

ZARZĄDZENIE Nr 8/2024
Dyrektora Sieradzkiego Centrum Kultury

z dnia 21 listopada 2024 r.

w sprawie wprowadzenia Regulamin konkursu ofert na najem lokalu w Kino-Teatrze Sieradzkiego Centrum Kultury w Sieradzu oraz powołania Komisji Konkursowej

Na podstawie § 3 pkt. 1, 2 oraz § 7 pkt. 2 ust.2 Statutu Sieradzkiego Centrum Kultury nadanego Uchwałą nr XXXVIII/344/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 22 grudnia 2009 r. zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadzam do stosowania **Regulamin konkursu ofert na najem lokalu w Kino-Teatrze Sieradzkiego Centrum Kultury** w brzmieniu załącznika Nr 1 do zarządzenia.

§ 2. W celu przeprowadzenia konkursu, o którym mowa w § 1, powołuję Komisję Konkursową, w składzie:

- 1) Jolanta Stabrawa – przewodnicząca Komisji,
- 2) Wojciech Paszkiewicz - członek Komisji
- 3) Patrycja Helman-Wróbel - sekretarz Komisji

§ 3. Regulamin konkursu stanowiący załącznik nr 1 do zarządzenia wymaga ogłoszenia na stronie internetowej Sieradzkiego Centrum Kultury www.scksieradz.pl

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

DYREKTOR
Sieradzkiego Centrum Kultury

Romuald Erenc

**Regulamin konkursu ofert na najem lokalu w Kino-Teatrze Sieradzkiego
Centrum Kultury**

w Sieradzu

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Organizatorem niniejszego konkursu ofert (zwanego dalej: konkursem) jest:

Sieradzkie Centrum Kultury (dalej: **Organizator**)

Adres: ul. Dominikańska 19, 98-200 Sieradz

telefon: 43/822-38-19

e-mail: ksiegowosc@scksieradz.pl

strona internetowa: www.scksieradz.pl

Niniejszy dokument (zwany dalej: Regulaminem) określa warunki składania ofert na najem lokalu przeznaczonych na prowadzenie kawiarni w budynku Kino-Teatru Sieradzkiego Centrum Kultury w Sieradzu, ulica Dominikańska 19.

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: ksiegowosc@scksieradz.pl w terminie do dnia 02.12.2024 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 Sieradzkiego centrum 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 lokalu, menu.
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 Sieradzkiego Centrum Kultury.

§ 2

PRZEDMIOT KONKURSU

1. Przedmiotem Konkursu jest wybór najkorzystniejszej oferty na najem lokalu zlokalizowanego przy ulicy Dominikańskiej 19 w Sieradzu, przeznaczonego na prowadzenie kawiarni, zgodnie z wymaganiami zawartymi w niniejszym Regulaminie.
2. Z Uczestnikiem konkursu, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, zostanie podpisana umowa najmu na 3 lata.
3. Zalecane jest przeprowadzenie wizji lokalnej lokalu, 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: Sieradzkie Centrum Kultury, ul. Dominikańska 19, 98-200 Sieradz, z dopiskiem „*Oferta na najem lokalu w Kino-Teatrze Sieradzkiego Centrum Kultury w Sieradzu przy ulicy Dominikańskiej 19*”
2. Oferta winna zawierać:
 - a) Oferowaną cenę za wynajem lokalu,

- b) Opis proponowanej działalności lokalu, w tym:
- oferowany asortyment potraw i napojów,
 - proponowany program działalności poza gastronomicznej,
- 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 **09 grudnia 2024 r. do godz. 12,00** w sekretariacie Sieradzkiego Centrum Kultury, ulica Dominikańska 19 w Sieradzu.
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 w branży gastronomicznej.
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. Lokal będzie przeznaczony na prowadzenie kawiarni.
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 lokalu, koncepcją funkcjonowania lokalu, menu.
2. Minimalny czynsz najmu nie może być niższy niż 7.000,00 złotych netto (słownie: siedem tysięcy złotych 00/100).

§ 6

ZAKOŃCZENIE KONKURSU OFERT

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

DYREKTOR
Sieradzkiego Centrum Kultury

Kamil Czerwik

**OGŁOSZENIE Z DNIA 21 listopada 2021 r.
O KONKURSIE OFERT NA NAJEM LOKALU
W KINO-TEATRZE SIERADZKIEGO CENTRUM KULTURY
W SIERADZU
PRZY UL. DOMINIKAŃSKIEJ 19**

Sieradzkie Centrum Kultury zaprasza do składania ofert na wynajem lokalu wraz z dostępem do mediów (woda, prąd, CO) w budynku Kino-Teatru Sieradzkiego Centrum Kultury przy ul. Dominikańskiej 19 w Sieradzu. Możliwa przyszła funkcja tego lokalu – kawiarnia.

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu jest:

Złożenie oferty na „Formularzu Oferty” wg załączonego do niniejszego ogłoszenia wzoru (załącznik nr 1 do Regulaminu konkursu) wraz z dokumentami określonymi w formularzu oraz koncepcją funkcjonowania lokalu. Wzór „Formularza Oferty” dostępny jest na stronie internetowej pod adresem: <http://www.scksieradz.pl> (zakładka przetargi)

2. Oferty na najem lokalu użytkowego należy składać w zamkniętej kopercie z napisem „ OFERTA NA NAJEM LOKALU W KINO-TEATRZE SIERADZKIEGO CENTRUM KULTURY W SIERADZU, PRZY UL. DOMINIKAŃSKIEJ 19”

od poniedziałku do piątku, godzinach od 8:00 do 16:00 w siedzibie Sieradzkiego Centrum Kultury w Sieradzu, przy ul. Dominikańskiej 19

Termin składania ofert upływa w dniu 09 grudnia 2024 r. o godz. 12,00

3. Oferent winien przed złożeniem oferty dokonać oględzin pomieszczeń, po uprzednim zgłoszeniu telefonicznym pod nr tel.: 43-822-38-19, 603-934-624

4. Warunki dopuszczenia oferty do konkursu są zawarte w „Regulaminie konkursu ofert na najem lokalu w Kino-Teatrze Sieradzkiego Centrum Kultury w Sieradzu ” - *załącznik nr 1* do ogłoszenia.

5. Oferty niespełniające ww. wymogów lub złożone po terminie składania ofert, nie będą rozpatrywane.

6. Otwarcie ofert:

a) Komisyjne otwarcie ofert nastąpi w dniu **09 grudnia o godz. 12,00** w siedzibie Sieradzkiego Centrum Kultury.

b) Oferty oceniane będą przez Komisję Konkursową pod względem m.in. proponowanej wysokości czynszu, koncepcji funkcjonowania lokalu, menu.

c) Wynik postępowania zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej Sieradzkiego Centrum Kultury oraz na tablicy ogłoszeń.

FORMULARZ OFERTY

OFERTA NA NAJEM LOKALU
ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W KINO-TEATRZE
SIERADZKIEGO CENTRUM KULTURY
PRZY UL. DOMINIKAŃSKIEJ 19 W SIERADZU

Imię i nazwisko oraz adres oferenta (osoby fizyczne) lub pełna nazwa firmy i siedziba (osoby prawne):	
Nr NIP i REGON W przypadku osób fizycznych nr dowodu osobistego i nr PESEL	
Adres korespondencyjny:	
Telefon fax tel. komórkowy e-mail	
Koncepcja funkcjonowania lokalu:	

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

Do formularza oferty załączam wymagane dokumenty:
(w zależności od statusu prawnego oferenta)

1. w przypadku osób fizycznych – zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, kopię umowy spółki cywilnej (o ile taka została zawarta),
2. w przypadku osób prawnych – odpis z właściwego rejestru,
3. zaświadczenie z Urzędu Skarbowego oraz ZUS o niezaleganiu z płatnościami lub oświadczenia podpisane przez uprawnioną osobę o niezaleganiu z płatnościami do ww. urzędów wraz z pisemnym zobowiązaniem się do ich dostarczenia przed podpisaniem umowy,
4. dokument potwierdzający nadanie nr NIP i REGON,
Ponadto:
5. kopia potwierdzona przez oferenta za zgodność z oryginałem umowy spółki lub statutu -w przypadku osób prawnych,
6. oryginał lub kopia potwierdzona przez oferenta za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa, udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy wraz z kopią dowodu osobistego pełnomocnika,
7. w przypadku oferenta będącego osobą fizyczną, pozostającego w związku małżeńskim oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu.

UWAGA:

Dokumenty wymienione w pkt. 1,2 i 4 powyżej powinny posiadać datę wystawienia lub potwierdzenia przez właściwy urząd, nie wcześniejszą niż 6 miesiące przed ich złożeniem. Dokumenty wymienione w pkt. 3 powyżej powinny posiadać datę wystawienia lub potwierdzenia przez właściwy urząd, nie wcześniejszą niż 3 miesiące przed ich złożeniem.

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:

.....
Nr dowodu osobistego:

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

Zobowiązuję się do:

- przygotowania pomieszczenia będącego przedmiotem najmu do rodzaju prowadzonej działalności na własny koszt w uzgodnieniu z Wynajmującym,

Oświadczam, że:

- zapoznałam/-em się dokładnie z zasadami wynajmu lokalu użytkowego wymienionego w niniejszym ogłoszeniu o konkursie, z regulaminem konkursu, 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 jest mi wiadomo o jakichkolwiek postępowaniach egzekucyjnych podjętych przeciwko mnie jako przedsiębiorcy/przedsiębiorstwu* którego/które* reprezentuję ani postępowaniu upadłościowym ani układowym,
- podmiot, który reprezentuję nie figuruje w Krajowym Rejestrze Długów,
- wszelkie dane zawarte w niniejszej ofercie odpowiadają rzeczywistości i złożone zostały przeze mnie zgodnie z prawdą,
- wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych/danych podmiotu który reprezentuję*, jako oferenta w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu, przy zachowaniu zasady jawności postępowania konkursowego i wyniku konkursu.

Oświadczam także, że wiem, iż niewypełnienie wszystkich rubryk w formularzu oferty, niezłożenie dokumentów lub braki formalne oferty oceniane wg zaproszenia do składania ofert, spowoduje, że oferta nie zostanie rozpatrzona.

.....
(data)

.....
czytelny podpis Oferenta
(pieczęć firmy)

* niepotrzebne skreślić

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu roku w Sieradzu pomiędzy:

Sieradzkim Centrum Kultury w Sieradzu, ul. Dominikańska 19, 98-200 Sieradz, wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Gminę Miasto Sieradz, posiadającym NIP: 827-10-00-476 Regon: 005260154,

reprezentowanym przez

- **Romualda Erenca – Dyrektora Sieradzkiego Centrum Kultury**
- **Izabelę Pertkiewicz – Główną Księgową**

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:)

reprezentowaną przez

zwaną dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy. Obowiązki Stron

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Przedmiot Najmu w Kino-Teatrze Sieradzkiego Centrum Kultury przy ul. Dominikańskiej 19 w Sieradzu, znajdujący się w budynku należącym do Gminy Miasto Sieradz, a oddanym w użytkowanie Wynajmującemu.
2. Przedmiot najmu (dalej Lokal) składa się z:
 - a. bufetu o powierzchni około 10m²,
 - b. pomieszczenia gospodarczego o powierzchni około 5,5m²,
 - c. części powierzchni wspólnej oznaczonej na załączonym do niniejszej umowy planie przeznaczonej na tzw. salę konsumpcyjną, o powierzchni około 40 m².
3. Wynajmujący zapewnia dostęp do Lokalu oraz dostęp do wspólnych toalet dla pracowników i klientów kawiarni i kina w godzinach pracy kina, a w innych godzinach – po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.

4. Najemca zobowiązany jest zabezpieczyć dostęp do pomieszczeń wskazanych w ust. 2.a bufetu o powierzchni około 10m², oraz pomieszczenia gospodarczego o powierzchni około 5,5m² wskazanego w ust. 2.b. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy tam wniesione i pozostawione.
5. Wynajmujący zapewnia sprzątanie części wspólnych Kina oraz toalet minimum raz dziennie. Do obowiązków Najemcy należy bieżące utrzymanie czystości tzw. sali konsumpcyjnej, pomieszczenia gospodarczego oraz bufetu.
6. Najemca jest uprawniony – po uprzednim uzyskaniu akceptacji Wynajmującego, co do ich wyglądu, ilości i usytuowania - do ustawienia na najmowanej 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 Wynajmującego udzielonej na piśmie.
7. Montowanie lub ustawianie w miejscach widocznych jakichkolwiek reklam lub rzeczy oznaczonych logotypami lub reklamami wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie. Wynajmujący może odmówić zgody bez podania przyczyny.
8. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do naprawy tych uszkodzeń na własny koszt lub pokrycia szkody w pełnej wysokości. Najemca ponosi odpowiedzialność za osoby korzystające z przedmiotu Najmu lub w nim przebywające, jak za własne działania lub zaniechania.
9. Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego za wady Lokalu. W przypadku ujawnienia wad zagrażających życiu lub zdrowiu Najemcy lub osób przebywających w Lokalu – Najemca jest zobowiązany natychmiast zawiadomić Wynajmującego o takich wadach, a w przypadku ich nieusunięcia przez Wynajmującego w terminie nie dłuższym niż 30 dni, Najemca uprawniony będzie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
10. Wynajmujący zabrania Najemcy przygotowywania posiłków typu fast food.

§ 2 Oświadczenia

1. Wynajmujący oświadcza, że właściciel nieruchomości – Gmina Miasto Sieradz, wyraziła zgodę na oddanie części nieruchomości stanowiący przedmiot niniejszej umowy w podnajem.
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 płatnikiem podatku od towarów i usług VAT.
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu.
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 Lokalu 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 Lokal nie posiada 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 GUS, nie mniej jednak niż 2% rocznie. Pierwsza waloryzacja nastąpi po roku od pierwszego dnia obowiązywania umowy.
4. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego, mogących wynikać z realizacji Umowy – w szczególności roszczeń o zapłatę zaległego czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych oraz kosztów usunięcia uszkodzeń Lokalu lub jego wyposażenia powstałych z winy Najemcy lub osób trzecich - Najemca wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości jednomiesięcznego czynszu 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.

§ 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 celach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o niskiej uciążliwości dla otoczenia w godzinach funkcjonowania kina, w szczególności działalność Najemcy nie może być uciążliwa dla innych podmiotów korzystających z pozostałych pomieszczeń w budynku. Wynajmujący jest uprawniony do wydania Regulaminu Kina, do którego Najemca będzie się stosował.

§ 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 lokalu wynajmowanego z Wynajmującym. Przygotowanie wystroju lokalu przez Najemcę powinno być zgodne z charakterem prowadzonej działalności Kino-Teatru. Wynajmujący oczekuje współpracy z Kino-Teatrem Sieradzkiego Centrum Kultury w przygotowaniu oprawy wydarzeń kulturalnych.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za stan Lokalu 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 lokalu 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

Obowiązywanie 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 3-lata, w okresie od dnia do dnia..... .

§ 9

Ubezpieczenie

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za charakter, rodzaj, ilość i jakość przedmiotów i towarów składowanych w Lokalu 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 rozwiązać 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 użyczenia zawartej między Gminą Miasto Sieradz (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. samowolnej adaptacji lub modernizacji przedmiotu najmu niezgodnie z Umową;
- e. udostępnienia Lokalu innym podmiotom;
- f. gdy przez swoje niewłaściwe zachowanie Najemca czyni uciążliwym korzystanie z innych pomieszczeń w budynku;
- g. wykorzystywania przez Najemcę lokalu do działalności o sprzecznej z prawem lub powodującej publiczne skargi lub zgorzenie, wpływającej na obniżenie wartości przedmiotu najmu lub budynku;
- h. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy mimo wyznaczenia dodatkowego terminu na zapłatę;
- i. powzięcia przez Wynajmującego informacji o złej sytuacji finansowej Najemcy, 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 Najemcy lub osób go reprezentujących, braku złożenia przez Najemcę wyczerpujących wyjaśnień lub harmonogramu spłaty zadłużenia wobec Wynajmującego w terminie wskazanym przez Wynajmującego, niedoręczenia Wynajmującemu na jego żądanie dokumentów potwierdzających dobrą sytuację finansową Najemcy;
- j. umieszczenie w witrynach lub drzwiach Lokalu reklam, informacji, plakatów, etc. 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;
- l. nienależytego wykonywania niniejszej umowy w zakresie utrzymania czystości i porządku publicznego.

§11

Zwrot lokalu

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 opłat eksploatacyjnych w terminie 1 miesiąca od dnia protokolarnego przekazania Lokalu.

§12 Kary umowne

1. Najemca zapłaci karę umowną za:
 - a. opóźnienie w zwrocie lokalu po ustaniu stosunku najmu w wysokości 10% 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-l niniejszej umowy, w wysokości jednomiesięcznego 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 któregokolwiek 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 rejestrowe Najemcy
- 2) Kopia dowodu osobistego osób reprezentujących Najemcę
- 3) Fragment rzutu parteru Kina z zaznaczonym przedmiotem Najmu i toaletami.

- 4) Protokół wydania Lokalu
- 5) Potwierdzenie wpłaty kaucji gwarancyjnej.