

Umowa najmu nr AG.220.4.2026.IS
z dnia [-]

zawarta pomiędzy:

Muzeum Bitwy pod Grunwaldem w Stębarku, Stębark 1, 14-107 Gierzwałd NIP: 741 21 13 786, reprezentowanym przez: Szymona Dreja - Dyrektora Muzeum, zwanego w treści umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a

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

NAJEMCĄ

o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości położonej na Polach Grunwaldu, wybudowanej w ramach projektu: „Grunwald - Zespół Działań Inwestycyjno-Remontowo-Konserwatorskich i Muzealnych związanych z kompleksowym zagospodarowaniem Pól Grunwaldzkich”, w skład której wchodzi:
 - a) Teren pola namiotowego o powierzchni **50 arów (5000 m²)**, oświetlony, wyposażony w 4 zespoły przyłączy dla przyczep kempingowych,
 - b) Pomieszczenia budynku „Pawilonu Pola Namiotowego” służące do obsługi użytkowników pola namiotowego oraz użytkowników sąsiadującego Amfiteatru o łącznej powierzchni użytkowej **195,67 m²** (w tym: kuchnia ze stołówką o pow. 96,24 m², pomieszczenie gospodarcze o pow. 3,11 m², moduł sanitarny damski o pow. 47,63 m², moduł sanitarny męski o pow. 48,69 m²). zwanymi w dalszej części umowy łącznie **Przedmiotem najmu**.
2. Wykaz wyposażenia pola namiotowego wraz z wyposażeniem pomieszczeń budynku pola namiotowego, znajdujących się w nim instalacji oraz stan techniczny Przedmiotu najmu zostanie określony w protokole przekazania sporządzonym przez obie strony w chwili wydania Przedmiotu najmu, stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy.
3. Najemca na własny koszt wyposaża Przedmiot najmu w sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności usługowej wskazanej w niniejszej umowie.
4. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności w zakresie zapewnienia krótkotrwałego pobytu użytkowników pola namiotowego oraz zaplecza pola namiotowego na Polach Grunwaldu.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem najmu i nie wnosi zastrzeżeń co do jego wyglądu, stanu technicznego i lokalizacji.
6. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz Umową. Najemca jest obowiązany do ponoszenia wszelkich

kosztów związanych z bieżącą eksploatacją Przedmiotu najmu, jak również dokonywania napraw niezbędnych do zachowania Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym oraz pielęgnacji i utrzymania terenu zielonego pola namiotowego w stanie należytym.

7. Najemca zobowiązany jest do utrzymania ładu, porządku i czystości w budynku i wynajmowanych pomieszczeniach pola namiotowego oraz wokół i na całym wynajmowanym terenie 50 arów. Ponadto zobowiązany jest do przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i przepisów nadrzędnych, w tym sanitarno-epidemiologicznych.
8. Najemca nie ma prawa oddawać Przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy z winy Najemcy.

§ 2. Okres obowiązywania umowy

Umowa niniejsza zawarta jest na czas określony w dwóch okresach rozliczeniowych, tj.:

1. **Od dnia 01 lipca 2026 r. do 31 lipca 2026 r.** (przy czym faktyczne wydanie obiektu w celu rozpoczęcia przygotowań i działalności nastąpi w dniu 22 czerwca 2026 r.).
2. **Od dnia 01 lipca 2027 r. do 31 lipca 2027 r.**

§ 3. Zwrot przedmiotu najmu

1. Po zakończeniu każdego z okresów najmu Najemca jest obowiązany zwrócić Przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. Pomieszczenia oraz teren pola namiotowego muszą być utrzymane w czystości i posprzątane, a Najemca zobowiązany jest dokonać na własny koszt obciążających go napraw przywracających Przedmiot najmu do stanu poprzedniego.
2. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego pola namiotowego wraz z budynkiem stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 4. Czynsz i warunki płatności

1. Wysokość czynszu za najem Przedmiotu najmu wynosi zł netto + podatek VAT (słownie:) za każdy miesiąc w okresie obowiązywania umowy (łącznie za dwa okresy: 2 x zł netto + podatek VAT). Wylicytowana stawka obejmuje najem pomieszczeń pawilonu, a korzystanie z 50 arów pola namiotowego mieści się w tej kwocie.
2. Należną kwotę czynszu, o której mowa w ust. 1 powyżej, Najemca zobowiązuje się wpłacać, bez dodatkowych wezwań, na konto Wynajmującego nr 24 88 23 000 72 001 01 00 80 28 0001 w terminie do ostatniego dnia miesiąca danego okresu najmu (tj. odpowiednio do 31 lipca 2026 r. i 31 lipca 2027 r.), na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
3. W przypadku, gdy w okresie najmu na skutek ograniczeń wprowadzonych bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa działalność prowadzona w Przedmiocie najmu nie będzie mogła być prowadzona, czynsz najmu nie będzie należny proporcjonalnie za okres objęty restrykcjami.
4. Istnieje możliwość wydłużenia okresu prowadzenia działalności na wniosek Najemcy w innych miesiącach według stawek czynszu określonego w ust. 1. Wydłużenie okresu najmu wymaga sporządzenia pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 5. Opłaty eksploatacyjne i odpady

1. Miesięczny wymiar czynszu określonego w § 4 niniejszej umowy nie obejmuje opłat za media, w tym energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków. Koszty te ponosi w całości Najemca na podstawie wskazań liczników i podliczników, na bazie refaktur wystawianych przez Wynajmującego.
2. Najemca w dniu podpisania niniejszej umowy okazuje i załącza kopię umowy na odbiór odpadów zawartej z uprawnionym przedsiębiorcą na cały okres najmu. Określona w umowie na odbiór odpadów częstotliwość odbioru odpadów musi być zgodna z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
3. Najemca będzie przez cały okres najmu posiadał pojemniki do segregacji odpadów w ilości, pojemności i kolorach określonych w przepisach prawa, w tym prawa miejscowego.
4. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 200 złotych za każdy dzień naruszenia obowiązków, o których mowa w ust. 2 i 3 powyżej, za każde naruszenie osobno.
5. Zapłata kary umownej nastąpi w terminie 7 dni od dnia doręczenia Najemcy noty obciążeniowej.

§ 6. Kaucja zabezpieczająca

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego ponoszenia czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy (w tym z tytułu ewentualnych zniszczeń mienia), strony ustalają, że wadium w wysokości **2000,00 zł** (słownie: dwa tysiące złotych 00/100) wpłacone przez Najemcę w przetargu, z dniem podpisania umowy zostaje przekształcone w kaucję zabezpieczającą.
2. Kaucja nie podlega zaliczeniu na poczet bieżącego czynszu najmu.
3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od dnia ostatecznego, bezusterkowego zwrotu Przedmiotu najmu i podpisania końcowego protokołu zdawczo-odbiorczego po zakończeniu drugiego okresu najmu w 2027 roku.

§ 7. Rozwiązanie umowy

Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia) w przypadku, gdy Najemca w istotny sposób narusza warunki Umowy, a w szczególności gdy:

- a) opóźnia się z zapłatą czynszu lub opłat za media o więcej niż 14 dni,
- b) oddał Przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
- c) niszczy Przedmiot najmu lub użytkuje go niezgodnie z przeznaczeniem,
- d) rażąco narusza przepisy porządkowe, przeciwpożarowe lub sanitarne.

§ 8. Odpowiedzialność i ubezpieczenie

Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy oraz osób trzecich (użytkowników pola) w wyniku zalania, ognia, włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych na terenie Przedmiotu najmu. Obowiązek zawarcia stosownych polis

ubezpieczeniowych (ubezpieczenie mienia oraz OC prowadzonej działalności) spoczywa wyłącznie na Najemcy.

§ 9. Postanowienia końcowe

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10. Przepisy stosowane

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11. Egzemplarze

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa egzemplarze otrzymuje Wynajmujący, a jeden egzemplarz otrzymuje Najemca.

.....

.....

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

sporządzony w dniu 22 czerwca 2026 r. w Stębarku

dotyczący przekazania przedmiotu najmu na podstawie Umowy Najmu nr z dnia 2026 r.

Strony czynności:

Wynajmujący:

Muzeum Bitwy pod Grunwaldem w Stębarku, Stębark 1, 14-107 Gierzwałd,

reprezentowane przez:

1.
2.

Najemca:

.....

z siedzibą w

NIP:, REGON:

reprezentowany przez:

1.

§ 1. PRZEDMIOT PRZEKAZANIA

Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje w najem przedmiot umowy obejmujący:

1. **Pawilon Pola Namiotowego** o łącznej powierzchni użytkowej **195,67 m²**.
2. **Teren pola namiotowego** o powierzchni **50 arów** (5000 m²), przylegający bezpośrednio do pawilonu.

§ 2. STAN TECHNICZNY I ESTETYCZNY OBIEKTU

1. Strony wspólnie dokonały oględzin przedmiotu najmu i stwierdzają, że jego stan techniczny, stopień zużycia oraz standard wykończenia są dobre, wolne od wad uniemożliwiających korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem.
2. Ściany, podłogi, stolarka okienna i drzwiowa w pawilonie są w stanie:
3. Teren pola namiotowego o powierzchni 50 arów jest (np. uprzątnięty, skoszony):
4. Uwagi szczegółowe / stwierdzone usterki:

.....
.....

(w przypadku braku uwag wpisać: „nie wniesiono”)

§ 3. STAN LICZNIKÓW I ROZLICZENIE MEDIÓW

W celu umożliwienia rozliczania kosztów eksploatacyjnych, Strony w dniu przekazania spisują stany liczników (liczników podrzędnych):

Lp.	Rodzaj licznika	Numer licznika	Stan licznika w dniu 22.06.2026 r.
1.	Energia elektryczna		 kWh
2.	Woda ciepła / zimna		 m ³

§ 4. PRZEKAZANE WYPOSAŻENIE I KLUCZE

1. Wraz z obiektem Wynajmujący przekazuje Najemcy następujące komplety kluczy/pilotów/kodów dostępu:
 - o Klucze do drzwi wejściowych pawilonu: szt.
 - o Klucze do pomieszczeń wewnętrznych: szt.
 - o Inne:
2. Wraz z budynkiem pawilonu przekazuje się następujące elementy wyposażenia stałego i ruchomego:

.....
.....

§ 5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu, nie wnosi do niego zastrzeżeń i przyjmuje go do eksploatacji.
2. Z dniem podpisania niniejszego protokołu na Najemcę przechodzi obowiązek pieczy nad przedmiotem najmu oraz ryzyko jego uszkodzenia lub utraty.
3. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....

WYNAJMUJĄCY

(czytelny podpis / pieczęć)

.....

NAJEMCA

(czytelny podpis / pieczęć)

Protokół ten będzie stanowił podstawę do ponownego rozliczenia stanu obiektu po zakończeniu okresu dzierżawy.