

WZÓR RAMOWY UMOWY DZIERŻAWY LOKALU

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU

zawarta w dniu w pomiędzy:

.....

a

.....

zam. (z siedzibą),

reprezentowanym (a) przez

zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą, zarejestrowanym pod nr

w Sądzie Rejestrowym prowadzonym przez,

(w Rejestrze działalności gospodarczej prowadzonym przez

..... pod numerem

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę lokal (salę kinową wraz z zapleczem) położony w budynku przy ul. Konarskiego 8 w Gizycku wraz z wyposażeniem, szczegółowo określonym w Tabeli nr 1 umowy. Rzut pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy stanowi załącznik nr 1 do umowy.

2. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.

3. Lokal nie jest obciążony długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu.

4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń oraz zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydierżawiającego z tego tytułu. Dzierżawca oświadcza ponadto, że lokal jest zdalny do umówionego użytku tj. do prowadzenia działalności kina - projekcji filmów, a ewentualne wszelkie dodatkowe prace adaptacyjne celem wykorzystywania lokalu w sposób określony w umowie Dzierżawca wykona we własnym zakresie i na swój koszt.

5. Dzierżawca będzie wykorzystywał wydierżawiany lokal wyłącznie na prowadzenie działalności kinowej – projekcji filmów, zgodnie z treścią ogłoszenia przetargowego z dnia 28.03.2017r. oraz ofertą złożoną w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu, które stanowią integralną część niniejszej umowy. Dzierżawca ma prawo w ramach niniejszej umowy do prowadzenia również kawiarenki z zastrzeżeniem, że w ww punkcie nie mogą być sprzedawane napoje alkoholowe.

6. Wydierżawiający lub osoby przez niego upoważnione są uprawnione do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

7. W przypadku zmiany powierzchni lokalu określonej w ust. 1, w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów (zarówno przed jak i po dokonaniu ewentualnych nakładów adaptacyjnych), strony umowy zrzekają się wszelkich wynikających z tego lub związanych z tym roszczeń

§ 2

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu, miesięczny czynsz netto, tj. nieuwzględniający podatku od towarów i usług, ustalony w wyniku przetargu w wysokości:

a) minimalny obligatoryjny czynsz netto (zaoferowany w przetargu, nie może być niższy niż wywoławczy miesięczny czynsz netto) oraz

b) wyrażony w procentach, miesięczny udział w przychodach ze sprzedaży biletów netto w danym miesiącu –10%. Przy przekroczeniu średniej miesięcznej frekwencji ponad 60% pojemności Sali (176 miejsc) zmienny czynsz najmu zostanie adekwatnie pomniejszony o wartość procentową wynikającą ze zwiększonej frekwencji ponad średnią.

2. Zapłata czynszu następuje z dołu, do 15 dnia każdego miesiąca, następującego po miesiącu kalendarzowym stanowiącym podstawę naliczenia czynszu. Dzierżawca ma obowiązek, w terminie do 10 każdego miesiąca przedstawić raport kasowy ze sprzedaży ilościowej i wartościowej biletów wstępu do kina za poprzedni miesiąc.

3. Czynsz dzierżawny oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, Dzierżawca wpłacać będzie na konto nr

4. Wpłacona przez Dzierżawcę *kaucja/bezwarunkowa gwarancja bankowa/gwarancja ubezpieczeniowa/blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym/*, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi: **30 000zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych).**

5. W przypadku popadnięcia przez Dzierżawcę w zadłużenie wobec Wydzierżawiającego, z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wydzierżawiający zaliczy kaucję/ wystąpi o realizację gwarancji bankowej/ wypłaty środków zablokowanych na rachunku bankowym/ wypłaty środków z gwarancji ubezpieczeniowej na poczet tych należności.

6. Wpłacona przez Dzierżawcę *kaucja/bezwarunkowa gwarancja bankowa/gwarancja ubezpieczeniowa/blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym/*. może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu dwóch lat kalendarzowych.

7. Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję/ zrealizowaną gwarancję bankową/ zrealizowaną gwarancję ubezpieczeniową/ środki odblokowane z rachunku pieniężnego do w/w kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wydzierżawiającego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję/ gwarancję/ środki bankowe na rachunku, pod rygorem rozwiązania przez Wydzierżawiającego umowy dzierżawy w trybie określonym w § 6 ust. 3 niniejszej umowy.

8. W przypadku zapłaty przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust. 2, jest on zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu ustawowych odsetek za opóźnienie.

9. Wydzierżawiający jest zobowiązany wystawić Dzierżawcy, do dnia 10 każdego miesiąca, fakturę VAT, na podstawie przedstawionego przez Dzierżawcę raportu sprzedaży z poprzedniego miesiąca.

§ 3

Obowiązkiem Dzierżawcy w ramach umowy dzierżawy i prowadzenia działalności w nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu:

1) programowanie w uzgodnieniu z Wydzierżawiającym (GCK) repertuaru kina i realizację projekcji filmowych, również od strony technicznej, zgodnie z uzgodnionym repertuarem, przy założeniu:

- minimum 450 projekcji filmowych w roku każdym roku obowiązywania umowy;

- minimum 9 seansów w każdy weekend (piątek-niedziela),
 - istnieje możliwość projekcji filmów również od poniedziałku do czwartku wyłącznie po uzyskaniu zgodny Wyzierzawiającego – maksymalnie 2 seanse dziennie w dni robocze,
 - uwzględnienie w repertuarze kina filmów polskich;
- 2) zapewnienie i dostawa na własny koszt i ryzyko kopii filmowych i materiałów audiowizualnych koniecznych do prowadzenia projekcji filmowych wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych zezwoleń. Wszelkie opłaty z tytułu projekcji filmów ponosi Dzierżawca (np.: , przesyłki/transport kopii filmowych, dystrybutorzy, ZAIKS i PISF);
 - 3) zapewnienie aktualnego repertuaru kinowego, w tym co najmniej 3 premier filmowych miesięcznie, przy czym przez premierę filmową należy rozumieć film, od którego premiery w Polsce (wejścia do kin polskich) nie upłynęły dwa tygodnie,
 - 4) zorganizowanie co najmniej 5 projekcji przedpremierowych w każdym roku obowiązywania umowy (przed datą premiery filmu w Polsce),
 - 5) prowadzenie edukacji filmowej dzieci i młodzieży, ze szczególnym nastawieniem na popularyzację klasyki kina, kina europejskiego i polskiego o wysokich walorach artystycznych, w tym organizowanie projekcji bajek i filmów dla dzieci z przedszkoli i uczniów giżyckich szkół;
 - 6) stworzenie warunków do rozwijania amatorskich ruchów filmowych i dyskusyjnych działających na terenie Giżycka (stowarzyszenia, sekcje, grupy działające przy Giżyckim Centrum Kultury, itp.), w tym organizowanie projekcji filmów we współpracy z ww. formami organizacyjnymi (takie projekcje uwzględniane będą do ogólnej minimalnej liczby projekcji filmowych, o której mowa w pkt 1);
 - 7) zorganizowanie w każdym roku obowiązywania umowy co najmniej 30 projekcji filmowych w technologii 3D, o ile dany film będzie oferowany w takiej technologii oraz wyposażenia widzów w niezbędne wyposażenie (okulary);
 - 8) zorganizowanie (w zależności od treści oferty) co najmniej jednego festiwalu filmowego, którego formuła zapewni możliwość nadania temu wydarzeniu charakteru cyklicznego wraz z przeniesieniem na rzecz Zamawiającego wszelkich praw autorskich związanych z jego organizacją przez Zamawiającego w przyszłości;
 - 9) zorganizowanie (w zależności od treści złożonej oferty) co najmniej trzech wydarzeń specjalnych w każdym roku obowiązywania umowy (liczba wydarzeń zależy od treści złożonej oferty i będzie monitorowana na zakończenie każdego roku obowiązywania umowy), np.:
 - projekcje tematyczne, maratony filmowe,
 - spotkania z twórcami, aktorami wraz z projekcją ich filmu,
 - transmisja wydarzeń kulturalnych , sportowych (wieczór oscarowy, mecze, itp.),
 - bloki tematyczne o określonym charakterze, dostosowanym do wybranych grup lub wydarzeń, np.: z okazji Świąt (w tym co najmniej Dnia Kobiet, „Walentynek”, „Pierwszego Dnia Wiosny”, Dnia Dziecka, „Mikołajek, Sylwestra, Halloween);
 - 10) prowadzenie działań promocyjnych związanych z działalnością kina, w tym:
 - stworzenie i bieżące prowadzenie oraz administrowanie strony internetowej kina pod wskazanym przez Wyzierzawiającego adresem internetowym,
 - każdorazowe (co najmniej na 7 dni przed daną projekcją) dostarczanie Wyzierzawiającemu wszelkich materiałów promocyjnych danej projekcji, wydarzenia (plakaty - minimum 20 szt., ulotki minimum 500 szt.);
 - 11) prowadzenie i obsługa punktu gastronomicznego w kinie (zaopatrzonego wyłącznie w napoje bezalkoholowe i inne produkty spożywcze) – wszelkie przychody uzyskane z działalności punktu gastronomicznego są przychodami Dzierżawcy;
 - 12) prowadzenie sprzedaży powierzchni reklamowej w kinie, w tym na ekranie przed seansami i w foyer. Przy czym Wyzierzawiający (GCK) w ramach niniejszej umowy i wynagrodzenia

umownego ma prawo, a Dzierżawca obowiązek emisji/projektacji w kinie materiałów dostarczonych przez Wydierżawiającego (do których ma prawa do emisji) obejmujących czas trwania do 5 minut, których projekcja odbywać się będzie bezpośrednio przed każdą projekcją;

- 13) W ramach wykonywania działalności Dzierżawca zobowiązany jest do:
- a) zapewnienia personelu niezbędnego do obsługi seansów filmowych,
 - b) opracowanie i wykonanie aranżacji foyer przed salą kinową (rzut i plan pomieszczeń przedstawia załącznik 1a do SIWZ) ze szczególnym wykorzystaniem fototapeł wielkogabarytowych wraz z uzyskaniem i przeniesieniem na rzecz Zamawiającego wszelkich praw autorskich umożliwiających w nieograniczonym czasie wykorzystanie tych materiałów do aranżacji kina,
 - c) produkcji biletów i prowadzenie sprzedaży biletów oraz kontroli wstępu na seanse oraz przedstawiania Wydierżawiającemu informacji (raport kasowy) o ilości i cenie sprzedanych biletów na poszczególne seanse filmowe i wydarzenia kulturalne oraz wysokości wpływów z tego tytułu, w terminie uzgodnionym z Wydierżawiającym oraz po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego obowiązywania umowy – co stanowi będzie podstawę do ustalenia części czynszu dzierżawnego,
 - d) zapewnienie, uruchomienie, prowadzenie systemu rezerwacji i sprzedaży biletów wraz z niezbędnymi urządzeniami, zapewniającemu możliwość rezerwacji i zakupu biletów w siedzibie GCK oraz on-line 24h/7 dni w tygodniu, bazującego na aplikacji Gminy Miejskiej Giżycko moje@gizycko, dostępnej pod adresem www.mojegizycko.pl oraz w wersji na urządzenia mobilne;
 - e) opracowania, przedstawienia i publikacji Regulaminu działalności kina,
 - f) uruchomienia (projekcji pierwszego filmu) w maksymalnym terminie 14 dni kalendarzowych od daty zawarcia umowy.

14) Wydierżawiający zapewnia Dzierżawcy

- a) salę kinową (maksymalnie 176 miejsc) i pomieszczeń niezbędnych do obsługi kina wraz z wyposażeniem określonym w tabeli nr 1, w terminach wynikających z uzgodnionego repertuaru oraz zaplanowanych wydarzeń kulturalnych, w czasie niezbędnym do prawidłowego przygotowania i przeprowadzenia projekcji i zaplanowanych wydarzeń (co najmniej 60 minut przed do 60 minut po danym wydarzeniu (projekcji). Wydierżawiający zapewnia, że w momencie każdorazowego udostępnienia przedmiotu dzierżawy sala będzie spełniać wszelkie wymogi i standardy bezpieczeństwa, BHP i PPOŻ, niezbędne do prowadzenia działalności kinowej,
- b) rozpowszechniania materiałów informacyjnych i promocyjnych dostarczonych przez Dzierżawcę,
- c) w ramach umowy dzierżawy Wydierżawiający wraz z nieruchomością odda Dzierżawcy również wyposażenie sprzęt, o którym mowa w tabeli nr 1. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek używania go wyłącznie w siedzibie kina do umownego celu. Jak również ciąży obowiązek dokonywania wszelkich niezbędnych przeglądów, serwisów wymaganych przez producenta. Wszelkie wady i usterki powstałe w wyniku eksploatacji obciążają Wykonawcę, który zobowiązany jest do utrzymania go i pokrycia kosztów wszelkich napraw, gwarantujących realizację obowiązków umownych Wykonawcy. Przekazanie sprzętu nastąpi protokołem,
- d) Wydierżawiający oświadcza, że sprzęt, o którym mowa w tabeli nr 1 zostanie ubezpieczony przez Wydierżawiającego.

Tabela nr 1. Wykaz sprzętu i wyposażenia

Kinotechnika	
Producent / Symbol	Nazwa
BARCO DP2K-8S	Projektor kinowy
BARCO BME 0.69" DC2K LENS 2.0-3.9	Obiektyw do procesora
OSRAM XBO 1600W DHP OFR	Lampa ksenonowa 2000W
Mechanische Weberei Bohemia Maxxscreen 27TT 7x3m	Ekran
BARCO ICMP	Serwer dystrybucyjny- Zintegrowany Serwer Kinowy DCI IMS
Podest do projektora z RACK 19" na dodatkowe urządzenia – Barco Skaler skyganłów - VP-437N Kramer Switch min 8 portowy 10/100 Mbit 1 U - Switch TP Link TP-SF1016	Podest sterujący z rackiem na serwer, scaler, swicher
ASUS R540SA-XX022T	Panel kontrolny: laptop + software
Depth DPM-L-DCI	System 3D oparty na jednoosobowych pasywnych okularach polaryzacyjnych wraz z ekranem kinowym srebrnym 3D, elektrycznie zwijającym, z perforacją dla sygnału audio
CROWN Dsi 8Mn	Monitor kontrolno - odsuchowy audio
Cyfrowy procesor Audio - Procesor JSD 80 USL	Procesor kinowy
	Przylącze ściennie VGA + audio
	Przylącze ściennie HDMI
	Puszka + panel montażowy
	Szafa teletechniczna
	Zestaw instalacyjny do procesora dźwięku
Nagłośnienie kinowe	
Producent / Symbol	Nazwa
LF 2x 12"/1,4", 1600W/ 800 W / 4 Ω - DYNACORD VL212	Zestaw dwudrożny, szerokopasmowy;
Analogowy moduł wejściowy do P 64, 8 x Mikr. / Linia - DYNACORD AI-1	Analogowy moduł

Analogowy moduł wyjściowy do P 64, 8 x Linia - DYNACORD AO-1	Analogowy moduł wyjściowy		
Wzmacniacz, klasa H, 2 x 1200W, 2HU - DYNACORD LX2200	Wzmacniacz		
Zestaw dwudrożny, szerokopasmowy; LF 2x 6"/1", 600 W / 300 W / 16Ω - DYNACORD VL62	Zestaw dwudrożny, szerokopasmowy		
VL62 - DYNACORD MB62	Atestowany uchwyt do montażu		
Zestaw dwudrożny, szerokopasmowy; LF 12"/1,4", 800W/ 400 W / 8Ω - DYNACORD VL122	Zestaw dwudrożny, szerokopasmowy		
Atestowany uchwyt do podwieszenia VL 122 - DYNACORD FBVL122	Atestowany uchwyt do podwieszenia		
Adapter montażowy typu Truss Clamp > TV Spigot do uchwytów FB - DYNACORD TC-TV	Adapter montażowy typu Truss Clamp		
Adapter montażowy typu TV do uchwytów typu Flying-Brackets - DYNACORD FB-TV	Adapter montażowy typu TV		

Tabela nr 2. Maksymalne ceny biletów

2D		3D	
BILET NORMALNY	BILET ULGOWY	BILET NORMALNY	BILET ULGOWY
18 zł	16 zł	19 zł	17zł
Grupowy, rodzinny 2+1, 2+2 – 15zł/osoba		Grupowy, rodzinny 2+1, 2+2 – 16zł/osoba	
		Okulary- 2zł	

15. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie zdarzenia powstałe na terenie lokalu będącego przedmiotem umowy oraz za wszelkie zdarzenia powstałe w związku z prowadzeniem przez Dzierżawcę działalności w tym lokal – powstałe w czasie udostępnienia w ramach niniejszej umowy nieruchomości.

16. Dzierżawca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego na ich wykonanie.

17. Nakłady konieczne lub ulepszenia w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego i wszystkich wymaganych przepisami prawa uzgodnień, pozwoleń i opinii,

we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Wyzdierżawiającego zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej ustaniu.

18. Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii urządzeń oddanych w ramach niniejszej umowy (tabela nr 1 umowy), jak również instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej spowodowanej działaniem Dzierżawcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.

19. Wyzdierżawiający nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody w majątku Dzierżawcy znajdującym się w lokalu oraz z jakiejkolwiek szkody wyrządzone przez Dzierżawcę osobom trzecim. Skutki szkody usuwa Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt.

20. Dzierżawca zobowiązany jest eksploatować sprzęt oddany w ramach niniejszej umowy do używania, zgodnie z jego przeznaczeniem, instrukcjami eksploatacyjnymi i technicznymi oraz przez osoby uprawnione, posiadające niezbędną wiedzę

§ 4

Wyzdierżawiający wyposaży lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie. Za przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych w trakcie udostępnienia nieruchomości Dzierżawcy, w trakcie trwania projekcji filmowych odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.

§ 5

Dzierżawca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne używanie lokalu, jak również zmienić jego przeznaczenia bez zgody Wyzdierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy bez konieczności zachowania okresów wypowiedzenia.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 4 lat tj. z zastrzeżeniem, że jeżeli w terminie 30 dni przed datą zakończenia okresu obowiązywania umowy Dzierżawca nie zgłosi pisemnie Wyzdierżawiającemu zamiaru przekazania lokalu, po upływie tego okresu umowa mocą niniejszego postanowienia staje się umową na czas nieoznaczony

2. Umowa rozwiązuje się:

a) z upływem okresu, na który została zawarta, jeśli Dzierżawca w terminie 30 dni przed datą zakończenia okresu obowiązywania umowy Dzierżawca zgłosi pisemnie Wyzdierżawiającemu zamiar przekazania lokalu

b) za porozumieniem stron

d) za 3 miesięcznym wypowiedzeniem dokonanym przez każdą ze stron po upływie 4 lat

3. Umowa zostaje rozwiązana przez Wyzdierżawiającego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

a) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,

b) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,

c) poddzierżawił, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały lokal lub część lokalu bez zgody Wyzdierżawiającego,

d) bez zgody Wyzdierżawiającego: zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,

e) bez zgody Wyzdierżawiającego, dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,

f) w terminie 30 dni nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w umowie,

g) nie przedstawił Wyzdierżawiającemu zestawienia sprzedaży biletów,

- h) uniemożliwił Wydierżawiającemu przeprowadzenia kontroli w zakresie realizacji postanowień umowy, w tym w szczególności kontroli sprzedaży biletów,
- i) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wydierżawiającego.
4. W przypadku zaistnienia co najmniej dwóch zdarzeń stanowiących podstawę naliczenia kar, o których mowa w §7 Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. W przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy z przyczyn określonych w ust. 3 Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kwoty równej trzykrotności miesięcznego czynszu brutto w terminie 21 dni od dnia otrzymania oświadczenia Wydierżawiającego o przyczynie rozwiązania umowy.
5. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Dzierżawcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty Wydierżawiającemu kwoty równej trzykrotności miesięcznego czynszu brutto.
6. W przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 lit. a-h, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i opuścić wydierżawiany lokal, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.
7. Używanie lokalu, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z lokalu.
9. W okresie, o którym mowa w ust. 8, Dzierżawca lokalu zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wydierżawiającego:
- a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % czynszu brutto,
 - b) opłaty za świadczenia dodatkowe stosownie do postanowień §2 ust. 7.

§7. Kary umowne

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną:
- a) za każdą nieprzeprowadzoną w terminie wynikającym z uzgodnionego przez strony repertuaru projekcję filmową - z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy - w wysokości **5.000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdą niewykonaną lub nienależycie wykonaną projekcję,
 - b) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w § 3 ust. 1 pkt 1 lit. a-c; §1 ust.1 pkt 3,4,5,6,7- w wysokości **5.000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych) za zdarzenie oddzielnie,
 - c) za każdy przypadek niedostarczenia lub nieterminowego dostarczenia Zamawiającemu materiałów informacyjnych i promocyjnych w wymaganej ilości - z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) jeżeli różnica przekroczy 20 % łącznej ilości materiałów, a w przypadku różnicy mniejszej niż 20 % łącznej ilości materiałów - w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych),
 - d) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku określonego w § 3 ust. 1 pkt 8 – w wysokości **20 000,00 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) za zdarzenie oddzielnie w danym roku obowiązywania umowy,
 - e) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku określonego w § 3 ust. 1 pkt 11 tj. braku działalności punktu gastronomicznego w wysokości **500,00 zł** (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień,
 - f) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku określonego w § 3 ust. 1 pkt 12 w wysokości **500,00 zł** (słownie: pięćset złotych) za każde zdarzenie,
 - g) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku określonego w § 3 ust. 1 pkt 13 lit. c i d w wysokości **1000,00 zł** (słownie: tysiąc złotych) za każdy dzień,
 - h) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku określonego w § 3 ust. 1 pkt 13 lit. a,b,e w wysokości **1000,00 zł** (słownie: tysiąc złotych) za każdy dzień,

- l) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania, braku funkcjonowania strony internetowej - obowiązków określonych w § 3 ust. 1 pkt 10- w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień,
 - j) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w § 3 ust. 1 pkt 9 - wydarzeń specjalnych obligatoryjnych w wysokości 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każde zdarzenie oddzielnie w skali roku obowiązywania umowy,
 - k) w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy - w wysokości 30.000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych).
2. Kary mogą być potrącane z zabezpieczenia, o którym mowa w §2 ust. 5 niniejszej umowy.

§ 8

1. Po zakończeniu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu lokal w stanie nie pogorszonym.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy, Dzierżawca odda Wydzierżawiającemu lokal w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Dzierżawcę, to Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.
3. Dzierżawcy nie służą roszczenia wobec Wydzierżawiającego o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb, w tym w szczególności nakłady, o których mowa w ofercie, celem aranżacji kina. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu kosztów tych nakładów oraz, że nie będzie ich dochodził od Wydzierżawiającego zarówno w czasie trwania umowy, jak i po jej ustaniu. Dające się odłączyć od lokalu części wbudowane nakładem i ze środków Dzierżawcy, zostaną przez Dzierżawcę odłączone i zatrzymane, zaś lokal zostanie przywrócony do stanu sprzed tych zmian w sposób zgodny z pisemnym uzgodnieniem z Wydzierżawiającym, chyba że Wydzierżawiający wyrazi uprzednią pisemną zgodę na ich pozostawienie.

§ 9

1. Wszelkie załączniki wymienione w umowie oraz oferta i treść ogłoszenia o przetargu stanowią jej integralną część.
2. W zakresie nieuregulowanym w umowie znajdują wprost zastosowanie postanowienia i warunki ogłoszenia o przetargu 28.03.2017 r., w wyniku rozstrzygnięcia którego została zawarta niniejsza umowa.
3. W zakresie objętym przedmiotem umowy wszelka korespondencja w formie listów za zwrotnym potwierdzeniem odbioru będzie kierowana przez Wydzierżawiającego do Dzierżawcy na adres:..... Strony zgodnie przyjmują, iż wysłanie przez Wydzierżawiającego korespondencji na ten adres jest równoznaczne w skutkach prawnych z jej doręczeniem (w przypadku dwukrotnego awizowania). W przypadku zamiaru otrzymywania przez Dzierżawcę korespondencji pod innym adresem, Dzierżawca jest zobowiązany wskazać ten adres Wydzierżawiającemu w formie pisemnego oświadczenia. W takim przypadku postanowienia, o których mowa w zdaniu drugim stosuje się odpowiednio. Wszelkie pisma kierowane przez Dzierżawcę do Wydzierżawiającego będą doręczane na adres: Giżyckie Centrum Kultury, ul Konarskiego8, 11-500 Giżycko.
4. Wszelkie koszty zawarcia umowy ponosi Dzierżawca.

5. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 10

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Jeżeli postanowienia niniejszej umowy są albo staną się nieważne albo nieskuteczne, lub umowa zawierać będzie lukę, nie narusza to ważności i skuteczności pozostałych postanowień umowy. Zamiast nieważnych albo nieskutecznych postanowień lub jako wypełnienie luki obowiązywać będzie odpowiednia regulacja, która – jeżeli tylko będzie to prawnie dopuszczalne – w sposób możliwie bliski odpowiadać będzie temu, co Strony ustaliły albo temu, co by ustaliły, gdyby zawarły takie postanowienie, pod warunkiem, że jeżeli całość Umowy bez nieważnych albo nieskutecznych postanowień zachowuje rozsądną treść.

§ 11

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku dzierżawy objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 12

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA