

UMOWA NR _____ NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

(dalej: „Umowa”)

zawarta w dniu _____ roku w Kielcach

pomiędzy:

Wynajmującym – Muzeum Zabawek i Zabawy z siedzibą w Kielcach, przy pl. Wolności 2, 25-367 Kielce, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury Urzędu Miasta Kielce nr 3/92, posiadającym NIP 657-046-17-87, REGON:001181972,

reprezentowanym przez Dyrektorkę - dr Ilonę Darię Dyktyńską

a

Najemcą

zwani dalej łącznie „Stronami”, a każde z osobna również „Stroną”,

o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje nieruchomością wpisaną do rejestru zabytków nr rej. 882 z 24.07.1976, A.396 położoną w Kielcach przy Placu Wolności 2 na podstawie umowy użyczenia znak: GN.II.72243-3-3/04 zawartej w dniu 22 października 2004 roku wraz z aneksem z dnia 3 lipca 2006 roku, i na podstawie § 6 w/w umowy ma prawo oddawania części tej nieruchomości w najem lub w dzierżawę.
2. Wynajmujący oświadcza, że wynajmuje, a Najemca oświadcza, że bierze w najem część nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1, to jest pomieszczenia wraz z zapleczem o powierzchni użytkowej 77 m², część dziedzińca o powierzchni 42 m² oraz powierzchni pod kosz na śmieci na zapleczu Muzeum wskazanym przez Wynajmującego nie większej niż 1m² zaznaczonych na rzucie parteru, stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy (dalej: „Przedmiot najmu” lub „lokal”) z przeznaczeniem na działalność gospodarczą gastronomiczną (z dopuszczeniem działalności rekreacyjnej jako działalności dodatkowej), na warunkach określonych w Umowie.
3. Wynajmujący wyda Najemcy Przedmiot najmu w terminie 3 dni od daty podpisania Umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy zawierał będzie m. in. opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu oraz wskazania liczników.
4. Najemca jest zobowiązany do ustawiania w sezonie letnim własnego wyposażenia dziedzińca w postaci dwóch lub trzech parasoli słonecznych wraz ze stolikami w wyznaczonej części dziedzińca Muzeum. Za sezon letni Strony zgodnie uznają okres od dnia 1 maja do dnia 15 września każdego roku. W okresie sprzyjającej pogody parasole

mogą pozostać na dziedzińcu także i poza tym okresem. Całkowitą odpowiedzialność za stan stolików i parasoli, ponosi Najemca, który odpowiada, a także ponosi pełen koszt przechowywania i konserwacji tego sezonowego wyposażenia dziedzińca. Z powyższego wyposażenia na równych prawach korzystać mogą zarówno klienci Najemcy, jak i zwiedzający oraz odwiedzający Muzeum.

5. Stoliki i krzesła, o których mowa w ust. 4 powinny być z materiałów naturalnych lub dobrej jakości imitacji drewna, rattanu itp.; wykluczone są tandetne meble plastikowe. Kolorystyka mebli i parasoli ma być stonowana, ujednolicona. Zakazane jest wykorzystywanie mebli, parasoli jako nośników reklam.
6. Najemca jest uprawniony do umieszczenia demontowalnego estetycznego szyldu informacyjnego na jednym skrzydle bramy wejściowej od pl. Wolności oraz do umieszczenia linku do strony internetowej swojej działalności gastronomiczno-rekreacyjnej na stronie internetowej Muzeum Zabawek i Zabawy. Szyld nie może naruszać cudzych praw autorskich oraz zawierać treści niezgodnych z prawem lub z dobrymi obyczajami. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego umieszczać innych szyldów, plakatów, napisów i oznaczeń. Projekt oraz wielkość szyldu winny być wcześniej uzgodnione z Wynajmującym.
7. Godziny otwarcia działalności gastronomiczno-rekreacyjnej Najemca uzgodni z Wynajmującym przy uwzględnieniu godzin funkcjonowania Muzeum Zabawek i Zabawy.
8. Najemca oświadcza, że jego stan majątkowy umożliwia wywiązanie się z warunków Umowy, w szczególności z obowiązku zapłaty czynszu za cały okres najmu.
9. Ewentualne zmiany sposobu wykorzystania lokalu muszą być zaakceptowane uprzednio przez Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przy czym nie ma możliwości zmiany rodzaju prowadzonej działalności.
10. Najemca zobowiązuje się do zachowania nieskrępowanego ciągu komunikacyjnego od kasy Muzeum do sali edukacyjnej oraz do pomieszczenia zlokalizowanego w pobliżu wężła sanitarnego na zapleczu przedmiotu najmu, jak i liczników oraz wejścia na strych znajdujących się w korytarzu na zapleczu przedmiotu najmu.
11. Najemca może dokonać zmian aranżacyjnych na własny koszt po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na podejmowanie innych działań przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków, o ile jest ono wymagane. Zakres zmian powinien wynikać z załączonego do oferty projektu aranżacji oraz być uzgodniony z Wynajmującym, a także posiadać wszelkie uzgodnienia, poparte stosownymi pieczęciami na projekcie, specjalistów z branży m.in. instalacyjnej, konstrukcyjnej czy przeciwpożarowej.
12. Po ustaniu Umowy Najemca ma obowiązek przewrócenia na własny koszt stanu technicznego lokalu z dnia przekazania go Najemcy.

§ 2

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca będzie płacił Wynajmującemu **miesięczny czynsz** w wysokości _____ zł (słownie: _____ złotych _____ groszy) netto.
2. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu takie jak:

- 1) energia elektryczna rozliczana na podstawie odczytów z podlicznika energii wg średniej ceny określonej przez dostawcę usług,
 - 2) woda i ścieki rozliczane na podstawie odczytów z podlicznika wodomierza wg aktualnej stawki za m³ określonej przez dostawcę usług,
 - 3) gaz w wysokości 33% całkowitych kosztów zużycia wynikających z otrzymanej faktury dla zamontowanego na potrzeby lokalu podlicznika.
2. Do kwoty określonej w ust. 1 i 2 doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązujących przepisów.
 3. Czynsz oraz opłaty eksploatacyjne będą płatne od dnia protokolarnego przekazania lokalu Najemcy.
 4. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie podpisać umowę na wywóz nieczystości.
 5. Na zasadach określonych w odrębnym porozumieniu Wynajmujący wyrazi zgodę na instalację łącza telefonicznego i internetowego przez Najemcę na jego koszt.
 6. Urządzenie lokalu Najemca będzie realizował w uzgodnieniu z Wynajmującym. Wynajmujący ma prawo zgłoszenia sprzeciwu w stosunku do projektu urządzenia oraz żądania usunięcia niezgodnionych elementów wyposażenia lokalu.

§ 3

1. Określony w § 2 ust. 1 czynsz będzie podlegał corocznej indeksacji o wskaźnik średnioroczny cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS począwszy od 1 stycznia 2023 roku. O zmianie stawek z tego tytułu Wynajmujący zobowiązuje się zawiadomić Najemcę pisemnie podając nową wysokość stawki. Uregulowanie niedopłaty wynikającej z indeksacji za okres od 1 stycznia danego roku do dnia powiadomienia o zmianie stawki następuje jednorazowo.
2. Zmiany wysokości czynszu o których mowa w § 3 ust. 1 nie wymagają zmian treści umowy w formie dwustronnego aneksu.

§ 4

1. Wynajmujący będzie wystawiał w każdym miesiącu fakturę VAT obejmującą czynsz oraz opłaty eksploatacyjne. Do w/w kwot zostanie doliczony podatek VAT wg stawek właściwych dla danej czynności. Zmiana stawki podatku VAT nie wymaga podpisania aneksu do Umowy.
2. Czynsz wymieniony w § 2 ust. 1 Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu w terminie do 15 dnia każdego miesiąca na rachunek Muzeum Zabawek i Zabawy prowadzony w: **PKO BP S.A. nr 09 1020 2629 0000 9102 0424 2723**.
3. Miesięczne opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 2 ust. 2 Najemca będzie regulował na podstawie otrzymanych faktur od Wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
4. Faktury za czynsz i opłaty eksploatacyjne będą wystawiane w formie elektronicznej i przesłane na adres: _____
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności określonych w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur bez jego podpisu.
7. W razie powstania zaległości w zapłacie zobowiązań wynikających z Umowy w kwocie odpowiadającej 2 (dwóm) okresom płatności Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległości w dodatkowym jednomiesięcznym terminie.
8. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu po rozwiązaniu Umowy lub po jej wygaśnięciu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu bez tytułu prawnego wynagrodzenie stanowiące dwukrotność czynszu najmu, oraz opłat licznikowych w obowiązującej wysokości. Należności te mają być wnoszone w sposób i w terminie właściwym dla zapłaty czynszu i opłat licznikowych.
9. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę roszczeń z tytułu najmu lokalu Najemca złoży w dniu podpisania Umowy na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w § 4 ust. 2 kaucję w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1 powiększonego o wartość podatku VAT.
10. Kaucja, o której mowa w ust. 9 zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu najmu, o ile nie zostanie zarachowana na poczet zaległego czynszu, opłat licznikowych lub kosztów naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w lokalu oraz doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego.
11. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z Umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.
12. Oferent, najpóźniej w dniu podpisania Umowy, zobowiązany jest do złożenia kopii aktualnej, opłaconej polisy OC w zakresie prowadzonej działalności, na kwotę co najmniej 500 000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych) oraz do utrzymywania ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy.

§ 5

1. Wszelkie obowiązki wynikające z tytułu prowadzenia w Przedmiocie najmu działalności gospodarczej, w tym przestrzeganie przepisów bhp, sanitarnych, ochrony ppoż., zaleceń kontrolnych oraz ubezpieczenia spoczywają na Najemcy.
2. Nakłady poniesione przez Najemcę na modernizację lokalu stają się nieodpłatnie własnością Wynajmującego niezależnie do terminu i przyczyn rozwiązania Umowy za wyjątkiem elementów ruchomych, stanowiących jego wyposażenie.
3. Najemca będzie zobowiązany we własnym zakresie do codziennego sprzątnięcia wynajętego lokalu oraz jego otoczenia i utrzymywania go w należyтым porządku przez cały czas trwania najmu oraz do dokonywania drobnych bieżących napraw na własny koszt za wcześniejszą zgodą Wynajmującego.
4. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu w obecności Najemcy, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu, w tym do niezapowiedzianych wizji. Najemca zapewni Wynajmującemu oraz osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo do wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

§ 7

Wynajmujący nie wyraża zgody na oddanie Przedmiotu najmu osobie trzeciej w całości lub w części w najem lub do bezpłatnego używania, pod rygorem rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia.

§ 8

Wynajmującemu służy prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku, kiedy po pisemnym upomnieniu z wyznaczeniem terminu do usunięcia naruszeń nie krótszego niż 7 dni i nie dłuższego niż 14 dni, Najemca w dalszym ciągu narusza postanowienia Umowy oraz warunki Najmu, a w szczególności w razie:

- a) samowolnej przebudowy lokalu przez Najemcę,
- b) zmiany przez Najemcę przeznaczenia lokalu,
- c) nie prowadzenia w lokalu działalności gastronomicznej lub prowadzenia w lokalu obok działalności gastronomiczno-rekreacyjnej działalności innej, niż określona w § 1 ust. 2 Umowy,
- d) prowadzenia w lokalu działalności niezgodnej z przepisami prawa,
- e) nieprzestrzegania czystości, wymogów sanitarnych, ppoż. lub bhp,
- f) używania przez Najemcę Przedmiotu najmu w sposób powodujący jego uszkodzenie, zniszczenie lub zużycie ponad miarę wynikającą z prawidłowego używania (art. 657 § 1 k.c.),
- g) wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi,
- h) wynajęcia albo oddania do bezpłatnego używania lokalu lub jego części podmiotowi trzeciemu bez wymaganej zgody Wynajmującego,
- i) dokonania cesji praw lub obowiązków wynikających z Umowy bez wymaganej zgody Wynajmującego,
- j) niedokonania wpłaty kaucji w ustalonym terminie,
- k) nieposiadania ważnej polisy OC prowadzonej działalności, o której mowa w § 4 ust. 12 Umowy,
- l) odmowy zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z zasadami wskazanymi w Umowie lub opłat licznikowych.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia **31 sierpnia 2024 roku** z możliwością wypowiedzenia przez każdą ze stron z ważnych przyczyn. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Za ważne przyczyny uzasadniające wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego uznaje się brak płatności czynszu lub opłat przez Najemcę w okresie 30 dni od daty wymagalności, pomimo prawidłowo doręczonej faktury, uporczywe naruszanie postanowień Umowy przez Najemcę, które nie zostało usunięte pomimo pisemnego wezwania, sytuację, w której zostaną zgłoszone prawa osób trzecich do lokalu.
3. Za ważną przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie Umowy przez Najemcę przyjmuje się trudną sytuację ekonomiczną utrzymującą się po stronie Najemcy przez co najmniej 3 kolejne miesiące.

§ 10

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszym do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia – w ciągu 5 dni od daty ustania stosunku najmu. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego użytkowania.
2. Na okoliczność przekazania lokalu Wynajmującemu po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy Przedmiotu najmu.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez protokolarnego przekazania tego lokalu Wynajmującemu, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia.

§ 11

Wszelkie zmiany Umowy, poza podwyżką czynszu na zasadach określonych w § 3 Umowy, wymagają formy pisemnego aneksu.

§ 12

1. Każda ze Stron zobowiązuje się do informowania drugiej Strony o zaistniałych w trakcie wykonania Umowy trudnościach i przeszkodach, jak również do współdziałania z drugą Stroną w zakresie rozwiązywania wszelkich sytuacji spornych wynikłych w trakcie wykonywania postanowień Umowy.
2. Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikłych na tle wykonywania postanowień umowy jest sąd siedziby Wynajmującego.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

RADCA PRAWNY
Joanna Jędrzejewska
KL-1321