**UMOWA NAJMU**

sporządzona w dniu ………………… roku w Gdańsku,

pomiędzy

**Muzeum Gdańska**, ul. Długa 47 w Gdańsku, NIP 583-10-12-014, REGON 000283392, które reprezentuje i na rzecz którego działa:

dr hab. Waldemar Ossowski - Dyrektor,

zwanym dalej **Wynajmującym** lub **Muzeum**

**a**

**………………………………………..……**, zamieszkałym/ z siedzibą w …………………………………….. prowadzący działalność pod nazwą ……………………………….., na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP, NIP ………………, Regon ………………., adres e-mail: …………………………………., zwanym dalej **„Najemcą”**

**§ 1**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem wydzielonych organizacyjnie lokali użytkowych położonych w nowym Muzeum Bursztynu znajdującym się w zabytkowym budynku Wielkiego Młyna przy ul. Wielkie Młyny 16 w Gdańsku, zwanych w dalszej części Lokalem/Lokalami, podzielone organizacyjnie na dwie niezależne od siebie części:
   1. Restauracja składająca się z:
2. Sala restauracyjna o powierzchni 72,4 m2 oraz zaplecze restauracji o powierzchni 83,2 m2 – szczegółowo oznaczone na stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy rzucie kondygnacji 1;
3. Lokal, o którym mowa w ust. 1 pkt A lit. a) (sala restauracyjna wraz z zapleczem) znajduje się w stanie do adaptacji. Lokal ten jest opomiarowany, wyposażony w następujące media: energia elektryczna, woda, wentylacja. Lokal posiada niezależne wejście, niezależne wejście gospodarcze oraz własny węzeł sanitarny. Bezpośrednie wejście dla gości będzie możliwe od strony północnej.

**§ 2.**

1. Lokal jest przeznaczony do prowadzenia działalności gastronomicznej
2. W lokalach nie dopuszcza się prowadzenia innych niż wskazane w ust. 2 działalności, a w szczególności nie zezwala się na:
3. prowadzenie punktów gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych;
4. prowadzenia działalności handlowej, promocyjnej i informacyjnej produktami powodującymi lub mogącymi powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami”, nawet jeśli są to produkty przeznaczone do spożycia.
5. **Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem lokalu w chwili jego przejęcia protokołem zdawczo odbiorczym**. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wady lokalu ograniczające jego przydatność do umówionego użytku lub uniemożliwiające korzystanie z lokalu. Art. 664 ust. 1 i 2 k.c. nie stosuje się.
6. **Najemca** dokona wykończenia, adaptacji i wyposażenia wynajmowanego Lokalu na własny koszt i ryzyko. Wszelkie dokonane przez Najemcę nakłady nie podlegają zwrotowi i po rozwiązaniu umowy najmu przechodzą nieodpłatnie na własność Muzeum. **Najemca zrzeka się roszczenia o zwrot nakładów.**
7. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek adaptacji, zmian i modernizacji w przedmiocie najmu. Zakres prac remontowych i adaptacyjnych należy uzgodnić z Działem Technicznym Muzeum.
8. Koszty związane z adaptacją lokalu do zaplanowanej przez Najemcę działalności**,** a wszczególności przebudowa wnętrza lokalu wraz z robotami instalacyjno– montażowymi związanymi z jego wyposażeniem, ponosi Najemca bez prawa ich zwrotu w jakiejkolwiek formie.
9. W lokalu Najemca zobowiązuje się do zapewnienia wystroju oraz oferowanego w nim menu korespondujących z charakterem Muzeum i historią Wielkiego Młyna. Ostateczny wystrój Lokalu zostanie z uzgodniony Muzeum[[1]](#endnote-1).
10. Przed rozpoczęciem działalności w wynajmowanym Lokalu najemca zobowiązany jest uzyskać własnym kosztem i staraniem wszystkie niezbędne zgody i pozwolenia lub uzgodnienia wynikające z odpowiednich przepisów prawa, umożliwiające prowadzenie działalności, o której mowa w ust. 1. Za brak ich uzyskania Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności. Dokumenty, o których mowa w zdaniu pierwszym Najemca przedłoży Muzeum najpóźniej na 7 dni przed dniem rozpoczęcia działalności w Lokalu.
11. **Najemca nie może oddać całości lub części przedmiotu najmu osobom trzecim do odpłatnego, ani nieodpłatnego używania bez pisemnej zgody Muzeum.**
12. Najemca jest zobowiązany do podpisania umowy z odpowiednimi organami na wywóz odpadów.
13. Najemcy nie wolno, bez pisemnej zgody Muzeum, umieszczać w wynajmowanych Lokalach żadnych oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacji podmiotów trzecich, w tym także dostawców i Klientów.
14. Muzeum nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek znajdujący się w Lokalach. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód zostanie zapewnione przez Najemcę na jego wyłączny koszt i ryzyko.
15. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów oraz oznaczeń Najemcy na zewnątrz Lokalu wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Muzeum.

**§ 3.**

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego:

* miesięczny czynsz najmu – w wysokości ………………….. zł (słownie: …………………………….) netto miesięcznie płatne co miesiąc z góry na podstawie wystawionej przez Muzeum faktury VAT;
* miesięczny czynsz obrotowy – w wysokości …………………. % (słownie: ……………….) uzyskanych z tytułu prowadzonej w Lokalach działalności przychodów ustalony na podstawie przedłożonych Muzeum w terminie do 5-go dnia miesiąca następującego po miesiącu sprzedaży kopii z okresowych (miesięcznych) raportów fiskalnych sprzedaży, płatne co miesiąc z dołu na podstawie wystawionej przez Muzeum faktury VAT;

1. Należności czynszowe oraz opłaty eksploatacyjne **Najemca** będzie uiszczać na podstawie faktur miesięcznych, wystawianych przez Wynajmującego w formie elektronicznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (z późn. zm.) **w terminie czternastu dni od ich wystawienia** i doręczanychna wskazany preambule adres e mail, na co Najemca wyraża zgodę.
2. Opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 1, 2 niniejszej umowy regulowane będą przelewami na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
3. W razie zwłoki w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Wysokość wszystkich opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług.
5. Wysokość opłat eksploatacyjnych zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany cen określonych przez przedsiębiorstwa wykonujące usługi i dostawy na rzecz **Najemcy.**
6. Wysokość stawki czynszu za najem lokalu/lokali będzie ulegała zmianie w okresach rocznych, liczonych od dnia zawarcia umowy najmu, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i usług lub wzrostu najniższego miesięcznego wynagrodzenia, w zależności od tego, który z tych wzrostów jest wyższy.

**§ 4.**

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Najemca:
2. dokonał złożenia kaucji zabezpieczającej płatność zobowiązań finansowych Najemcy wobec Wynajmującego wynikających z umowy w wysokości wartości dwumiesięcznych opłat za najem lokalu (czynsz ryczałtowy brutto) w formie:

* środków finansowych zdeponowanych na oprocentowanym rachunku bankowym w banku wskazanym przez wynajmującego i,
* gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej i przeniesienia na wynajmującego prawa wyłącznego dysponowania tak ustalonym zabezpieczeniem i.

1. złożył zabezpieczenie gwarancyjne w formie **aktu notarialnego REPERTORIUM A nr ………/……. z dnia …………….. r.**, sporządzonego na koszt **Najemcy**, w którym poddaje się on dobrowolnej egzekucji w przypadku nie wywiązywania się wobec **Wynajmującego** z zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu. (art.777 §1 pkt 5 kpc),
2. złożył zabezpieczenie opuszczenia i opróżnienia lokalu w formie **aktu notarialnego REPERTORIUM A nr ………/……. z dnia …………….. r.**, sporządzonego na koszt **Najemcy**, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji obejmującej obowiązek wydania w przypadku jego nie opuszczenia i nie opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu (art. 777 §1 pkt 4 kpc).
3. Wynajmujący jest uprawniony do uruchomienia złożonych przez Najemcę zabezpieczeń, o których mowa w § 2 umowy w sytuacji, gdy zadłużenie Najemcy z tytułu najmu przekroczy sumę złożonej kaucji i będzie z nich pokrywał swe roszczenia z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych a także poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania lokalu.
4. W przypadku gdy nie zajdą okoliczności, uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, o których mowa w ust. 1, kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy na jego pisemny wniosek w terminie miesiąca od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy i zwrócenia przez Najemcę Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie budzącym zastrzeżeń Wynajmującego.
5. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 muszą być aktualne w całym okresie obowiązywania umowy, pod rygorem jej rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia. W przypadku potrącenia należności Wynajmującego z złożonej przez Najemcę kaucji w okresie obowiązywania umowy, Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego uzupełnienia brakującej części kaucji w terminie nie dłuższym niż 3 dni od daty poinformowania go o dokonaniu potracenia przez Wynajmującego.

**§ 5.**

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
2. prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a w szczególności wymogami sanitarnymi, BHP i ppoż.
3. zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w wynajmowanym Lokalu oraz obszarach do niego przyległych,
4. prowadzenia działalności w wynajmowanym Lokalu w taki sposób, by jej funkcjonowanie nie zakłócało statutowej działalności Muzeum Bursztynu. Prowadzenie działalności i eksploatację lokalu należy kształtować i zabezpieczać tak, aby poziom zapachów, hałasów i drgań przenikających z lokalu do pozostałych pomieszczeń budynku nie przekraczał wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony Środowiska.
5. zapewnienia i ponoszenia we własnym zakresie kosztów utrzymania porządku zarówno w granicach Lokalu, jak i na obszarach przylegających.
6. przestrzegania przepisów przeciwpożarowych dotyczących wynajmowanego lokalu i partycypowania w kosztach z tym związanych, a w szczególności:

* przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
* wyposażania lokalu w sprzęt pożarniczy i ratowniczy oraz środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach,
* zapewnienia osobom przebywającym w lokalu możliwości ewakuacji,
* przygotowania lokalu do prowadzenia akcji ratowniczej, zaznajomienia pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
* ustalenia sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.

1. natychmiastowego powiadamiania Muzeum o wszelkich dostrzeżonych przez Najemcę i osoby go reprezentujące awariach, w tym w szczególności zagrażających bezpieczeństwu ludzi i budynku.
2. przeprowadzania w czasie trwania najmu własnym kosztem napraw, zabiegów konserwacyjnych i remontów lokalu.
3. udostępnienia Wynajmującemu lokalu na każde jego wezwanie.
4. Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany zawiadomić o tym bezzwłocznie Wynajmującego i udostępnić mu lokal na jego żądanie. W przeciwnym razie Najemca odpowiada za powstałe w związku z tym szkody.

**§ 6.**

1. Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony od …………………… do ………………………**, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy 36 miesięczne.
2. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1 i przedłużeniu umowy na dalszy okres jej obowiązywania, każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca kalendarzowego;
3. **Wynajmujący** może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku jeżeli Najemca:
4. używa lokalu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem, dokonuje zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, bądź też używa lokalu w sposób skutkujący uszkodzeniem lub niszczeniem lokalu lub urządzeń technicznych w budynku,
5. oddaje do bezpłatnego używania lub w podnajem część albo cały lokal osobom trzecim bez pisemnej zgody wynajmującego,
6. zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
7. W przypadku określonym w ust. 1 pkt c) **Wynajmujący** uprzedzi **Najemcę** na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych.

**§ 7.**

1. Po zakończeniu stosunku najmu **Najemca** obowiązany jest zwrócić lokal **Wynajmującemu** w stanie niepogorszonym, zdatnym do natychmiastowego używania i dalszej eksploatacji, wolny od zabudowy i opróżniony ze wszystkich rzeczy najemcy.
2. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany **Najemcy**, stanowi protokół zdawczo – odbiorczy załączony do niniejszej umowy.
3. **Najemca** nie odpowiada za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.

**§ 8.**

1. **Najemca** zobowiązany jest powiadomić **Wynajmującego** o zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu co najmniej na 7 dni przed planowanym terminem opróżnienia.
2. W razie niedopełnienia przez **Najemcę** obowiązku, o którym mowa w ust. 1 i opróżnienia lokalu bez wiedzy **Wynajmującego,** ustalenie szkód i braków w wyposażeniu lokalu nastąpi bez udziału **Najemcy**.
3. **Wynajmującemu** służy prawo dokonania wyceny szkód i braków oraz usunięcie ich na koszt **Najemcy,** w szczególności przejęcia i przeznaczenia znajdujących się w lokalu przedmiotów do dalszego wykorzystania lub utylizacji na koszt Najemcy.
4. Brak zdania lokalu w wyznaczonym terminie skutkować będzie naliczaniem opłat za bezumowne korzystanie z lokalu do dnia protokolarnego zdania go Wynajmującemu.

**§ 9.**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego
2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla **Najemcy**, a jeden dla **Wynajmującego.**

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**

1. [↑](#endnote-ref-1)