

## REGULAMIN PRZETARGU

### PRZETARG

na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną w budynku  
GDYŃSKIEGO CENTRUM FILMOWEGO w GDYNI

### ZAMAWIAJĄCY

Agencja Rozwoju Gdyni Sp. z o.o., 81-372 Gdynia, ul. Armii Krajowej 24, tel: 58 781 83 30 , faks:  
58 781 83 32

**Adres strony internetowej zamawiającego: [www.arg.gdynia.pl](http://www.arg.gdynia.pl)**

#### I. PRZEDMIOT PRZETARGU

Najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku GDYŃSKIEGO CENTRUM FILMOWEGO w GDYNI przy ul. Plac Grunwaldzki 2 w Gdyni. Przedmiotem najmu będzie lokal o powierzchni użytkowej 178,50 m<sup>2</sup> wraz z tarasem zewnętrznym dla prowadzenia działalności gastronomicznej o powierzchni 117,30 m<sup>2</sup>. Lokal zostanie przekazany w standardzie open space.

Wykonawcy przed złożeniem oferty winni dokonać oględzin lokalu w celu zapoznania się z jego stanem technicznym i w celu ustalenia zakresu prac aranżacyjnych koniecznych dla korzystania z lokalu w sposób zadeklarowany przez najemcę w ofercie. Lokal będący przedmiotem umowy najmu można oglądać codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 17.00 po uprzednim skontaktowaniu się i ustaleniu dokładnego terminu z Kierownikiem Administracyjnym Agencji Rozwoju Gdyni Zdzisławem Rogowskim – 662 129 695

**Czynsz za wynajem nie może być niższy niż:**

**9.500,00 zł netto w okresie od 01 października danego roku do 31 marca następnego roku**

**11.500,00 zł netto w okresie od 01 kwietnia do 30 września danego roku**

Termin wnoszenia opłat z tytułu najmu przypada z góry najpóźniej na 10-ty dzień miesiąca, którego opłaty dotyczą.

Czynsz będzie podlegać corocznie waloryzacji począwszy od 2022 roku, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Zamawiający nie zwraca kosztów poniesionych przez najemcę na aranżację i wyposażenie lokalu. Wszelkie koszty związane z planowaną aranżacją oraz dostosowaniem pomieszczeń do potrzeb funkcjonowania lokalu należą do najemcy. Jakikolwiek zmiany lub ulepszenia w lokalu muszą być pisemnie zaakceptowane przez Zamawiającego a koszt ich pokrywa w całości najemca.

Najemca we własnym zakresie odpowiada za segregację oraz wywóz odpadów i ponosi z tego tytułu koszty. Zamawiający wskaże miejsce do postawienia pojemników na śmieci.

Najemca ponosić będzie opłaty z tytułu zużycia mediów wg. wskazań opomiarowania lokalu oraz części wspólnej (wg algorytmu stosowanego przez Zamawiającego dla rozliczeń odnośnie do części wspólnej), a także ochrony obiektu w części proporcjonalnej - liczonej dla powierzchni zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni całego obiektu.

Zgodnie z zaleceniem wielobranżowego projektu wykonawczego w kuchni restauracji powinny być zastosowane okapy kuchenne nawiewno-wyciągowe z wiązką wychwytną oraz lampami UV.

Zamawiający dopuszcza rozwiązanie równoważne, które spowoduje poniżej opisany efekt.





Najemca, poprzez zastosowanie odpowiedniego dla tego miejsca wyposażenia, zapewni, że jego działalność nie będzie miała negatywnego wpływu na pozostałe obiekty Gdyńskiego Centrum Filmowego, zwłaszcza w zakresie uciążliwego rozprzestrzeniania się zapachów kuchennych, na przykład do parkingu podziemnego. W przypadku niespełniania tego warunku podczas prowadzenia działalności Zamawiający może wypowiedzieć umowę najmu z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Zamawiający nie zapewnia najemcy bezpłatnych miejsc parkingowych na potrzeby działalności lokalu.

Do obowiązków najemcy należy uzyskanie niezbędnych decyzji i pozwoleń na prowadzenie działalności gastronomicznej.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania prac konserwacyjnych lub remontowych budynku lub pomieszczeń przylegających do lokalu, będącego przedmiotem najmu, bez możliwości zgłoszenia sprzeciwu przez najemcę wobec takich prac.

Wyklucza się podejmowania w wynajmowanym lokalu działalności innej niż gastronomiczna, a także odtwarzania muzyki i organizowania koncertów, które kolidowałyby z działalnością innych najemców, w szczególności zakłócałyby seanse filmowe. Możliwe są odstępstwa od tej zasady po uprzednim uzyskaniu zgody pozostałych najemców i zamawiającego.

Wynajmujący zobowiązany jest do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności gastronomicznej według koncepcji zaproponowanej w przetargu. Zmiana charakteru działalności gastronomicznej możliwa będzie wyłącznie po uzyskaniu zgody wynajmującego.

Sposób realizacji, warunki rozliczania i obowiązki Wykonawcy określa wzór umowy stanowiący załącznik nr 1 do regulaminu przetargu.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do odwołania niniejszego przetargu bez podawania przyczyny.

## **II. TERMIN NAJMU:**

**Od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2025 r.**

## **III. WARUNKI UDZIAŁU:**

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- 1) prowadzenie działalności gastronomicznej w przeszłości,
- 2) przedłożenie zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że Najemca nie zalega z opłacaniem podatków, wystawione nie wcześniej niż 2 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
- 3) przedłożenie zaświadczenia właściwej terenowej jednostki organizacyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, wystawione nie wcześniej niż 2 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

## **IV. KRYTERIA OCENY OFERT**

1. Koncepcja prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu będącym przedmiotem najmu wraz z aranżacją jego wnętrza i przykładowym menu – 70 pkt;
2. Proponowana stawka miesięczna czynszu najmu lokalu 30 pkt; najwyższy czynsz otrzyma maksymalną liczbę punktów, pozostałe oferty otrzymają proporcjonalnie mniej

## **V. TERMIN I MIEJSCE SKŁADANIA OFERT oraz OTWARCIA OFERT**

1. Termin składania ofert upływa dnia **07.12.2020 r. o godz. 13.30**. Ofertę należy złożyć w sekretariacie Zamawiającego.
2. Otwarcie ofert odbędzie się dnia **07.12.2020 r. o godz. 13.45** podczas którego Zamawiający odczyta nazwę i adres uczestników przetargu oraz zaoferowane czynsze.





## VI. FORMA PRZETARGU

1. Przetarg zorganizowany jest w formie otwartego, jednoetapowego przetargu, w którym Uczestnicy przetargu składają oferty, a komisja dokonuje oceny ofert.
2. Przetarg prowadzony i rozstrzygany jest w języku polskim.
3. W przypadku gdy jakiegokolwiek dokumenty zostaną sporządzone w języku innym niż polski, muszą zostać złożone wraz z tłumaczeniem na język polski.
4. Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej lub podmioty występujące wspólnie, spełniający wymagania określone w n/Regulaminie. Każdy Uczestnik przetargu może złożyć tylko jedną ofertę w przetargu.
5. W przypadku zapytań ewentualne wyjaśnienia lub zmiany Zamawiający zamieści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

## VII. OŚWIADCZENIA I DOKUMENTY, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ UCZESTNICY PRZETARGU WRAZ Z OFERTĄ

1. Uczestnik przetargu zobowiązany jest złożyć:

- 1) Formularz Oferta, który stanowi załącznik do Regulaminu.

Oferta powinna być sporządzona w języku polskim na maszynie, komputerze lub ręcznie nieścieralnym atramentem. Osoby uprawnione do reprezentacji Wykonawcy muszą podpisać:

- formularz Oferta,
- załączniki,
- miejsca, w których zostały naniesione zmiany.

W przypadku, gdy Wykonawcę reprezentuje pełnomocnik do oferty musi być załączone pełnomocnictwo określające jego zakres i podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Wykonawcy. **Pełnomocnictwo należy przedłożyć w oryginale lub notarialnie potwierdzonej kopii, z wyjątkiem pełnomocnictwa udzielonego adwokatowi lub radcy prawnemu, które to taki pełnomocnik poświadcza sam.**

- 2) Koncepcję prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu będącym przedmiotem najmu wraz z jego aranżacją i przykładowym menu.
- 3) Zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego;
- 4) Potwierdzenie o niezaleganiu z regulowaniem należności z tytułu zobowiązań publicznoprawnych z właściwego Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

## VIII. WYBÓR OFERTY

1. Komisja dokona szczegółowej analizy złożonych ofert pod względem formalno-prawnym oraz ich zgodności z wymogami określonymi w niniejszym Regulaminie.
2. Komisja odrzuci oferty jeżeli nie odpowiadają warunkom przetargu lub zostały złożone po wyznaczonym terminie.
3. Komisja dokona wyboru oferty najkorzystniejszej zgodnie z kryteriami oceny ofert.
4. O wyborze oferty Zamawiający powiadomi wszystkich wykonawców podając nazwę i siedzibę zwycięzcy przetargu oraz cenę przedmiotu najmu. W przypadku zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru, Zamawiający niezwłocznie powiadomi o tym wszystkich wykonawców.
5. Jeżeli złożona zostanie tylko jedna oferta, Komisja po dokonaniu jej oceny może przyjąć ofertę
6. Zwycięzca przetargu lub jedyny wykonawca, który złożył ważną ofertę zobowiązany jest zawrzeć umowę najmu w terminie 14 dni kalendarzowych od daty ogłoszenia o wyborze oferty, pod rygorem utraty prawa do zawarcia umowy.
7. W przypadku nie zawarcia umowy ze zwycięzcą przetargu we wskazanym terminie Zamawiający może zawrzeć umowę z najemcą, którego oferta będzie druga w kolejności „najkorzystniejsza”.
8. W przypadku nie zawarcia umowy z jedynym lub w sposób określony wyżej w ustępie 7 - Zamawiający unieważnia konkurs.





9. W przypadku odstąpienia przez najemcę, który wygrał konkurs, od zawarcia umowy najmu, z przyczyn leżących po jego stronie, zapłaci on karę finansową w wysokości 5.000 zł brutto.

Załącznik – formularz Oferta  
Załącznik nr 1 - wzór umowy

**PREZES ZARZĄDU**



**Markos Pagudis**

**AGENCJA ROZWOJU GDYNI Sp. z o.o.**  
81-372 Gdynia, ul. Armii Krajowej 24  
tel. 58 781 83 30, fax 58 781 83 32  
NIP 586 224 27 78, REGON 220856280  
KRS 0000343845



pieczęćka firmowa Wykonawcy / Wykonawców

nr faksu .....

email: .....

### FORMULARZ „OFERTA”

Nawiązując do ogłoszenia o przetargu na „Najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną w budynku GDYŃSKIEGO CENTRUM FILMOWEGO w GDYNI” składamy ofertę za czynsz:

**NETTO ..... zł w okresie od 01 października danego roku do 31 marca roku następnego**

**NETTO ..... zł w okresie od 01 kwietnia do 30 września danego roku**

1. Zobowiązujemy się podpisać umowę na czas od 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2025 r.
2. Oświadczam, że:
  - a) **wszystkie informacje podane w oświadczeniach załączonych do Oferty są aktualne i zgodne z prawdą oraz zostały przedstawione z pełną świadomością konsekwencji wprowadzenia Zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji,**
  - b) zapoznaliśmy się z REGULAMINEM PRZETARGU i nie wnosimy do niego zastrzeżeń oraz, że zdobyliśmy konieczne informacje do przygotowania Oferty,
  - c) jesteśmy związani ofertą przez okres 30 dni,
  - d) posiadamy doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej przez okres ..... lat, polegające na .....,
  - e) nie jest prowadzone wobec nas postępowanie egzekucyjne, upadłościowe, układowe oraz, że nie została ogłoszona nasza upadłość lub likwidacja,
  - f) zawrzemy umowę najmu lokalu gastronomicznego na warunkach określonych przez Zamawiającego do 14 dni kalendarzowych od dnia zatwierdzenia wyboru przez Zamawiającego,
  - g) akceptujemy wzór umowy i zobowiązujemy się do podpisania umowy zgodnie z wymogami określonymi w regulaminie przetargu, w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego,
  - h) zobowiązujemy się do zapłaty kary finansowej w wysokości 5.000 zł brutto za odstąpienie z naszych przyczyn, od podpisania umowy najmu.
3. **Przedstawiciel Wykonawcy do kontaktów w sprawie przetargu:**  
 imię i nazwisko: .....  
 e-mail: ..... nr telefonu, nr faksu .....
4. Oświadczamy, że wypełniliśmy obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO<sup>1)</sup> wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskaliśmy w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego w niniejszym postępowaniu.
5. Załączniki - oświadczenia i dokumenty:
  - a) Koncepcja prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu będącym przedmiotem najmu wraz z jego aranżacją i przykładowym menu.
  - b) Zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego.
  - b) Potwierdzenie o niezaleganiu z regulowaniem należności z tytułu zobowiązań publicznoprawnych z właściwego Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

..... dnia .....

.....  
 podpis Wykonawcy / pełnomocnika





- wzór -

## UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta w Gdyni, w dniu ..... roku, pomiędzy:

Agencją Rozwoju Gdyni Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni ul. Armii Krajowej 24, 81-372 Gdynia, zarejestrowaną Sądzie Rejonowym Gdańsk Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 343845, będącą czynnym podatnikiem podatku VAT, NIP 586-224-27-78, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Markosa Pagudisa, zwaną dalej „Wynajmującym”,

a .....

z siedzibą : .....

reprezentowanym przez :

- ..... - .....

zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

### POSTANOWIENIA WSTĘPNE

#### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie zawartej z Gminą Miasta Gdyni umową dzierżawy nr PN/1/D/16 z dnia 15.01.2016 przysługuje mu prawo do zawarcia umowy najmu lokali użytkowych, bez naruszenia praw osób trzecich, o łącznej powierzchni ok. 3646,00 m<sup>2</sup> znajdujących się w Gdyńskim Centrum Filmowym przy ul. Plac Grunwaldzki 2 w Gdyni, w tym pomieszczeń zwanych dalej „Przedmiotem najmu”, tj. lokalu o powierzchni użytkowej 178,50 m<sup>2</sup> wraz z tarasem zewnętrznym dla prowadzenia działalności gastronomicznej o powierzchni 117,30 m<sup>2</sup>. Lokal zostanie przekazany w standardzie open space.

2. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot najmu wolny jest od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, a jego użytkowanie będzie odbywać się na zasadach określonych niniejszą umową. Plan Gdyńskiego Centrum Filmowego w zakresie dotyczącym Przedmiotu najmu (poziom „0”) stanowić będzie Załącznik nr 1 do niniejszej umowy najmu i na nim zaznaczony jest Przedmiot najmu.

3. Przedmiot najmu opisany w § 1 ust 1 wykorzystywany będzie przez Najemcę na cele gastronomiczne tj. prowadzenie restauracji. Jednocześnie Najemca w tym zakresie zobowiązany jest do wykonywania postanowień § 3 ust. 2.

4. Najemca może prowadzić swoją działalność w Przedmiocie najmu przez wszystkie dni tygodnia, 24 godziny na dobę, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi przepisami.

### PRZEDMIOT I TREŚĆ NAJMU

#### § 2

Przedmiotem umowy jest odpłatne oddanie do użytkowania Przedmiotu najmu na czas i na warunkach określonych w niniejszej Umowie.



### § 3

1. Wynajmujący wyraża zgodę, aby osoby reprezentujące Najemcę, jego agenci, pracownicy, klienci, korzystały z Przedmiotu najmu w celach określonych niniejszą Umową.
2. Najemca zobowiązuje się, w ramach działalności prowadzonej w przedmiocie najmu, do uzyskania wszelkich wymaganych prawem zezwoleń i uzgodnień ze stosownymi służbami, wymaganymi do prowadzenia restauracji i sprzedaży określonych produktów spożywczych.

### § 4

1. Umowa niniejsza jest zawarta na czas od 01 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.
2. Najemca jest zobowiązany uruchomić działalność lokalu gastronomicznego zgodnie z koncepcją zaproponowaną w swojej ofercie, zgłoszonej do przetargu. Zmiana charakteru działalności gastronomicznej możliwa będzie wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego.
3. Strony oświadczają, że Najemca jest w posiadaniu przedmiotu najmu.
4. Najemca nie będzie prowadził, ani nie będzie zezwalał na prowadzenie w Przedmiocie najmu innej działalności niż określona niniejszą umową.
5. Zmiana przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń Przedmiotu najmu przez Najemcę wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku braku takiej zgody Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
6. Wykluczone jest podejmowanie w wynajmowany lokalu działalności innej niż gastronomiczna, a także odtwarzanie muzyki i organizowanie koncertów, które kolidowałyby z działalnością innych najemców, w szczególności zakłócałyby seanse filmowe. Organizowanie imprez z odtwarzaniem głośnej muzyki możliwe jest po uprzednim uzgodnieniu z pozostałymi najemcami lokali w budynku Gdyńskiej Szkoły Filmowej i poinformowaniu o dokonanych uzgodnieniach Wynajmującego.
7. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzania okresowych lub adaptacyjnych remontów w pozostałych pomieszczeniach Gdyńskiego Centrum Filmowego i w jego otoczeniu. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, aby ewentualne prace remontowe nie utrudniały istotnie działalności Najemcy.

### § 5

Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot najmu ma zapewniony dostęp do mediów niezbędnych do realizacji działalności Najemcy. Ponadto najemca stwierdza, że Przedmiot najmu jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.

### § 6

1. Strony niniejszym uzgadniają, że Najemca ma prawo do dokonywania wszelkich prac adaptacyjnych, dostosowujących Przedmiot najmu do swoich potrzeb, zgłaszając zakres tych adaptacji Wynajmującemu, który ma prawo wniesienia zastrzeżeń w wypadku stwierdzenia, że zakres adaptacji wykracza poza przedmiot najmu, zmienia przeznaczenie Przedmiotu najmu a także stoi w sprzeczności w prawami innych najemców czy powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Najemca, na podstawie odrębnego pisemnego pozwolenia Wynajmującego, na warunkach odrębnie ustalonych, będzie mógł zainstalować w miejscu wskazanym przez Wynajmującego, w dowolnym czasie obowiązywania umowy, znaki, napisy, tablice lub reklamy, związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez Najemcę („Reklama”). Koszty montażu i usunięcia Reklamy po zakończeniu okresu najmu oraz spowodowanych tym szkód, obciążają Najemcę. Najemca na własny koszt zamontuje nośniki reklamowe i zobowiązuje się do uzyskania, w trybie właściwych przepisów prawnych, wszelkich zezwoleń wymaganych na ich zamontowanie na/przy przedmiocie najmu.
3. Strony dopuszczają możliwość umieszczenia oznaczenia przedmiotu najmu pod nazwą handlową różną od nazwy Najemcy.
4. Najemca nie może w trakcie obowiązywania Umowy ani po jej rozwiązaniu bądź wygaśnięciu żądać od Wynajmującego zapłaty lub jakiegokolwiek innej formy ekwiwalentu za poniesione przez Najemcę w Przedmiocie najmu nakłady i dokonane przez niego ulepszenia. Wszelkie nakłady i ulepszenia



dokonywane będą przez Najemcę wyłącznie na jego koszt, bez prawa potrącenia ich wartości z czynszu czy też innych opłat, do ponoszenia których Najemca zobowiązany jest mocą niniejszej Umowy.

5. Strony dopuszczają odstępstwo od zasady wskazanej w ust. 4 niniejszego §, w przypadku gdy Wynajmujący rozwiąże z Najemcą umowę przed datą jej zakończenia z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego (dotyczy też zapisu § 10 ust. 4 niniejszej umowy). W takim przypadku Wynajmujący zwróci Najemcy niezamortyzowane koszty adaptacji przedmiotu najmu, na które Najemca miał zgodę Wynajmującego.

## **§ 7**

1. Wynajmujący zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot najmu i wszelkie urządzenia związane z jego funkcjonowaniem, także urządzeń będących własnością Najemcy lub przez niego zainstalowanych lub zamontowanych (także w ściankach działowych), w należyтым stanie zgodnie z przepisami prawa nakładającymi obowiązek w tym względzie na właścicieli nieruchomości.

2. Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt bieżących napraw wszystkich instalacji w Przedmiocie najmu.

3. Najemca jest zobowiązany do utrzymania Przedmiotu najmu w dobrym stanie. Nie obciążają go jednak skutki normalnego zużycia, będącego następstwem prawidłowego używania.

4. Do obowiązków Najemcy należy utrzymanie porządku i czystości w Przedmiocie najmu oraz przed wejściem do niego, przestrzeganie przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych oraz usuwania i segregowania odpadów.

5. W celu umożliwienia właściwego wykonywania Umowy, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wejścia w porozumieniu z Najemcą na teren Przedmiotu najmu w celu:

- a) dokonania inspekcji i sprawdzenia jego stanu,
- b) naprawienia jakichkolwiek naruszeń, jakich dopuścił się Najemca w odniesieniu do swoich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy,
- c) naprawy, konserwacji, czyszczenia, zmiany, wymiany instalacji, dodania lub wykonania podłączenia do kanałów obsługujących budynek, w którym znajduje się Przedmiot najmu;
- d) naprawy lub wymiany lub przebudowy jakichkolwiek części budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
- e) wykonania któregośkolwiek ze swoich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy najmu.

6. Wszystkie te prawa mogą być wykonywane pod warunkiem wystosowania odpowiedniego zawiadomienia i wspólnego ustalenia terminu, z wyjątkiem przypadków wymagających nagłej interwencji.

## **UBEZPIECZENIA**

### **§ 8**

1. Najemca, w całym okresie obowiązywania umowy, ma obowiązek ubezpieczyć na swój koszt i swoim staraniem Przedmiot najmu oraz mienie wniesione do Przedmiotu najmu w zakresie wszelkich ryzyk, jakie Najemca uzna za konieczne, w tym od ognia a także utrzymywania w okresie najmu polisy ubezpieczeniowej obejmującej ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w Przedmiocie najmu.

2. Najemca ubezpieczy szyby wewnętrzne od stłuczenia z przyczyn innych niż wymienione w § 8 ust.1. Zlikwidowanie szkód z tego tytułu obciąży Najemcę i Wynajmujący nie będzie sobie rościł praw z tego tytułu, z zastrzeżeniem, że ewentualne wymieniane szyby będą standardem odpowiadać obecnie zamontowanym.

3. Najemca i jego pracownicy mają obowiązek znać przepisy BHP i p.poż oraz zasady postępowania w przypadku konieczności prowadzenia akcji gaśniczej w początkowej fazie pożaru, ewakuacji, a także rozróżniać sygnał syreny informującej o pożarze od syreny włamaniowej.

4. Najemca i jego pracownicy muszą znać rozmieszczenie sprzętu p.poż. w budynku i bezpośrednim sąsiedztwie (hydranty, włączniki p.poż., podręczny sprzęt p.poż. na powierzchniach wspólnych).

5. Najemca nie może przechowywać w Przedmiocie najmu materiałów łatwopalnych z wyjątkiem substancji koniecznych do prowadzenia działalności.





6. Zgodnie z zaleceniem wielobranżowego projektu wykonawczego w kuchni restauracji powinny być zastosowane okapy kuchenne nawiewno-wyciągowe z wiązką wychwytyjącą oraz lampami UV. Wynajmujący dopuszcza rozwiązanie równoważne, które spowoduje poniżej opisany efekt. Najemca, poprzez zastosowanie odpowiedniego dla tego miejsca wyposażenia, zapewni, że jego działalność nie będzie miała negatywnego wpływu na pozostałe obiekty Gdyńskiego Centrum Filmowego, zwłaszcza w zakresie uciążliwego rozprzestrzeniania się zapachów kuchennych, w tym do parkingu podziemnego. W przypadku niespełniania tego warunku, Zamawiający może wypowiedzieć umowę najmu z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

## CZYN SZ I ROZLICZENIA FINANSOWE

### § 9

1. Czynsz najmu („Czynsz”), jest płatny miesięcznie od pierwszego miesiąca, w którym nastąpi odbiór Przedmiotu najmu. Strony ustalają Czynsz:

NETTO ..... zł w okresie od 01 października danego roku do 31 marca roku następnego

NETTO ..... zł w okresie od 01 kwietnia do 30 września danego roku

2. Do wskazanego czynszu netto zostanie doliczony podatek VAT wg aktualnie obowiązującej stawki VAT.

3. Wysokość Czynszu na kolejne lata będzie waloryzowana raz na początku roku kalendarzowego - najpóźniej do końca marca, o wysokość wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do poprzedniego roku ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja nie wymaga zmiany Umowy i zostanie podana do wiadomości Najemcy w treści faktury obejmującej zwaloryzowany Czynsz. Pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż w 2022 roku.

4. Oprócz Czynszu Najemca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych, wynikających z użytkowania Przedmiotu najmu. Koszty eksploatacyjne płatne są na podstawie faktur dostarczanych odrębnie przez Wynajmującego. Koszty eksploatacyjne obejmują: utrzymanie budynku i jego bezpośredniej okolicy w czystości, ochronę budynku, dostawę energii według wskazań licznika ....., wody według wskazań licznika ....., Internetu i telefonu (jeśli media te dostarczane są na podstawie umów zawartych przez Wynajmującego), koszt konserwacji urządzeń związanych z eksploatacją Przedmiotu najmu obciąża Najemcę, proporcjonalny do powierzchni Przedmiotu najmu udział w koszcie konserwacji urządzeń związanych z eksploatacją całego budynku, jeśli są przeznaczone do wykorzystania także przez Najemcę lub wpływają na warunki korzystania z Przedmiotu. Najemca ww. opłaty ponosić będzie wg wskazań opomiarowania lokalu oraz części wspólnej (wg algorytmu stosowanego przez Zamawiającego dla rozliczeń odnośnie do części wspólnej), dla ochrony obiektu i konserwacji urządzeń związanych z eksploatacją całego budynku w części proporcjonalnej - liczonej dla powierzchni zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni całego obiektu.

5. Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego Czynsz z góry, do 10-go każdego miesiąca. Wynajmujący podejmie stosowne działania, aby faktura została dostarczona Najemcy przed datą płatności, jednakże brak faktury obejmującej Czynsz nie zwalnia Najemcy z terminowej zapłaty.

6. Opłaty eksploatacyjne płatne są w terminach i w sposób określony w stosownych fakturach

7. W przypadku opóźnienia z płatnością Czynszu lub opłat eksploatacyjnych Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo naliczania odsetek ustawowych od zaległej kwoty za okres opóźnienia.

8. Strony ustalają, że w przypadku utraty możliwości prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej opisanej w § 1 ust. 3 z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego lub innego Najemcy (także przyczyn niezawinionych i spowodowanych siłą wyższą), w szczególności takich jak awarie instalacji, awarie urządzeń grzewczych, uszkodzenia przedmiotu najmu, na okres dłuższy niż dwa dni, należny czynsz będzie proporcjonalnie pomniejszony o ten okres.

9. Najemca jest zobowiązany dokonywać opłat wynikających z niniejszej Umowy na rzecz Wynajmującego na rachunek bankowy:

**42 1440 1101 0000 0000 1045 6746**

lub inne rachunki wskazane uprzednio przez Wynajmującego.





## ROZWIĄZANIE UMOWY

### § 10

1. Umowa kończy się z upływem okresu, na który została zawarta.
2. Umowa zostanie automatycznie przedłużona na okres kolejnych 3 lat, chyba że którakolwiek ze Stron postanowi inaczej i wyrazi to na piśmie wysłanym do drugiej Strony nie później niż 90 dni przed końcem okresu, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
3. Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
  - a) jest w zwłoce z zapłatą całości lub części Czynszu lub którejkolwiek opłaty eksploatacyjnej za co najmniej dwa pełne okresy płatności.
  - b) używa Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem; w tym narusza § 4 ust. 2 i ust. 6.
  - c) bez zgody Wynajmującego dokona przebudowy Przedmiotu najmu (naruszenie § 6);
  - d) podnajmie Przedmiot najmu lub jego część lub odda w użytkowanie bez zgody Wynajmującego;
  - e) nie przestrzega innych istotnych postanowień umowy.
4. Rozwiązanie Umowy następuje przez pisemne oświadczenie Wynajmującego z wymienieniem przyczyny rozwiązania. Rozwiązanie Umowy nie zwalnia Stron z wykonania obowiązków powstałych przed dniem tego rozwiązania.
5. Do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najemca niezwłocznie opróżni i opuści Przedmiot najmu, oraz naprawi wszelkie szkody wynikające z takiego usunięcia. Najemca w terminie siedmiu (7) dni na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przekaze Wynajmującemu Przedmiot najmu w stanie nie gorszym, niż w dniu objęcia, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
6. W przypadku nieopuszczenia i nieopóźnienia Przedmiotu najmu do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Najemca zobowiązany będzie płacić karę umowną w wysokości podwójnego czynszu brutto za cały okres do zdania Przedmiotu najmu Wynajmującemu. W wypadku opóźnienia w oddaniu Przedmiotu najmu powyżej 60 dni, kara umowna zostaje zwiększona do trzykrotności czynszu brutto. Czynsz brutto, o którym mowa w niniejszym §, oznacza czynsz obowiązujący w ostatnim dniu obowiązywania umowy. Oprócz kary umownej za brak opuszczenia i opróżnienia Przedmiotu najmu, Najemca będzie za czas z jego korzystania płacił opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 9 ust. 4.
7. Wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem 90 dni najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego w drodze pisemnego oświadczenia.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 11

1. Wszelkie zawiadomienia, informacje oraz wnioski i żądania przewidziane w Umowie i odnoszące się do jej postanowień Strony mogą przysyłać sobie pocztą elektroniczną na podane w Umowie adresy, za wyjątkiem tych pism, dla których forma pisemna i sposób ich przesłania został odmiennie określony powyżej.
2. Strony ustalają następujące adresy korespondencyjne:

Wynajmujący: Gdynia 81-372, ul. Armii Krajowej 24, e-mail: sekretariat@arg.gdynia.pl

Najemca: .....

3. Strony są zobowiązane informować się na piśmie o każdej zmianie siedziby, bądź adresu dla doręczeń pod rygorem uznania doręczenia korespondencji na ostatnio wskazany adres za skuteczne, tj. wywołujące skutki prawne.

### § 12

1. Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla położenia Przedmiotu najmu.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.





3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

4. Niniejsza umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

Załącznik nr 1:

Plan Gdyńskiego Centrum Filmowego z zaznaczonym planem lokalu stanowiącego przedmiot przetargu

.....  
Za Wynajmującego

.....  
Za Najemcę

