

WZÓR

Umowa nr/2019

zawarta w dniur. w Kielcach, pomiędzy:

.....
.....
.....

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....z siedzibą w,
wpisaną do,
posiadającą nr NIP, Regon, reprezentowaną przez :

.....

zwaną w treści umowy **Najemcą**

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania lokal na punkt sprzedaży pamiątek, stanowiący własność Muzeum Wsi Kieleckiej usytuowanego w Parku Etnograficznym w Tokarni (Tokarnia 303, 26-060 Chęciny) w pobliżu Spichlerza z Chęciny (kasa główna Parku).
2. Najemca zobowiązuje się prowadzić lokal określony w ust.1 zgodnie z obowiązującymi w przedmiotowym zakresie przepisami prawa, a w razie naruszenia jakichkolwiek przepisów Najemca w pełni ponosi odpowiedzialność oraz wszystkie konsekwencje z tym faktem związane.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich.
2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie odrębnego protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, po jej podpisaniu. Protokół zdawczo – odbiorczy zawierał będzie m.in. opis stanu technicznego danego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu, w tym niezapowiedzianych wizji.

4. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 na prowadzenie działalności stanowiącej sprzedaż tradycyjnych pamiątek regionalnych.
2. Ewentualne zmiany sposobu wykorzystania lokalu muszą być zaakceptowane uprzednio przez Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przy czym nie ma możliwości zmiany rodzaju prowadzonej działalności.
3. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać Najemcy lokal w terminie od dnia 1.04.2019 r.
4. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. Najemca zobowiązuje się do wykonywania działalności zgodnie z wymaganiami zawartymi w dokumentacji konkursowej (w szczególności Regulaminie i załącznikach) oraz Ofercie Najemcy, stanowiących jednocześnie przez samo ich przywołanie załączniki do niniejszej umowy.
6. Wynajmujący ma prawo na każdym etapie trwania umowy skontrolować Najemcę, czy realizuje umowę i prowadzi działalność zgodnie z wymaganiami Wynajmującego oraz przepisami prawa. W przypadku realizacji umowy niezgodnie z jej warunkami, w przypadku naruszenia przez Najemcę innych obowiązków niż wskazane w §14 ust. 1 niniejszej umowy, Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, po jednokrotnym pisemnym wezwaniu Najemcy do realizacji umowy zgodnie z jej zapisami.

§ 4

1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego niezależnie od formy cesji. W przypadku jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na zbycie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy Najemca i nowy najemca.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 5

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 2) sprzedaży tradycyjnego asortymentu pamiątkarskiego,
 - 3) używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali,
 - 4) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu oraz w jego obrębie porządku i czystości oraz ich okresowego raz do roku odnawiania,

- 5) niedokonywania bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały lokale lub budynki, w których lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 - 6) nie oddawania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 7) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w lokalu, zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie lokalu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technologicznych.
4. Najemca wyposaży lokal w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie.
5. W przypadku, gdy lokal został wynajęty kilku Wynajmującym ich odpowiedzialność za wykonanie niniejszej umowy, w tym za zapłatę czynszu oraz pozostałych należności związanych z korzystaniem z lokalu ma charakter solidarny.

§ 6

Najemca nie może dokonywać w lokalu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na dokonanie ww. Zgoda taka może określać warunki dokonania ww. zmian, etc.

§ 7

Wynajmujący oddaje Najemcy lokal w najem, w zamian za opłacanie czynszu. Kwota miesięcznego czynszu nie obejmuje kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu oraz pozostałych opłat, które dodatkowo ponosił będzie Najemca.

§ 8

Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń oraz instalować urządzeń na terenie Wynajmującego, w budynkach ani na nich. Zgoda może być uwarunkowana uzyskaniem odpowiednich pozwoleń.

§ 9

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za całą powierzchnię wynajmowanego lokalu w wysokości: zł netto (słownie: złotych) + podatek od towarów i usług (23% VAT), co daje brutto zł (słownie: złotych),
2. Czynsz płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania lokalu, wskazanego w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

3. Czynsz najmu przedmiotowego lokalu płatny jest z góry w ciągu 14 dni od wystawienia faktury, przelewem na rachunek Wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 9. W przypadku dokonywania zapłaty przelewem datą zapłaty jest data uznania rachunku Wynajmującego.
4. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
5. W przypadku nie uiszczenia kwot za dany czynsz w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnień w zapłacie.
6. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.
7. Najemca, najpóźniej w dniu podpisania umowy, wpłaci na rachunek Wynajmującego kaucję w kwocie stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto.
8. Czynsz płatny jest od chwili podjęcia działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy najpóźniej zaś od dnia, o którym mowa w § 3 ust. 3 umowy.
9. Określony w niniejszym § czynsz podlega, z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od 1.01.2020r. indeksacji o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2018 r., poz. 1270 z późn. zm.).
10. Niezależnie od opłaty, o której mowa w pkt 1, Najemca zobowiązany będzie pokrywać następujące koszty eksploatacyjne – energii elektrycznej (za faktyczne zużycie wynikające ze wskazań podliczników według stawek określonych przez dostawców mediów, wywóz nieczystości – według obowiązujących stawek oraz innych kosztów wynikających z użytkowania lokalu.

§ 10

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas określony 3 lata począwszy od dnia jej podpisania.
2. Wszelkie pisma kierowane
 - a) do Wynajmującego - będą doręczane na adres:
Muzeum Wsi Kieleckiej, ul. Jana Pawła II 6, 25.025 Kielce,
 - b) do Najemcy - będą doręczane na adres:
.....
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 2 uznaje się za doręczone.
4. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 2 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.
5. Wyznacza się osoby do kontaktu w sprawie realizacji umowy:
 - a) ze strony Wynajmującego:
.....tel.
email
- b) ze strony Najemcy:

.....
tel.
email

§ 11

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem ich prawidłowego używania.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w ciągu 14 dni od daty ustania stosunku najmu.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez protokolarnego przekazania tego lokalu Wynajmującemu, stosownie do ust. 2, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia takiego lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami.

§ 12

1. W przypadku, gdy Najemca nie przekaze Wynajmującemu lokalu w terminie, o którym mowa w § 11 ust. 2, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego lokalu w wysokości 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto.
2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone w sposób i w terminie określonym w § 9 ust. 3.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wymagane jest za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.

§ 13

Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń lokalu.

§ 14

1. W przypadkach, gdy Najemca:
 - 1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, lub
 - 2) prowadzi w lokalu inną działalność niż określona w § 3 ust. 1, bądź działalność niezgodną z przepisami prawa, lub
 - 3) nie dochował obowiązków określonych w § 4, lub
 - 4) nie dochował obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 4, lub
 - 5) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 6) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi, lub

- 7) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, lub
- 8) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu i zachodzą przesłanki określone w § 9 ust. 4, lub
- 9) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
- 10) dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
- 11) wbrew postanowieniu z § 3 ust. 5 zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, lub
- 12) nie przestrzega obowiązków określonych w wymaganiach Wynajmującego lub
- 13) rażąco narusza postanowienia umowne
- i nie usunie naruszenia w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w formie pisemnego wezwania, a w przypadkach nie cierpiących zwłoki również ustnie, Wynajmujący może rozwiązać najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

2. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku gdy:

- 1) dany lokal posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie lokalu na działalność, o której mowa w § 3 ust. 1, lub
- 2) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1, lub
- 3) zgłoszone zostały prawa osób trzecich, lub
- 4) Najemca korzysta z danego lokalu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, lub
- 6) Dalsze wynajmowanie lokali nie leży w interesie Wynajmującego.

3. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 1 i 2 Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.

4. Oświadczenie w kwestii rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron. Termin rozwiązania umowy w tym trybie będzie odnosił skutek na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 15

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej i ich podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.

§ 16

1. Najemca ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

2. Strony ustalają, że Wynajmujący ma prawo naliczyć Najemcy kary umowne z następujących tytułów:

1) za niewywiązywanie się lub niewykonywanie przez Najemcę obowiązków określonych w umowie, innych niż wymienionych w pkt 1 oraz pkt 2 po jednokrotnym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do prawidłowego wykonywania umowy, wskazującym czas na usunięcie naruszenia wyznaczony przez Wynajmującego - w wysokości 50% wartości czynszu brutto za każdy dzień od upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu do dnia faktycznego wywiązania się z danego obowiązku,

2) za odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie przez którąkolwiek ze stron z przyczyn dotyczących Najemcy - w wysokości 100% czynszu brutto płatnego za dwa miesiące.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 17

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i prawa miejscowego.

2. Zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności i jedynie w przypadkach zmian nie dających się przewidzieć na etapie podpisywania umowy a jednocześnie zmiana taka nie narusza istotnych postanowień umowy oraz nie miałaby wpływu na wybór Najemcy, gdyby zawarta była w projekcie umowy.

3. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

4. Wszystkie załączniki oraz dokumenty konkursowe stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 18

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca