

## UMOWA

zawarta w dniu **xxx** w Krakowie pomiędzy:

**Operą Krakowską w Krakowie**, z siedzibą ul. Lubicz 48, 31-512 Kraków; NIP: 6750006174; wojewódzką samorządową instytucją kultury wpisaną do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Województwo Małopolskie pod numerem RIK 2/99 zwaną dalej: **Zamawiającym** lub **Operą**, reprezentowaną przez dyrektora prof. dr hab. Piotra Sułkowskiego,

a

**xxx** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **xxx**, z siedzibą **xxx**, NIP: **xxx**; zwaną dalej Najemcą.

### §1

1. Strony niniejszej umowy ustalają, że przedmiotem najmu są lokale przeznaczone do prowadzenia działalności gastronomicznej w budynkach Opery przy ul. Lubicz 48 w Krakowie:
  - a. lokal użytkowy o powierzchni całkowitej **56,5m<sup>2</sup>** w budynku „B” Opery – powierzchnia zaplecza gastronomicznego i części usługowej wraz z wyposażeniem (bufet pracowniczy);
  - b. lokal użytkowy o powierzchni całkowitej **50m<sup>2</sup>**, położony na piętrze budynku „D” Opery, wraz z wyposażeniem – pomieszczenie przeznaczone na kawiarnię antraktową;
  - c. wyznaczone punkty w foyer dla mobilnych stanowisk obsługi antraktowej.
2. Opera oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich.
3. Najemca wykorzystywał będzie lokal na prowadzenie działalności gastronomicznej, zaś wszelkie zmiany przeznaczenia wynajętego lokalu, jego podnajem lub oddanie do bezpłatnego użytkowania, wymagają pisemnej zgody Opery.
4. Przygotowanie gotowanych posiłków na potrzeby bufetu pracowniczego oraz na potrzeby obsługi wydarzeń w Operze odbywa się w lokalu gastronomicznym Najemcy poza obiektami Opery i jest dostarczane do Opery z zachowaniem obowiązujących wymogów w tym zakresie.

### §2

1. Strony zawierają umowę najmu na okres do dnia **xxx**, począwszy od dnia **xxx** roku. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi dnia **xxx**.
2. Po każdym zakończonym kwartale nastąpi sprawdzenie stanu należności, stanu higieniczno – sanitarnego lokali oraz stanu urządzeń.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w realizacji umowy (zaległości/wad/usterek) Najemca zobowiązany jest do ich usunięcia w terminie 1 miesiąca od daty sporządzenia notatki.

### §3

1. Z wydania przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy zawierający szczegółowy opis stanu lokali (wraz z wyposażeniem) oraz dokumentacją zdjęciową.
2. Wykonywanie przez Najemcę prac adaptacyjnych i remontowo-budowlanych w lokalu, w szczególności czynienie jakichkolwiek nakładów i dokonywanie ulepszeń wymaga wcześniejszej pisemnej zgody Opery na szczegółowo określony zakres prac oraz uzyskania stosownych, wynikających z przepisów prawa, zgód, pozwoleń i decyzji kompetentnych organów. Obowiązek uzyskania niezbędnych pozwoleń i przekazania ich Operze obciąża Najemcę. Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Operze kopii uzyskanych pozwoleń i decyzji przed rozpoczęciem prac w lokalu. Przeprowadzane adaptacje lub przebudowa pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu muszą być wykonywane w sposób zgodny z przepisami określającymi zasady korzystania z obiektów budowlanych po uprzednim uzyskaniu zgody Opery oraz stosownych opinii, uzgodnień i zezwoleń organów nadzoru budowlanego i innych właściwych organów. Nakłady poniesione przez Najemcę w przedmiotowym lokalu stają się własnością Opery i dlatego Najemca pozostawi owe nakłady i ulepszenia w lokalu i nie będzie żądał zwrotu ich wartości od Opery. Wykonanie takich prac następuje na wyłączny koszt Najemcy bez prawa regresu do Opery.

3. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia wymaganej obsługi oraz zapewnienia utrzymania porządku i czystości w wynajmowanych lokalach. Najemca zobowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód wyrządzonych osobom trzecim tak na osobie jak i w mieniu Opery, których powstanie związane było z prowadzoną działalnością, bez względu na to czy szkody owe powstały na skutek działania lub zaniechania Najemcy czy też jego klientów.
4. Najemca zobowiązany jest użytkować elementy wyposażenia lokali w sposób prawidłowy i zgodny z instrukcjami obsługi oraz do bieżącej konserwacji przedmiotu najmu oraz przekazanego wyposażenia. W razie zużycia wyposażenia w trakcie trwania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest każdorazowo poinformować o tym fakcie Operę, w celu ustalenia zasad likwidacji i ewentualnego zakupu nowego wyposażenia. W przypadku urządzeń objętych gwarancją, Najemca uprawniony jest do korzystania z uprawnień z tytułu gwarancji.
5. Najemca zobowiązuje się do zawarcia i utrzymania przez cały okres najmu umów OC i NW w związku z prowadzoną działalnością w wynajętym lokalu. Kopia aktualnej polisy OC Najemcy stanowi załącznik do umowy. Najemca zobowiązany jest do dostarczania aktualnej kopii polisy w terminie do 14 dni od wygaśnięcia poprzedniej.
6. Najemca zobowiązany jest do instalacji terminali płatniczych umożliwiających płatność bezgotówkową tradycyjnie oraz zbliżeniowo, we wszystkich punktach, w których prowadzona jest sprzedaż.
7. Najemca zobowiązany jest nie dopuszczać do prowadzenia w lokalu działalności o charakterze nielegalnym, antypaństwowym lub godzącym w uczucia religijne oraz naruszającej normy obyczajowe.
8. Opera wyraża zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu przeznaczonym na kawiarnię oraz na stoiskach antraktowych, po uzyskaniu stosownych koncesji. Nieuzyskanie koncesji lub jej utrata przez Najemcę uprawniać będzie strony do wypowiedzenia umowy najmu.
9. Przed rozpoczęciem działalności w przedmiotowych lokalach Najemca zobowiązany jest uzyskać wymagane zezwolenia na prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalach i dokonanie wymaganych prawem zgłoszeń w związku z prowadzoną działalnością.
10. Najemca zobowiązany jest przestrzegać przepisów związane z bezpieczeństwem ppoż., BHP oraz wymogami Sanepid i innymi obowiązującymi w Operze.
11. Najemca umożliwia dostęp do przedmiotu najmu Operze w celu realizacji przeglądów, konserwacji, napraw budynku oraz jego instalacji.
12. Oznakowanie elementów serwisu stołowego lub jakichkolwiek elementów wystroju przy użyciu logo, nazw lub reklam innych podmiotów i firm niż Opera, jak również umieszczanie jakichkolwiek reklam i podobnych materiałów innych podmiotów i firm w przedmiocie najmu, wymaga zgody Opery. Najemca zobowiązany jest do umieszczania w lokalu materiałów informacyjnych i reklamowych Opery.
13. Najemca może umieszczać reklamę związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą po uprzednim uzgodnieniu z Operą treści oraz formy reklamy i uzyskaniu stosownych zgód, pozwoleń i decyzji właściwych organów.
14. Opera zastrzega możliwość zgłaszania uwag do jakości oferowanego przez Najemcę menu i stosowanego cennika oraz sposobu i jakości obsługi a także do innych działań podejmowanych przez Najemcę w przedmiocie najmu. W przypadku stwierdzenia udokumentowanej nieprawidłowości i po bezskutecznym 2-krotnym zgłoszeniu przez Operę uwag w tym zakresie, Opera zastrzega sobie prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 5% miesięcznej sumarycznej stawki czynszu.
15. Strony ustalają następujące założenia organizacyjne dotyczące prowadzenia obsługi gastronomicznej:

**1)Bufet pracowniczy.**

- a) Godziny pracy bufetu: ze względu na system pracy Opery, gdzie praca wykonywana jest rano (próby 10:00-14:00) i wieczorem (próby, spektakle 18:00-22:00), a biuro funkcjonuje w godzinach 7:00-16:00 ustala się, że bufet pracowniczy będzie czynny w dni robocze w godzinach **od 09:00 do 15:00**. Serwowanie dań ciepłych odbywać się będzie w godz. **11:30 - 15:00**, a w pozostałych godzinach dostępny będzie bufet zimny i napoje (ciepłe i zimne).

Bufet w dni, w których odbywać się będą popołudniowe próby i spektakle będzie dodatkowo czynny w godzinach **od 17:00 do 20:00** lub do zakończenia ostatniej przerwy wydarzenia; a w soboty, niedziele i dni świąteczne otwarcie nastąpi **na 1 godzinę przed wydarzeniem i potrwa do zakończenia ostatniej przerwy**;

- b) Opera oczekuje od Najemcy preferencyjnego traktowania pracowników Opery, co ma mieć wyraz w kalkulacji cen posiłków oferowanych w bufecie pracowniczym. W przerwie wakacyjnej (lipiec – sierpień) bufet powinien być otwarty minimum 4 godziny (godziny do ustalenia z Operą), przy uwzględnieniu konieczności wydłużeniu godzin otwarcia bufetu w przypadkach uzasadnionych organizacją innych wydarzeń artystycznych lub usługowych w Operze. Czynsz w okresie przerwy wakacyjnej będzie pomniejszony o 50%. W pełnym okresie urlopowym Opera dopuszcza możliwość zamknięcia bufetu na zasadach uzgodnionych z Operą.
- c) W lokalu nie ma możliwości pełnej obróbki surowców. Zaplecze gastronomiczne może przygotowywać potrawy z półproduktów lub dań gotowych, wg uzgodnień dokonanych przez Najemcę z Sanepidem.
- d) Z uwagi na bliskie usytuowanie lokalu przy wejściu na scenę, nie mogą być serwowane posiłki o mocnym aromacie.
- e) Opera nie wyraża zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w bufecie pracowniczym.
- f) Najemca jest zobowiązany do zapewnienia naczyń, sztućców oraz pozostałego wyposażenie niezbędnego dla prowadzenia działalności, a także do zapewnienia wystroju w sali konsumpcyjnej bufetu pracowniczego (w tym nakrycia stołów) oraz dbania o ich estetykę i czystość.

## **2)Obsługa antraktowa.**

- a) Obsługa antraktowa polega na sprzedaży napojów gorących i zimnych, słodczy, przekąsek, napojów alkoholowych przed oraz w przerwach wydarzeń; obsługa w trakcie wydarzeń porannych: na 60 minut przed rozpoczęciem do 30 minut po zakończeniu wydarzenia; obsługa w trakcie wydarzeń wieczornych: na 60 minut przed rozpoczęciem do zakończenia ostatniej przerwy, a w przypadku wydarzenia bez przerwy: do 30 minut od jego rozpoczęcia;
- b) Sprzedaż realizowana jest w formie punktu restauracyjno-kawiarnianego (usytuowanego na piętrze budynku D) oraz mobilnych stoisk do sprzedaży (umożliwiających łatwą zmianę ich lokalizacji). Zmiany umiejscowienia stoisk wymagają zgody Opery. Punkty obsługi antraktowej:
  - min. 1 punkt podczas spektakli realizowanych na Scenie Kameralnej, usytuowany w lokalizacji uzgodnionej z Operą,
  - min. 3 punkty podczas spektakli realizowanych na Dużej Scenie z widownią w części amfiteatru usytuowane w lokalizacjach uzgodnionych z Operą + punkt kawiarniany,
  - min. 3 punktów w przypadku spektakli realizowanych na Dużej Scenie z pełną widownią, usytuowanych w lokalizacjach uzgodnionych z Operą + punkt kawiarniany,
  - min. 1 punkt w przypadku wydarzeń organizowanych na Antresoli z liczbą uczestników powyżej 50 osób + punkt kawiarniany,
  - min. 1 punkt lub punkt kawiarniany w przypadku wydarzeń organizowanych na Antresoli z liczbą uczestników poniżej 50 osób,
  - min. 3 punktów w przypadku innych wydarzeń obejmujących cały gmach Opery + punkt kawiarniany.
- c) Na potrzeby obsługi antraktowej Najemca zobowiązany jest do zapewnienia następujących składników wyposażenia:
  - stoiska do obsługi antraktowej – min. 3 szt.
  - wysokie stoliki konsumpcyjne, tzw. koktajlowe - 30 szt. wraz z bielizną stołową (obrusami) w ilości umożliwiającej jej wymianę (min. po 2 kpl.),
  - naczynia do obsługi antraktowej,
  - bielizna stołowa w postaci obrusów/nakryć na stoliki kwadratowe będące na

wyposażeniu Opery, znajdujące się w strefie foyer (40 szt. o wym. 90x90cm) w ilości umożliwiającej ich wymianę (min. po 2 kpl.),

- dodatkowe wyposażenia do zagospodarowania i organizacji stref konsumpcyjnych – tj. meble typu kanapy, siedziska, stoliki, wraz z niezbędną bielizną stołową.
- d) Strefy konsumpcyjne powinny być zorganizowane w następujących miejscach:
- w tzw. „części restauracyjnej” Antresoli (bud. D. I piętro) w przestrzeni Antresoli,
  - w przestrzeni holu kasowego (bud. D parter),
  - w przestrzeni foyer przy szatni (budynek C – parter).
- e) Opera wymaga zapewnienia przez Najemcę naczyń szklanych dla podawania wszystkich alkoholi, napojów oraz słodczy i przekąsek oferowanych na stoiskach.
- f) Opera wymaga zapewnienia napojów zimnych w szklanych opakowaniach.
- g) Na każdym stoisku antraktowym Najemca powinien zapewnić:
- min. 2 ekspresy ciśnieniowe do kawy,
  - min. 2 osobową obsługę kelnerską,
  - min. 3 rodzaje ciast,
  - wysoką jakość oferowanych produktów, ze szczególnym uwzględnieniem napojów alkoholowych oraz napojów ciepłych (kawa, herbata),
  - widoczny dla widzów cennik produktów,
  - rozszerzenie menu stoisk antraktowych, ewentualne zmiany asortymentu lub organizacji obsługi wymagają uzgodnienia z Operą,
- h) Działalność punktów nie jest działalnością całoroczną i dotyczy sezonu artystycznego (zazwyczaj od września do lipca). O konieczności obsługi gastronomicznej Opery w przypadku ewentualnej organizacji imprez w lipcu i sierpniu, Najemca zostanie poinformowany przez Operę z miesięcznym wyprzedzeniem. W okresie przerwy artystycznej Opera Krakowska nie będzie pobierała opłaty za najem, z zastrzeżeniem naliczenia odpowiednich opłat za korzystanie z lokalu w przypadku realizacji w tym okresie obsługi antraktowej, w okolicznościach opisanych w niniejszym punkcie.
- i) Działalność punktów oraz pełna gotowość wymagana jest na godzinę przed danym wydarzeniem.
- j) W przypadku wyjątkowych wydarzeń typu bale, koncerty, itp. działalność punktów może zostać wydłużona do momentu opuszczenia gmachu Opery przez ostatniego widza, przy czym zaistnienie powyższej sytuacji zostanie zgłoszone Najemcy przez Operę najpóźniej na 1 tydzień przed wydarzeniem.
- k) Projekt stanowisk antraktowych, wysokich stolików oraz pozostałego wyposażenia, a także projekt wystroju miejsc antraktowych, miejsc konsumpcyjnych oraz projekt stroju personelu powinny być dostosowane do charakteru miejsca i współgrać z istniejącymi elementami wystroju Opery oraz powinny być uzgodnione i uzyskać akceptację Opery.
- l) Po każdej przerwie podczas której wykonywane były czynności obsługi antraktowej, personel obsługi antraktowej zobowiązany jest do uporządkowania stolików i miejsc konsumpcji oraz usunięcia śmieci pozostawionych przez klientów,
- m) Czynności przygotowawcze i porządkowe związane z prowadzeniem obsługi antraktowej realizowane w czasie trwania spektakli, powinny przebiegać bez zakłócania obowiązującej ciszy.

### **3)Inne wydarzenia organizowane przez Operę lub w siedzibie Opery.**

- a) Realizacja obsługi cateringowej premier, balów i innych wydarzeń organizowanych lub współorganizowanych przez Operę Krakowską, odbywa się w wyniku przeprowadzonych odrębnych postępowań.
- b) W przypadku wydarzeń organizowanych przez Operę lub wydarzeń zewnętrznych, odbywających się na terenie Opery, podczas których usługa cateringowa dla widzów i/lub artystów świadczona jest przez podmiot trzeci, Najemca zobowiązany jest do współdziałania zarówno z Operą, jak i realizującym obsługę cateringową podmiotem, w zakresie który umożliwia podmiotowi zrealizowanie zamówionej usługi cateringowej na terenie obiektu Opery. Na czas świadczenia usługi cateringowej przez innego

kontrahenta, Najemca zobowiązany jest do zapewnienie bielizny stołowej (obrussy) na stoliki kwadratowe, znajdujące się na wyposażeniu Opery. Zapewnienie pozostałego wyposażenia koniecznego do realizacji usługi cateringowej leży po stronie podmiotu realizującego usługę cateringową.

- c) Każda forma innego niż przewidziano w umowie korzystania z najmowanych pomieszczeń, korzystanie z innych pomieszczeń i powierzchni na terenie Opery, a także każdy inny rodzaj aktywności Najemcy na terenie Opery, wymagają odrębnych ustaleń potwierdzonych zawarciem stosownej umowy.

16. Planowane dni i godziny pracy bufetu oraz obsługi antraktowej (kalendarz google) Opera udostępnia Najemcy na wyświetlaczu na 1 piętrze w siedzibie Opery oraz na gmail wskazany przez Najemcę.

#### §4

1. Strony zgodnie oświadczają, że miesięczny czynsz najmu wynosił będzie:
  - a) lokal użytkowy o powierzchni całkowitej 56,5m<sup>2</sup> w budynku „B” Opery – powierzchnia zaplecza gastronomicznego i części usługowej wraz z wyposażeniem - stawka czynszu netto **xxx zł** x 56,5m<sup>2</sup> = **xxx zł** (słownie: **xxx** złotych) + należny podatek VAT 23%; brutto: **xxx zł**;
  - b) lokal użytkowy o powierzchni całkowitej 50m<sup>2</sup>, położony na piętrze budynku „D” Opery Krakowskiej w Krakowie wraz z wyposażeniem – pomieszczenie przeznaczone na kawiarnię antraktową oraz wyznaczone punkty w foyer dla mobilnych stanowisk obsługi antraktowej - stawka czynszu netto = **xxx zł** x 50m<sup>2</sup> = **xxx zł** (słownie: **xxx** złotych) + należny podatek VAT 23%; brutto: **xxx zł**.Razem czynsz miesięczny netto wynosi **xxx zł** (słownie: **xxx** złotych) + należny podatek VAT 23%; brutto: **xxx zł**.
2. Wraz z czynszem, Najemca zobowiązany jest w każdym miesiącu uiszczać podatek od nieruchomości w wysokości **293,76 zł netto** + należny podatek VAT. Kwota podatku od nieruchomości ustalona zostaje na podstawie aktualnej uchwały Rady Miasta Krakowa. Na dzień podpisania umowy stawka podatku od nieruchomości wynosi **33,10 zł netto** za 1m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku od nieruchomości, Opera uprawniona jest do podwyższenia stawki czynszu o kwotę odpowiadającą zmianie wysokości stawki podatku od nieruchomości, ze skutkiem na dzień wejścia w życie uchwały Rady Miasta Krakowa.. Podatek od nieruchomości wyliczany jest jako iloczyn metrów wynajmowanej powierzchni tj. 106,5m<sup>2</sup> oraz stawki podatku **33,10 zł netto**, czyli **3.525,15 zł netto**, dzielone przez 12 miesięcy, co daje miesięczną kwotę **293,76 zł netto**.
3. W okresie przerwy wakacyjnej (lipiec-sierpień) czynsz za lokal wskazany w pkt. 1 lit. a niniejszego paragrafu będzie pomniejszony o 50%.
4. W okresie przerwy wakacyjnej (lipiec-sierpień) Opera nie będzie pobierała czynszu za lokal wskazany w pkt. 1 lit. b, z zastrzeżeniem, iż czynsz naliczany będzie proporcjonalnie w przypadku realizacji obsługi antraktowej podczas imprez zorganizowanych w okresie przerwy artystycznej.
5. Stawka czynszu ulegać będzie corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług (inflacji) ogłaszany przez GUS, za stosownym zawiadomieniem przez Operę. Zmiana ta nie będzie wymagała podpisania aneksu do umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu 2025 roku.
6. Czynsz, określony w ust 1 i 2 powyżej, będzie płatny z góry do 15 dnia każdego kolejnego miesiąca wraz z należnym podatkiem 23% VAT, na podstawie faktury VAT wystawionej i przekazanej Najemcy na adres e-mail: **xxx** do pięciu dni roboczych po rozpoczęciu danego miesiąca, przelewem na konto Opery nr **56 1020 2892 0000 5702 0563 9945**, z zastrzeżeniem naliczenia odsetek ustawowych na wypadek zwłoki w płatności. Za dzień dokonania zapłaty rozumie się dzień uznania rachunku bankowego Opery.
7. Najemca zobowiązuje się poza czynszem uiszczać opłaty za dostawę wody zimnej i ciepłej, odprowadzanie ścieków, energię elektryczną, zgodnie ze wskazaniem subliczników. Opłaty te uiszczane będą na podstawie przedkładanych faktur w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury.

8. Wywóz nieczystości stałych odbywa się na podstawie umowy zawartej pomiędzy Operą a MPO. Należność z tytułu wywozu nieczystości stałych Najemca będzie regulował na podstawie szacowanej ilości odpadów. Koszt wywozu nieczystości będzie ujmowany w comiesięcznym zestawieniu płatności za media.
9. Opłata za użytkowanie sprzętu stanowiącego wyposażenie najmowanych lokali należącego do Opery, ujęta jest w kwocie czynszu.
10. Strony ustalają kaucję w wysokości **dwumiesięcznego** czynszu brutto, tj. w wysokości **xxx zł** (słownie: **xxx** złotych). Kaucja będzie płatna w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy na rachunek bankowy Opery nr **56 1020 2892 0000 5202 0564 8144**. Kaucja stanowi zabezpieczenie wszelkich należności związanych z umową najmu lub naprawą szkód.

#### §5

Najemca oświadcza, iż dla artystów i pracowników Opery Krakowskiej na cały asortyment w kawiarni antraktowej obowiązywał będzie rabat w wysokości 20% - po okazaniu kodu rabatowego, który można odebrać w bufecie pracowniczym Opery.

#### §6

Opera zobowiązana jest:

1. wydać przedmiot najmu Najemcy,
2. udostępnić możliwość dojazdu i parkowania pojazdów realizujących dostawy na rzecz Najemcy, na czas trwania dostawy,
3. zapewnić dostawę wody, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania do przedmiotu najmu,
4. zapewnić ochronę zewnętrzną obiektu i monitoring zewnętrzny obiektu, na terenie którego znajduje się przedmiot najmu.

#### §7

1. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązuje się najpóźniej w ostatnim dniu okresu najmu wydać Operze przedmiotowe lokale, opróżnione z osób i rzeczy, w stanie niepogorszonym, spisując protokół zdawczo-odbiorczy i przedkładając fotografie lokalu w dniu sporządzania protokołu, dokumentujące stan lokalu po zakończeniu najmu.
2. Po zakończeniu umowy najmu wskutek jej wypowiedzenia lub rozwiązania, Najemca zobowiązuje się opuścić przedmiot najmu w ciągu siedmiu dni od upływu terminu wypowiedzenia lub dnia jej rozwiązania.
3. W przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i 2 Najemca wyraża zgodę na wejście Opery do przedmiotu najmu i jego opróżnienie oraz zabezpieczenie pozostawionego wyposażenia na koszt Najemcy.
4. Niezależnie od uprawnienia określonego w ustępie powyżej Opera może naliczyć opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu. Opłata za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu lub jego części wynosi 300% stawki określonej w § 4 ust 1 i 2 umowy.

#### §8

1. Strony mają prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Opera ma nadto prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Najemcę któregokolwiek ze zobowiązań określonych w **§3** umowy, w przypadku zwłoki Najemcy z zapłatą czynszu lub należności ujętych w § 4 umowy za dwa pełne okresy płatności, a także w innych przypadkach przewidzianych prawem, bez praw do odszkodowania.
3. Operze przysługuje również prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nieusunięcia w terminie stwierdzonych nieprawidłowości, o których mowa w **§2 ust. 3**.
4. W przypadku niewykonania niniejszej umowy wynikającej z działania siły wyższej, Stronom nie przysługują żadne roszczenia.
5. Siła wyższa w rozumieniu niniejszej umowy oznacza wszelkie nieprzewidywalne sytuacje lub zdarzenia, o charakterze wyjątkowym, pozostające poza kontrolą Stron, uniemożliwiające którejkolwiek z nich wypełnienie jakichkolwiek spośród jej zobowiązań przewidzianych niniejszą umową, niewynikające z błędu lub zaniedbania Stron oraz pozostające nie do pokonania,

pomimo dołożenia wszelkiej należytej staranności a w szczególności: zdarzenia o charakterze katastrof przyrodniczych typu powódź, huragan, albo nadzwyczajnych i zewnętrznych wydarzeń, którym nie można było zapobiec (wojna, restrykcje stanu wojennego, powstanie, rewolucja, zamieszki, itp.). W rozumieniu niniejszej Umowy siłą wyższą nie są w szczególności deficyt sprzętowy, kadrowy, materiałowy, spory pracownicze, strajki, trudności finansowe ani też kumulacja takich czynników.

6. Strona umowy stojąca w obliczu siły wyższej musi niezwłocznie poinformować drugą Stronę umowy o zaistniałej sytuacji, naturze problemu, przewidywanym czasie trwania oraz przewidywanych konsekwencjach, jak również podjąć działania w celu zminimalizowania możliwych szkód.
7. Strona umowy powołująca się na okoliczność siły wyższej powinna udokumentować jej zaistnienie.

#### §9

Wszelkie wymienione w niniejszej umowie załączniki do umowy, stanowią jej integralną część. Spis załączników:

Załącznik nr 1 - Wykaz wyposażenia przedmiotu najmu;

Załącznik nr 2 - Plan lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej **56,5m<sup>2</sup>** w budynku „B” Opery;

Załącznik nr 3 - Plan lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej **50,0m<sup>2</sup>** na piętrze budynku „D”

Opery;

Załącznik nr 4 - Wzór protokołu zdawczo - odbiorczego.

#### §10

1. Osobami nadzorującymi wykonanie umowy ze strony Opery są:

- w sprawach koordynacji obsługi antraktowej i innych wydarzeń: **xxx**
- w sprawach organizacyjnych i rozliczeń: **xxx**

2. Osobą nadzorującą wykonanie umowy ze strony Najemcy jest:

- **xxx**

#### §11

1. Umowa nie jest objęta przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 11.09.2019 roku.
2. Administratorem danych osobowych pracowników, reprezentantów Najemcy oraz jego podwykonawców jest Opera. Budynki Opery są objęte monitoringiem wizyjnym. Zasady przetwarzania danych osobowych zostały opisane na: [www.operakrakowska.pl/rodo](http://www.operakrakowska.pl/rodo). Najemca zobowiązuje się do poinformowania osób, których dane przekazuje Operze w związku z wykonywaniem tej umowy o zasadach przetwarzania ich danych osobowych przez Operę.
3. W granicach wyznaczonych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, nieważność jakiegokolwiek części niniejszej umowy pozostaje bez wpływu na ważność jej pozostałej części. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji, Strony zastępują takie postanowienie ważnymi postanowieniami, wywołującymi taki sam skutek prawny.
4. Wszelkie spory rozstrzygane będą wedle prawa polskiego przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Opery.
5. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**OPERA**

**NAJEMCA**