

Umowa najmu lokalu i prowadzenia działalności handlowej na terenie Muzeum „Pamięć i Tożsamość” im. św. Jana Pawła II (w organizacji) i sprzedaży internetowej

Zawarta w dniu w pomiędzy:

Muzeum „Pamięć i Tożsamość” im. św. Jana Pawła II (w organizacji) z siedzibą w Toruniu (87-100) przy ul. Droga Starotoruńska 3, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego pod nr RIK 110/2018, posiadającym NIP: 9562337347 oraz REGON: 380713458, zwanego w dalszej części Muzeum, reprezentowane przez:

- Jan Król – Dyrektor
zwanym dalej „Wynajmującym”

a,

.....
zwanym dalej Najemcą,
o treści następującej:

Przedmiotem umowy jest wynajem lokalu użytkowego, opisanego w § 1 ust. 1, zwanego dalej Sklepem lub Lokalem, prowadzenie w nim działalności handlowej oraz prowadzenia sprzedaży Internetowej asortymentu zatwierdzonego przez Wynajmującego.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Lokalu przeznaczonego na cele prowadzenia działalności handlowej, zlokalizowanego w budynku Muzeum „Pamięć i Tożsamość” im. św. Jana Pawła II (w organizacji) w Toruniu przy ul. Droga Starotoruńska 3.
2. Najemca zobowiązany jest:
 - a) prowadzić w Lokalu wyłącznie działalność handlową w dniach otwarcia Muzeum, tj. Wtorek – Sobota w godzinach 12:00 – 19:00, Niedziela 9:00 – 19:00 oraz dodatkowo w czasie trwania wydarzeń kulturalnych, edukacyjnych i innych zwanych dalej Wydarzenia, odbywających się na terenie Muzeum poza godzinami otwarcia Muzeum (informację o wydarzeniach oraz czasie obowiązkowego prowadzenia działalności handlowej podczas tych Wydarzeń Wynajmujący przekaże na 7 dni przed Wydarzeniem);
 - b) przed rozpoczęciem sprzedaży przedłożyć, zestaw asortymentu i ceny jego sprzedaży do akceptacji Wynajmującego oraz zobowiązany jest na bieżąco uzyskać zgodę Wynajmującego na zmianę asortymentu i cen;
 - c) posiadać w związku z prowadzoną działalnością przez cały okres obowiązywania umowy polisę OC;
 - d) do sprzedaży w Lokalu produktów pamiątkowych i promocyjnych Muzeum posiadających znak słowno-graficzny Muzeum wedle ustalonego przez Strony zakresu i formy, przy czym przekazanie licencji dotyczącej praw autorskich znaku słowno-graficznego Muzeum nastąpi na podstawie odrębnej Umowy;
 - e) utrzymania porządku i czystości w Lokalu oraz powierzchniach wspólnych;
 - f) do zapewnienia kulturalnego zachowania personelu w stosunku do klientów i innych osób przebywających na terenie Muzeum

3. Wynajmujący zastrzega prawo do inspekcji sklepu przestrzegania obowiązków, o których mowa w ust. 2.
4. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może Lokalu w całości ani w części podnająć lub użyczyć osobie trzeciej.
5. Zgody Wynajmującego wymagają wszelkie zmiany i ulepszenia przedmiotu najmu oraz umieszczenia w Lokalu urządzeń i wyposażenia Najemcy.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wyposażenie Lokalu użytkowego oraz za urządzenia stanowiące własność Najemcy w okresie trwania umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania ww. Lokal o powierzchni 40 m². Szkic stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Lokal zlokalizowany jest na parterze w głównym holu Muzeum, wejście jedynie z głównego holu Muzeum.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia w Lokalu w cenie czynszu: ogrzewanie, klimatyzację, wentylację, energię elektryczną.
4. Najemca zawrze osobną umowę na wywóz śmieci. Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce na pojemnik na śmieci.
5. Wynajmujący w cenie czynszu najmu udostępnia do niewyłączonego korzystania Najemcy ciąg komunikacyjny oraz toalety.
6. Lokal został udostępniony Najemcy w dniu podpisania umowy najmu, na podstawie podpisanego przez Wynajmującego i Najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. Wyposażenie Lokalu leży po stronie Najemcy i na jego koszt.
8. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności handlowej w Lokalu nie później niż w ciągu miesiąca od dnia zawarcia umowy.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat, liczony od dnia zawarcia Umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu w wysokościmiesięcznie i prowizji od obrotu netto.
2. Prowizja rozliczana będzie w okresach miesięcznych.
3. Podstawą rozliczenia prowizji będzie oświadczenie Najemcy o wysokości obrotu miesięcznego w danym miesiącu ze sprzedaży w sklepie stacjonarnym i sklepie internetowym. Do oświadczenia Najemca dołączy miesięczny raport z kasy fiskalnej.
4. Strony zgodnie ustalają, że prowizja od obrotu ze sprzedaży, należna Wynajmującemu wynosi:
 - 2% od obrotu za każdy miesiąc do kwoty 50.000 zł obrotu miesięcznie netto;
 - 3% od obrotu za każdy miesiąc od kwoty 50.001 zł do kwoty 100.000 zł obrotu miesięcznie netto;
 - 5% od obrotu za każdy miesiąc od kwoty powyżej 100.001 zł obrotu miesięcznie netto.
5. Najemca ma obowiązek przesłać na adres e-mail Wynajmującego ksiegowosc@muzeumpamiecitozsamosc.pl oświadczenie, o którym mówi § 4 ust. w terminie 3 dni od dnia zakończenia danego.

6. Płatność z tytułu prowizji dokonana zostanie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
7. Czynsz będzie płatny z góry w terminie do 10 każdego miesiąca na nr rachunku bankowego: 95 1130 1075 0002 6182 2320 0001.
8. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji z dniem 1 lipca o wskaźnik równy 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym Monitor Polski za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Zmiana stawki czynszu o ww. wskaźnik następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy nie wcześniej niż na 1 miesiąc przed jej wprowadzeniem i nie stanowi zmiany umowy.
9. W okresie od rozpoczęcia działalności do otwarcia wystawy stałej (planowana data: 16.10 br.) czynsz wynosi 50% stawki z umowy.
10. W dniu zawarcia umowy Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję w wysokości kwoty 6 miesięcznego czynszu najmu. Na poczet kaucji zaliczona zostanie kwota wadium w wysokości 5 000 zł wpłacone przez Najemcę na etapie przetargu.
11. Najemca zobowiązany jest utrzymywać kaucję na stałym poziomie – 6 miesięcznego czynszu przez cały okres obowiązywania umowy.
12. Kaucja stanowi zabezpieczenie na pokrycie kosztów naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu, jakie mogą powstać w związku lub przy okazji wykonania, niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Najemcę przekraczających normalne zużycie, zaległości w czynszu oraz kar umownych naliczonych przez Wynajmującego.
13. Kaucja zostanie Najemcy zwrócona w terminie do 7 dni od dnia zakończenia Umowy, przy czym Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia z kaucji kar umownych oraz odszkodowania za poniesione z winy Najemcy szkody w związku z nienależytą realizacją Umowy.

§ 5

1. W przypadku niewywiązywania się z obowiązku określonego w §1 ust. 2 lit a) z przyczyn leżących po stronie Najemcy, zobowiązany będzie on do zapłaty kary umownej w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy dzień niewykonywania działalności handlowej lub niewykonywania działalności handlowej podczas wydarzenia.
2. W przypadku niewywiązywania się z obowiązku określonego w §1 ust. 2 lit b) z przyczyn leżących po stronie Najemcy, zobowiązany będzie on do zapłaty kary umownej w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy przypadek.
3. W przypadku niewywiązywania się z obowiązku określonego w § 2 ust. 8, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, zobowiązany będzie on do zapłaty kary umownej w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień zwłoki.

§ 6

1. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub prowizji za dwa kolejne okresy płatności;
 - b) nie wywiązywania się przez Najemcę z obowiązku określonego w § 4 ust. 3;
 - c) nie wywiązywania się przez Najemcę z obowiązku określonego w § 4 ust. 11 pomimo dwukrotnego wezwania przez Wynajmującego o uzupełnienie kaucji;

- d) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego;
- e) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, w szczególności niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 1;
- f) nie prowadzenia działalności handlowej przez okres co najmniej 2 tygodni lub naliczeniu 6 kar finansowych określonych w § 5 ust. 1
- g) nie rozpoczęcia przez Najemcę prowadzenia działalności handlowej w ciągu 60 dni od podpisania umowy;
- h) naliczeniu 6 kar finansowych określonych w § 5 ust. 2;
- i) nieprzestrzegania zapisu § 1 ust. 2 lit c), e) lub f);
- j) nie wysłania raportu miesięcznego z kasy fiskalnej, o którym mówi § 4 ust. 5.

§ 8

1. Stan techniczny oraz wyposażenie lokalu potwierdza protokół przekazania stanowiący załącznik nr 2 do umowy.
2. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.

§ 9

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

Wydanie lokalu Najemcy nastąpiło w dniu zawarcia umowy.

§ 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA

.....

.....

Wykaz załączników do Umowy najmu:

1. Załącznik nr 1 „Szkic lokalu”
2. Załącznik nr 2 „Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu”