

wzór
UMOWA NAJMU

zawarta w Katowicach w dniu roku pomiędzy:
Muzeum Śląskim, z siedzibą przy ul. Tadeusza Dobrowolskiego 1, 40-205 Katowice, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Województwo Śląskie - Zarząd Województwa Śląskiego, pod numerem RIK - M/12/99, REGON: 001094121, NIP: 634-23-11-686, w imieniu którego działają:

Dyrektor Muzeum -

przy kontrasygnacie

Główniej Księgowej -

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**

a

.....
z siedzibą przy ul. W,
wykonującym działalność NIP:, REGON: wpisanym do
rejestru KRS:

zwanym w treści umowy **Najemcą**, o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy mieszczący się w zrewitalizowanym budynku byłej maszynowni wieży Warszawa I, zwany dalej lokalem, o powierzchni użytkowej 215,93 m², składający się z parteru z zapleczem kuchenne-magazynowo-socjalnym, I piętra z barem oraz II piętra w formie antresoli, gdzie znajduje się sala konsumpcyjna. Opis przedmiotu najmu, plan budynku oraz wyposażenie stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy. Lokal posiada adres: ul. Dobrowolskiego 1A, 40-205 Katowice.
2. Lokal przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej w sposób i na warunkach określonych przez Wynajmującego na etapie przeprowadzonego konkursu oraz z treścią oferty złożonej przez Najemcę. Oferta Najemcy stanowi **załącznik nr 2** do umowy.
3. Dopuszcza się wynajem lokalu tylko na usługi gastronomiczne w tym dopuszcza się usługi z obsługą kelnerską. Poprzez usługi gastronomiczne należy rozumieć przygotowywanie posiłków na miejscu oraz obsługę cateringu. Najemca może organizować w najmowanym budynku imprezy o charakterze zamkniętym.
4. Działalność Najemcy będzie prowadzić wg przyjętych przez siebie terminach, z uwzględnieniem, że godziny otwarcia lokalu nie mogą być krótsze niż godziny otwarcia Wynajmującego tj. Muzeum Śląskiego.

§2

1. Umowę zawiera się na okres 15 lat licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Termin uruchomienia działalności gastronomicznej w lokalu powinien **nastąpić nie później niż 4 miesiące od dnia przekazania lokalu Najemcy**. Termin rozpoczęcia działalności, Najemca zgłosi Wynajmującemu w formie pisemnej.



§3

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca w terminie określonym w §2 ust.2 niniejszej umowy nie rozpoczął działalności w lokalu określonej w umowie lub nie realizuje działalności, przez okres dłuższy niż 10 kolejnych dni roboczych;
 - b) Najemca nie uzyskał wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń, wynikających z obowiązujących przepisów, umożliwiających prowadzenie działalności gastronomicznej; w szczególności nie zawarł umów na wywóz powstających w lokalu odpadów oraz na serwisowanie i czyszczenie separatora tłuszczu, a także sprzętu AGD wykorzystywanego w lokalu a stanowiącego własność Wynajmującego;
 - c) Najemca nie dokona we własnym imieniu i na własny rachunek zakupu i montażu wyposażenia i wystroju, zgodnie z terminami i koncepcją wskazaną w złożonej ofercie konkursowej, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy;
 - d) Najemca używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i przepisami prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia;
 - e) Najemca używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z warunkami niniejszej umowy, w szczególności dokona zniszczenia lub dewastacji przedmiotu najmu, lub jeśli działania podjęte w przedmiocie najmu przez Najemcę lub inne osoby działające w jego imieniu będą uniemożliwiać lub utrudniać Wynajmującemu i osobom trzecim dostęp do przedmiotowego najmu, a także będzie utrudniać prowadzenie statutowej działalności Wynajmującego;
 - f) nastąpią zmiany w przedmiocie najmu, które będą miały wpływ na działalność Wynajmującego,
 - g) Najemca wynajął, podnajął lub oddał do używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego;
 - h) Najemca nie płaci czynszu i opłat wymienionych w §7 ust. 1, 2 przez **dwadzieścia dwa kolejne miesiące** lub stwierdza się zniszczenia bądź dewastację przedmiotu najmu.
2. Strony mogą wypowiedzieć niniejszą umowę przed upływem okresu wskazanego w §2 ust.1, z zachowaniem **trzy miesięcznego** okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, bez podawania przyczyny wypowiedzenia.
3. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§4

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w lokalu uzyska własnym kosztem i staraniem wszystkie niezbędne zgody i pozwolenia wynikające z obowiązujących przepisów, umożliwiające prowadzenie działalności będącej przedmiotem konkursu. Kopie tych dokumentów Najemca przedłoży Wynajmującemu najpóźniej na **trzy dni** przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu, o którym mowa w §2 ust. 2.
2. Najemca, niezwłocznie po przekazaniu lokalu, lecz przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej, dokona we własnym imieniu i na własny rachunek zakupu i montażu wyposażenia oraz wystroju, zgodnie z ofertą stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej umowy, bez prawa dochodzenia roszczeń w tym zakresie wobec Wynajmującego.
3. Najemca niezwłocznie po przekazaniu lokalu, lecz przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej ma obowiązek zawrzeć z uprawnionym przedsiębiorcą umowę na wywóz powstających w lokalu odpadów oraz umowę na serwisowanie i czyszczenie separatora tłuszczu, a także umowę na serwisowanie, przeglądy i naprawy sprzętu AGD będącego na wyposażeniu lokalu a stanowiącego własność Wynajmującego. Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce na terenie nieruchomości na ustawienie

- pojemników na odpady. Kopie umów na wywóz nieczystości oraz czyszczenie i serwisowanie separatora tłuszczów, a także przeglądy i naprawy sprzętu AGD, Najemca przedłoży Wynajmującemu najpóźniej na 3 dni przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu. **Brak przekazania ww. kopii umów będzie skutkowało wstrzymaniem przez Wynajmującego otwarcia lokalu aż do dnia przekazania kopii umów.**
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, tj. m.in.:
 - a. klienci Najemcy korzystający z ogródków zewnętrznych i poruszający się po terenie parkowym Wynajmującego muszą się podporządkować zaleceniom ochrony muzeum,
 - b. Najemca musi utrzymywać drożność ciągów komunikacyjnych ppoż.
 5. Najemca zobowiązany jest wykonywać działalność gastronomiczną w sposób umożliwiający prowadzenie statutowej działalności Wynajmującego oraz w szczególności Najemca zobowiązany jest współdziałać z Wynajmującym w przypadku zewnętrznych wydarzeń eventowych realizowanych przez Wynajmującego m.in. Noc Muzeum, Europejskie Dni Dziedzictwa, IndustriadaEDD, koncerty, spektakle, itd.).
 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 restauracyjnego oraz ogródka zewnętrznego, lokalizacji szyldu, ingerująca w strukturę budynku oraz w elementy stałego wyposażenia, instalacji itp. wymaga akceptacji Wynajmującego.
 11. Najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z dwóch miejsc parkingowych umiejscowionych na parkingu podziemnym w budynku głównym Wynajmującego.
 12. Najemca ma obowiązek w okresie najmu do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością lub posiadaniem mieniem, zobowiązujące ubezpieczonego do naprawienia szkody osobowej bądź szkody rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej, na sumę gwarancyjną wynoszącą co najmniej 500.000 zł na wszystkie zdarzenia i co najmniej 200.000 zł na jedno zdarzenie w zakresie ubezpieczenia. Kopię polisy Najemca przekaże Wynajmującemu najpóźniej na 7 dni po zawarciu umowy najmu. Brak wykonania tego obowiązku będzie skutkowało natychmiastowym rozwiązaniem umowy najmu.

§5

1. Naprawy i konserwacje instalacji wspólnych stanowią element czyszu. Najemca zostanie jednak obciążony kosztami usunięcia uszkodzeń i awarii powstałych z winy Najemcy.
2. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego wykonywać żadnych czynności w zakresie napraw, serwisów, konserwacji czy przeglądów na instalacjach i urządzeniach technicznych, zapewniających korzystanie z ogrzewania, wentylacji oraz w sanitariatach: dopływu i odpływu wody, instalacji i urządzeń sanitarnych, umywalk z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, itp.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do informowania Najemcy z **min. 3 dniowym wyprzedzeniem** 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 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 jakiegokolwiek 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 wizji 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, bezzwłocznie, nie później jednak niż w dniu następnym do godz. 10:00, na własny koszt zobowiązany jest uprzątnąć plac wokół wynajmowanego lokalu.

§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.
2. Najemca oświadcza, że znane mu są zasady i ograniczenia wynikające ze specyfiki funkcjonowania lokalu.
3. Wydanie przedmiotu najmu zostanie potwierdzone protokołem podpisanym przez Najemcę i Wynajmowanego. Protokół określający stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji i urządzeń, stanowi **załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
4. Wydanie lokalu nastąpi w dniu podpisania protokołu o którym mowa w ust. 3 powyżej.

§7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu:
 - a) miesięczny czynsz najmu w wysokości: zł brutto (słownie: zł netto).
 - b) 1,5 % miesięcznego obrotu z prowadzonej działalności gastronomicznej w przedmiotowym lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest, względem Wynajmującego, oprócz opłat czynszowych, do uiszczania następujących opłat:
 - a) zużycia wody i odprowadzania ścieków do kanalizacji
 - b) zużycia energii elektrycznej.
3. Rozliczenia świadczeń dodatkowych, o których mowa w ust. 2 a), b) niniejszego paragrafu umowy - Wynajmujący będzie dokonywał na podstawie odczytu podliczników zainstalowanych w lokalu oraz cen jednostkowych ustalonych przez dostawców mediów.
4. W kwocie czynszu wymienionej w ust. 1 powyżej zawarte są opłaty eksploatacyjne, tj.: ogrzewanie, sprzątanie wspólnych pomieszczeń, podatki, opłaty urzędowe, utrzymanie wind oraz pozostałych urządzeń i instalacji wewnątrz wynajmowanego lokalu, utrzymanie zieleni, odśnieżanie, koszty z tytułu ubezpieczenia i ochrony budynku itp.
5. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 a) niniejszego paragrafu, naliczany jest z góry za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy najmu i płatny w wskazanym na fakturach wystawianych przez Wynajmującego. Wynajmujący będzie wystawiać co miesiąc fakturę VAT dla Najemcy. Nieotrzymanie przez Najemcę

faktury przed upływem terminu płatności nie zwalnia go od obowiązku zapłaty. Czynsz pobierany jest od momentu uruchomienia działalności, określonego w §2 ust. 2.

6. Podstawą zapłaty udziału w obrotach przez Najemcę na rzecz Wynajmującego, o którym mowa w ust. 1 b) niniejszego paragrafu, jest nota księgową wystawioną przez Wynajmującego, na podstawie przekazanego przez najemcę zestawienia obrotów za dany miesiąc.
7. Opłaty dodatkowe, wymienione w ust. 2 niniejszego paragrafu, Najemca będzie dokonywał na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur VAT w terminie wskazanym na fakturach.
8. Należności wynikające z umowy płatne będą przelewem na podane konto Wynajmującego: **ING Bank Śląski S.A. O/Katowice nr 31 1050 1214 1000 0007 0000 7131**. Najemca dokonując przelewu obowiązany jest podać w tytule numer umowy oraz rodzaj opłat i miesiąca, którego przelew dotyczy. Datą zapłaty jest data jej uznania przez bank prowadzący rachunek Wynajmującego.
9. 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.
10. Wysokość czynszu podlegać będzie waloryzacji w I kwartale każdego roku o wartość 5% netto wysokości czynszu w danym roku. Zmiana ta następuje w formie pisemnego zawiadomienia doręczonego Najemcy za pokwitowaniem.
11. Wynajmujący w uzgodnieniu z Najemcą może żądać dodatkowych opłat, np. z tytułu reklamy.

§8

1. Najemca oświadcza, iż w ciągu 7 dni od zawarcia niniejszej umowy wpłaci na konto Wynajmującego, prowadzone przez ING Bank Śląski S.A. O/Katowice nr 31 1050 1214 1000 0007 0000 7131 **kaucję pieniężną** w kwocie zł (słownie: zł).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, przeznaczone 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 odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu 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 bezspornych należności z tytułów wymienionych w ust. 2 powyżej z kaucji, na co Najemca wyraża zgodę.
5. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 powyżej, Najemca zobowiązuje się uzupełnić właściwą kaucję do wysokości określonej w ust. 1 powyżej w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.

§9

1. W przypadku niestosowania się do postanowień niniejszej umowy, w szczególności po dwukrotnym pisemnym lub e-mailowym upomnieniu Najemcy przez Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania kar umownych w następujących przypadkach:
 - a. za zakłócanie ciszy nocnej
 - b. za zachowania nieobyczajne gości, szczególnie pod wpływem alkoholu lub środków odurzających

za każdorazowe powyższe naruszenie Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1.000,00 zł netto;
 - c. za nieutrzymanie porządku na terenie zewnętrznym, w otoczeniu restauracji

- d. za brak kontroli nad zwierzętami przyprowadzonymi przez gości restauracji
- e. za nieutrzymanie porządku w ogródkach zewnętrznych
- f. za niedbanie o estetykę przestrzeni i bezpieczeństwo gości w ogródkach zewnętrznych (zieleni, czystość i estetyka ogrodzenia, parasoli, mebli ogrodowych, bezpieczne podłoże)
- g. za działania bez zgody Wynajmującego, w szczególności o których mowa w §4 ust.10 niniejszej umowy

za każdorazowe powyższe naruszenie Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 500,00 zł netto;

- 2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, w przypadku gdy Najemca mimo dwukrotnego naliczenia kar umownych, o których mowa powyżej, nie zaniechał działań podlegających karom umownym.

§10

- 1. Wszelkie pisma Najemcy do Wynajmującego będą kierowane na adres:
- 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 wystane pismo na adres, określony w ust. 1 i 2 zostanie uznane za doręczone.

§11

- 1. W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
- 2. W razie niewykonania obowiązku wynikającego z ust. 1 powyżej, 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. 1a) niniejszej umowy, za każdy miesiąc lub proporcjonalnie do okresu korzystania. Dodatkowo Najemca jest obciążany pozostałymi opłatami wymienionymi w §7 ust. 2 niniejszej umowy.
- 3. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym, jednak nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Protokół określony w §6 ust. 3 stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
- 4. Jeżeli Najemca ulepszył lokal w dodatkowe urządzenia za zgodą Wynajmującego, które nie są możliwe do zdemontowania, Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia lub zażądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

§12

- 1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
- 3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
- 4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.
- 5. Integralną częścią umowy są:
 - a. Załącznik nr 1 - Opis przedmiotu najmu
 - b. Załącznik nr 2 - Oferta Najemcy
 - c. Załącznik nr 3 - Wzór protokołu przekazania

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

Kontrasynata:

.....