

UMOWA NAJMU - wzór

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:

Alicja Knast - Dyrektor Muzeum Śląskiego
przy kontrasygnacie:

Jolanty Grabalskiej - Główniej Księgowej
zwanym w treści umowy **Wynajmującym**

a

..... z siedzibą,

NIP:, REGON:

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

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Tadeusza Dobrowolskiego 1 w Katowicach.
2. Przedmiotem najmu jest powierzchnia terenu zewnętrznego Muzeum Śląskiego przy ul. Dobrowolskiego 1 w Katowicach z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - food truck, o łącznej powierzchni użytkowej **35 m²** (wym. 7m x 5m). Teren zlokalizowany jest w parku Muzeum Śląskiego na skarpie wzdłuż alei spacerowej pomiędzy parkingiem miejskim a Warsztatem Elektryków w pobliżu umiejscowienia Dębu Wolności. Teren parku Muzeum znajduje się w Strefie Kultury miasta Katowice. Położony jest w obszarze dzielnicy Bogucice, tuż za Spodkiem i nowym budynkiem NOSPR. Dokładne umiejscowienie przedmiotu najmu zawarto w **załączniku nr 1** do niniejszej umowy.
3. Teren przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej - food truck 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 niniejszej umowy.
4. Dopuszcza się wynajem terenu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej - food truck. Przewiduje się prowadzenie sprzedaży produktów przygotowywanych na miejscu w oparciu o półprodukty i surowce dostarczane z zewnątrz. Dopuszcza się również sprzedaż innych produktów gotowych.
5. Pod rygorem rozwiązania ze strony Wynajmującego umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, Najemcy nie wolno prowadzić żadnej innej formy działalności niż ta wymieniona w punkcie 4 powyżej. W szczególności nie dopuszcza się pośrednictwa w sprzedaży, odbiorze, dystrybucji jakimikolwiek produktami i towarami.
6. Najemca zobowiązuje się do produktów/posiłków/przekąsek, które możliwe są do konsumpcji na miejscu oraz na wynos np. burgery lub/i zapiekanki lub/i frytki lub/i inne formy ziemniaków na ciepło lub/i kanapki lub/i zupy lub/i sałatki lub/i dania kilkuskładnikowe, itp. W ofercie menu musi znajdować się przynajmniej jedno danie przygotowywane na miejscu w cenie nie przekraczającej 10 zł.

7. Najemca może wprowadzić rabaty dla pracowników Wynajmującego oraz gości Wynajmującego po okazaniu biletu zwiedzania. Wysokość rabatu określone są w ofercie złożonej przez Najemcę, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
8. Działalność Najemca prowadzić będzie w godzinach otwarcia obiektów Wynajmującego tj. co najmniej od wtorku do piątku w godzinach od 10:00 do 20:00. Wynajmujący zezwala na prowadzenie działalności również poza ww. termiami. Zezwala się także na sezonową działalność food trucka. Dokładny termin musi zostać określony w ofercie Najemcy. Wynajmujący dopuszcza przerwę w działalności w dniach zamknięcia obiektów Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest do zachowania ciągłości otwarcia food trucka w zadeklarowanym w ofercie terminie, tzn. w przypadku nieobecności food trucka, Najemca zobowiązany jest do zapewnienia zastępczego food trucka o nie gorszym poziomie oferty jak w food trucku docelowym. Najemca odpowiada za dotrzymanie wszystkich warunków oferty w przypadku skorzystania z zastępstwa.

§2

1. Umowę zawiera się na czas określony tj. 12 m-cy licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Termin uruchomienia działalności gastronomicznej powinien nastąpić **do 30 dni kalendarzowych od dnia zawarcie umowy najmu.**

§3

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca w terminie 30 dni od dnia przekazania terenu nie rozpoczął świadczenia usług określonych w umowie lub nie świadczy tych usług, przez okres dłuższy niż 10 kolejnych dni roboczych,
 - b) Najemca nie dostarczył Wynajmującemu w terminie określonym w §4 ust.1,2 niniejszej umowy, wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń, wynikających z obowiązujących przepisów oraz niezbędnych umów umożliwiających prowadzenie działalności gastronomicznej,
 - c) Najemca używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem ujętym w §1, niniejszej umowy oraz niezgodnie z przepisami prawa i zasad obowiązujących u Wynajmującego w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia,
 - d) 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,
 - e) nastąpią zmiany w przedmiocie najmu, które będą miały wpływ na działalność Wynajmującego,
 - f) Najemca wynajął, podnajął lub oddał do używania przedmiot niniejszej umowy lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego,
 - g) Najemca nie płaci czynszu i/lub opłaty wymienionych w §7 ust. 1 przez **dwa kolejne miesiące.**
2. Strony mogą wypowiedzieć niniejszą umowę przed upływem okresu wskazanego w §2 ust. 1 z zachowaniem **3 miesięcznego** okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
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 - food truck, zobowiązuje się do uzyskania własnym kosztem i staraniem wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń wynikających z obowiązujących przepisów, umożliwiających prowadzenie działalności będącej przedmiotem konkursu. Dokumenty te Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu najpóźniej na 7 dni po dniu rozpoczęcia działalności - food truck, o którym mowa w §1 niniejszej umowy.
2. Najemca niezwłocznie po przekazaniu terenu lecz przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej zobowiązuje się zawrzeć z uprawnionym przedsiębiorcą umowę na wywóz powstających w food trucku odpadów. Miejsce ustawienia pojemników na odpady wskazane zostanie w protokole zdawczo-odbiorczym. Kopię umowy na wywóz nieczystości Najemca przedłoży Wynajmującemu najpóźniej na 7 dni po dniu rozpoczęcia działalności - food trucka. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz nieczystości z podziałem na obowiązkowe frakcje zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów (Dz.U. z dnia 4 stycznia 2017 r., poz. 19). Minimalna pojemność pojemników to 300l.
3. 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.
4. Najemca zobowiązuje się wykonywać działalność gastronomiczną w sposób umożliwiający prowadzenie statutowej działalności Wynajmującego.
5. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu na inną działalność, zarówno w całości jak i w części.
6. Najemcy nie wolno oddać części lub całości przedmiotu najmu osobom trzecim do używania lub podnajmowania bez pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemcy nie wolno ustawiać automatów do gier hazardowych i zręcznościowych na wynajmowanym terenie.
8. Najemca ma prawo umieścić szyld i inne oznaczenia identyfikujące go na terenie przedmiotu najmu. Treść i forma nie mogą naruszać norm, zasad i przepisów życia społecznego. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy poza terenem najmu wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Najemcy nie wolno umieszczać na food trucku oraz przynależnym do niego terenie najmu, żadnych oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacyjnych podmiotów trzecich zarówno dostawców jak i klientów Najemcy.
10. Strony uzgadniają, że zmiana nazwy, aranżacji food trucka odbywać się może za wcześniejszym pisemnym poinformowaniu Wynajmującego.
11. Najemca ma prawo do bezpłatnego parkowania 1 pojazdu do DMC do 3,5 t na terenie należącym do Muzeum zlokalizowanym przy bramie wjazdowej na teren północny. Dokładne miejsce zostanie wskazane w protokole zdawczo-odbiorczym po zawarciu umowy z wybranym Najemcą.

§5

1. Najemca ponosi wszelkie koszty usunięcia uszkodzeń i awarii powstałych z winy Najemcy.
2. Najemca oświadcza, że wszelkie wyposażenie gastronomiczne w szczególności sprzęt i urządzenia gastronomiczne, elektryczne, elektroniczne, które Najemca będzie użytkował w food trucku oraz na wynajmowanym terenie, posiadają aktualne atesty, certyfikaty, dopuszczenia do użytkowania, itp.
3. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego wykonywać żadnych czynności w zakresie napraw, serwisów, konserwacji czy przeglądów na instalacjach Wynajmującego.

4. Wynajmujący zobowiązuje się do informowania Najemcy na **min. 3 dni** przed o planowanych terminach obowiązkowych przeglądów, serwisów i konserwacji instalacji związanych z food truckiem oraz wynajmowanym terenem.
5. Najemca zobowiązuje się w trybie natychmiastowym powiadomić Wynajmującego o nagłych awariach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i budynkom.
6. Najemca zobowiązuje się dbać o wynajmowany teren w szczególności utrzymywać go w stałej czystości, nie dopuszczać do znaczącego ugniatania i udeptywania czy usychania trawników i na bieżąco usuwać śmieci pozostające po spożywanych produktach/daniach.
7. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.
8. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się na wynajmowanym terenie. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane.
9. W celu zapewnienia kontroli właściwej eksploatacji terenu, Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o jej terminie z 2 dniowym wyprzedzeniem.

§6

1. Najemca zapoznał się dokładnie z przedmiotem najmu i stwierdza, że nadaje się on do prowadzenia działalności, o której mowa w §1 niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że znane mu są zasady i ograniczenia wynikające ze specyfiki funkcjonowania terenu Wynajmującego.
3. Wydanie przedmiotu najmu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo - odbiorczym podpisanym przez Najemcę i Wynajmującego. Protokół określający stan techniczny i stopień zużycia terenu, stanowi **załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przed terminem przekazania terenu Najemca zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania w wysokości miesięcznego czynszu, o którym mowa w §7 ust. 1.

§7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: zł brutto (słownie: zł brutto), zgodnie ze złożoną przez siebie ofertą, stanowiącą **załącznik nr 2**, wybraną w drodze konkursu ofert.
2. Poza czynszem, Najemca będzie płacić Wynajmującemu opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej.
3. Rozliczenia opłaty za zużycie energii elektrycznie, Wynajmujący będzie dokonywał na podstawie odczytu podlicznika oraz cen jednostkowych ustalonych przez dostawców mediów.
4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, naliczany jest z góry za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy najmu i płatny w terminie do **10 - tego 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.
5. Opłaty wymienione w ust. 2 niniejszego paragrafu, Najemca będzie dokonywał na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur VAT w terminie do 14 dni od daty wystawienia.
6. 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 podanie rodzaju opłat i miesiąca, którego przelew dotyczy. Datą zapłaty jest data jej uznania przez Bank prowadzący rachunek Wynajmującego.

7. 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.
8. Wysokość czynszu będzie waloryzowana narastająco corocznie z dniem 1 marca o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok w którym dokonuje się waloryzacji. Zmiana ta nie powoduje wypowiedzenia umowy i następuje w formie pisemnego zawiadomienia doręczonego Najemcy za pokwitowaniem.
9. Poza waloryzacją, o której mowa w ust. 9 czynsz nie będzie ulegał zmianie przez cały okres najmu.

§8

1. Najemca zobowiązany jest, najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy, do wpłaty na konto Wynajmującego, prowadzone przez ING Bank Śląski S.A. O/Katowice nr 31 1050 1214 1000 0007 0000 7131 **kaucję pieniężną** w kwocie 933,00 zł (słownie: dziewięciuset trzydziestu trzech złotych 00/100).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, przeznaczone jest na poczet pokrycia zaległego czynszu i opłaty dodatkowej, o których mowa w §7 ust. 1, 2 oraz kosztów naprawy terenu po zwolnieniu go przez Najemcę w stanie gorszym niż w protokole przekazania z uwzględnieniem naturalnego zużycia a także na poczet odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z terenu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia swoich bezspornych należności z tytułów wymienionych w ust. 2 z kaucji, na co Najemca wyraża zgodę.
4. 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.
5. W przypadku, gdy w dacie zwrotu terenu Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń, kaucja wniesiona w formie pieniężnej podlega w całości zwrotowi w terminie 14 dni od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.
6. W celu zabezpieczenia możliwości skutecznego opróżnienia terenu po ustaniu stosunku najmu i/lub sprawnej windykacji niezapłaconych w terminie należności czynszowych i pozostałych opłat, a także uszkodzeń terenu i innych rzeczy, Najemca oświadcza, iż poddaje się dobrowolnie egzekucji.

§9

1. Wszelkie pisma Najemcy do Wynajmującego będą kierowane na adres: Muzeum Śląskie, ul. Tadeusza Dobrowolskiego 1, 40-205 Katowice.
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 niniejszego paragrafu 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.
2. W razie niewykonania obowiązku wynikającego z ust. 1 niniejszego paragrafu, 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 terenu w stanie niepogorszonym, jednak nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie terenu będące następstwem jego prawidłowego używania. Protokół określony w §6 ust. 3 stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie terenu.
4. Jeżeli Najemca ulepszył teren w dodatkową infrastrukturę za zgodą Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub zażądać przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

§11

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.

§12

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Opis przedmiotu najmu, plan budynku, opis wyposażenia.

Załącznik nr 2 - Oferta Najemcy złożona w konkursie ofert.

Załącznik nr 3 - Protokół zdawczo-odbiorczy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

Kontrasygnata:

.....