

## Umowa najmu lokalu i prowadzenia działalności handlowo-gastronomicznej

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, zwane dalej 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 Kawiarnią lub Lokalem wraz z wyposażeniem opisanym w załączniku nr 1 do Umowy oraz prowadzenie działalności handlowo-gastronomicznej.

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego wraz z wyposażeniem opisanym w załączniku nr 1 do Umowy o powierzchni 275,22 m<sup>2</sup> składającego się z:
  - a) **zaplecza gastronomicznego o powierzchni użytkowej 82,97 m<sup>2</sup>,**
  - b) **sali konsumpcyjnej o powierzchni użytkowej 192,25 m<sup>2</sup>.**przeznaczonego na cele prowadzenia działalności handlowo-gastronomicznej, zlokalizowanego jest na drugim piętrze, 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 działalność gastronomiczno-handlową w Lokalu wyłącznie 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 po za godzinami otwarcia Muzeum (informację o Wydarzeniach oraz czasie obowiązkowego prowadzenia działalności handlowo-gastronomicznej podczas tych Wydarzeń Wynajmujący przekaze na 7 dni przed dniem wydarzenia);
  - b) przed rozpoczęciem działalności w Lokalu przedłożyć jadłospis, asortyment towarów i ceny sprzedaży do akceptacji Wynajmującego. Każda zmiana: cen, jadłospisu czy też asortymentu sprzedawanych towarów wymaga zgody Wynajmującego;
  - c) sprzedaż towarów, stosowanie jadłospisu, lub cen nie zaakceptowanych przez Wynajmującego spowoduje obowiązek Najemcy zapłaty kar umownych w wysokości 1000 zł za każdy przypadek;
  - d) Najemca zobowiązany jest posiadać w związku z prowadzoną działalnością przez cały okres obowiązywania umowy polisę OC;
  - e) Najemca zobowiązany jest zapewnić schludny wygląd personelu pracującego w Kawiarni
3. Wynajmujący zastrzega prawo do inspekcji czystości Kawiarni i stosowania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 2.

4. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może Lokalu w całości ani w części podnająć lub użyzyć 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 oraz za urządzenia stanowiące własność Najemcy w okresie trwania umowy.

## § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania ww. Lokal wraz z wyposażeniem – Załącznik nr 1 do Umowy.
2. Lokal użytkowy zlokalizowany jest na drugim piętrze, wejście schodami z głównego hallu Muzeum.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia w lokalu: ogrzewania, klimatyzację, wentylację, energię elektryczną, wodę i odprowadzanie ścieków.
4. Najemca zawrze osobną umowę na wywóz śmieci. Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce na pojemnik na śmieci.
5. Najemca oświadcza, że jest świadomy, iż lokal nie jest wyposażony w separator tłuszczu, w związku z czym zobowiązuje się do przygotowywania potraw ciepłych poza lokalem i dowiezienia ich na miejsce.
6. Wynajmujący w cenie czynszu najmu użyczy do niewyłączonego korzystania Najemcy ciąg komunikacyjny oraz toalety.
7. Najemca przyjmuje do wiadomości i akceptuje prawo Wynajmującego do stałego, bez żadnych ograniczeń, dostępu do Sali konsumpcyjnej przez 24 godziny 7 dni w tygodniu.
8. Lokal użytkowy zostanie udostępniony Najemcy w dniu podpisania umowy najmu, na podstawie podpisanego przez Wynajmującego i Najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego.
9. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności handlowo-gastronomicznej we wskazanym lokalu użytkowym nie później niż w ciągu miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu pod rygorem zapłaty kar umownej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

## § 3

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

## § 4

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości .....
2. 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.
3. Czynsz będzie płatny z góry w terminie do 10. każdego miesiąca na nr rachunku bankowego: 95 1130 1075 0002 6182 2320 0001.
4. W okresie od rozpoczęcia działalności do otwarcia wystawy stałej (planowana data 16.10 br) czynsz wynosi 50% stawki z umowy.
5. Najemcę obciążają po za czynszem określonym w § 4 ust. 1 opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu:
  - a) zimną i ciepłą wodę oraz ścieki (wg wskazań podlicznika),
  - b) energię elektryczną (wg wskazań podlicznika).

6. W dniu zawarcia umowy Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję w wysokości kwoty 6 miesięcznego czynszu najmu pomniejszoną o 5 000 zł wpłacone przez Najemcę na etapie przetargu.
7. Najemca zobowiązany jest utrzymywać kaucję na stałym poziomie – 6 miesięcznego czynszu przez cały okres obowiązywania umowy.
8. 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 i opłatach opisanych w § 4 ust. 4 oraz kar umownych naliczonych przez Wynajmującego
9. 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 oraz kosztów opłat, o których mowa w ust. 4.

## § 5

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania lokalu wyłącznie na cele prowadzenia działalności handlowo-gastronomicznej wyłącznie w czasie określonym w § 1 ust. 2 Umowy.
2. Najemca zobowiązany jest dokładać należytej staranności przy korzystaniu z urządzeń znajdujących się na wyposażeniu kuchni wymienionych w Załączniku nr 1 do umowy, w tym zapewnić serwis i ewentualne naprawy na własny koszt.
3. Najemca zobowiązuje się do posiadania przez cały okres trwania umowy najmu wszelkich wymaganych decyzji administracyjnych oraz pozwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności gastronomicznej.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy stwierdzony przypadek braku takiej decyzji lub pozwolenia.
5. W przypadku gdy Najemca nie uzyska wymaganych pozwoleń lub decyzji w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy lub je utraci w trakcie trwania umowy, Wynajmujący ma prawo odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim jednokrotnym pisemnym wezwaniu Najemcy do przedstawienia wymaganych dokumentów.
6. W przypadku odstąpienia przez Wynajmującego od umowy z przyczyn określonych w ust. 3, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości czterokrotności miesięcznego czynszu najmu obowiązującego w dacie odstąpienia.
7. Najemca zobowiązany jest do nieprzerwanego prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu w godzinach i dniach określonych przez Wynajmującego zgodnie z regulaminem przetargu, a także podczas dodatkowych wydarzeń kulturalnych opisanych w § 1 ust. 2 lit. a), odbywających się na terenie Muzeum, w godzinach określonych przez Wynajmującego, o których informacja przekazywana będzie z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.
8. W przypadku niewywiązywania się z obowiązku określonego w ust. 7, 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 gastronomicznej lub niewykonywania działalności gastronomiczno-handlowej podczas wydarzenia, o którym mówi § 1 ust. 2 lit. a).

## § 6

Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym w formie pisemnej z Wynajmującym.

## § 7

1. Strony mogą wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - f) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności;
  - g) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego;
  - h) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, w szczególności niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 1 szczególnie;
  - i) nie prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej przez okres co najmniej 2 tygodni lub naliczeniu 6 kar finansowych określonych w § 5 ust. 8;
  - j) nie rozpoczęcia przez Najemcę prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej w ciągu 60 dni od podpisania umowy Wynajmujący;
  - k) naliczeniu 6 kar finansowych określonych w § 1 ust. 2 lit. c;
  - l) nieprzestrzegania zapisu § 1 ust. 2 lit d;
  - m) nieprzestrzegania zapisu § 1 ust. 2 lit e;
  - n) nie kulturalnego publicznego zachowania się personelu Kawiarni.

## § 8

1. Stan techniczny oraz wyposażenie lokalu zostaną stwierdzone w protokole przekazania sporządzonym przez strony w dniu zawarcia 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. Wykaz wyposażenia lokalu