



JEDNOSTKA
ORGANIZACYJNA
SAMORZĄDU
WOJEWÓDZTWA
MAZOWIECKIEGO

25^{lat} Mazowsze

Załącznik nr 3 do Regulaminu konkursu ofert na najem kina Luna w Warszawie
Projekt umowy najmu kina Luna

UMOWA NAJMU KINA LUNA

zawarta w Warszawie, dnia roku pomiędzy:

Mazowieckim Instytutem Kultury z siedzibą w Warszawie przy ul. Elektorальной 12, 00-139 Warszawa, wpisanym do rejestru instytucji kultury Samorządu Województwa Mazowieckiego pod Nr RIK 34/12, posiadającym NIP 525-000-59-00, REGON: 146115201

reprezentowanym przez:

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....

reprezentowanym przez:

zwanym dalej **Najemcą**

łącznie zwanymi dalej **Stronami**

Zważywszy, że Najemca jest Zwycięzcą Konkursu ofert na najem kina Luna w Warszawie na podstawie złożonej przez niego oferty (dalej „**Oferta**”), Strony zawierają niniejszą umowę najmu (dalej „**Umowa**”) na poniższych warunkach.

§ 1. Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje, a najemca bierze w najem będący własnością Wynajmującego budynek o powierzchni 1.446 m² (dalej zwany „**Budynkiem**”), posadowiony na nieruchomości (dalej zwanej „**Nieruchomością**”) położonej w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 28, o powierzchni 1449 m² stanowiącej działkę ewidencyjną nr 160 z obrębu 50507, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta WA4M/00201208/2.

Wraz z przedmiotowym Budynkiem Wynajmujący oddaje w podnajem:

- a) wynajmowane przez niego od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Sempołowskiej 3 w Warszawie pomieszczenie usytuowane w budynku przy ul. Sempołowskiej 3 w Warszawie o pow. 71,512 m² stanowiące część powierzchni budynku z przeznaczeniem na hol wyjściowy kina oraz część dachu z przeznaczeniem na wentylację kina (dalej zwane „**Powierzchnią WM**”);
- b) wynajmowany przez niego od Agencji Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Warszawie lokal użytkowy przy ul. Marszałkowskiej 28 w Warszawie o powierzchni całkowitej 240,84 m², obejmujący hol kasowy kina LUNA oraz pomieszczenia biurowo-gospodarcze (dalej zwany „**Powierzchnią AMW**”).

Budynek wraz z Powierzchnią WM i Powierzchnią AMW zwane dalej są łącznie „**Obiektem**” lub „**Przedmiotem najmu**”.

2. Przedmiot najmu składa się z m.in. z pomieszczeń: pomieszczenie kasowe i przyległe, bar, foyer, wejście do kina, biura, toalety, korytarz, kuchnia, piwnica, warsztat, pomieszczenie operatorów, dwie sale kinowe, piwnica, klatka schodowa – szczegółowy wykaz pomieszczeń określa **załącznik nr 1** - Opis

przedmiotu najmu. Przedmiot najmu wyposażony jest w wyposażenie wskazane w **załączniku nr 2 – Wyposażenie Przedmiotu najmu.**

3. Najemca oświadcza, że przed dniem zawarcia umowy zapoznał się ze stanem Przedmiotu najmu i go akceptuje.

§ 2. Wydanie Przedmiotu najmu

1. Wydanie Przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w terminie do 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, nie wcześniej jednak, niż po wniesieniu przez Najemcę Kaucji, dostarczeniu oświadczeń o poddaniu się egzekucji, o których mowa w § 9 i dostarczeniu kopii polis ubezpieczeniowych, o których mowa w § 10. Wynajmujący uprawniony jest do wcześniejszego wydania Przedmiotu najmu za co najmniej 2 dniowym uprzedzeniem.
2. Wydanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego opisującego stan Przedmiotu najmu i jego wyposażenie, sporządzonego wg wzoru stanowiącego **załącznik nr 3 - Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.**
3. Najemca zobowiązuje się przejąć przekazany mu przez Wynajmującego Przedmiot najmu.

§ 3. Ogólne zasady korzystania z Przedmiotu najmu. Zasady prowadzenia działalności w Obiekcie

1. W Obiekcie może być prowadzona wyłącznie działalność kinowa, przez którą rozumie się działalność związaną z projekcją filmów (PKD 59.14.Z) ze szczególnym uwzględnieniem kina artystycznego, organizowanie lub uczestnictwo w festiwalach filmowych oraz propagowanie kultury filmowej.
2. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) prowadzenia w Obiekcie działalności określonej w ust. 1 powyżej przez cały okres obowiązywania Umowy, za wyjątkiem okresu przeznaczonego na prace poprawiające estetykę i funkcjonalność kina wykonywane bezpośrednio po wydaniu Obiektu, przed uruchomieniem działalności kina;
 - b) posługiwania się w ramach prowadzonej w Obiekcie działalności oznaczeniem „Kino LUNA”;
 - c) rozpoczęcia działalności kina w terminie/czterech¹ miesięcy od wydania mu Przedmiotu najmu i prowadzenia jej przez cały okres najmu;
 - d) realizacji dołączonej do Oferty koncepcji działalności kina (z uwzględnieniem ewentualnymi zmian uzgodnionych z Wynajmującym);
 - e) wyposażenia Obiektu w sprzęty niezbędne dla działalności kina, który powinien być dostosowany do istniejącej infrastruktury (w szczególności istniejącej instalacji elektrycznej); Najemca zobowiązuje się do wyświetlania filmów zgodnie ze standardem DCI (lub innym uzgodnionym z Wynajmującym);
 - f) prowadzenia działalności w Obiekcie zgodnie z prawem, zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, w szczególności powstrzymywania się od działań o charakterze dyskryminującym osoby lub grupy osób z uwagi na płeć, pochodzenie rasowe lub etniczne, niepełnoprawność fizyczną lub intelektualną, wyznanie, orientację seksualną, poglądy polityczne;
 - g) prowadzenia działalności w Obiekcie w sposób niezakłócający spokoju mieszkańców sąsiednich lokali z uwzględnieniem regulaminów porządkowych wspólnoty mieszkaniowych, w skład których wchodzi podnajęte powierzchnie;
 - h) używania Obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisami przeciwpożarowymi;

¹ Termin z uwzględnieniem deklaracji z Oferty, nie dłuższy niż cztery miesiące od wydania Przedmiotu najmu

- i) usuwania śniegu i lodu (dotyczy Budynku) oraz zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania Obiektu w razie wystąpienia zewnętrznych czynników mogących oddziaływać negatywnie na stan Obiektu;
 - j) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Obiektu zgodne z jego charakterem;
 - k) utrzymania w Obiekcie porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania;
 - l) nieoddawania Obiektu w podnajem, do bezpłatnego używania lub w innej formie prawnej, w całości lub części, osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - m) zatrudniania przez okres najmu, co najmniej osób spośród personelu kina na podstawie umowy o pracę w wymiarze pełnego etatu za wynagrodzeniem nie niższym niż minimalne wynagrodzenie za pracę;
 - n) udostępniania Obiektu Wynajmującemu, na potrzeby prowadzenia w nim działalności kulturalnej przez Wynajmującego, 12 (dwanaście) razy w każdym rozpoczętym roku obowiązywania Umowy; Wynajmujący będzie mógł skorzystać z Obiektu zgodnie z powyższym za co najmniej 21 dniowym uprzedzeniem, chyba, że Najemca zgodzi się udostępnić Obiekt części lub za krótszym uprzedzeniem; koszt udostępniania Obiektu został w kalkulowany w wysokość Czynszu, co oznacza, że Wynajmujący nie będzie zobowiązany w tym zakresie do żadnych opłat na rzecz Najemcy;
 - o) udzielania dla dzieci, młodzieży szkolnej i studentów zniżek na zakup biletów na projekcje filmowe w wysokości nie niższej niż 25 % od standardowej ceny biletów²;
 - p) udzielania pracownikom Wynajmującego zniżek na zakup biletów na projekcje filmowe w wysokości nie niższej niż 25 % od standardowej ceny biletów³.
3. Wynajmujący upoważnia Najemcę do używania znaku towarowego „Kino Luna”, w zakresie koniecznym do prowadzonej przez Najemcę działalności w Obiekcie zgodnie z ust. 1 powyżej (licencja wyłączna). Znak towarowy został zgłoszony do rejestracji przez Wynajmującego w Urzędzie Patentowym Rzeczypospolitej Polskiej. Czynsz za przedmiot najmu obejmuje wynagrodzenie z tytułu udzielonej licencji. Licencja udzielona jest na okres obowiązywania Umowy.

§ 4. Nakłady na Przedmiot najmu. Remonty i naprawy

1. Najemca może dokonać prac adaptacyjnych i zmian aranżacji Obiektu na własny koszt.
2. Przed rozpoczęciem działalności kina Najemca zobowiązany jest do: odświeżenia sal kinowych poprzez malowanie, odświeżenia foyer oraz holu poprzez malowanie i uzupełnienia ubytków podłódze, odświeżenia i doposażenia toalet, doposażenie foyer oraz holu oraz do wykonania innych prac wskazanych w dołączonym do Oferty opisie prac poprawiających estetykę i funkcjonalność kina (w zakresie etapu I - jeżeli został wskazany w Ofercie).
3. Przed przystąpieniem do prac adaptacyjnych i zmiany aranżacji w zakresie zawartym w opisie prac poprawiających estetykę i funkcjonalność kina Najemca powinien uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na ich wykonanie. W przypadku uwag Wynajmującego do zakresu prac przewidzianych w ww. opisie, Najemca powinien uwzględnić uwagi Wynajmującego, o ile nie będą one istotnie zwiększały kosztów tych prac.
4. Najemca zobowiązany jest do samodzielnego uzyskania wszystkich koniecznych pozwoleń i zgód stosownych organów i służb związanych z przystosowaniem Obiektu do prowadzonej działalności.
5. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać na elewacji Obiektu reklam, szyldów i jakichkolwiek innych urządzeń lub elementów. Zgoda Wynajmującego nie zwalnia Najemcy z obowiązku uzyskania wymaganych zgód, w szczególności zgody konserwatora zabytków.

² Niepotrzebne skreślić – w zależności od treści Oferty

³ Niepotrzebne skreślić – w zależności od treści Oferty

6. Wyłączenie Obiektu lub jego części z eksploatacji spowodowane pracami aranżacyjnymi i adaptacyjnymi nie zwalnia Najemcy z płacenia Czynszu i innych świadczeń.
7. W okresie najmu Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur;
 - b) okien i drzwi, zamków i zamknięć;
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i innych urządzeń kuchennych, przepływowych podgrzewaczy wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które Obiekt jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - e) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji Obiektu do instalacji budynku lub złącza kablowego;
 - f) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania Obiektu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania);
 - g) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności;
 - h) urządzeń wentylacyjnych;
 - i) innych elementów wyposażenia Obiektu za wyjątkiem węzła cieplnego (za którego naprawy i konserwację odpowiada Wynajmujący).
8. Realizując swoje zobowiązania Najemca powinien:
 - a) prowadzić dokumentację techniczną i eksploatacyjną oraz je aktualizować;
 - b) konserwować instalacje i urządzenia oraz wykonywać przeglądy i naprawy przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia;
 - c) sporządzać coroczną inwentaryzację wyposażenia kina z wyszczególnieniem rzeczy będący własnością Wynajmującego;
 - d) niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich awariach, uszkodzeniach zaistniałych na terenie Obiektu, w szczególności z informacją czy dana awaria lub uszkodzenie może być naprawione w ramach posiadanych gwarancji lub rękojmi;
 - e) zapewnić bieżący monitoring i naprawy wszystkich elementów infrastruktury towarzyszącej kina niepodlegającej gwarancji;
 - f) przeprowadzać przeglądy techniczne wymagane przepisami prawa i wykonywać zalecenia z nich wynikające, z wyłączeniem kontroli przewidzianych w art. 62 Prawa Budowlanego (które będą wykonywane przez Wynajmującego);
 - g) utrzymywać w należyтым porządku wszelkie pomieszczenia Obiektu.
9. Przed przystąpieniem do remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ustępie powyżej, wymagane jest złożenie przez Najemcę Wynajmującemu szczegółowego zakresu robót, celem uzyskania na nie pisemnej zgody Wynajmującego, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza niezwłocznie Wynajmującemu przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac. Niezależnie od powyższego, jeśli w Obiekcie znajdują się elementy zabytkowe, Najemca zobowiązuje się do niedokonywania w nich zmian bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszystkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne dla realizacji prac remontowych, a w szczególności zgody organu architektoniczno–budowlanego na prowadzenie robót w Obiekcie na warunkach określonych

w przepisach Prawa budowlanego oraz zgody właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do dostarczenia uzyskanych zezwoleń i zgód, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od daty wezwania.

11. Najemca zobowiązany jest do dostosowania Obiektu i jego wyposażenia do obowiązujących przepisów i norm w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. W szczególności Najemca zapewniając ochronę przeciwpożarową Obiektu i jego wyposażenia przejmuje obowiązki w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynków i jest w związku z tym obowiązany:
 - 1) przestrzegać w Obiekcie przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych;
 - 2) wyposażyć Obiekt w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice;
 - 3) zapewnić przeglądy techniczne, konserwacje oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic, w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie;
 - 4) zapewnić osobom przebywającym w Obiekcie bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji;
 - 5) przygotować Obiekt do prowadzenia akcji ratowniczej;
 - 6) zapoznać pracowników z przepisami przeciwpożarowymi;
 - 7) ustalić sposoby postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.

Najemca odpowiedzialny jest, aby wyposażenie kina (np. kotary, fotele) posiadało odpowiednie atesty trudnopalności albo niepalności. W przypadku prowadzenia w Obiekcie działalności wymuszającej podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w całym Obiekcie, Najemca na własny koszt dostosuje poziom tego zabezpieczenia w całym Obiekcie do wymagań ochrony przeciwpożarowej.

12. Jeżeli zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego lub dojdzie do uszkodzeń lub zniszczenia Obiektu, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. W wypadku niedopełnienia tego obowiązku Wynajmujący może żądać naprawienia szkody będącej następstwem zaniechania Najemcy w jego powiadomieniu.
13. W przypadku konieczności dokonania w Obiekcie napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do Obiektu, z zastrzeżeniem, że w przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia Obiektu na żądanie Wynajmującego.
14. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.
15. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę, w tym w związku z pracami adaptacyjnymi, zmianą aranżacji i późniejszymi remontami, naprawami i konserwacją, przechodzą z chwilą rozwiązania Umowy nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego, jednakże za zgodą Wynajmującego Najemca uprawniony będzie do odbioru w naturze nakładów użytecznych i zbytkowych pod warunkiem przywrócenia Obiektu do stanu pierwotnego.

§ 5. Czynsz i Opłaty

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięczny czynsz (zwany dalej „Czynszem”), obejmujący:
 - a) czynsz za najem Budynku w wysokościzł netto + podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką w chwili wystawienia faktury;
 - b) czynsz za podnajem Powierzchni WM i Powierzchni AMW - w wysokości czynszów netto, jakie Wynajmujący zobowiązany jest do zapłaty za najmowane powierzchnie powiększonych o należny podatek VAT w chwili wystawienia faktury; na dzień zawarcia niniejszej Umowy czynsz za podnajem wynosi łącznie + podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką, w tym:

- i. czynsz netto za podnajem Powierzchni WM -
 - ii. czynsz netto za podnajem Powierzchni AMW - + koszt za odpady komunalne.
2. Wynajmujący udziela Najemcy bonifikaty w wysokości 40 % (czterdzieści procent) wysokości czynszu za najem Budynku (czynsz, o którym mowa w ust. 1 pkt a) powyżej) na okres najmu od dnia wydania Obiektu Najemcy do dnia rozpoczęcia działalności kina (tj. na okres przeznaczony na wykonanie prac poprawiających estetykę i funkcjonalność kina), ale nie dłuższy niż/cztery miesiące⁴ od dnia wydania Przedmiotu najmu Najemcy.
3. Począwszy od dnia 1 stycznia 2026 roku, czynsz najmu (określony w ust. 1 lit. a) powyżej) będzie waloryzowany każdego roku kalendarzowego z mocą od dnia 1 stycznia danego roku kalendarzowego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ("**Wskaźnik**"). Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie o każdym podwyższeniu Czynszu wskutek indeksacji po opublikowaniu ww. wskaźnika w danym roku. Podwyższony Czynsz będzie należny od dnia 1 stycznia danego roku kalendarzowego, co oznacza w szczególności, że Wynajmujący ma prawo wystawić faktury korygujące na podwyższony Czynsz należny za okres od dnia 1 stycznia w roku, w którym dokonywane jest dane podwyższenie. Jeżeli Wskaźnik nie zostanie podwyższony podczas danego okresu lub obniży się, wówczas Czynsz pozostanie niezmieniony.
4. Najemca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że czynsz za podnajem Powierzchni WM i Powierzchni AMW (określony w ust. 1 lit. b) powyżej) będzie podlegał waloryzacji zgodnie z waloryzacją czynszów najmu wynikającą z umów najmu tych powierzchni zawartych przez Wynajmującego.
5. Poza czynszem Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego następujące należności związane z Przedmiotem najmu (zwane dalej **Opłatami**):
 - a) podatek od Nieruchomości;
 - b) opłatę z tytułu użytkowania wieczystego Nieruchomości;
 - c) opłatę za sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej do Obiektu;
 - d) opłatę za wodę dostarczoną do Obiektu i odprowadzenie ścieków z Obiektu;
 - e) opłatę za energię cieplną dostarczaną do Obiektu.Opłaty będą obciążały Najemcę bez narzutu ze strony Wynajmującego – na podstawie refakturowania.
6. Czynsz i Opłaty płatne będą z góry do dnia 10 każdego miesiąca, przelewem na rachunek Wynajmującego, wskazany na fakturze VAT, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego, w przypadku należności płatnych za okresy inne niż miesiąc – w terminie do 10 dni od daty doręczenia Najemcy faktury lub innego właściwego dokumentu księgowego dokumentującego te należności.
7. Najemca wyraża zgodę na doręczanie mu faktur drogą elektroniczną, bez jego podpisu. Faktury powinny być wysyłane na adres e-mail Za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień, w którym wiadomość z fakturą została zarejestrowana na serwerze poczty wychodzącej Wynajmującego.
8. Czynsz i Opłaty płatne będą począwszy od dnia wydania Najemcy Przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem, że gdyby do wydania nie doszło z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Czynsz i Opłaty będą należne od 14 dnia następującego po dniu zawarcia niniejszej umowy.
9. Za czas wyłączenia Obiektu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednia zniżka czynszu.
10. W przypadku niewydania Przedmiotu najmu w całości lub w części po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 200% Czynszu, za każdy

⁴ Termin z uwzględnieniem deklaracji z Oferty, nie dłuższy niż cztery miesiące od wydania Przedmiotu najmu

rozpoczęty miesiąc używania Obiektu bez tytułu prawnego oraz do ponoszenia Opłat. Nie wyłącza to prawa Wynajmującego do chodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 6. Czas trwania Umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat od dnia podpisania umowy.
2. Strony wyłączają możliwość przedłużenia Umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach, gdy:
 - a) Najemca dopuszcza się opóźnień z zapłatą Czynszu lub Opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności i mimo wyznaczenia mu na piśmie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, nie czyni tego;
 - b) Najemca naruszył zobowiązania określone w § 2, § 3, § 4, § 8, § 9 lub § 10 i mimo wyznaczenia mu na piśmie siedmiodniowego terminu na zaprzestanie naruszeń, nie czyni tego;
 - c) w przypadku, gdy Najemca na etapie konkursu ofert na najem kina LUNA złożył Wynajmującemu fałszywe oświadczenie;
 - d) w innych przypadkach przewidzianych w Kodeksie cywilnym dla rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli z przyczyn zależnych od Wynajmującego nie będzie mógł używać Przedmiotu najmu przez 30 kolejnych dni. Najemca może skorzystać z powyższego wyłącznie w okresie trwania takiej przeszkody, po bezskutecznym wezwaniu Wynajmującego do usunięcia przeszkody z wyznaczeniem dodatkowego 14 dniowego terminu.
5. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej Umowy za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku wypowiedzenia mu umowy najmu Powierzchni WM lub Powierzchni AMW. W takim przypadku Najemca nie będzie zgłaszał wobec Wynajmującego żadnych roszczeń.
6. Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rozwiązania z nim bez zachowania okresu wypowiedzenia umowy najmu Powierzchni WM lub Powierzchni AMW.
7. Umowa może ulec wcześniejszemu rozwiązaniu w każdym czasie w trybie porozumienia Stron.

§ 7. Zwrot Przedmiotu najmu

1. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu Obiektu na rzecz Wynajmującego w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie Obiektu będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Stan techniczny Obiektu w dniu jego zwrotu określi protokół zdawczo-odbiorczy. W przypadku opuszczenia Obiektu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia Obiektu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na ostatni znany mu adres do doręczeń.
3. Najemca zobowiązuje się przekazać Obiekt protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 2 powyżej, najpóźniej w dniu rozwiązania Umowy, z zastrzeżeniem, że w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, zwrot Obiektu powinien nastąpić w terminie 7 dni od daty rozwiązania Umowy; za powyższy okres (do siedmiu dni) Najemca zostanie obciążony 1/30 Czynszu i Opłat za każdy dzień.
4. Jeżeli po opuszczeniu Obiektu przez Najemcę w Obiekcie pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony, a w braku takiego uzgodnienia

w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w Obiekcie rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę z zamiarem wyzbycia się ich prawa własności.

§ 8. Kontrola realizacji Umowy

1. Wynajmujący uprawniony jest do przeprowadzenia inspekcji Przedmiotu najmu, w tym wejścia do wszystkich pomieszczeń (z wyłączeniem sal kinowych, w których w danym momencie odbywają się projekcje) i sposobu wykonywania Umowy w każdym czasie, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o zamiarze dokonania inspekcji. O ile nie będą tego wymagały nadzwyczajne okoliczności, kontrola powinna odbywać się za co najmniej jednodniowym uprzedzeniem, w godzinach otwarcia kina.
2. W terminie 21 dni od zakończenia kwartału kalendarzowego, Najemca zobowiązany jest do przekazywania Wynajmującemu informacji i dokumentacji związanej ze stanem technicznym Obiektu oraz związanych z prowadzoną działalnością w Obiekcie, poprzez przekazywanie kwartalnych raportów zawierających co najmniej:
 - a) dane o liczbie widzów, liczbie sprzedanych biletów;
 - b) liczbie wyświetlanych filmów z podziałem na filmy artystyczne i komercyjne;
 - c) podjętej współpracy z innymi podmiotami wspierającymi działalność kin studyjnych, jednostkami organizacyjnymi i kulturalnymi m.st. Warszawy i samorządu Województwa Mazowieckiego;
 - d) liczbie osób z personelu kina, zatrudnionych na pełen etat;
 - e) wykonanych lub postępu/etapu w wykonywanych pracach, remontach zatwierdzonych przez Wynajmującego;
 - f) protokoły z obowiązkowych przeglądów oraz informacji o realizacji zaleceń lub zobowiązań wynikających z kontroli i przeglądów przeprowadzonych w Obiekcie;
 - g) dokumentację powykonawczą w zakresie prac prowadzonych w Obiekcie.

W przypadku informacji wymagających wpisu do książki obiektu budowlanego, informacje i potwierdzające je dokumenty powinny być przekazywane Wynajmującemu niezwłocznie.

3. W terminie 7 dni od rozpoczęcia działalności kina Najemca zobowiązany jest poinformować o tym fakcie Wynajmującego, przekazując mu informację o zakresie wykonanych prac, o których mowa w § 4 ust. 2.
4. Na żądanie Wynajmującego Najemca, w terminie 7 dni od otrzymania żądania, zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu wszelkie dokumenty niezbędne do wykazania realizacji przez niego zobowiązań określonych w Ofercie, w tym związanych z realizacją zawartej w Ofercie koncepcji działalności kina. W celu wykazania okoliczności, o której mowa w ust. 2 pkt d) powyżej, Najemca przedstawi Wynajmującemu na jego żądanie umowę o pracę lub stosowne oświadczenie pracownika – dokumenty powinny być sporządzone w sposób zgodny z przepisami o ochronie danych osobowych, przy czym anonimizacji nie podlega imię i nazwisko pracownika oraz wymiar etatu.

§ 9. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. Przed podpisaniem umowy Najemca wniósł kaucję gwarancyjną (zwaną dalej „**Kaucją**”) w wysokości trzykrotności aktualnego Czynszu, tj. trzykrotności (i) aktualnego czynszu najmu brutto i (ii) czynszu za podnajem brutto, co na dzień podpisania Umowy stanowi kwotę
2. Kaucja zabezpiecza wszelkie roszczenia przysługujące (również w przyszłości) Wynajmującemu w stosunku do Najemcy.
3. Z Kaucji Wynajmujący jest uprawniony potrącać wszelkie wynikające z Umowy roszczenia pieniężne przysługujące mu w stosunku do Najemcy, w szczególności zaległości z tytułu zapłaty Czynszu, Opłat, kary umowne, opłaty z tytułu bezumownego korzystania. Najemca nie jest uprawniony do zaliczania kwoty Kaucji na poczet jakichkolwiek jego należności w stosunku do Wynajmującego.

4. Kaucja powinna być utrzymywana przez cały okres najmu w wysokości trzykrotności aktualnego Czynszu. W przypadku gdy Wynajmujący skorzysta z Kaucji i w związku z tym jej wysokość będzie niższa od wymaganej Umową, Najemca w terminie 7 dni od wezwania, uzupełni wysokość kaucji do wymaganej Umową wysokości.
5. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy (po potrąceniu z niej wszelkich roszczeń Wynajmującego) w terminie 30 dni od zaspokojenia przez Najemcę wszelkich roszczeń przysługujących Wynajmującemu z tytułu Umowy, nie wcześniej jednak niż w terminie 7 dni od uzasadnionego wniosku Najemcy o jej zwrot.
6. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
7. W terminie do 14 dni od dnia podpisania Umowy, Najemca przekaże Wynajmującemu sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. co do obowiązku zapłaty Czynszu oraz Opłat wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia ich płatności oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Pomieszczeń wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności do wysokości kwoty odpowiadającej 6-krotności miesięcznego Czynszu na dzień zawarcia Umowy, tj. do kwoty Zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty, będzie odpowiednio upływ wskazanego w Umowie terminu zapłaty Czynszu, Opłat lub upływ terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu. Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia 2031 r.
8. W terminie do 14 dni od dnia podpisania Umowy, Najemca przekaże oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku opróżnienia i wydania Przedmiotu najmu w dniu rozwiązania albo wygaśnięcia Umowy. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest wygaśnięcie albo rozwiązanie Umowy.
9. Najemca zobowiązany jest uzgodnić treść oświadczeń o poddaniu się egzekucji z Wynajmującym.
10. Koszty aktów notarialnych obejmujących oświadczenia o poddaniu się egzekucji ponosi Najemca.

§ 10. Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć Przedmiot najmu od ognia i innych żywiołów i utrzymywać przedmiotowe ubezpieczenie przez cały okres trwania niniejszej Umowy na kwotę ubezpieczenia nie niższą niż 17.000.000 zł lub inną, w przypadku wynikającą z wyceny Obiektu przez rzeczoznawcę majątkowego wybranego przez Wynajmującego. Warunki polisy ubezpieczeniowej powinny przewidywać, że podmiotem ubezpieczonym jest Mazowiecki Instytut Kultury. Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym warunki ubezpieczenia przez zawarciem umowy ubezpieczenia.
2. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i utrzymywać przedmiotowe ubezpieczenie przez cały okres trwania niniejszej Umowy na kwotę ubezpieczenia nie niższą niż 1.000.000 zł.
3. W przypadku zawarcia umów ubezpieczenia z rocznym okresem ubezpieczenia, Najemca zawierać będzie kolejne umowy ubezpieczenia z zachowaniem ciągłości ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres trwania Umowy.
4. Najemca zobowiązany jest dostarczać Wynajmującemu kopie polis ubezpieczeniowych, o których mowa w ust. 1, 2 i 3.
5. W przypadku naruszenia zobowiązania do ubezpieczenia Przedmiotu najmu lub zobowiązania doręczenia kopii polis, Wynajmujący, po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do dostarczenia mu kopii obowiązujących polis, może ubezpieczyć Przedmiot Najmu na koszt Najemcy, który powinien ten koszt zwrócić w termin 7 dni od wezwania.

§ 11. Odpowiedzialność. Kary umowne

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody rzeczowe i osobowe wyrządzone osobom trzecim z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w Obiekcie.
2. Wynikająca z Umowy odpowiedzialność Wynajmującego ograniczona jest do szkody rzeczywistej z wyłączeniem utraconych korzyści.
3. Wynajmujący uprawniony jest do żądania od Najemcy kar umownych:
 - a) z tytułu rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy - w wysokości odpowiadającej wartości Czynszu i Opłat jakie należne byłyby Wynajmującemu do końca obowiązywania Umowy, gdyby Umowa nie została rozwiązana;
 - b) w przypadku rozpoczęcia działalności kina przed wykonaniem zobowiązania wynikającego z § 4 ust. 2 (z uwzględnieniem § 4 ust. 3) – 500 zł za każdy dzień od rozpoczęcia działalności kina do wykonania zobowiązania (kara nie będzie należna za okres opóźnienia z przyczyn niezależnych od Najemcy – co Najemca powinien wykazać);
 - c) w przypadku nierozpoczęcia działalności kina w terminie określonym w § 3 ust. 2 lit. c) lub przerwy w prowadzeniu działalności kina przekraczającej 7 dni (nie dotyczy przerw z przyczyn niezależnych od Najemcy) – 500 zł za każdy dzień opóźnienia w rozpoczęciu działalności lub za każdy dzień przerwy powyżej siódmego dnia (kara nie będzie należna za okres opóźnienia z przyczyn niezależnych od Najemcy – co Najemca powinien wykazać);
 - d) w przypadku używania Obiektu do działalności sprzecznej z Umową – 5.000 zł za każdy przypadek naruszenia;
 - e) w przypadku naruszenia postanowień § 3 ust. 2 lit. f) lub g) - w wysokości 5.000 zł za każdy przypadek naruszenia;
 - f) w przypadku nieprzedstawienia w terminie informacji lub dokumentów, o których mowa w § 8 w wysokości 200 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w przedstawieniu;
 - g) w przypadku utrzymywania stanu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę poniżej minimalnego wymaganego Umową poziomu, określonego w § 3 ust. 3 lit. k) - w wysokości 2.000 zł za każdego pracownika poniżej minimalnego poziomu - za każdy miesiąc, w którym minimalny poziom zatrudnienia nie był przez Najemcę utrzymywany;
4. Naliczenie kar umownych lub ich zapłata nie pozbawia Wynajmującego uprawnienia do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 12. Postanowienia końcowe

1. Strony wskazują swoje adresy do korespondencji:
 - a. Wynajmujący: ul. Elekoralna 12, 00-139 Warszawa
e-mail:
 - b. Najemca:
e-mail:
osoba do kontaktu w sprawach bieżących, w tym w zakresie kontroli realizacji Umowy:, tel., e-mail
- Zmiana adresu do korespondencji/osoby do kontaktu nie stanowi zmiany Umowy, a jedynie wymaga pisemnego powiadomienia drugiej Strony.
2. Jeśli którekolwiek postanowienie niniejszej Umowy okaże się niezgodne z prawem, nieważne lub niewykonalne w świetle prawa obowiązującego obecnie lub w przyszłości, wówczas – zgodnie z intencją Stron – pozostanie to bez wpływu na pozostałe postanowienia Umowy. Ponadto – zgodnie z intencją Stron – każde postanowienie niniejszej Umowy, które jest niezgodne z prawem, nieważne lub niewykonalne zostanie zastąpione w ramach niniejszej Umowy, o ile będzie to możliwe,

postanowieniem zgodnym z prawem, ważnym i wykonalnym, lecz zbliżonym w swoich warunkach do postanowienia niezgodnego z prawem, nieważnego lub niewykonalnego.

3. Najemca nie jest uprawniony do przelewu praw lub obowiązków z niniejszej Umowy bez zgody Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, że niniejsza Umowa wraz z załącznikami stanowi informację publiczną i może być udostępniana podmiotom trzecim.
5. Następujące załączniki do umowy stanowią jej integralną część:
 - a. załącznik nr 1 - Opis Przedmiotu najmu
 - b. załącznik nr 2 - Wyposażenie Przedmiotu najmu
 - c. załącznik nr 3 - Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego
 - d. załącznik nr 4 – Oferta Najemcy wraz z załącznikami do oferty: (i) opis prac poprawiających estetykę i funkcjonalność kina oraz (ii) koncepcję działalności kina.
6. Do spraw nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące najmu oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
7. Ewentualne spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Przedmiotu najmu.
8. Wszystkie zmiany Umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.
9. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY