**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. Cześć I - restauracja i kawiarnia, składające 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. Kawiarnia o powierzchni 27,8 m2, w skład której wchodzi zaplecze i przestrzeń konsumpcyjna wewnątrz obiektu o powierzchni ok. 20 m2 oraz ogródek kawiarni o powierzchni 42 m2 – szczegółowo oznaczone na stanowiącym Załącznik nr 2 do Regulaminu rzucie kondygnacji 0;
	1. Część II – sklep, tj. lokal o powierzchni 209,2 m2 z przynależnym magazynem o powierzchni 11,4 m2– szczegółowo oznaczony na stanowiącym Załącznik nr 2 do Regulaminu rzucie kondygnacji 0;
4. Lokal, o którym mowa w ust. 1 pkt A lit. a) (sala restauracyjna wraz z zapleczem) znajduje się w stanie surowym do adaptacji. Lokal ten jest opomiarowany, wyposażony w następujące media: energia elektryczna, woda, wentylacja. Lokal posiadać będzie niezależne wejście gospodarcze oraz własny węzeł sanitarny. Bezpośrednie wejście dla gości będzie możliwe od strony północnej.
5. Lokal, o którym mowa w ust. 1 pkt A lit. b) (kawiarnia i zaplecze kawiarniane) znajduje się w stanie surowym do adaptacji. Przestrzeń konsumpcyjna wewnętrzna oraz ogródek zostaną przekazane gotowe do umeblowania. Lokal jest częściowo opomiarowany, wyposażony w media (energia elektryczna, woda, wentylacja).
6. Lokal, o którym mowa w ust. 1 pkt B (sklep) w momencie wydania Najemcy będzie gotowy do aranżacji. Lokal jest nieopomiarowany, wyposażony w media (energia elektryczna.

**§ 2.**

1. **Przedmiotem najmu jest** lokal/lokalei, o którym/którychi mowa w § 1 ust. 1 pkt. A / B[[1]](#endnote-1)
2. Lokal/Lokalei jest/sąi przeznaczony/przeznaczonei do prowadzenia……………………[[2]](#endnote-2):
3. W lokalu/lokalach lokalach nie dopuszcza się prowadzenia innych niż wskazane w ust. 2 działalności, a w szczególności nie zezwala się na:
4. prowadzenie punktów gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych;
5. 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.
6. **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.
7. **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.**
8. 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.
9. Koszty związane z adaptacją lokalu do zaplanowanej przez Najemcę działalności**, a w** szczególności przebudowa wnętrza lokalu wraz z robotami instalacyjno– montażowymi związanymi z jego wyposażeniem, ponosi Najemca bez prawa ich zwrotu w jakiejkolwiek formie.
10. W lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt A 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[[3]](#endnote-3).
11. 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.
12. **Najemca nie może oddać całości lub części przedmiotu najmu osobom trzecim do odpłatnego, ani nieodpłatnego używania bez pisemnej zgody Muzeum.**
13. W związku z brakiem możliwości zapewnienia Najemcy miejsca na pojemniki na odpady w Punkcie Gromadzenia Odpadów, Najemcy zostaną udostępnione pojemniki Muzeum. Liczba pojemników zostanie uzgodniona pomiędzy Stronami na podstawie pisemnej deklaracji Najemcy co do ilości niezbędnych mu do prowadzenia działalności pojemników.
14. 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.
15. 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.
16. 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…………………………………….[[4]](#endnote-4):
2. Niezależnie od czynszu i opłat eksploatacyjnych Najemcazobowiązany jest do ponoszenia **opłat za wywóz nieczystości w formie ryczałtu w wysokości po 1.000, 00 zł miesięcznie**. Opłata w formie ryczałtu za wywóz nieczystości nie zwalnia Najemcy z obowiązku przestrzegania przepisów o segregacji odpadów.
3. Należności czynszowe, opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za wywóz nieczystości **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.
4. Opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 1, 2 niniejszej umowy regulowane będą przelewami na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
5. W razie zwłoki w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. Wysokość wszystkich opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług.
7. Wysokość opłat eksploatacyjnych zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany cen określonych przez przedsiębiorstwa wykonujące usługi i dostawy na rzecz **Najemcy.**
8. 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. **Dokonać wyboru, niewłaściwe skreślić;** [↑](#endnote-ref-1)
2. **Dokonać wyboru i uzupełnienia wg następujących kryteriów:**

a) Lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt A lit. a) – restauracja:

• przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej.

• lokal może być czynny również poza godzinami otwarcia Muzeum;

b) Lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt A lit. b) - kawiarnia z ogródkiem kawiarnianym:

• przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej,

• lokal będzie czynny wyłącznie w godzinach otwarcia Muzeum;

c) Lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt B – sklepik:

• przeznaczony jest do prowadzenia działalności handlowej, z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych (możliwa sprzedaż alkoholi kolekcjonerskich po uzgodnieniu z Muzeum).

• lokal będzie czynny wyłącznie w godzinach otwarcia Muzeum;

• w lokalu będzie bezwzględnie wymagany jest handel bursztynem bałtyckim, przy czym: dopuszcza się handel bursztynem poprawionym, klarowanym, prasowanym w stosunku – 40% niepoprawiony, 60% poprawiony. Bursztyn powinien być wyraźnie opisany wg klasyfikacji i nazewnictwa przyjętego przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Bursztynników. Najemca zobowiązany jest do sprzedaży między innymi wyrobów posiadających świadectwo certyfikatu Międzynarodowego Stowarzyszenia oraz wyrobów złotniczych oznaczonych znakami imiennymi wytwórców oraz cechami urzędu probierczego zgodnie z zasadami obrotu wyrobami z metali szlachetnych, zgodnie z ustawą z dnia 1 kwietnia 2011 r. Prawo probiercze t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1365)

• Niezależnie od punktu poprzedniego Najemca zobowiązuje się do zapewnienia sprzedaży produktów / towarów Muzeum na zasadach komisowych. Sprzedaż produktów Muzeum odbywać się będzie w strefie kasowej oraz pozostałej powierzchni wystawienniczej / sprzedażowej nie mniejszej jednak niż 2 regały o szerokości 100 cm oraz wysokości 180 cm. Opisane powyżej wymiary regałów winny być zgodne z wymiarami wszystkich regałów. Szczegółowe warunki umowy komisu i rozmieszczenia towarów Muzeum określone zostaną odrębną umową, która zostanie zawarta nie później niż w terminie do dnia protokolarnego przekazania lokalu Najemcy. [↑](#endnote-ref-2)
3. **W przypadku zawarcia umowy na Lokal inny niż wskazany w § 1 ust. 1 pkt A – usunąć** [↑](#endnote-ref-3)
4. **Dokonać wyboru i uzupełnienia wg następujących kryteriów:**

za najem Lokali, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt A:

• 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;

b) za najem Lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt B:

• 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 kopii z okresowych (miesięcznych) raportów fiskalnych sprzedaży przedłożonych Muzeum w terminie do 5-go dnia miesiąca następującego po miesiącu sprzedaży, płatne co miesiąc z dołu na podstawie wystawionej przez Muzeum faktury VAT

c) niezależnie od postanowień pkt. a) i b) Najemca restauracji i kawiarni zapłaci na rzecz Muzeum:

• koszty zużycia energii elektrycznej - wg wskazań liczników i podliczników;

• opłaty za wodę i ścieki płaci wg wskazań wodomierzy;

• opłaty za energię cieplną wg zużycia, proporcjonalnie do dzierżawionej powierzchni wewnątrz budynku.

d) niezależnie od postanowień pkt. a) i b) Najemca sklepu zapłaci na rzecz Muzeum:

• koszty zużycia energii elektrycznej w wysokości 1.500 PLN netto miesięcznie - według szacowanego średniego zużycia przypadającego na lokal i ceny za 1 kWh energii,

• opłaty za energię cieplną wg zużycia, proporcjonalnie do dzierżawionej powierzchni wewnętrznej. [↑](#endnote-ref-4)