że rozumiem, iż niewypełnienie wszystkich rubryk w formularzu oferty, niezłożenie dokumentów lub braki formalne oferty, mogą skutkować odrzuceniem oferty.

.....
(data)

.....
imiona i nazwiska osób składających ofertę
w imieniu Oferenta oraz ich podpisy
(pieczęć)

* niepotrzebne skreślić



UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu roku w Wieluniu pomiędzy:

Wieluńskim Domem Kultury w Wieluniu, ul. Krakowskie Przedmieście 5, 98-300 Wieluń,
wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Gminę Wieluń, posiadającym NIP:
832-10-42-242, Regon: 000281625,

reprezentowanym przez

-

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

.....z siedzibą
w, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy
dla, ... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod
numerem KRS, posiadającą NIP:, Regon:,
posiadającą kapitał zakładowy w wysokości (słownie:), w całości opłacony.

reprezentowaną przez

zwaną dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy. Obowiązki Stron

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Przedmiot Najmu w Kino-Teatrze „Syrena” przy ul. Narutowicza 2 w Wieluniu, znajdujący się w budynku należącym do Gminy Wieluń, a oddanym w użytkowanie Wynajmującemu.
2. Przedmiot najmu (dalej Pomieszczenia) składają się z:
 - a. Numer pomieszczenia 1A/1B korytarz o powierzchni 35,13 m²,
 - b. pomieszczenia numer 2 o powierzchni 5,94m²,
 - c. pomieszczenia numer 3 o powierzchni 13,83 m²
 - d. pomieszczenia numer 4 o powierzchni 10,48 m²
 - e. pomieszczenia numer 6 o powierzchni 9,27 m²
 - f. pomieszczenia numer 7 o powierzchni 7,30 m²
 - g. pomieszczenia numer 8 o powierzchni 9,40 m²
 - h. pomieszczenia numer 9 o powierzchni 21,05 m²
 - i. pomieszczenia numer 10 o powierzchni 11,65 m²

- j. pomieszczenia numer 11 o powierzchni 26,7 m²
 - k. pomieszczenia numer 12 o powierzchni 53,36 m²
 - l. pomieszczenia numer 13 o powierzchni 65,23 m²
3. Wynajmujący zapewnia dostęp do Pomieszczeń w dni robocze, w godzinach pracy kina tj. 8.00 – 22.00, a w innych dniach lub godzinach – po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
 4. Najemca zobowiązany jest zabezpieczyć dostęp do pomieszczeń wskazanych w ust. 2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy tam wniesione i pozostawione.
 5. Strony postanawiają, iż Przedmiot Najmu będzie wykorzystywany wyłącznie na następujące cele: (opis przedmiotu działalności z oferty) Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej pisemnie pod rygorem nieważności, zmienić koncepcji funkcjonowania pomieszczeń przedstawionej w ofercie.
 6. Do obowiązków Najemcy należy bieżące utrzymanie czystości wynajmowanych pomieszczeń – w tym mycie okien przynajmniej 1 raz w miesiącu oraz utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych.
 7. Najemca jest uprawniony – po uprzednim uzyskaniu akceptacji Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności, do zmian wyglądu Pomieszczeń, z zachowaniem obowiązujących przepisów i norm w tym budowlanych, przeciwpożarowych sanitarnych, etc.
 8. Montowanie lub ustawianie w miejscach widocznych (w tym w oknach lub szybach okiennych) jakichkolwiek reklam lub rzeczy oznaczonych logotypami lub reklamami, albo informacjami o jakimkolwiek charakterze wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności. Wynajmujący może odmówić zgody bez podania przyczyny.
 9. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do natychmiastowej naprawy tych uszkodzeń na własny koszt lub pokrycia szkody w pełnej wysokości, niezależnie od winy Najemcy. Wynajmujący w przypadku niewykonania przez Najemcę tego obowiązku w wyznaczonym terminie, jest uprawniony do wyłonienia – bez uzyskiwania zgody sądu - w drodze konkursu ofert wykonawcy, który usunie zniszczenia i przywróci stan poprzedni. Najemca zostanie obciążony kwotą kosztów naprawy w pełnej wysokości.
 10. Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego za wady Pomieszczeń.

§ 2 Oświadczenia

1. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich i nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne czy administracyjne.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem czynnym podatku od towarów i usług (VAT).
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu oraz fakt, iż dostęp do Przedmiotu Najmu jest ograniczony (brak możliwości przyjmowania Klientów, interesantów, poczty, itp.).
5. Najemca oświadcza, że jest i przez cały okres trwania umowy będzie pozostawał w dobrej sytuacji finansowej oraz, że na każde żądanie Wynajmującego dostarczy mu żądane przez Wynajmującego dokumenty potwierdzające dobrą sytuację finansową, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.

§ 3 Czynsz

1. Z tytułu używania Pomieszczeń Najemca zobowiązuje się do uiszczania Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości zł netto (słownie:), powiększonej o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.



2. Strony potwierdzają, iż z uwagi na fakt, że budynek, w którym znajduje się Lokal nie posiada możliwości wydzielenia liczników energii elektrycznej, ogrzewania i wody, a także z uwagi na fakt, iż Pomieszczenia nie posiadają samodzielnych toalet - czynsz najmu obejmuje także koszty zużycia energii elektrycznej oraz opłaty za korzystanie z wody, kanalizacji i ogrzewania oraz sprzątanía wspólnych toalet. Z tego też względu, Wynajmującemu, niezależnie od prawa do waloryzacji czynszu, przysługuje prawo zmiany wysokości czynszu związanej ze zużyciem energii elektrycznej i wody oraz korzystaniem z kanalizacji i ogrzewania przez Najemcę. Zmiana może być dokonywana nie częściej niż co pół roku i będzie przeprowadzana zgodnie z przepisem art. 685¹ k.c.
3. Niezależnie od zmiany czynszu o której mowa powyżej – związanej z kosztami utrzymania Lokalu, wysokość czynszu będzie zwiększana każdorocznie zgodnie ze zmianą wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, nie mniej jednak niż 2% rocznie. Pierwsza waloryzacja nastąpi po roku od pierwszego dnia obowiązywania umowy, wedle wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Aktualizacja czynszu następuje automatycznie bez potrzeby podpisywania aneksów lub wypowiedzania umowy i nie uprawnia Najemcy do rozwiązania umowy.
4. Przerwy w dostawie wody, ciepłej (c.o.) energii elektrycznej, spadek lub podwyższenie napięcia oraz łącz teleinformatycznych (telefon, Internet) nie upoważniają Najemcy do żądania obniżenia czynszu ani nie skutkują roszczeniami odszkodowawczymi przeciwko Wynajmującemu.
5. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego, mogących wyniknąć z realizacji Umowy – w szczególności roszczeń o zapłatę zaległego czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych oraz kosztów usunięcia uszkodzeń Pomieszczeń lub jego wyposażenia powstałych z winy Najemcy lub osób trzecich – Najemca wpłacił kaucję gwarancyjną w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto powiększonego o podatek VAT w obowiązującej w dniu wpłaty stawce, przelewem na konto Wynajmującego wskazane w wystawionej przez Wynajmującego nocie obciążeniowej, w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę noty obciążeniowej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu, ale podlega waloryzacji – odpowiednio do wartości czynszu (zgodnie z ust. 3 powyżej). W przypadku skorzystania z kaucji lub jej waloryzacji Najemca obowiązany jest na każde wezwanie uzupełnić kaucję do aktualnie obowiązującej wysokości w terminie 14 dni od wezwania.

§ 4

Płatności

1. Najemca będzie płacił czynsz w terminie z góry do siódmego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury, na wskazany na tej fakturze numer konta.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do ich odbioru, oraz ich przesyłania w formie elektronicznej, na adres

§5

Korzystanie z przedmiotu najmu

Najemca może korzystać z przedmiotu najmu w godzinach funkcjonowania kina, w szczególności działalność Najemcy nie może być uciążliwa dla innych podmiotów korzystających z pozostałych pomieszczeń w budynku. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia zamkniętej działalności, tzn. bez możliwości dostępu do pomieszczeń interesantów lub klientów Najemcy. Wynajmujący jest uprawniony do wydania Regulaminu Kina, do którego Najemca będzie się stosował. Najemca nie może ujawniać publicznie faktu prowadzenia działalności gospodarczej w najętych pomieszczeniach, a także ustanawiać swojej siedziby, czy podawać adresu najętych pomieszczeń jako adresu do korespondencji.

§ 6

Adaptacje i modernizacje

1. Najemca może dokonać modernizacji lub adaptacji przedmiotu najmu jedynie za wyrażoną na piśmie (pod rygorem nieważności) uprzednią zgodą Wynajmującego oraz po uzyskaniu zgody odpowiednich organów (w przypadku, gdy zgoda taka jest wymagana przepisami prawa). Prowadzenie ww. prac odbywa się na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy, bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego poniesionych przez Najemcę nakładów w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do uzyskania akceptacji zmiany wystroju Pomieszczeń wynajmowanego z Wynajmującym.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za stan Pomieszczeń oraz ewentualne jego uszkodzenia lub wady.



4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za wszelkiego rodzaju uszkodzenia lub zniszczenia jakichkolwiek elementów wyposażenia, instalacji lub urządzeń technicznych.
5. Po zakończeniu umowy, Najemca jest obowiązany usunąć wszelkie adaptacje i przywrócić stan poprzedni lokalu, chyba że Wynajmujący na piśmie pod rygorem nieważności wyrazi zgodę na przejęcie Pomieszczeń w aktualnym stanie.

§ 7 Podnajem

Najemca nie jest uprawniony do oddawania całości lub części przedmiotu najmu w dzierżawę, bezpłatne używanie lub w podnajem, a także upoważniania innych osób do korzystania z lokalu w jakimkolwiek celu.

§ 8 Obowiązanie umowy

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpiło w terminie wskazanym w protokole zdawczo-odbiorczym.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy, w tym protokół wyposażenia przedmiotu najmu stanowi załącznik do umowy.
3. Umowę niniejszą zawarto na czas oznaczony 1 roku, w okresie od dnia do dnia..... .

§ 9 Ubezpieczenie

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za charakter, rodzaj, ilość i jakość przedmiotów i towarów składowanych w Pomieszczeniach wynajmowanym na podstawie niniejszej umowy.
2. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia wyposażenia przedmiotu najmu, wyposażenia i towarów tam składowanych na własny koszt od wszelkich zdarzeń, w tym pożaru, zalania i kradzieży.

§ 10 Rozwiązanie umowy

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:

- a) zniszczenia przez osoby trzecie przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, w sposób uniemożliwiający korzystanie z nich,
- b) wypowiedzenia lub rozwiązania umowy zawartej między Gminą Wieluń (lub jej następcą prawnym) a Wynajmującym, której przedmiotem jest budynek, w którym znajduje się przedmiot najmu,
- c) korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, w tym do dokonywania jakichkolwiek czynności prawnych lub faktycznych sprzecznych z prawem lub dobrymi obyczajami albo zasadami współżycia społecznego,
- d) dokonania przez Najemcę zmiany przedstawionej w ofercie lub wskazane w § 1 ust. 5 Umowy koncepcji funkcjonowania pomieszczeń,
- e) samowolnej adaptacji lub modernizacji przedmiotu najmu niezgodnie z Umową,
- f) udostępnienia Pomieszczeń innym podmiotom,
- g) gdy przez swoje niewłaściwe zachowanie Najemca czyni uciążliwym korzystanie z innych pomieszczeń w budynku,
- h) wykorzystywania przez Najemcę Pomieszczeń do działalności o sprzecznej z prawem lub powodującej publiczne skargi lub zgorzenie, albo wpływającej na obniżenie wartości przedmiotu najmu lub budynku,
- i) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy mimo wyznaczenia dodatkowego terminu na zapłatę,
- j) umieszczenie w witrynach lub drzwiach Pomieszczeń reklam, informacji, plakatów, etc. bez zgody Wynajmującego, w szczególności o charakterze pornograficznym, sprzecznych z prawem, propagujących treści polityczne, powodujących publiczne skargi lub zgorzenie, wpływających na obniżenie wartości Lokalu lub innych lokalów w Budynku, itd.,

- k) niestosowania się Najemcy do Regulaminu Kina lub innych poleceń Wynajmującego, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zaprzestania takich praktyk,
- l) nienależytego wykonywania niniejszej umowy w zakresie utrzymania czystości i porządku publicznego,
- m) złożenia przez Najemcę lub wobec Najemcy wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego albo wszczęcia wobec Najemcy postępowania egzekucyjnego,
- n) braku uzupełnienia kaucji gwarancyjnej w terminie 14 dni od dnia wezwania Najemcy do takiego uzupełnienia.

§11 Zwrot pomieszczeń

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu przedmiot najmu zostanie przekazany Wynajmującemu najpóźniej w dniu zakończenia stosunku najmu na podstawie sporządzonego przez Wynajmującego protokołu zdawczo - odbiorczego.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do jednostronnego objęcia przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Najemcy, jeżeli do wydania przedmiotu najmu nie dojdzie w przeciągu jednego tygodnia od daty rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy. Wynajmujący ma w takim przypadku prawo do opróżnienia przedmiotu najmu oraz do wywozu wszystkich ruchomości na składowisko śmieci na koszt Najemcy. Upoważnienie to nie zwalnia Najemcy z obowiązku zwrotu przedmiotu najmu.
3. W razie ujawnienia w protokole zdawczo-odbiorczym przejęcia przedmiotu najmu przez Wynajmującego jakichkolwiek uszkodzeń przedmiotu najmu lub jego wyposażenia, Wynajmujący poinformuje Najemcę o wysokości kwoty niezbędnej do ich usunięcia oraz potrąci tę kwotę oraz ewentualne koszty przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego z kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 3 ust.4. Jeżeli kwota kaucji nie wystarczy na pokrycie tych kosztów, Najemca zobowiązany jest pokryć koszty ponad tę kwotę w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego.
4. Po przekazaniu Wynajmującemu przedmiotu najmu Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję gwarancyjną o której mowa w § 3 ust.4. po potrąceniu z niej kosztów, o których mowa powyżej oraz zaległego czynszu najmu lub ostatecznie rozliczonych opłat eksploatacyjnych.

§12 Kary umowne

1. Najemca zapłaci karę umowną za:
 - a. opóźnienie w zwrocie pomieszczeń po ustaniu stosunku najmu w wysokości 100% umownego czynszu określonego zgodnie z § 3 ust. 1, zwaloryzowanego zgodnie z § 3 ust. 3 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
 - b. rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia przez Wynajmującego z przyczyn, o których mowa w § 10 lit. c-I niniejszej umowy, w wysokości trzymiesięcznego czynszu.
2. Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia roszczeń przekraczających zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych, niezależnie od naliczonych kar.

§13 Postanowienia końcowe

1. Zmiany i uzupełnienia oraz rozwiązanie lub odstąpienie od niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek potrąceń lub przeniesienia lub przelewu praw wynikających z umowy na podmiot trzeci.
3. W granicach wyznaczonych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy, pozostaje bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy. Strony zgodnie postanawiają, iż wykładnia postanowień nieważnych lub bezskutecznych będzie dokonywana w ten sposób, aby zachować ich ważność lub skuteczność przy zachowaniu woli stron z tych postanowień wynikających. W przypadku



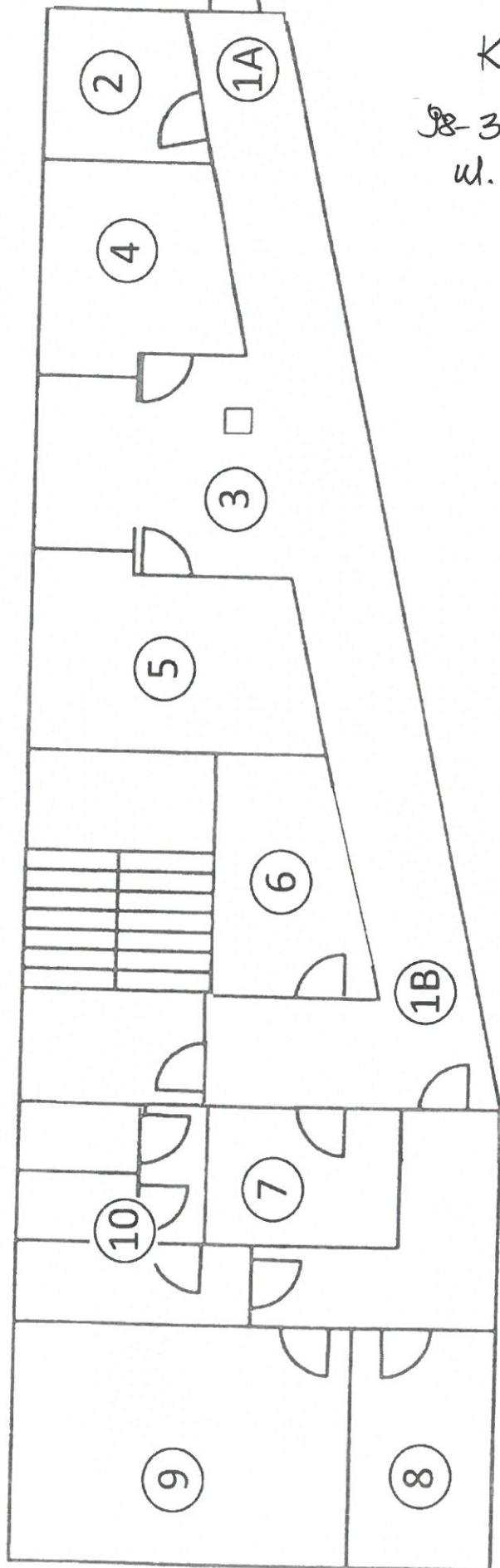
- uznania niektórych postanowień Umowy za nieważne lub bezskuteczne Strony zgodnie postanawiają, iż wszelkie inne postanowienia będą interpretowane w ten sposób, aby zachować w najwyższym możliwym stopniu zamiar stron wynikający z wprowadzenia do umowy nieważnego lub bezskutecznego postanowienia.
4. Wszelkie spory wynikające ze stosunku najmu będą poddane pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.
 5. W zakresie nieunormowanym niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
 6. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

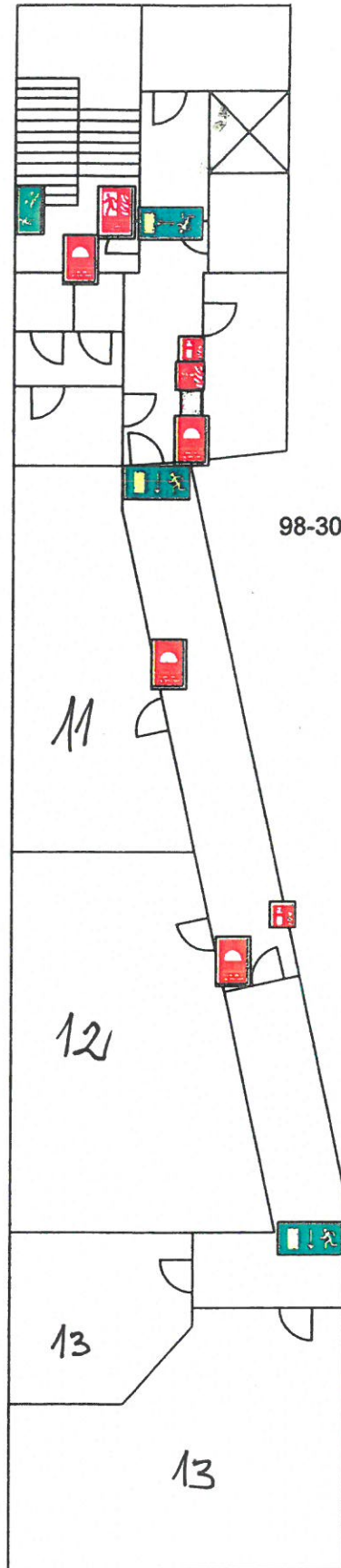
- 1) Dokumenty z Centralnej Ewidencji Informacji o Działalności Gospodarczej lub właściwego rejestru Najemcy
- 2) Protokół wydania Lokalu
- 3) Potwierdzenie wpłaty kaucji gwarancyjnej



Załącznik nr 3



KINO WIELUŃ
98-300 Wieluń,
ul. Narutowicza 2
vzut 1 piątro



Kino Wieluń
98-300 Wieluń, ul. Narutowicza 2
rzut II piętra