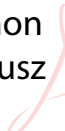


UMOWA NAJMU

Nr _____

**Szymon
Tadeusz
Drej**  Elektronicznie
podpisany przez
Szymon Tadeusz
Drej
Data: 2022.03.14
13:44:02 +01'00'

zawarta w dniu ._____ w Stębarku pomiędzy:

zawarta w dniu [-] w Stębarku pomiędzy: Muzeum Bitwy pod Grunwaldem, Stębark 1, 14-107 Gierzwald, REGON 000592584 ; NIP 796-007-85-13 reprezentowanym przez: Pana Szymona Dreja – Dyrektora, zwanym dalej Wynajmującym

a

[firma Wykonawcy], NIP [-], REGON [-] posiadająca/ym wpis do CEIDG (wpis do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem [-]), reprezentowanym przez: [imię i nazwisko] [podstawa reprezentacji], zwanym dalej Najemcą

zaś wspólnie zwanymi dalej „Stronami” o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest lokal o łącznej powierzchni 58,22 m² położony w budynku znajdującym się na Polach Grunwaldu gm. Grunwald, na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków, jako działka ewidencyjna nr 268, w obrębie 0017 Stębark, dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr 27034 (dalej: Lokal), z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie sklepu z pamiątkami (dalej: Sklep).
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Lokalu i brak jest przeszkód prawnych do zawarcia niniejszej umowy.
3. Najemca, zawierając niniejszą umowę zobowiązuje się prowadzić Sklep zgodnie z zasadami wynikającymi z umowy, zgodnie ze złożoną ofertą stanowiącą załącznik nr 1 do umowy i zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 2.

Wydanie Lokalu

1. Lokal bezpośrednio przed jego wydaniem został odnowiony przez Wynajmującego poprzez jego pomalowanie.

PROJEKT

2. Lokal wyposażony jest w następujące urządzenia: wentylację, grzejniki elektrycznego ogrzewania. Lokal nie jest wyposażony w instalację klimatyzacji.
3. Najemca zapoznał się ze stanem Lokalu i nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag.
4. Lokal zostanie wydany Najemcy w dniu podpisania niniejszej umowy. Z czynności wydania Lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, który będzie stanowił podstawę rozliczeń. Protokół wraz z dokumentacją zdjęciową stanowić będzie załącznik nr 2 do umowy.
5. Najemca zobowiązuje się podjąć wszelkie niezbędne działania zmierzające do jak najszybszego uruchomienia Sklepu, w szczególności do uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i zezwoleń. Najemca lokalu zobowiązany jest do uruchomienia Sklepu w terminie do 10 kwietnia 2022 r.

§ 3.

Obowiązki Najemcy

1. Najemca nie ma prawa do zmiany przeznaczenia Lokalu opisanego w § 1 ust. 1 umowy.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może oddawać w całości lub w części Lokalu w podnajem lub do korzystania osobom trzecim pod jakimkolwiek tytułem prawnym.
3. Najemca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania przepisów sanitarnych, BHP i przeciwpożarowych oraz zarządzeń dotyczących zasad wstępu i przebywania w budynkach będących w zarządzie Wynajmującego oraz korzystania z miejsc parkingowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Lokalu.
4. Przebudowy, adaptacje, przeróbki lub ulepszenia Lokalu mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca przy prowadzeniu swej działalności nie może powodować zakłóceń lub ograniczeń działalności użytkowników budynku, w którym posadowiony jest Lokal i innych nieruchomości będących we władaniu Wynajmującego, w tym w szczególności pomieszczeń i otoczenia nowopowstającego muzeum.
6. Umieszczanie jakichkolwiek informacji dotyczących Najemcy mających wpływ na zagospodarowanie terenu wokół budynku oraz elewację budynku wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz zatwierdzenia projektu graficznego.

§ 4.

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) używania Lokalu w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu,
 - 2) dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Lokalu,
 - 3) wyposażenia na własny koszt Lokalu w urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności handlowej,
 - 4) posiadania kasy fiskalnej oraz terminala do obsługi kart płatniczych (w celu zapewnienie stałego obrotu bezgotówkowego, bez względu na wartość transakcji), (wyposażenie opisane w pkt.3 pozostaje własnością Najemcy),
 - 5) zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych i ponoszenia kosztów odbioru,
 - 6) wyposażenia Lokalu w pojemniki do selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych (pojemniki mogą być posadowione w miejscu w pobliżu Lokalu wskazanym przez Wynajmującego);
 - 7) wykonywania dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji Lokalu w każdym przypadku zaistnienia takiej potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na rok.
2. Najemca zobowiązuje się do uzyskania na swój koszt wymaganych zezwoleń na prowadzenie działalności handlowej w Lokalu, o ile takie są potrzebne.
3. Najemca zobowiązany jest na swój koszt do konserwacji i naprawy Lokalu wynikających ze zwykłych zasad eksploatacji, w szczególności naprawy:
 - 1) podłóg, posadzek oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) urządzeń sanitarnych, w które Lokal jest wyposażony łącznie z ich wymianą,
 - 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów, centralnego ogrzewania- elektrycznego,
 - 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 6) Regularnej wymiany filtrów wentylacji (zgodnie z zaleceniami serwisowymi),
 - 7) innych elementów wyposażenia Lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) naprawę wbudowanych urządzeń sanitarnych, grzewczych i wentylacyjnych.

4. Najemca zobowiązany jest pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę do niezwłocznego powiadomienia na piśmie Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.
5. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile Najemca sam nie usunął wyrządzonej szkody lub nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione koszty usunięcia szkody w kwocie obciążenia Wynajmującego wynikającego z faktury za wykonane prace.
6. Jeżeli w czasie trwania umowy najmu wystąpi potrzeba wykonania napraw lub remontów, do których zobowiązany jest Wynajmujący, Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Lokalu w celu wykonania niezbędnych prac, na czas ich wykonywania. O terminie wykonania napraw lub remontów Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie z jednomiesięcznym uprzedzeniem.
7. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych Lokalu.
8. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do Lokalu w celu oceny utrzymania przez Najemcę Lokalu i jego infrastruktury w należytym stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.
9. Najemca jest zobowiązany udostępnić Wynajmującemu, na każde jego żądanie, dostęp do wynajmowanego Lokalu w celu zbadania bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
10. Najemca zobowiązuje się umożliwiać przeprowadzanie na każde żądanie Wynajmującego kontroli w wynajmowanym Lokalu, w celu określenia należytego wykonywania postanowień Umowy. Kontrola będzie dokonana przez pracowników Wynajmującego, przy udziale przedstawiciela Najemcy. Z czynności kontroli sporządzony zostanie protokół wraz z dokumentacją zdjęciową.
11. W przypadku stwierdzenia przez kontrolę wymienioną w ust. 10 nieprawidłowości, Wynajmujący może każdorazowo nałożyć na Najemcę karę pieniężną w wysokości 500 zł netto za każde naruszenie, a w przypadku powtarzania się nieprawidłowości w wymiarze 3 razy w ciągu jednego miesiąca, może rozwiązać umowę najmu w drodze jednostronnego oświadczenia woli bez okresu wypowiedzenia.

§ 5.

Obowiązki Wynajmującego.

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia Najemcy swobodnego dostępu do Lokalu oraz 1 miejsca parkingowych na terenie przed Lokalem.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do utrzymywania nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz do zapewnienia porządku i czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z Lokalu: energii elektrycznej, zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzenia ścieków.

§ 6.

Czynsz, koszty i zasady płatności.

1. Miesięczna wysokość czynszu najmu za Lokal wynosi _____ zł netto (słownie złotych: _____) powiększona o stawkę podatku od towarów i usług obowiązującą w chwili wystawienia faktury.
2. Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu, na podstawie faktur VAT, wystawianych w pierwszym dniu roboczym danego miesiąca, miesięczny czynsz najmu, z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia rozpoczęcia działalności w lokalu o którym mowa w § 2 ust. 5.
3. Niezależnie od czynszu Najemca pokrywać będzie koszty utrzymania Lokalu, na które składają się:
 - 1) zużycie energii elektrycznej,
 - 2) zużycie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków
– według wskazań liczników zainstalowanych w lokalu;
4. Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu kwoty, stanowiące koszty utrzymania Lokalu, o których mowa w ust. 3, w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury VAT.
5. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu i kosztów utrzymania Lokalu, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie, a wpłaty należności

dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek.

§ 7.

Zasady działalności Sklepu

1. Sklep będzie otwarty codziennie, 7 dni w tygodniu co najmniej w godzinach od 9:30 do 18:30.
2. Najemca zobowiązuje się do sprzedaży w Sklepie pamiątek związanych z tematem Bitwy pod Grunwaldem oraz regionu Warmii i Mazur, m.in. książek związanych z tematyką historyczną, turystyczną, krajobrazową odnoszącą się do historii Bitwy pod Grunwaldem oraz regionu Warmii i Mazur oraz dzieł i ich kopii o charakterze artystycznym, w tym kopii strojów historycznych, uzbrojenia i innych przedmiotów nawiązujących do tematyki miejsca i regionu Warmii i Mazur.
3. Zakres działalności Najemcy nie może w jakimkolwiek stopniu zakłócać lub utrudniać realizacji celów Muzeum Bitwy pod Grunwaldem.
4. Działalność powinna być prowadzona zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w tym w żaden sposób nie może naruszać powszechnie przyjętych norm społecznych, tak co do wyrazu artystycznego jak i treści.
5. W Sklepie zakazuje się prowadzić działalności w zakresie handlu produktami spożywczymi i napojami.

§ 8.

Okres najmu

1. Umowa została zawarta na czas określony od dnia podpisania umowy do 30 listopada 2022 r.
2. Umowa może zostać rozwiązana w drodze porozumienia Stron w każdym czasie.
3. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) zakończenia działalności gospodarczej Najemcy,
 - 2) zmiany charakteru działalności Wynajmującego,
 - 3) zmiany przeznaczenia Lokalu ze względu na zmiany organizacyjne w funkcjonowaniu Wynajmującego,

PROJEKT

- 4) zmiany przeznaczenia Lokalu ze względu na zmiany formalne i prawne w funkcjonowaniu Wynajmującego,
 - 5) braku możliwości prowadzenia Sklepu zgodnie z zasadami wskazanymi w umowie.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
- 1) opóźnień, o co najmniej 30 dni z zapłatą należności z tytułu czynszu najmu,
 - 2) prowadzenia Sklepu niezgodnie z zasadami wskazanymi w umowie i nie usunięcia naruszeń w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu,
 - 3) dopuszczania się samowoli budowlanej, lub prowadzenia Sklepu bez koniecznych zezwoleń i pozwoleń,
 - 4) przekazania Lokalu osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego,
 - 5) używania Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrony środowiska, przepisów przeciwpożarowych itd.), a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 1 ust. 1,
 - 6) zamknięcia Sklepu bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 7) niewywiązywania się z obowiązków prowadzenia działalności handlowej zgodnie z umową oraz ofertą złożoną przez Najemcę,
 - 8) naruszenia innych istotnych postanowień niniejszej umowy,
 - 9) stwierdzenia sprzedaży w Sklepie wyrobów spożywczych, napojów wyrobów tytoniowych lub alkoholu.
5. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu.
6. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku postawienia Najemcy w stan likwidacji.

PROJEKT

7. W przypadku opóźnienia w zapłacie przekraczającej jeden pełny okres płatności, egzekucja roszczeń Wynajmującego zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego oraz windykacyjnego na koszt Najemcy.
8. Koszt wezwań do zapłaty oraz koszt opłat skarbowych od pełnomocnictw udzielonych pełnomocnikowi procesowemu Wynajmującego obciążają Najemcę.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie przekraczającej jeden pełny okres płatności Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy, znajdujących się w wynajmowanym.

§ 9

Kary umowne

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
 - 1) opóźnienia terminu uruchomienia Sklepu, o którym mowa w § 2 ust. 5, w wysokości 2 % kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia;
 - 2) niewykonywania lub nienależytego wykonywania postanowień umowy, o których mowa w § 3 i 4 oraz § 7 ust. 1 -5 w wysokości 5 % kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 6 ust. 1 za każde naruszenie.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub odstąpienia od umowy przez każdą ze stron z przyczyn leżących po stronie Najemcy w wysokości 30 % kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 6 ust. 1. Kara z powyższego tytułu jest niezależna od kar przewidzianych w ust. 1.
3. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Najemcę wezwania do ich zapłaty.
4. Przewidziane w umowie kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania wyższego niż wysokość kar umownych.

§ 10.

Kaucja

1. Wynajmujący oświadcza, że Najemca wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję na pokrycie należności z tytułu najmu Lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości jednokrotności miesięcznego czynszu obliczonego

według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy najmu (wartość brutto).

2. Zwrot kwoty kaucji pozostałej po pokryciu należności z tytułu najmu Lokalu (kar umownych, odszkodowań, kosztów dochodzenia należności, innych kosztów, do których pokrycia zobowiązany był Najemca) wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszonej o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę, nastąpi na wezwanie Najemcy, w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy najmu.

§ 11.

Wydanie Lokalu

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu, w stanie nie pogorszonego. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 5 dni kalendarzowych od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
3. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego. Koszt przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego obciąża Najemcę.
5. Za okres opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 10% ogólnego miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
6. Po zakończeniu trwania umowy najmu, nakłady i ulepszenia związane na stałe z przedmiotem najmu, wykonane przez Najemcę nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego, bez konieczności dokonania jakichkolwiek rozliczeń pomiędzy Stronami.

§ 12.

Nadzór

1. Do nadzoru nad wykonywaniem postanowień niniejszej umowy Wynajmujący wyznacza: _____, tel. _____, mail: _____.
2. Do współpracy z pracownikiem Wynajmującego, wyznaczonym zgodnie z ust. 1, Najemca wyznacza: _____, tel. _____, mail: _____.
3. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany umowy i dokonuje się na piśmie.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory powstałe w związku z wykonywaniem umowy Strony zgodnie poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.
3. Zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa na Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – Oferta Najemcy;
- 2) załącznik nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy.

.....

Wynajmujący

.....

Najemca