

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu _____.2025 r. w Łodzi pomiędzy:

Teatrem im. Stefana Jaracza w Łodzi, z siedzibą przy ul. Kilińskiego 45, 90-257 Łódź, działającym na podstawie wpisu do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Samorząd Województwa Łódzkiego pod numerem RIK 2, identyfikującym się numerem NIP 7240003473 i numerem REGON 000279172, zwanym w treści umowy „Teatrem”, w imieniu, którego działa:

Dyrektor – **Paweł Łysak**

a

zwany w treści umowy „Najemcą”, w imieniu, którego działa:

o następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie warunków wynajmu pomieszczeń kawiarni w Teatrze im. Stefana Jaracza w Łodzi.
2. Wynajmowane pomieszczenia zostaną wykorzystane do prowadzenia działalności gastronomicznej, edukacyjnej oraz artystycznej.
3. Umowa zostaje zawarta na czas określony od 1 grudnia 2025 r. do 31 grudnia 2026 r.
4. Teatr oraz Najemca, zwani będą w dalszej części Umowy także łącznie „Stronami” lub osobno „Stroną”. Osoby podpisujące niniejszą umowę oświadczają, że są umocowane do podpisywania i składania oświadczeń woli w imieniu Strony, którą reprezentują ze skutkiem prawnym dla niej i że umocowanie to nie wygasło w dniu zawarcia umowy.
5. Najemca oświadcza, że dysponuje wiedzą, doświadczeniem i uprawnieniami niezbędnymi do należytego wykonania umowy i zobowiązuje się wykonać ją ze szczególną starannością.
6. Najemca oświadcza, że charakter oraz zasady prowadzonej w wynajmowanych pomieszczeniach działalności będzie oferta pn.: _____ przygotowana przez Najemcę. Oferta programowa stanowi Załącznik A do niniejszej umowy.

§ 2.

1. Teatr zobowiązuje się do:
 - a) wynajmu przestrzeni kawiarni (zaplecze z toaletą (ok. 23m²) oraz sala dla gości (68 m², w tym 12 m² bar) z wyposażeniem (Załącznik C) znajdującej się pod dolnym foyer dużej sceny Teatru;
 - b) udostępnienia w celu prowadzenia działalności określonej w § 1 ust. 2 przestrzeni znajdującej się w dolnym foyer dużej sceny, holu kasowym oraz przed wejściem głównym do Teatru;

- c) udostępnianie przestrzeni na działania Najemcy będzie odbywało się na podstawie uzgodnień pomiędzy stronami w oparciu o harmonogram działań najemcy oraz plany repertuarowe Teatru, które mają pierwszeństwo;
- d) przekazywania Najemcy informacji o wydarzeniach repertuarowych i poza repertuarowych Teatru, które będą odbywały się na scenach Teatru oraz w przestrzeniach foyer, holu kasowego oraz przed wejściem głównym;
- e) przekazywania Najemcy informacji o innych działaniach prowadzonych przez Teatr w udostępnianych przestrzeniach;
- f) informowania o zmianach w harmonogramach działań wskazanych w punktach c) i d);
- g) współpracy przy promowaniu działalności artystycznej i edukacyjnej prowadzonej przez Najemcę w wynajmowanych pomieszczeniach;
- h) zapewnienia przeprowadzania okresowej deratyzacji w obiekcie Teatru;
- i) uzgadniania z Najemcą ewentualnego, okazjonalnego użytkowania przez Teatr wynajmowanej Najemcy przestrzeni, z zastrzeżeniem, że terminy takiego użytkowania nie będą kolidować z zaplanowaną działalnością Najemcy.

2. Najemca zobowiązuje się do:

- a) przygotowania projektu wystroju wynajmowanych pomieszczeń i uzyskania zgody Teatru w tym zakresie;
- b) zapewnienia wyposażenia wynajmowanych pomieszczeń w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej;
- c) prowadzenia działalności gastronomicznej w dniach wystawiania przez Teatr spektakli na dużej i małej scenie oraz podczas innych wydarzeń organizowanych przez Teatr w ich przestrzeniach zgodnie z repertuarem;
- d) zapewniania, że kawiarnia będzie czynna przynajmniej 1 godzinę przed planowanym spektaklem/wydarzeniem oraz nie krócej niż 1 godzinę po jego zakończeniu zgodnie z repertuarem, o którym mowa w punkcie § 2 ust. 1 pkt. c);
- e) pokrycia honorariów osób i podmiotów zaangażowanych do realizacji wydarzeń zgodnie z ofertą określoną w § 1 ust. 6;
- f) organizowania i pokrywania kosztów zapewnienia obsługi ppoż., obsługi szatni, sprzątanina oraz zapewnienia niezbędnego sprzętu technicznego w wynajmowanej przestrzeni przy organizowanych przez siebie wydarzeniach;
- g) dopełnienia wszelkich formalności związanych z pozyskaniem praw autorskich dotyczących realizowanych wydarzeń artystyczno-edukacyjnych na odpowiednich polach eksploatacji wraz z ich opłaceniem;
- h) zapewnienia, że personel obsługujący kawiarnię będzie cechował się wysokim poziomem kultury osobistej, odpowiadającym randze instytucji kultury;
- i) przygotować i realizować działania reklamowo-promocyjne zgodnie z ofertą określoną w § 1 ust. 6;
- j) zawarcia i utrzymywania przez cały okres obowiązywania umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC) w związku z prowadzoną działalnością i posiadanym mieniem;
- k) pokrywania kosztów bieżącej konserwacji i drobnych napraw przedmiotu najmu, niezbędnych do utrzymania go w stanie niepogorszonym. Naprawy główne oraz usuwanie awarii instalacji

(elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej) obciążają Teatr, chyba że ich konieczność powstała z winy Najemcy;

- l) przygotowania i przedstawienia Dyrektorowi Teatru do akceptacji, w formie pisemnej lub elektronicznej, harmonogramu planowanych działań artystycznych i edukacyjnych, o których mowa w § 1 ust. 2 z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem. Teatr zastrzega sobie prawo do zgłaszania uwag do harmonogramu, a Najemca zobowiązuje się do ich uwzględnienia. Ostateczna wersja harmonogramu wymaga pisemnej akceptacji Dyrektora Teatru. Prowadzenie przez Najemcę działalności artystycznej i edukacyjnej bez uprzedniej akceptacji harmonogramu będzie uznane za istotne naruszenie umowy;
 - m) współpracy przy promowaniu działalności artystycznej i edukacyjnej prowadzonej w wynajmowanych pomieszczeniach;
 - n) współpracy przy planowaniu programu projektów artystycznych oraz edukacyjnych organizowanych wspólnie, bądź odrębnie przez każdą Stronę;
 - o) zapewnienia zgodności wszelkich podejmowanych przez siebie działań w wynajmowanych przestrzeniach ze wszelkimi obowiązującymi przepisami prawa w szczególności przepisów rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 15 września 2010 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy organizacji i realizacji widowisk (Dz. U. z 2016 r. poz. 1814).
- 3. Najemca ma prawo prowadzić działalność gastronomiczną, edukacyjną oraz artystyczną w wyznaczonych przez siebie dniach i godzinach z wyłączeniem zobowiązań wynikających z ust. 2 pkt. c) i d)
 - 4. Najemca oświadcza, że na nim spoczywa wyłączny obowiązek oraz koszt uzyskania wszelkich opinii, zezwoleń i decyzji administracyjnych niezbędnych do prowadzenia działalności określonej w umowie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - 5. Najemca zapewnia o przestrzeganiu zasad organizacji pracy, a także przepisów BHP oraz ochrony przeciwpożarowej obowiązujących w Teatrze, które są mu znane.
 - 6. W związku z procedurami bezpieczeństwa obowiązującymi w Teatrze, Najemca zobowiązuje się do przestrzegania uzgodnień dotyczących umożliwiania osobom trzecim wchodzenia, przebywania i opuszczania wynajętych pomieszczeń, w tym w szczególności do nadzorowania i egzekwowania zakazu wstępu gości do przestrzeni wewnętrznych Teatru niebędących przedmiotem najmu.
 - 7. Najemca może prowadzić sprzedaż napojów, jedzenia oraz prowadzić sprzedaż napojów alkoholowych w przypadku posiadania odpowiedniego zezwolenia, które są uwzględnione w ofercie kawiarni. Pozostałe szczegółowe ustalenia w zakresie sposobu wykonania przedmiotu umowy strony będą dokonywać na bieżąco.
 - 8. Ewentualne prace adaptacyjne w wynajmowanych pomieszczeniach niezbędne do rozpoczęcia przez Najemcę działalności będą prowadzone przez Najemcę, na jego wyłączny koszt i ryzyko, zgodnie z harmonogramem przedstawionym teatrowi i przez niego zaakceptowanym oraz na podstawie projektu wystroju, o którym mowa w ust. 2 pkt. a).
 - 9. Poza pracami adaptacyjnymi określonymi w § 2 ust. 8, Najemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek trwałych zmian budowlano-instalacyjnych w wynajmowanych pomieszczeniach bez uprzedniej pisemnej zgody Teatru.
 - 10. Teatr zastrzega sobie prawo do kontroli przedmiotu najmu w godzinach otwarcia kawiarni, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, w celu weryfikacji prawidłowości wykonywania umowy, w tym stanu technicznego pomieszczeń i przestrzegania zasad BHP.

11. Najemca nie ma prawa do podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania przedmiotu najmu lub jego części osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Teatru.
12. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Przekazanie i zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez obie Strony, w którym zostanie opisany stan techniczny pomieszczeń i wyposażenia. Protokół sporządzony przy zwrocie przedmiotu najmu będzie podstawą do rozliczenia ewentualnych szkód.

§ 3.

1. Tytułem najmu wszystkich pomieszczeń określonych w § 2 ust. 1 pkt. a) Najemca zobowiązuje się do zapłaty Teatrowi czynszu w kwocie _____ zł netto (słownie netto złotych: _____) miesięcznie powiększonej o należny podatek VAT.
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia comiesięcznych opłat zryczałtowanych za dostawę ciepła, energii elektrycznej, zużycie wody i odprowadzanie ścieków (ryczałt od wynajmowanej powierzchni) oraz za wywóz odpadów komunalnych (ryczałt, wysokość stawek określona jest Uchwałą Rady Miasta Łodzi). Opłata ta będzie płatna łącznie z czynszem na podstawie tej samej faktury VAT.
3. Ewentualne zmiany w wysokości czynszu w trakcie obowiązywania umowy wymagają wcześniejszej zgody obu stron i dodatkowych pisemnych ustaleń.
4. Czynsz wpłacany będzie do kasy Teatru lub na rachunek bankowy w: Bank PEKAO S.A. Grupa PEKAO S.A. I oddz. Łódź, Nr: 64 1240 3015 1111 0000 3412 3036, na podstawie wystawionej faktury do 15. dnia miesiąca za dany miesiąc.
5. Za zwłokę w uiszczaniu czynszu będą naliczane odsetki ustawowe.
6. Za dzień dokonania płatności Strony uznają dzień uznania rachunku bankowego Teatru.

§ 4.

1. Strony uzgadniają, że Najemca rozpocznie prowadzenie działalności gastronomicznej najpóźniej w dniu _____ r. oraz działalności artystycznej i edukacyjnej najpóźniej w dniu _____ r.
2. Teatr ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:
 - 1) prowadzi działalność bez wymaganych prawem zezwoleń;
 - 2) odda przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Teatru;
 - 3) w sposób rażąco narusza przepisy BHP, ppoż. lub postanowienia niniejszej umowy.
3. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, skutkującego na koniec miesiąca kalendarzowego ze względu na nieprzestrzeganie przez jedną ze Stron uzgodnionych warunków współpracy bądź nie wywiązywanie się ze swoich zobowiązań określonych w niniejszej umowie oraz załącznikach.
4. W przypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych powyżej Teatr wyznacza termin na opuszczenie przestrzeni przez Najemcę nie krótszy niż 7 dni.
5. Strony mogą odstąpić od umowy tylko w razie wystąpienia przeszkody w postaci siły wyższej, tzn. klęski żywiołowej, zamieszek społecznych, strajków itp. W takim przypadku umowa wygasa bez powstania jakichkolwiek skutków finansowych dla którejkolwiek ze Stron.

§ 5.

1. Najemca zapewnia, że uzyska od artystów, wykonawców i prelegentów wszelkie niezbędne zgody na nieodpłatne utrwalanie i rozpowszechnianie ich wizerunku dla celów dokumentacyjnych i promocyjnych Teatru.
2. Najemca z chwilą utrwalenia materiałów (fotograficznych, audiowizualnych) z wydarzeń, o których mowa w § 1 ust. 2, udziela Teatrowi niewyłącznej licencji, na czas nieokreślony i bez ograniczeń terytorialnych, na korzystanie z tych materiałów w celach promocyjnych i archiwalnych Teatru na następujących polach eksploatacji:
 - 1) wprowadzanie do pamięci komputera,
 - 2) publiczne udostępnianie w taki sposób, aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, w szczególności w Internecie (na stronie internetowej Teatru i w mediach społecznościowych)."
 - 3) utrwalanie i zwielokrotnianie utworu – wytwarzanie określoną techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową;
 - 4) opracowywanie utworów, w tym ich skracanie, montaż i tworzenie na ich podstawie materiałów promocyjnych;
 - 5) nadawanie za pomocą wizji lub fonii przewodowej albo bezprzewodowej przez stację naziemną lub nadawanie satelitarne;
 - 6) publiczne odtwarzanie w tym reemitowanie;
3. Najemca oświadcza, że ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność z tytułu naruszenia praw autorskich, praw pokrewnych oraz praw do wizerunku osób trzecich w związku z działalnością prowadzoną na podstawie niniejszej umowy. W przypadku skierowania przeciwko Teatrowi jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu, Najemca zobowiązuje się do przejęcia pełnej odpowiedzialności i zwolnienia Teatru z wszelkich zobowiązań, w tym do pokrycia kosztów obsługi prawnej i ewentualnych odszkodowań.

§ 6.

1. W przypadku, gdy jedna ze stron poniesie szkodę w wyniku działalności drugiej strony, ma ona prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
2. W przypadku powstania szkód w wynajmowanych pomieszczeniach lub ich wyposażeniu, które nie wynikają z prawidłowego ich używania, Najemca zobowiązuje się do ich naprawienia na własny koszt lub do pokrycia kosztów naprawy poniesionych przez Teatr.
3. Teatr nie bierze odpowiedzialności za mienie najemcy wykorzystywane do prowadzenia działalności w wynajmowanych przez najemcę pomieszczeniach
4. Teatr nie ponosi odpowiedzialności za roszczenia osób trzecich będące konsekwencją prowadzonej przez Najemcę działalności, chyba że roszczenia te powstały z wyłącznej winy Teatru.

§ 7.

1. W przypadku, gdy Najemca, z przyczyn leżących po jego stronie, nie zapewni prowadzenia działalności gastronomicznej w terminach określonych w § 2 ust. 2 pkt. c) i d), zapłaci on Teatrowi karę umowną w wysokości 500,00 zł brutto (słownie złotych: pięćset) za każdy stwierdzony przypadek.
2. Teatr ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda poniesiona przez Teatr przewyższy wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 8.

Najemca zobowiązuje się przestrzegać zasady niepalenia tytoniu na terenie siedziby Teatru, tj. zgodnie z ustawą z dnia 9 listopada 1995 r. o ochronie zdrowia przed następstwem używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1162, z późn. zm.). Jednocześnie Najemca przyjmuje do wiadomości, że nieprzestrzeganie powyższej zasady spowoduje konieczność poinformowania o tym fakcie Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz że w razie każdorazowego naruszenia powyższych zasad, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 500,00 zł brutto za każde stwierdzone naruszenie.

§ 9.

Strony umowy oświadczają, iż realizują obowiązki Administratora danych osobowych, określone w przepisach 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/W (Dz. Urz. U. E. z dnia 4.05.2016 r., L 119) - RODO, w zakresie danych osobowych osób wskazanych do reprezentacji oraz realizacji umowy. Klauzula informacyjna Teatru dostępna jest w siedzibie, na stronie https://www.teatrjaracza.pl/polityka_prywatnosci.html oraz stanowi załącznik B do niniejszej umowy.

§ 10.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieunormowanych umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spory mogące wyniknąć na tle niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Teatru.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Teatr

Najemca

Załącznik A – Oferta Najemcy

Załącznik B – Klauzula informacyjna

Załącznik C – Protokół zdawczo-odbiorczy

Załącznik B

Dane osobowe w *Teatrze im. Stefana Jaracza w Łodzi* są przetwarzane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Unii Europejskiej (w szczególności z Rozporządzeniem 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 zwanym dalej „RODO”/rozporządzenie) i aktualnie obowiązującą ustawą o ochronie danych osobowych, wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych oraz przepisami sektorowymi.

1. Administratorem jest *Teatr im. Stefana Jaracza w Łodzi* z siedzibą w Łodzi (90-257) przy ul. Jana Kilińskiego 45, wpisany do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Samorząd Województwa Łódzkiego, reprezentowany przez Dyrektora.
2. Administrator powołał Inspektora ochrony danych, z którym w sprawach związanych ze swoimi danymi osobowymi może Pani/Pan się skontaktować listownie (na adres Administratora) z dopiskiem „Inspektor ochrony danych” bądź mailowo daneosobowe@teatrjaracza.pl
3. Podstawą przetwarzania Pani/Pana danych jest art. 6 ust. 1 lit. b rozporządzenia tzn. przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której Pani/Pan jest stroną lub do podjęcia działań na Pani/Pana żądanie przed zawarciem umowy, art. 6 ust. 1 lit. c RODO, tzn. przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego, który na nas ciąży takiego jak realizacja zadań czy obowiązek archiwizacyjny.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą te podmioty, którym mamy obowiązek przekazywania ich na gruncie obowiązujących przepisów prawa, w tym Urząd Skarbowy, organy kontrolne, a także podmioty świadczące na naszą rzecz usługi na podstawie podpisanych umów.
5. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych w celu zawarcia umowy przysługuje Pani/Panu: prawa dostępu do danych, prawa do usunięcia danych, prawa do ograniczenia przetwarzania danych, prawo do sprostowania danych, prawo sprzeciwu - korzystanie z uprawnień przysługujących osobie, której dane dotyczą, realizowane jest w oparciu o zasady i przepisy rozporządzenia, ustawy o ochronie danych osobowych, KPA oraz przepisów sektorowych.
6. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych przez Administratora przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa urzędu ochrony danych. Adres: Biuro Prezesa Urzędu Ochrony Danych, ul. Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa, tel. 22 531 03 00.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe w zakresie niezbędnym do zawarcia i realizacji umowy. W przypadku, gdy przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody, podanie danych osobowych jest dobrowolne. Zgodę można wycofać w każdym czasie, informując o tym Administratora pisemnie bądź mailowo na adresy wskazane powyżej.
8. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.

.....

Załącznik C

Protokół zdawczo - odbiorczy

Dotyczący wyposażenia bufetu dla publiczności Dużej i Małej Sceny będącego na stanie środków trwałych Teatru im. Stefana Jaracza w Łodzi.

Meble:

1.	Regał ekspozycyjny	8/80/805/39/08	szt. 3
2.	Szafki pod barem	8/80/805/40/08	szt. 8
3.	Szafka pod bar	8/80/805/41/08	szt. 1
4.	Szafka na zapleczu	8/80/805/42/08	szt. 3
5.	Szafy na zapleczu	8/80/805/43/08	szt. 3
6.	Regał magazynowy	8/80/805/44/08	szt. 1
7.	Stolik mały	8/80/805/45/08	szt. 1
8.	Hokery	8/80/805/46/08	szt. 6
9.	Stolik do hokerów	8/80/805/47/08	szt. 1
10.	Stolik szklany ZPORR	8/80/805/50/08	szt. 1
11.	Stolik szklany	8/80/805/49/08	szt. 5
12.	Fotel Athena	8/80/805/48/08	szt. 20

Sprzęt AGD:

1.	Chłodziarka Whirlpool	8/80/805/51/08	szt. 1
2.	Zmywarka Bosch	8/80/805/52/08	szt. 1
3.	Zmywarka - wyparzarka	8/80/805/55/08	szt. 1
4.	Zamrażarka Whirlpool	8/80/805/53/08	szt. 1
5.	Szafa chłodnicza	8/80/805/54/08	szt. 1
6.	Kuchenka elektryczna	8/80/805/03/2003-1	szt. 1
7.	Kostkarka do lodu	8/80/805/57/08	szt. 1
8.	Witrynka cukiernicza	8/80/805/59/08	szt. 1
9.	Ekspres do kawy	379/W/01/2021/AG	szt. 1

Przekazujący:

.....

Przyjmujący:

.....