

UMOWA NR [REDAKTOWANE] NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

(dalej: „*Umowa*”)

zawarta w dniu [REDAKTOWANE] 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

[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]

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

o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje nieruchomością 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 116 m² oraz część dziedzińca o powierzchni 42 m², zaznaczonych na rzucie parteru, stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy (dalej: „**Przedmiot najmu**” lub „**lokal**”) z przeznaczeniem na działalność gospodarczą gastronomiczno-rekreacyjną, 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 zawierać 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 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. 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.
6. Godziny otwarcia działalności gastronomiczno-rekreacyjnej Najemca uzgodni z Wynajmującym przy uwzględnieniu godzin funkcjonowania Muzeum Zabawek i Zabawy.
7. Najemca oświadcza, że jego stan majątkowy umożliwi wywiązanie się z warunków Umowy, w szczególności z obowiązku zapłaty czynszu za cały okres najmu.
8. 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.

§ 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 74% 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 niezgodnych elementów wyposażenia lokalu.

§ 3

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 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt 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.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, 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.

§ 6

1. Najemca ma obowiązek:
 - 1) używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, przepisami bhp, ppoż. oraz zgodnie z przepisami odpowiednimi dla kwestii związanych z żywieniem,
 - 2) dbać o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymywać w lokalu oraz w jego obrębie czystość i porządek,
 - 3) nie dokonywać bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu, w tym nie dokonywać żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian, sklepień lub podłóg,
 - 4) powiadamiać Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osoby reprezentującej Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
 - 5) współdziałać z Wynajmującym w zakresie zapewnienia porządku w lokalu oraz dbania o niezakłócanie imprez organizowanych w lokalu,
 - 6) utrzymywać polisę OC prowadzonej działalności, o której mowa w § 4 ust. 12 Umowy.
2. Najemca będzie miał możliwość oznaczenia miejsca prowadzenia działalności wewnątrz lokalu oraz na zewnętrznej elewacji budynku, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym formy i sposobu tego oznaczenia. Koszty przygotowania oznaczeń pokryje Najemca we własnym zakresie.
3. Najemca ma obowiązek zabezpieczyć należące do niego mienie znajdujące się w zajmowanych pomieszczeniach.

j) 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 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 lub dalsze wynajmowanie lokalu nie leży w interesie Wynajmującego.
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.
4. Najemca ma obowiązek opłacania czynszu i pozostałych opłat określonych § 2 Umowy od dnia protokolarnego przekazania do użytkowania Przedmiotu najmu.

§ 10

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym 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, Wynajmując 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