

Ogłoszenie

Dyrektor Wieluńskiego Domu Kultury działając w imieniu i na rzecz Wieluńskiego Domu Kultury ogłasza pisemny przetarg ofertowy nieograniczony na dzierżawę pomieszczeń kawiarni kinowej, znajdującej się w budynku Kino - Teatru „Syrena” w Wieluniu

1. Położenie nieruchomości

Kino-Teatr „Syrena”: 98-300 Wieluń, ul. Narutowicza 2

2. Powierzchnia przeznaczona do dzierżawy

58,7 m² powierzchni w budynku oraz utwardzony teren z przeznaczeniem na ogródek gastronomiczny o powierzchni ok. 22,5 m² bezpośrednio przy budynku

3. Opis nieruchomości

Kawiarnia kinowa w Kino-Teatrze „Syrena” ma do zagospodarowania: salę na kawiarnię o powierzchni ogólnej około 58,7 m² (w tym sala konsumpcyjna około 43 m², bufet około 10 m², pomieszczenie gospodarcze około 5,7 m²), wyposażone w instalację elektryczną, instalację wodno-kanalizacyjną, ciepłą i zimną wodę. Do budynku od strony wejścia przylega utwardzony teren z przeznaczeniem na ogródek gastronomiczny o powierzchni około 22,5 m²

4. Istotne dla dzierżawcy informacje, które zostaną wprowadzone do treści umowy

- 1) Dzierżawca będzie zobowiązany do wyposażenia i umeblowania dzierżawionej powierzchni (wyposażenie, urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej) w taki sposób, aby obiekt był funkcjonalny. Dzierżawca jest uprawniony – po uprzednim uzyskaniu akceptacji Wydierżawiającego, co do ich wyglądu, ilości i usytuowania - do ustawienia na dzierżawionej powierzchni tzw. sali konsumpcyjnej wyłącznie stolików i miejsc siedzących (krzesła, fotele lub kanapy) – z zachowaniem obowiązujących przepisów i norm w tym budowlanych, przeciwpożarowych, sanitarnych. Ustawianie innych przedmiotów wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego udzielonej na piśmie.
- 2) Wszelkie wydatki poniesione przez Dzierżawcę na potrzeby przystosowania wyposażenia budynku do wymogów prowadzonej działalności nie podlegają rozliczeniu, a Dzierżawca będzie zobowiązany do usunięcia całości wyposażenia po zakończeniu umowy dzierżawy.
- 3) Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia profesjonalnej i fachowej obsługi kawiarni oraz ogródka.
- 4) Czas pracy kawiarni musi być dostosowany do harmonogramu seansów filmowych, spektakli teatralnych, koncertów i innych wydarzeń w Kino – Teatrze „Syrena”.
- 5) Dzierżawca zobowiązany jest zabezpieczyć dostęp do dzierżawionych pomieszczeń. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy tam pozostawione.
- 6) Wydierżawiający zapewnia dostęp do lokalu oraz dostęp do wspólnych toalet dla pracowników i klientów kawiarni i kina w godzinach pracy kina, w innych godzinach – po wcześniejszym uzgodnieniu z Wydierżawiającym, na warunkach opisanych w Umowie.
- 7) Wydierżawiający zapewnia sprzątanie części wspólnych kina oraz toalet. Do obowiązków Dzierżawcy należy bieżące utrzymanie czystości tzw. sali konsumpcyjnej, pomieszczenia gospodarczego, bufetu oraz ogródka gastronomicznego.
- 8) Montowanie lub ustawianie w miejscach widocznych jakichkolwiek reklam lub rzeczy oznaczonych logotypami lub reklamami wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Wydierżawiającego. Wydierżawiający może odmówić zgody bez podania przyczyny.
- 9) W przypadku stwierdzenia uszkodzeń przedmiotu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do naprawy tych uszkodzeń na własny koszt lub pokrycia szkody w pełnej wysokości.

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za osoby korzystające z przedmiotu dzierżawy lub w nim przebywające, jak za własne działania lub zaniechania.

10) Strony wyłączają odpowiedzialność Wydierżawiającego za wady lokalu. W przypadku ujawnienia wad zagrażających życiu lub zdrowiu Dzierżawcy albo osób przebywających w lokalu – Dzierżawca jest zobowiązany natychmiast zawiadomić Wydierżawiającego o takich wadach, a w przypadku ich nieusunięcia przez Wydierżawiającego w terminie nie dłuższym niż 30 dni, Dzierżawca uprawniony będzie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, bez jakiegokolwiek prawa do odszkodowania lub innych roszczeń od Wydierżawiającego.

11) Dzierżawca nie będzie miał prawa przelewać w części ani w całości swych uprawnień z tytułu dzierżawy na rzecz osób trzecich, w tym odpłatnego udostępnienia przedmiotu dzierżawy osobom trzecim, jak również nie będzie mógł bez zgody Wydierżawiającego na dzierżawionym terenie czynić żadnych inwestycji, które byłyby niezgodne z jej przeznaczeniem.

5. Cel dzierżawy

Prowadzenie usług gastronomicznych lub handlowych artykułami spożywczymi. Wszelkie koncesje i zezwolenia – w tym na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych, przyszedł Dzierżawca załatwia we własnym zakresie w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy.

6. Wysokość czynszu

1) Decydującym kryterium oceny złożonych ofert, będzie miesięczna wysokość stawki czynszu (netto) powiększonej o podatek VAT za dzierżawę ww. powierzchni użytkowych. Czynsz dzierżawny obejmuje także opłaty za korzystanie z wody, kanalizacji i ogrzewania oraz sprzątania wspólnych toalet. Z tego też względu, Wydierżawiającemu, niezależnie od prawa do waloryzacji czynszu, przysługuje prawo zmiany wysokości czynszu związanej z zużyciem wody oraz korzystaniem z kanalizacji i ogrzewania przez Dzierżawcę. Zmiana może być dokonywana nie częściej niż co pół roku i będzie przeprowadzana zgodnie z przepisem art. 685¹ k.c.

2) Stawka wywoławcza czynszu za dzierżawę Lokalu wynosi 7.000,00 zł netto (słownie złotych: siedem tysięcy).

3) Dodatkowo Dzierżawca zobowiązany będzie do regulowania opłat z tytułu bieżących kosztów zużycia energii elektrycznej wg wskazań wydzielonego licznika.

4) Niezależnie od zmiany czynszu, o której mowa powyżej – związanej z kosztami utrzymania Lokalu, wysokość czynszu będzie zwiększana (lecz nie zmniejszana) każdorocznie zgodnie ze zmianą wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS, nie mniej jednak niż 2% rocznie. Pierwsza waloryzacja nastąpi po roku od pierwszego dnia obowiązywania umowy.

5) Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego, mogących wyniknąć z realizacji Umowy – w szczególności roszczeń o zapłatę zaległego czynszu lub opłat eksploatacyjnych oraz kosztów usunięcia uszkodzeń lokalu lub jego wyposażenia powstałych z winy Dzierżawcy lub osób trzecich - Dzierżawca wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto przelewem na konto Wydierżawiającego wskazane w wystawionej przez Wydierżawiającego nocie obciążeniowej, w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę noty obciążeniowej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu, ale podlega waloryzacji – odpowiednio do wartości czynszu.

7. Termin wnoszenia czynszu dzierżawnego

1) Czynsz dzierżawny płatny jest z góry, bez osobnego wezwania, w terminie do czternastego dnia każdego miesiąca.

2) Uchybienie terminowi płatności spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie i uprawnia Wyzierzawiającego do rozwiązania Umowy.

8. Okres dzierżawy

3 lata do daty zawarcia umowy.

9. Warunki przystąpienia do przetargu

1) Podmioty gospodarcze lub osoby zainteresowane dzierżawą mogą zgłaszać pisemne oferty cenowe w zamkniętych kopertach z dopiskiem „Przetarg na dzierżawę kawiarni w Kino-Teatrze Syrena” w sekretariacie Wieluńskiego Domu Kultury przy ul. Krakowskie Przedmieście 5 do dnia 22 listopada 2024 r. do godz. 13.00.

2) Oferta powinna zawierać:

1. określenie oferenta (nazwa lub imię i nazwisko), datę sporządzenia, określenie przedmiotu oferty, proponowaną cenę, podpis oferenta oraz oświadczenie o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia o przetargu stanowiące załącznik nr 1 do ogłoszenia.

2. przedstawienie koncepcji prowadzenia kawiarni wraz ze szczegółowym opisem oferty gastronomicznej, nazwy, a także koncepcji wyglądu. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo odrzucenia ofert, które godzą z powagą miejsca lub w inny sposób mogą wywołać zgorzsenie lub konflikty społeczne.

3) Wadium z dopiskiem „Przetarg na dzierżawę kawiarni w Kino-Teatrze Syrena” w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset) należy wpłacić do dnia 21 listopada 2024 r. przelewem na konto Wyzierzawiającego: Rejonowy Bank Spółdzielczy oddział w Wieluniu 97 9256 0004 0075 2550 2000 0070.

4) Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg zostanie zaliczone na poczet czynszu.

5) Osobom, które nie wygrały przetargu wadium zostanie zwrócone.

10. Dodatkowe informacje dotyczące procedury przetargowej

1) Przetarg jawny – odczytanie ofert odbędzie się w dniu 26 listopada 2024 r. o godz. 10.00 w Wieluńskim Domu Kultury przy ul. Krakowskie Przedmieście 5. Przetarg wygrywa oferta o najwyższej zaoferowanej stawce czynszu netto. Wyniki przetargu podane będą na stronie internetowej www.wdkwielun.pl, i <http://bip-wdk.um.wielun.pl/>. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Wieluński Dom Kultury zorganizuje dodatkowy ustny przetarg ograniczony dla oferentów, którzy złożyli oferty.

2) Zaleca się dokonanie wizji lokalnej obiektu będącego przedmiotem dzierżawy, po uprzednim zgłoszeniu telefonicznym pod nr 43-8438640. Brak wizji nie jest podstawą do uchylenia się od zawarcia umowy ani roszczeń o obniżenie czynszu.

3) Wieluński Dom Kultury zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania na każdym etapie, bez podania przyczyny. Kosztów udziału w przetargu, wizji lokalnej lub sporządzenia oferty nie zwraca się w żadnym przypadku.

4) Przetarg może się odbyć, chociaż zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.

11. W celu zawarcia umowy wymagane są:

a) Zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, a w przypadku osób prawnych – wpis do rejestru sądowego,

b) Oświadczenie oferenta czy jest podatnikiem VAT.

Uchylenie się od zawarcia umowy spowoduje przepadek wpłaconego wadium na rzecz Wieluńskiego Domu Kultury.

PK

Załączniki:

1. Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia i projektu umowy (załącznik nr 1)
2. Klauzula Informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w Wieluńskim Domu Kultury (załącznik nr 2)
3. Fotografie terenu z przeznaczeniem na ogródek gastronomiczny (załącznik nr 3)
4. Rzuty pomieszczeń (załącznik nr 4)
5. Wzór umowy (załącznik nr 3)

DYREKTOR
Wieluńskiego Domu Kultury

Elżbieta Kalińska

....., dnia.....

.....

.....

.....

.....

(pełna nazwa i adres Oferenta)

Oświadczenia oferenta

Oferent oświadcza, że na dzień złożenia oferty zapoznał się z treścią ogłoszenia o przetargu ofertowym nieograniczonym na dzierżawę pomieszczeń kawiarni kinowej, znajdującej się w budynku Kino - Teatru „Syrena” w Wieluniu.

Oferent oświadcza, że na dzień złożenia oferty zapoznał się i zaakceptował treść projektu umowy.

.....

podpisy osób uprawnionych
do reprezentowania podmiotu



Klauzula Informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w Wieluńskim Domu Kultury

Administratorem danych osobowych jest Wieluński Dom Kultury z siedzibą przy ul. Krakowskie Przedmieście 5, 98-300 Wieluń, prowadzącym działalność zgodnie ze swym statutem. Tel: 43 843 86 40, e-mail: sekretariat@wdkwielun.pl.

Z inspektorem ochrony danych Wieluńskiego Domu Kultury można skontaktować się poprzez adres e-mail: iod@wdkwielun.pl lub pod numerem telefonu: 735 984 807.

Dane osobowe zawarte w Oświadczeniu oferenta (według załącznika nr 1 do Ogłoszenia) będą przetwarzane w celu przeprowadzenia przetargu ofertowego nieograniczonego na dzierżawę pomieszczeń kawiarni kinowej na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) oraz c) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych), tzw. *RODO*.

W związku z przetwarzaniem przez Wieluński Dom Kultury danych osobowych przysługuje Państwu prawo do:

- żądania od Wieluńskiego Domu Kultury dostępu do swoich danych osobowych,
- sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych,
- otrzymania od Wieluńskiego Domu Kultury swoich danych osobowych w ustrukturyzowanym formacie oraz przenoszenia tych danych do innego administratora,

Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do przeprowadzenia przetargu ofertowego nieograniczonego, a następnie archiwizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie będą udostępniane podmiotom zewnętrznym, z wyjątkiem przypadków przewidzianych przepisami prawa.

Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak niezbędne w celu przeprowadzenia przetargu ofertowego nieograniczonego, oceny ofert i wyboru podmiotu, z którym zostanie podpisana umowa.

W przypadku uznania, że przetwarzanie Państwa danych przez Wieluński Dom Kultury narusza przepisy *RODO*, mogą Państwo złożyć skargę do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, który jest organem nadzorczym.

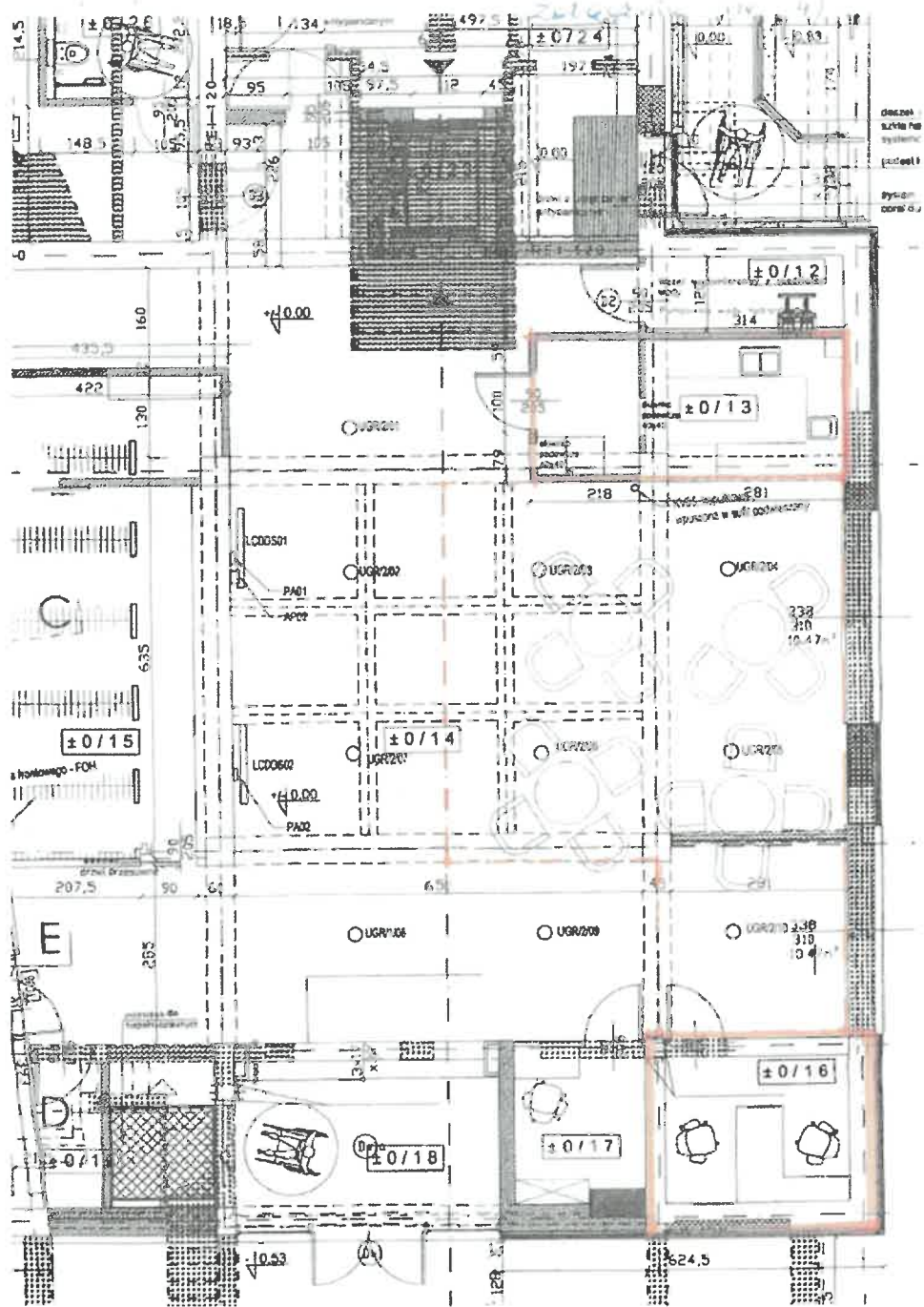
Państwa dane przetwarzane przez Wieluński Dom Kultury nie będą podlegać procesowi zautomatyzowanego podejmowania decyzji. To znaczy, że nie będą one przetwarzane w sposób automatyczny i nie będą podlegać profilowaniu.

Oświadczam, że zapoznałem(-am) się z treścią powyższej klauzuli informacyjnej:





Handwritten signature



24

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu roku pomiędzy:

Wieluńskim Domem Kultury w Wieluniu, z siedzibą w Wieluniu 98-300, ul. Krakowskie Przedmieście 5, NIP 832-10-42-242, reprezentowanym przez Elżbietę Kalińską – dyrektora, zwanym w dalszej części **Wydzierżawiającym**,

a

.....
.....prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą
.....z siedzibą w, NIP:
....., reprezentowanym/ą przez
zwanym/ą dalej **Dzierżawcą**,

łącznie zwani **Stronami**,

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy. Obowiązki Stron

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków Przedmiot Dzierżawy w Kino-Teatrze „Syrena” przy ul. Narutowicza 2 w Wieluniu, znajdujący się w budynku należącym do Gminy Wieluń, a oddanym w użytkowanie Wydierżawiającemu.
2. Przedmiot Umowy (dalej Lokal) składa się z:
 - a) bufetu o powierzchni około 10m²,
 - b) pomieszczenia gospodarczego o powierzchni około 5,7m²,
 - c) części powierzchni wspólnej oznaczonej na załączonym do niniejszej umowy planie przeznaczonej na tzw. salę konsumpcyjną, o powierzchni około 43 m² z zachowaniem ograniczeń wynikających z niniejszej umowy,
 - d) utwardzonego terenu z przeznaczeniem na ogródek gastronomiczny przy wejściu do budynku o powierzchni ok. 22,5 m².
3. Wydierżawiający zapewnia dostęp do Lokalu oraz dostęp do wspólnych toalet dla pracowników i klientów kawiarni i kina w godzinach pracy kina, które mogą się różnić w zależności od wyłącznej decyzji Wydierżawiającego, a w innych godzinach – po wcześniejszym uzgodnieniu z Wydierżawiającym. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o korzystanie z przedmiotu dzierżawy w innych niż wyznaczone przez Wydierżawiającego dni i godziny korzystania, a stawka czynszu uwzględnia to ograniczenie.
4. Dzierżawca zobowiązany jest zabezpieczyć dostęp do pomieszczeń wskazanych w ust. 2.a) bufetu o powierzchni około 10m², oraz pomieszczenia gospodarczego o powierzchni około 5,7m² wskazanego w ust. 2.b). Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy tam wniesione i pozostawione.
5. Wydierżawiający zapewnia sprzątanie części wspólnych kina oraz toalet minimum raz dziennie. Do obowiązków Dzierżawcy należy bieżące utrzymanie czystości tzw. sali

konsumpcyjnej, pomieszczenia gospodarczego oraz bufetu, a także toalet w przypadku ich zabrudzenia przez klientów Dzierżawcy.

6. Dzierżawca jest uprawniony – po uprzednim uzyskaniu akceptacji Wydierżawiającego, co do ich wyglądu, ilości i usytuowania - do ustawienia na dzierżawionej powierzchni tzw. sali konsumpcyjnej wyłącznie stolików i miejsc siedzących (krzesła, fotele lub kanapy) – z zachowaniem obowiązujących przepisów i norm w tym budowlanych, przeciwpożarowych, sanitarnych, etc. Ustawianie innych przedmiotów wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego udzielonej na piśmie. Dzierżawca w żadnym przypadku nie będzie uprawniony do zabudowania lub ograniczenia dostępu do tej części wspólnej pomieszczeń.
7. Montowanie lub ustawianie w miejscach widocznych jakichkolwiek reklam lub rzeczy oznaczonych logotypami lub reklamami wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Wydierżawiającego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności. Wydierżawiający może odmówić zgody bez podania przyczyny.
8. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do naprawy tych uszkodzeń na własny koszt lub pokrycia szkody w pełnej wysokości. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za osoby korzystające z przedmiotu dzierżawy lub w nim przebywające, jak za własne działania lub zaniechania.
9. Strony wyłączają odpowiedzialność Wydierżawiającego za wady Lokalu. W przypadku ujawnienia wad zagrażających życiu lub zdrowiu Dzierżawcy lub osób przebywających w Lokalu – Dzierżawca jest zobowiązany natychmiast zawiadomić Wydierżawiającego o takich wadach, a w przypadku ich nieusunięcia przez Wydierżawiającego w terminie nie dłuższym niż 30 dni, Dzierżawca uprawniony będzie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Nawet jednak w takim przypadku Dzierżawcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia wobec Wydierżawiającego, w szczególności roszczenia odszkodowawcze.
10. Wydierżawiający zabrania Dzierżawcy przygotowywania posiłków typu frytki, hot-dogi, hamburgery, zapiekanki lub innych o intensywnym zapachu.
11. Wydierżawiający wyraża zgodę na wnoszenie na salę kinową pop-cornu oraz napojów bezalkoholowych sprzedawanych przez Dzierżawcę, z tym zastrzeżeniem, że Dzierżawca po każdym seansie jest obowiązany posprzątać salę kinową.
12. Wydierżawiający upoważnia Dzierżawcę do korzystania z pomieszczeń sanitarnych.

§ 2

Oświadczenia

1. Wydierżawiający oświadcza, że właściciel nieruchomości – Gmina Wieluń, wyraziła zgodę na oddanie części nieruchomości stanowiący przedmiot niniejszej umowy w podnajem.
2. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich i nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne czy administracyjne.
3. Wydierżawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Lokalu.
5. Dzierżawca oświadcza, że jest i przez cały okres trwania umowy będzie pozostawał w dobrej sytuacji finansowej oraz, że na każde żądanie Wydierżawiającego dostarczy mu żądane przez Wydierżawiającego dokumenty potwierdzające dobrą sytuację



finansową, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym.

§ 3 Czynsz

1. Z tytułu używania Lokalu Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania Wydzierżawiającemu miesięcznego czynszu w wysokości zł netto (słownie:), powiększonego o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązany będzie do regulowania opłat z tytułu bieżących kosztów zużycia energii elektrycznej wg wskazań wydzielonego licznika.
3. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć umowę o wywóz odpadów i terminowo opłacać opłaty za wywóz śmieci generowanych w związku z działalnością w Lokalu.
4. Strony potwierdzają, iż z uwagi na fakt, że budynek, w którym znajduje się Lokal nie posiada możliwości wydzielenia liczników ogrzewania i wody, a także z uwagi na fakt, iż Lokal nie posiada samodzielnych toalet - czynsz obejmuje także koszty opłaty za korzystanie z wody, kanalizacji i ogrzewania oraz sprzątnięcia wspólnych toalet. Z tego też względu, Wydzierżawiającemu, niezależnie od prawa do waloryzacji czynszu, przysługuje prawo zmiany wysokości czynszu związanej ze zużyciem wody oraz korzystaniem z kanalizacji i ogrzewania przez Dzierżawcę. Zmiana może być dokonywana nie częściej niż co pół roku i będzie przeprowadzana zgodnie z przepisem art. 685¹ k.c.
5. Niezależnie od zmiany czynszu, o której mowa powyżej – związanej z kosztami utrzymania Lokalu, wysokość czynszu będzie zwiększana (lecz nigdy nie będzie zmniejszana) każdorocznie zgodnie ze zmianą wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS, nie mniej jednak niż 2% rocznie. Pierwsza waloryzacja nastąpi po roku od pierwszego dnia obowiązywania umowy.
6. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydzierżawiającego, mogących wynikać z realizacji Umowy – w szczególności roszczeń o zapłatę zaległego czynszu lub opłat eksploatacyjnych oraz kosztów usunięcia uszkodzeń Lokalu lub jego wyposażenia powstałych z winy Dzierżawcy lub osób trzecich - Dzierżawca wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto przelewem na konto Wydzierżawiającego wskazane w wystawionej przez Wydzierżawiającego nocie obciążeniowej, w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę noty obciążeniowej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu, ale podlega waloryzacji – odpowiednio do wartości czynszu. Dzierżawca jest obowiązany uzupełnić kaucję w terminie 14 dni po każdym zwiększeniu wartości czynszu.

§ 4 Płatności

1. Dzierżawca będzie płacił czynsz z góry, bez osobnego wezwania, do czternastego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca będzie płacił opłatę z tytułu bieżących kosztów zużycia energii elektrycznej wg wskazań wydzielonego licznika na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury, w terminie i na wskazany na fakturze numer rachunku bankowego.



3. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do ich odbioru, oraz ich przesyłania w formie elektronicznej na adres:

§5

Korzystanie z Lokalu

1. Dzierżawca może korzystać z Lokalu w celach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o niskiej uciążliwości dla otoczenia. W szczególności nie jest dopuszczalne organizowanie głośnych imprez, wydarzeń, puszczenie głośnej muzyki, etc.
2. Dzierżawca jest uprawniony do korzystania z Lokalu wyłącznie w godzinach funkcjonowania kina – co Strony uwzględniły w wysokości czynszu. Godziny funkcjonowania kina nie są stałe i mogą się zmieniać w zależności od decyzji Wyzierżawiającego. Strony przewidują jednak prawo do korzystania z Lokalu nie mniej niż przez średnio godzin miesięcznie w okresie roku kalendarzowego.
3. Działalność Dzierżawcy nie może być uciążliwa dla innych podmiotów korzystających z pozostałych pomieszczeń w budynku. Wyzierżawiający jest uprawniony do wydania Regulaminu Kina, do którego Dzierżawca będzie się stosował.

§ 6

Adaptacje i modernizacje

1. Dzierżawca może dokonać modernizacji lub adaptacji przedmiotu Umowy jedynie za wyrażoną na piśmie (pod rygorem nieważności) uprzednią zgodą Wyzierżawiającego 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 Dzierżawcy, bez obowiązku zwrotu przez Wyzierżawiającego poniesionych przez Dzierżawcę nakładów w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania akceptacji zmiany wystroju lokalu z Wyzierżawiającym. Przygotowanie wystroju lokalu przez Dzierżawcę powinno być zgodne z charakterem prowadzonej działalności Kino-Teatru „Syrena”. Wyzierżawiający oczekuje współpracy z Kino-Teatrem „Syrena” i Wieluńskim Domem Kultury w przygotowaniu oprawy wydarzeń kulturalnych.
3. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za stan Lokalu oraz ewentualne jego uszkodzenia lub wady.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za wszelkiego rodzaju uszkodzenia lub zniszczenia jakichkolwiek elementów wyposażenia, instalacji lub urządzeń technicznych.
5. Po zakończeniu umowy, Dzierżawca jest obowiązany usunąć wszelkie adaptacje i przywrócić stan poprzedni lokalu, chyba że Wyzierżawiający na piśmie pod rygorem nieważności wyrazi zgodę na przejęcie lokalu w aktualnym stanie.

§ 7

Podnajem

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

§ 8

Obowiązki umowy



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

§ 9

Ubezpieczenie

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

§ 10

Rozwiązanie umowy

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

- a) zniszczenia przez osoby trzecie przedmiotu umowy lub budynku, w którym znajduje się przedmiot umowy, w sposób uniemożliwiający korzystanie z nich,
- b) wypowiedzenia lub rozwiązania umowy użyczenia zawartej między Gminą Wieluń (lub jej następcą prawnym) a Wydierżawiającym, której przedmiotem jest budynek, w którym znajduje się przedmiot umowy,
- c) korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem, w tym do dokonywania jakichkolwiek czynności prawnych lub faktycznych sprzecznych z prawem lub dobrymi obyczajami albo zasadami współżycia społecznego,
- d) samowolnej adaptacji lub modernizacji przedmiotu umowy niezgodnie z Umową,
- e) udostępnienia Lokalu innym podmiotom,
- f) gdy przez swoje niewłaściwe zachowanie Dzierżawca czyni uciążliwym korzystanie z innych pomieszczeń w budynku,
- g) wykorzystywania przez Dzierżawcę lokalu do działalności o sprzecznej z prawem lub powodującej publiczne skargi lub zgorszenie, wpływającej na obniżenie wartości przedmiotu umowy lub budynku,
- h) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy, mimo wyznaczenia dodatkowego terminu na zapłatę,
- i) powzięcia przez Wydierżawiającego informacji o złej sytuacji finansowej Dzierżawcy, w szczególności o stratach z działalności gospodarczej lub złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego, rozpoczęcia likwidacji, obniżenia kapitału zakładowego, powzięcia informacji o bezskutecznej egzekucji w stosunku do Dzierżawcy lub osób go reprezentujących, braku złożenia przez Dzierżawcę wyczerpujących wyjaśnień lub harmonogramu spłaty zadłużenia wobec Wydierżawiającego w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, niedoręczenia Wydierżawiającemu na jego żądanie dokumentów potwierdzających dobrą sytuację finansową Dzierżawcy,

- j) umieszczenie w witrynach lub drzwiach Lokalu reklam, informacji, plakatów o charakterze pornograficznym, sprzecznych z prawem, propagujących treści polityczne, powodujących publiczne skargi lub zgorszenie, wpływających na obniżenie wartości Lokalu lub innych lokalów w budynku,
- k) niestosowania się Dzierżawcy do Regulaminu Kina lub innych poleceń Wydierżawiającego,
- l) nienależytego wykonywania niniejszej umowy w zakresie utrzymania czystości i porządku publicznego.

§11 **Zwrot lokalu**

- 1. W przypadku rozwiązania umowy przedmiot umowy zostanie przekazany Wydierżawiającemu najpóźniej w dniu zakończenia stosunku dzierżawy na podstawie sporządzonego przez Wydierżawiającego protokołu zdawczo – odbiorczego.
- 2. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do jednostronnego objęcia przedmiotu umowy na koszt i ryzyko Dzierżawcy, jeżeli do wydania przedmiotu umowy nie dojdzie w przeciągu jednego tygodnia od daty rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy. Wydierżawiający ma w takim przypadku prawo do opróżnienia przedmiotu umowy oraz do wywozu wszystkich ruchomości na składowisko śmieci na koszt Dzierżawcy (w takim przypadku rzeczy pozostawione w Lokalu traktuje się jak odpady, które Dzierżawca porzucił z zamiarem wyzbycia się). Upoważnienie to nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku zwrotu przedmiotu umowy.
- 3. W razie ujawnienia w protokole zdawczo-odbiorczym przejęcia przedmiotu umowy przez Wydierżawiającego jakichkolwiek uszkodzeń przedmiotu umowy lub jego wyposażenia, Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę o wysokości kwoty niezbędnej do ich usunięcia oraz potrąci tę kwotę oraz ewentualne koszty przywrócenia przedmiotu umowy do stanu poprzedniego z kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 3 ust.5. Jeżeli kwota kaucji nie wystarczy na pokrycie tych kosztów, Dzierżawca zobowiązany jest pokryć koszty ponad tę kwotę w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wydierżawiającego.
- 4. Po przekazaniu Wydierżawiającemu przedmiotu umowy, Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy kaucję gwarancyjną o której mowa w § 3 ust.5. po potrąceniu z niej kosztów, o których mowa powyżej oraz zaległego czynszu lub opłat eksploatacyjnych w terminie jednego miesiąca od dnia protokolarnego przekazania Lokalu.

§12 **Kary umowne**

- 4. Dzierżawca zapłaci karę umowną za:
 - a) opóźnienie w zwrocie lokalu po ustaniu umowy w wysokości 10% umownego czynszu określonego zgodnie z § 3 ust. 1, zwaloryzowanego zgodnie z § 3 ust. 4 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
 - b) rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia przez Wydierżawiającego z przyczyn, o których mowa w § 10 lit. c) niniejszej umowy, w wysokości jednomiesięcznego czynszu,
 - c) nienależytego wykonywania niniejszej umowy w zakresie utrzymania czystości i porządku publicznego, w wysokości jednomiesięcznego czynszu.



5. Wyzierzawiający 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. Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego 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 z Umowy będą poddane pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wyzierzawiającego.
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 rejestrowe Dzierżawcy
- 2) Fragment rzutu parteru kina z zaznaczonym przedmiotem Umowy i toaletami
- 3) Protokół wydania Lokalu
- 4) Potwierdzenie wpłaty kaucji gwarancyjnej
- 5) Protokół zdawczo-odbiorczy

Dzierżawca

Wyzierzawiający



