

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

w dniu 2017 r. w Szczecinie pomiędzy

Muzeum Narodowym w Szczecinie

z siedzibą przy ul. Staromłyńskiej 27,
70-561 Szczecin

wpisanym do rejestru instytucji kultury dla których organizatorem jest Samorząd
Województwa Zachodniopomorskiego, pod numerem RIK/2/99/WZ

Regon: 000276860, NIP: 851-00-13-721 reprezentowanym przez:

Lecha Karwowskiego – Dyrektora,

zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....
.....

zwanym dalej „Najemcą”,

łącznie zwanych „Stronami”

została zawarta umowa (dalej „Umowa”) następującej treści:

Strony umowy oświadczają, iż intencją zawarcia niniejszej umowy jest regulacja wzajemnych praw i obowiązków Stron tj. instytucji kultury i podmiotu gospodarczego na terenie jednego obiektu, gdzie jedna z nich jest jego właścicielem a druga najemcą. Niezależnie jednak od powyższej relacji, intencją obu stron jest wzajemne poszanowanie prowadzonych działalności, jak również współpraca w zakresie działalności kulturalnej.

§ 1

Oświadczenia stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 84,41m² w budynku Centrum Dialogu Przełomy położonym w Szczecinie przy pl. Solidarności 1.
2. Najemca oświadcza, iż: zobowiązuje się do uzyskania wpisu do rejestru zakładów w rozumieniu ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dziennik Ustaw z 2015 r. poz.594 ze zm.) w terminie 15 dni od daty zawarcia umowy.

§2

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia przeznaczone na prowadzenie działalności gastronomiczno – kulturalnej zgodnie z oznaczeniem na załączonym do niniejszej umowy planu budynku (załącznik nr 2) o następujących powierzchniach:

l.p.	Nr pomieszczenia wg załącznika	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia - m ²
1.	0.6	kawiarnia	43,51
2.	0.9	komunikacja z szafą porządkową	8,91
3.	0.10	przedsiónek w. c	1,27
4.	0.11	w. c	1,40
5.	0.12	pomieszczenie socjalne	8,34
6.	0.13	zmywalnia	7,44
7.	0.14	zaplecze kawiarni	9,27
8.	0.15	magazyn	4,27
		Razem powierzchnia	84,41

Łączna powierzchnia pomieszczeń do wynajęcia to **84,41m²**.

2. Najemcy przekazuje się wyposażenie sali kawiarnianej tj. ladę z szafkami, 15 stolików i 30 krzeseł. Pozostałe pomieszczenia przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany wyposażyć we własnym zakresie.
3. W wynajętych pomieszczeniach Najemca będzie prowadził działalność polegającą na sprzedaży gastronomicznej tj. podawanie zimnych i gorących (kawa, herbata) napojów bezalkoholowych, wyrobów cukierniczych oraz kanapek dostarczanych z zewnątrz (catering). Pozostałe pozycje menu Najemca zobowiązuje się uzgadniać na bieżąco z Wynajmującym. Nie przewiduje się zaplecza kuchennego umożliwiającego przygotowywanie i wydawania posiłków oraz nie przewiduje się sprzedaży „na wynos” (np.: lody, hot dogi, itp.).
4. Poza prowadzeniem działalności gastronomicznej Najemca zobowiązuje się współpracować z Wynajmującym w zakresie prowadzenia działań kulturalnych głównie poprzez udostępnianie przestrzeni sali kawiarnianej lub prowadzenie swojej działalności poza ustalonymi godzinami na rzecz gości imprez organizowanych przez Wynajmującego.
5. Prowadzona sala kawiarniana będzie musiała wpisywać się swym wystrojem, charakterem oraz aranżacją (m. in. motywy, dodatki, rodzaj oświetlenia czy też dobór muzyki) w charakter Centrum Dialogu Przełomu oraz powinna współgrać z koncepcją Centrum Dialogu Przełomu i powagą wystaw i wydarzeń odbywających się w tym obiekcie.

§3

Prawa i obowiązki Stron

1. Najemca zobowiązuje się prowadzić sprzedaż gastronomiczną na rzecz gości Oddziału Centrum Dialogu Przełomu w godzinach otwarcia wystaw. Muzeum dopuszcza otwarcie kawiarni poza godzinami otwarcia wystaw, ale w zakresie wzajemnie uzgodnionym.
2. Przekazanie pomieszczeń w najem nastąpi w formie komisyjnej gdzie stan techniczny oraz fakt przekazania pomieszczeń stwierdzony zostanie w sporządzonym na tą okoliczność protokole.

3. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia prowadzenia działalności gastronomicznej w wynajmowanych pomieszczeniach nie później niż w terminie 1 miesiąca od dnia podpisania umowy.
4. Wszelkie zmiany w aranżacji sali kawiarnianej jak również w pozostałych wynajmowanych pomieszczeniach powodujące trwałe naruszenia substancji budynku winny być uzgadniane z Wynajmującym, pod rygorem ich usunięcia na koszt Najemcy.
5. Najemca nie może zmieniać przeznaczenia lokalu, za wyjątkiem przystosowania go do prowadzenia działalności gastronomicznej
6. Wszystkie koszty związane z przygotowaniem kawiarni do eksploatacji, w tym m.in. z wyposażeniem pomieszczeń zaplecza w urządzenia oraz sprzęt niezbędny do prowadzenia swojej działalności, Najemca poniesie we własnym zakresie.
7. Najemca przez cały okres najmu zapewni możliwość swobodnego poruszania się osób nie będących gośćmi kawiarni na terenie sali kawiarnianej, a zwłaszcza w obszarze bezpośrednio przylegającym do biura Oddziału Centrum Dialogu Przełomy oraz wzdłuż przeszklonej ściany północnej gdyż jest to powierzchnia architektonicznie otwarta i łączy się bezpośrednio z przestrzenią holu wejściowego jak również przebiegają przez nie dwa wspomniane wyżej ciągi komunikacyjne.
8. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wysokich standardów kultury osobistej, zwłaszcza w kontaktach z odwiedzającymi Muzeum. Poziom prowadzonej przez siebie działalności winien być adekwatny do rangi i charakteru działalności Centrum Dialogu Przełomy.
9. Najemca zobowiązuje się utrzymywać lokal w odpowiednim stanie technicznym i sanitarnym, a także dokonywać niezbędnej konserwacji elementów wyposażenia technicznego jak również usuwać na własny koszt szkody powstałe z jego winy lub zaniedbania.
10. Strony ustalają, że wszelkie awarie, przekraczające zakres normalnej eksploatacji zostaną usunięte przez Wynajmującego, zaś Najemca bezzwłocznie powiadomi o konieczności naprawy. Szkody wynikłe z takiego opóźnienia powiadomienia Wynajmującego ponosi Najemca. Ponadto Najemca zobowiązany jest do usuwania usterek wynikających z codziennego użytkowania lokalu i wyposażenia.
11. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w ruchomościach Najemcy czy innych osób przebywających w lokalu w trakcie trwania najmu powstałe na skutek włamania, zalania, kradzieży czy zdarzeń losowych.
12. Najemca musi zapewnić gościom kawiarni możliwość bezgotówkowych płatności.
13. Wynajmujący zastrzega sobie żeby w trakcie jednorazowych imprez organizowanych przez MNS ceny za usługi gastronomiczne nie były wyższe niż ceny w codziennej działalności Najemcy.

§4

Podnajem

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować pomieszczeń lub ich części, albo oddać pomieszczeń lub ich części do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej.
2. Oddanie przez Najemcę pomieszczeń w podnajem lub bezpłatne użytkowanie spowoduje, naliczenie kary umownej w wysokości 10 000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych).

§5

Media

1. Najemcy udostępnione zostaną następujące media:
 - a. centralne ogrzewanie,
 - b. woda i kanalizacja ściekowa,
 - c. energia elektryczna,
2. Za zużycie wyżej wymienionych mediów Najemca płacić będzie odrębnie na podstawie wskazań zamontowanych przez Wynajmującego podliczników oraz cen wynikających z faktur dostawców mediów jakimi obciążany będzie Wynajmujący.
3. Zamawiający zapewnia nieodpłatny dostęp do wewnętrznej sieci wi-fi w całym obrębie budynku, w tym w pomieszczeniach kawiarni.

§6

Dodatkowe zobowiązania Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do bieżącego utrzymania czystości i porządku w obszarze wszystkich wynajmowanych pomieszczeń, w tym również na koniec dnia pracy w udostępnionych dla gości kawiarni pomieszczeniach toaletowych na parterze i w części podziemnej (w tym również w obszarze wiodących do nich ciągów komunikacyjnych) – jeżeli godziny otwarcia kawiarni były dłuższe niż godziny otwarcia sal wystawowych.
2. Najemca zobowiązuje się do wywozu odpadów z prowadzonej przez siebie działalności na własny koszt.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów p.poż., bhp, oraz innych związanych z charakterem prowadzonej przez siebie działalności ze szczególnym uwzględnieniem wymagań sanitarno – epidemiologicznych.
4. Najemca zobowiązuje się do wypełniania poleceń oraz współpracy z Pionem Ochrony Muzeum w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania Obiektu oraz bezpieczeństwa przechowywanego w nim majątku.
5. Najemca odpowiada we własnym zakresie za przechowywany w wynajmowanych pomieszczeniach majątek własny, pomimo iż budynek jest całodobowo chroniony i poza godzinami prowadzonej w nim działalności dostęp do niego mają wyłącznie osoby upoważnione wg. obowiązujących w Muzeum Narodowym procedur.
6. Celem zachowania bezpieczeństwa budynku, poza kluczami przekazanymi Najemcy, jeden komplet kluczy przechowywany jest na portierni w woreczku zabezpieczonym posiadaną przez Najemcę pieczęcią. Klucze te mogą być użyte przez personel MNS wyłącznie w sytuacji niebezpieczeństwa powstania szkody do czasu przybycia powiadomionego o tych okolicznościach Najemcy lub w sytuacji braku z nim kontaktu. W każdym takim przypadku Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
7. Najemca zobowiązuje się przez cały okres najmu do posiadania ważnej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe oraz inne majątkowe wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim, spowodowane

działaniami lub zaniechaniami Najemcy na sumę gwarancyjną min. 100 000,- PLN. Najemca zobowiązuje się do periodycznego przekazywania kolejnych polis ubezpieczeniowych przez cały czas trwania niniejszej umowy najpóźniej na miesiąc przed końcem obowiązywania dotychczasowej polisy.

8. Najemca przedłoży Wynajmującemu dowód posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej nie później niż w terminie 7 dni od zawarcia umowy.

§7

Zobowiązania Wynajmującego:

1. Wynajmujący zapewnia dostęp do toalet dla gości kawiarni.
2. Wynajmujący zapewnia bezpłatny dostęp do sieci Wi-Fi dla gości kawiarni jak i dla odwiedzających CDP.

§8

Kontrola Wynajmującego

1. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu lokalu oraz sposobu wykonywania przez Najemcę umowy najmu, a Najemca jest zobowiązany umożliwić taką kontrolę.
2. Kontrole mogą być prowadzone tylko w dniach i godzinach prowadzenia przez Najemcę działalności gastronomicznej, nie częściej niż raz w miesiącu i nie mogą trwać dłużej niż trzy godziny.
3. W trakcie kontroli Wynajmujący może żądać od Najemcy dokumentacji potwierdzającej otrzymanie zgód i zezwoleń oraz posiadanie aktualnej Polisy.

§9

Czynsz

1. Z tytułu korzystania z lokalu Najemca zobowiązuje się do płacenia na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu brutto w wysokości zł (słownie: złotych).
2. Czynsz płatny będzie z góry, w terminie 14 dni od daty otrzymania wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
3. Dniem zapłaty jest dzień uznania konta Wynajmującego.
4. Czynsz określony w ust.1 będzie waloryzowany co roku według wskaźnika cen towarów i usług, publikowanego przez GUS.
5. Pierwsza waloryzacja czynszu może nastąpić najwcześniej po 01.01.2018 r.
6. W przypadku zwłoki w płatności czynszu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych,

§10

Wypowiedzenie Umowy

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia warunków Umowy, w szczególności przez zmianę przez Najemcę rodzaju działalności, oddania pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w podnajem, zaległości w płatności czynszu za dwa kolejne okresy płatności, używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, w przypadku wprowadzania zmian do przedmiotu najmu w sposób niezgodny z Wynajmującym, wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu regulaminowi CDP lub w przypadku zawinionego narażenia Wynajmującego na szkodę, rażących naruszeń postanowień ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym:
 - a) w przypadku nierozpoczęcia przez Najemcę prowadzenia działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3
 - b) w przypadku niezyskania przez Najemcę wpisany do rejestru zakładów w rozumieniu ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia w terminie określonym w § 1 ust. 2
 - c) w przypadku nieprzedłożenia Wynajmującemu dowodu posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej na warunkach określonych w § 6 ust. 7 w terminie określonym w § 6 ust. 8
3. Najemca zobowiązuje się do opuszczenia lokalu oraz zwrotu przedmiotu najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy wraz z wyposażeniem najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania umowy lub w ciągu 7 dni od wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. Przez zwrot przedmiotu najmu strony rozumieją wydanie przez Najemcę osobiście lub wskazaną przez niego na piśmie osobę kluczy do lokalu i budynku, sprzętu własności wynajmującego oraz spisanie i podpisanie protokołu zdania lokalu.
4. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w §10 ust.2, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu podwójnej stawki czynszu za każdy miesiąc, z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

§11

Czas trwania Umowy

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 5 (pięciu) lat od dnia podpisania umowy , to jest do dnia
2. Termin rozpoczęcia prowadzenia działalności kawiarnianej

§ 12

Klauzula poufności

Strony zobowiązują się do zaufania w tajemnicy wszelkich informacji, jakie powzięły o sobie w związku z zawarciem niniejszej umowy w okresie obowiązywania umowy oraz w okresie 3 lat od jej rozwiązania oraz wypowiedzenia.

§13

Zmiany umowy

Każda zmiana niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§14

Postanowienia końcowe

1. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie ewentualne spory, mogące wynikać na tle niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez strony w pierwszej kolejności na drodze polubownej.
2. Jeżeli rozstrzygnięcie powstałego sporu nie będzie możliwe w sposób, o którym mowa w §17 ust.1, powstały spór zostanie poddany sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016 poz. 380 ze zm.)

§15

Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki do umowy:

1. Oferta z załącznikami
2. Plan budynku z zaznaczonymi pomieszczeniami do wynajmu