

3. Najemca niezwłocznie po przekazaniu lokalu, lecz przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej ma obowiązek zawrzeć z uprawnionym przedsiębiorcą umowę na wywóz powstających w lokalu odpadów (z zastrzeżeniem, że wywóz odpadów powinien odbywać się nie rzadziej niż co dwa dni) oraz umowę na czyszczenie separatora tłuszczu (min. raz na pół roku). Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce na terenie nieruchomości na ustawienie pojemników na odpady. Dokumenty umów na wywóz nieczystości Najemca przedłoży Wynajmującemu najpóźniej na 2 dni przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu. Odpady z lokalu winny być wynoszone wyłącznie przed lub po godzinach zwiedzania Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku.
4. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia.
5. Najemca zobowiązany jest wykonywać działalność gastronomiczną w sposób umożliwiający prowadzenie statutowej działalności Wynajmującego.
6. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu na inną działalność, zarówno w całości jak i w części.
7. Najemca nie może oddać części lub całości przedmiotu najmu osobom trzecim do używania lub podnajmowania bez pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Zabrania się ustawiania automatów do gier hazardowych i zręcznościowych w wynajmowanym lokalu.
9. Najemca ma prawo umieścić szyld i inne oznaczenia identyfikujące go na terenie przedmiotu najmu. Treść, forma i lokalizacja szyldu wymaga każdorazowej pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Zmiana nazwy, aranżacji wnętrza lokalu a także każdorazowa zmiana menu wymaga pisemnej akceptacji Wynajmującego.
11. Najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z dwóch miejsc parkingowych umiejscowionych na parkingu podziemnym w budynku głównym nieruchomości wskazanej w § 1 ust. 1.
12. Najemca zobowiązany jest do spełnienia wszelkich warunków i obowiązków wskazanych w regulaminie konkursu stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy. Postanowienia regulaminu konkursu, o którym mowa w zdaniu poprzednim uzupełniają, ale nie modyfikują, ani nie wyłączają postanowień niniejszej umowy, w związku z czym, w razie sprzeczności między treścią regulaminu konkursu a postanowieniami niniejszej umowy, postanowienia niniejszej umowy będą wiążące.

§ 5

1. Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione przez Wynajmującego koszty usunięcia uszkodzeń i awarii powstałych z winy Najemcy. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący dokonuje wszelkich napraw na podstawie odrębnych umów zawartych z podmiotami trzecimi wedle wynikających z tych stosunków zobowiązaniowych stawek.
2. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego wykonywać żadnych czynności w zakresie napraw, serwisów, konserwacji czy przeglądów na instalacjach urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z ogrzewania, dopływu i odpływu wody, instalacji i urządzeń sanitarnych, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, przepływów odpływowych oraz urządzeń wentylacyjnych.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do informowania Najemcy na min. 3 dni przed o planowanych terminach obowiązkowych przeglądów, serwisów i konserwacji urządzeń.
4. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może ingerować w strukturę budynku oraz stałego istniejącego wyposażenia, tj. ściany, podłogi, szklenie, lada kelnerska, itp. Ingerencje rozumie się jako uszkodzenie, przerwanie struktury poprzez m.in. wiercenie, wycinanie, kucie, itp.
5. Najemca jest zobowiązany powiadomić Wynajmującego o nagłych awariach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i budynku.

6. Najemca ma obowiązek dbać o lokal i poddawać go systematycznemu sprzątanu, odświeżaniu, malowaniu ścian i sufitu.
7. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego, na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.
9. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane.
10. W celu zapewnienia kontroli właściwej eksploatacji lokalu, Wynajmujący ma prawo do dokonywania oględzin lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o jej terminie z 2 dniowym wyprzedzeniem.
11. Najemca zobowiązany jest dbać o czystość terenu wokół budynku w związku z prowadzoną przez siebie działalnością.
12. Najemca po imprezach organizowanych przez siebie na innym terenie należącym do Wynajmującego, po uprzednim uzgodnieniu tego i uzyskaniu zgody, niż powierzchnia wynajmowanego lokalu, bezzwłocznie, nie później jednak niż w dniu następnym do godz. 9:00, na własny koszt sprząta taki teren.
13. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych, których zdarzenie następuje po okresie gwarancji.
14. Najemca umożliwi całodobowy dostęp w wynajmowanych pomieszczeniach do urządzeń/instalacji technicznych (głównie rozdzielnice, szachty instalacyjne)

§ 6

1. Najemca zapoznał się dokładnie z przedmiotem najmu i stwierdza, że nadaje się on do prowadzenia w nim działalności, o której mowa w § 1 ust. 2.
2. Najemca oświadcza, że znane mu są zasady i ograniczenia wynikające ze specyfiki funkcjonowania budynku.
3. Wydanie przedmiotu najmu zostanie potwierdzone protokołem podpisanym przez Najemcę i Wynajmującego.
4. Wydanie lokalu nastąpi w terminie do
5. Najemca przedstawi nie później niż na 2 dni przed przystąpieniem do realizacji przedmiotu Umowy:
 - a) Wykaz personelu Najemcy oraz innych osób, które mają mieć dostęp do Przedmiotu najmu w związku z realizacją niniejszej umowy (załącznik nr 3 do Umowy);
 - b) W przypadku jakichkolwiek zmian Najemca obowiązany jest do niezwłocznej aktualizacji załącznika nr 3. Wszelkie zmiany winny być poprzedzone co najmniej 7 dniowym pisemnym uprzedzeniem Wynajmującego;
 - c) Wynajmujący zapewni wstęp dla w/w osób tylko do pomieszczeń i miejsc niezbędnych do realizacji Przedmiotu najmu;
 - d) Osoby niewskazane w wykazie mogą nie zostać wpuszczone na teren Przedmiotu najmu;
 - e) Osoby oddelegowane przez Najemcę do realizacji Przedmiotu najmu mają obowiązek zdawania kluczy we właściwym „depozytorze kluczy”, każdorazowo przed opuszczeniem obiektu.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad bezpieczeństwa obowiązujących w Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku, w tym przestrzegania:
 - a) Instrukcji ruchu osobowo-materiałowego;
 - b) Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego;

- c) Instrukcji organizacji imprez.
7. Najemca, w uzasadnionych przypadkach związanych z bezpieczeństwem, zobowiązuje się do wykonywania poleceń pracowników ochrony.
 8. Wynajmujący zobowiązany jest do przeszkolenia wszystkich pracowników, przed rozpoczęciem działalności, z zakresu zasad ochrony ppoż, BiHP oraz ruchu osobowo-materiałowego, obowiązujących w obiekcie Muzeum.

§ 7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: zł brutto (słownie: brutto), zgodnie ze złożoną przez siebie ofertą, stanowiącą załącznik nr 2, wybraną w drodze konkursu ofert z zastrzeżeniem, że przez okres pierwszych 3 miesięcy obowiązywania niniejszej umowy czynsz najmu wynosi 50% ww. kwoty.
2. Poza czynszem Najemca będzie płacić Wynajmującemu opłaty z tytułu:
 - a) zużycia wody i odprowadzania ścieków do kanalizacji;
 - b) zużycia energii elektrycznej;
 - c) ogrzewania lokalu
 - d) chłodzenia powietrza obiegowego (klimakonwektory)
3. Rozliczenia świadczeń dodatkowych, o których mowa w ust. 2 a), b) – Wynajmujący będzie dokonywał na podstawie odczytu podliczników zainstalowanych w lokalu oraz cen jednostkowych ustalonych przez dostawców mediów.
4. Rozliczenia świadczeń ujętych w ust. 2 c) – Wynajmujący będzie dokonywał na podstawie procentowego udziału lokalu w powierzchni całkowitej budynku. Zaliczka w kwocie 250 zł miesięcznie zawarta jest w stawce czynszu, podanej w ust. 1. Rzeczywiste zużycie będzie rozliczane raz w roku, na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła do budynku.
5. Rozliczenia świadczeń ujętych w ust. 2 d) – Wynajmujący będzie dokonywał na podstawie procentowego udziału lokalu w powierzchni całkowitej budynku. Zaliczka w kwocie 100 zł miesięcznie zawarta jest w stawce czynszu, podanej w ust. 1. Rzeczywiste zużycie będzie rozliczane raz w roku, na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła do budynku.
6. W kwocie czynszu wymienionej w ust. 1 zawarte są opłaty eksploatacyjne, tj.: dostęp do okablowania umożliwiającego podłączenie internetu przez prowajdera zewnętrznego, podatki, opłaty urzędowe, utrzymanie wind oraz pozostałych urządzeń i instalacji wewnątrz wynajmowanego lokalu, utrzymanie zieleni, odśnieżanie, koszty z tytułu ubezpieczenia i ochrony budynku.
7. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 naliczany jest z góry za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy najmu i płatny w terminie do 10 – tego dnia każdego miesiąca. Wynajmujący będzie wystawiać co miesiąc fakturę VAT dla Najemcy. Nieotrzymanie przez Najemcę faktury przed upływem terminu płatności nie zwalnia go od obowiązku zapłaty w terminie. Czynsz pobierany jest od momentu uruchomienia działalności, nie później jednak niż od dnia określonego w § 2 ust. 2.
8. Opłaty dodatkowe, wymienione w ust. 2, Najemca będzie dokonywał na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur VAT w terminie do 14 dni od daty wystawienia.
9. Należności wynikające z umowy płatne będą przelewem na podane konto Wynajmującego: Bank Gospodarstwa Krajowego nr 81 1130 1121 0006 5623 4420 0009 Najemca dokonując przelewu obowiązany jest podać w tytule numer umowy oraz podanie rodzaju opłat i miesiąca, którego przelew dotyczy. Datą zapłaty jest data jej uznania przez Bank prowadzący rachunek Wynajmującego.
10. W przypadku opóźnienia w płatnościach Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek w ustawowej wysokości od niezapłaconej kwoty lub kwoty zapłaconej z opóźnieniem, obliczanej za każdy dzień opóźnienia.

11. Wysokość czynszu podlegać będzie waloryzacji na pierwszy dzień lutego każdego roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS. Zmiana ta nie powoduje wypowiedzenia umowy i następuje w formie pisemnego zawiadomienia doręzonego Najemcy za pokwitowaniem na jeden miesiąc przed wprowadzeniem nowej stawki.
11. Wynajmujący w uzgodnieniu z Najemcą może żądać dodatkowych opłat, np. z tytułu reklamy.
12. Poza waloryzacją, o której mowa w ust. 10 czynsz nie będzie ulegał zmianie przez cały okres najmu.

§ 8

1. Strony zgodnie oświadczają, iż w dniu Najemca wpłacił na konto Wynajmującego, prowadzone przez Bank Gospodarstwa Krajowego nr 81 1130 1121 0006 5623 4420 0009 kaucję pieniężną w kwocie zł brutto (słownie: brutto).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 przeznaczona jest na poczet pokrycia zaległego czynszu i opłat dodatkowych, o których mowa w § 7 ust. 1, 2 oraz kosztów remontu pomieszczeń po zwolnieniu ich przez Najemcę w stanie gorszym niż w protokole przekazania lokalu z uwzględnieniem naturalnego zużycia a także na poczet wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu kar umownych i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. W przypadku zwolnienia lokalu w stanie niewymagającym poniesienia żadnych nakładów ze strony Wynajmującego i nie zaleganiu Najemcy z czynszem oraz z innymi opłatami, kaucja pieniężna zostanie zwrócona w całości.
4. Wynajmujący może dokonać potrącenia swoich należności z tytułów wymienionych w ust. 2 z kaucji, na co Najemca wyraża zgodę.
5. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić właściwą kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
6. W przypadku, gdy w dacie zwrotu lokalu Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń, kaucja wniesiona w formie pieniężnej podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.
7. W przypadku opóźnienia Najemcy w otwarciu Baru Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 0,5 % wartości rocznego czynszu najmu brutto tytułem kary umownej za każdy dzień opóźnienia.
8. W przypadku rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu najmu brutto.
9. Najemca zapłaci karę za uruchomienie sygnału przeciwpożarowego w wyniku nieprawidłowego użytkowania (uruchomienie procedury powiadomienia straży pożarnej). Kara wynosi **2.000 zł brutto** + pokrycie wszelkich roszczeń przedłożonych Zamawiającemu przez służby/podmioty zewnętrzne (osoby fizyczne, straż itd.). Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli wartość szkody przekroczy kwotę kary umownej.
10. Najemca zapłaci karę w wysokości **500 zł brutto** za bezpodstawne awaryjne otwarcie drzwi poprzez zbitcie szybki w systemie otwierania drzwi ewakuacyjnych.

§ 9

1. Wszelkie pisma Najemcy do Wynajmującego będą kierowane na adres:
Plac Władysława Bartoszewskiego1, 80-862 Gdańsk
2. Wszelkie pisma Wynajmującego do Najemcy będą kierowane na adres:

.....

3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie danych kontaktowych. Nie wywiązanie się z tego obowiązku spowoduje, że wysłane pismo na adres, określony w ust. 1 i 2 zostanie uznane za doręczone. Pismo awizowane dwukrotnie również uznaje się za doręczone.

§ 10

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, z zastrzeżeniem, że Najemca zostanie dodatkowo obciążony rzeczywistymi kosztami ogrzewania lokalu, zgodnie z § 7 ust. 4 po wystawieniu faktury przez dostawcę ciepła do budynku.
2. W razie niewykonania obowiązku wynikającego z ust. 1 Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości podwójnej stawki czynszu, o której mowa w § 7 ust. 1, za każdy miesiąc lub proporcjonalnie do okresu korzystania. Dodatkowo Najemca jest obciążany pozostałymi opłatami wymienionymi w § 7 ust. 2.
3. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym, jednak nie ponosi on odpowiedzialności za zużycia lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania.
4. Jeżeli Najemca ulepszył lokal w dodatkowe urządzenia za zgodą Wynajmującego, które nie są możliwe do zdemontowania, Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub zażądać zwrotu kosztów z tytułu przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, lub przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego przez Najemcę.

§ 11

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

1. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.
2. Integralną częścią umowy są:
 - a. Załącznik nr 1 – Opis przedmiotu najmu;
 - b. Załącznik nr 2 – Oferta Najemcy;
 - c. Załącznik nr 3 – Wykaz personelu Najemcy;
 - d. Załącznik nr 4 – Regulamin konkursu.

WYNAJMUJĄCY

DYREKTOR

Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku

dr Karol Nawrocki

MUZEUM II WOJNY ŚWIATOWEJ W GDAŃSKU
80-862 Gdańsk, Plac W. Bartoszewskiego 1
tel. +48 58 323 75 20, fax +48 58 323 75 30
NIP 5833241894, REGON 367011290
(1)

NAJEMCA

adw. K. Golec
miano ksh

