

Załącznik nr 3

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2024 r. pomiędzy:

Muzeum Wsi Radomskiej w Radomiu, ul. Szydłowiecka 30, 26-600 Radom, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury RIK/21/99 prowadzonym przez Samorząd Województwa Mazowieckiego; NIP: 796-007-85-07, reprezentowanym przez:

- Dyrektora

- przy kontrasygnacie Gł. Księgowego

dalej **Wynajmującym**

a

..... NIP:

..... reprezentowanym przez:

..... zwaną dalej **Najemcą**,

po przeprowadzeniu pisemnego przetargu nieograniczonego, została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest część budynku Amfiteatru z zapleczem kuchennym znajdującej się w Muzeum Wsi Radomskiej w Radomiu, ul. Szydłowiecka 30, 26-600 Radom o łącznej powierzchni 226 m² zwana dalej lokalem.
2. Lokal będący przedmiotem niniejszej umowy składa się z następujących pomieszczeń:
 - a) pomieszczenie do obsługi gości tj. sala o pow. 84 m²
 - b) zaplecza gastronomicznego na piętrze o pow. 23, 98 m²
 - c) zaplecza na parterze o pow. 65 m²
 - d) WC dla gości o pow. 13 m²
3. Mocą niniejszego kontraktu Wynajmujący zobowiązuje się **oddać Najemcy wyżej opisany przedmiot umowy do używania na działalność gastronomiczną** na czas (uzgodniony z Wykonawcą min 1 rok) od dnia podpisania umowy, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz oraz ponosić koszty zużywanej energii, wody i odprowadzanych ścieków oraz inne koszty szczegółowo określone umową w wysokości i na zasadach określonych w umowie.
4. Wynajmujący zobowiązuje się rozpocząć działalność gastronomiczną w lokalu będącym przedmiotem umowy najpóźniej do dnia **2 kwietnia 2024 r.**

5. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej na zasadach określonych w umowie. Wynajmujący nie ponosi ryzyka związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej przez Najemcę.
6. Najemca zobowiązuje się do urządzenia i wyposażenia lokalu w uzgodnieniu z Wynajmującym i na swój koszt.
7. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
 - 7.1. Uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń wymaganych przepisami prawa do prowadzenia działalności gastronomicznej w wynajmowanym lokalu;
 - 7.2. Utrzymywanie w stałej ofercie przynajmniej:
 - a) Od poniedziałku do piątku:
 - ✓ 2 rodzajów dań obiadowych (w tym: jarskie i mięsne);
 - ✓ kawę z ekspresu;
 - ✓ herbatę;
 - ✓ napoje bezalkoholowe;
 - ✓ lody
 - b) w soboty, niedziele i święta dodatkowo deser (np. ciasto, pączki, rogaliki).
 - c) Podawanie posiłków w naczyniach ceramicznych lub szklanych; *(Najemca może użyć naczyń jednorazowych jedynie w przypadkach obsługi cateringowej wycieczek);*
 - 7.3 Uzgodnienie z Dyrekcją Muzeum jadłospisu i rodzaju wykorzystywanych naczyń, strojów obsługi i rodzaju muzyki;
 - 7.4 Godziny otwarcia lokalu zostaną ustalone odrębnym harmonogramem, jednak nie dłużej niż do 21:00.
 - 7.5 Utrzymanie czystości zaplecza, sali konsumpcyjnej, WC;
 - 7.6 Zwrot lokalu w stanie nie pogorszonym po zakończeniu umowy najmu (potwierdzony protokołem);
 - 7.7 Zapewnienie swobodnego dostępu do przedmiotu najmu pracownikom i klientom Wynajmującego (Najemca nie może organizować imprez zamkniętych bez zgody Wynajmującego);
 - 7.8 Taka organizacja zaopatrzenia aby nie zakłócała ruchu turystycznego, wydarzeń i imprez kulturalnych zaplanowanych przez Wynajmującego.
 - 7.9 Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnająć, ani w inny sposób odstępować przedmiotu najmu (w całości lub w części) osobom trzecim.
8. Wynajmujący będzie mógł umieszczać informacje o prowadzonej działalności przez Najemcę:
 - b) na stronie internetowej Muzeum – informacja o ofercie Najemcy;
 - c) w ulotkach informujących o działalności Muzeum Wsi Radomskiej

§ 2

1. Na mocy niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego czynsz w wysokości zł brutto (**słownie:** złotych) miesięcznie brutto za okres prowadzonej działalności.
2. Czynsz określony w § 2 ust. 1 Najemca jest obowiązany uiszczać na rzecz Wynajmującego do 15-go każdego kolejnego miesiąca za dany miesiąc na rachunek Wynajmującego na podstawie faktury wystawionej i doręczonej przez Wynajmującego.
3. Najemca będzie ponosić bieżące koszty prowadzonej działalności w szczególności związane z wartością zużywanego prądu i wody i ścieków. Z tytułu ponoszenia kosztów prowadzonej działalności, o których mowa powyżej, Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięcznie z dołu do 15-go następnego miesiąca opłatę ryczałtową w kwocie zł brutto: 200,00 zł przez okres trzech pierwszych miesięcy, stawka na kolejne miesiące zostanie ustalona na podstawie wzrostu zużycia energii i wody w okresie pierwszych 3 miesięcy.
4. Najemca wprowadzi do sprzedaży w stałej ofercie.
5. Najemca zapewni na swój koszt koszt na odpady związane z prowadzoną działalnością. Koszt utylizacji wytworzonych odpadów ponosi Najemca.
6. Opłata za niepełny miesiąc działalności, będzie naliczana w wysokości stosunkowej, zależnie od ilości dni miesiąca prowadzonej działalności.
7. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):
.....
8. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
9. W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek umownych za każdy dzień zwłoki.
10. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.

§ 3

1. Wynajmujący zastrzega sobie, nie wcześniej niż po roku od dnia zawarcia umowy, prawo do wypowiedzenia warunków umowy w zakresie wysokości czynszu, o których mowa w § 2 ust. 1. W razie nie wyrażenia zgody na tę zmianę przez Najemcę, umowa ulega rozwiązaniu po trzech miesiącach od dnia doręczenia wypowiedzenia zmieniającego Najemcy. W razie wyrażenia zgody przez Najemcę, nowa stawka czynszu zaczyna obowiązywać od pełnego miesiąca kalendarzowego.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że znane mu są zasady funkcjonowania Muzeum Wsi Radomskiej w Radomiu i zobowiązuje się współdziałać z Wynajmującym wykorzystując przedmiot najmu jako uzupełnienie funkcji Skansenu w zakresie działalności gastronomicznej.
2. Najemca obowiązany jest prowadzić gospodarkę wytwarzanych odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami i zapewnić odbiór odpadów we własnym zakresie na własny koszt.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich napraw bieżących we własnym zakresie i na swój koszt w celu utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym.
4. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim zawiadomieniu o tym Wynajmującego i uzgodnieniu z nim warunków technicznych naprawy.
5. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić lokal oraz otoczenie budynku przed uszkodzeniem lub dewastacją.
6. Najemcą obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 6) innych elementów wyposażenia lokalu przez
 - a. malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b. malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
7. Najemca nie ma prawa do przeprowadzania jakichkolwiek przeróbek w przedmiocie najmu bez zgody Wynajmującego. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
8. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać:
 - lokal uporządkowany i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji,
 - wyposażenie w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i zgodnym co do jakości i ilości ze stanem z daty przekazania, który będzie stanowił załącznik nr 1 do umowy Najemcy.

9. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
10. Przekazanie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
11. Najemca dokonuje zwrotu przedmiotu umowy po zabraniu wyposażenia i urządzeń będących jego własnością, o którym mowa w ust. 6 paragrafu 1.
12. Osobami do kontaktu w sprawie realizacji umowy ze strony Najemcy są:
-
13. Osobami do kontaktu w sprawie realizacji umowy ze strony Wynajmującego są:
- – tel.

§ 5

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w związku lub przy okazji prowadzenia działalności będącej celem zawarcia niniejszej umowy. Wykonawca ponosi odpowiedzialność jak za własne działania i zaniechania, za działania, zaniechania, zaniedbania, uchybienia osób, z których pomocą będzie prowadził w/w działalność gastronomiczną. Najemca bierze w szczególności pełną odpowiedzialność za uszkodzenia lub zniszczenia lokalu, uszkodzenia lub zniszczenia budynku w którym znajduje się lokal, a także za kradzież wyposażenia lokalu.
2. Jeśli nastąpiło uszkodzenie lub inne pogorszenie obiektu zabytkowego Najemca pokryje wszelkie koszty restauracji obiektu. Podstawą dla ustalenia tych kosztów będzie kosztorys opracowany przez Wynajmującego. Ponadto Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za utratę wartości obiektu spowodowana uszkodzeniem lub innym pogorszeniem.
3. Najemca jest obowiązany, pod rygorem rozwiązania umowy, przedstawić polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności Najemcy z tytułu prowadzonej działalności na sumę 200.000,00 zł w terminie 7 dni od zawarcia umowy, a następnie przedkładać polisy kontynuacyjne, w całym okresie obowiązywania umowy, na 3 dni przed upływem terminu na które zostało zawarte każde kolejne ubezpieczenie.

§ 6

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy:
 - 1) Najemca odda lokal w podnajem bez zgody Wynajmującego,
 - 2) Najemca zalega z opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności,
 - 3) Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - 4) Najemca naruszy inne, istotne warunki umowy.

W przypadku zaistnienia któregośkolwiek z ww. zdarzeń, Wynajmującemu, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Najemcy, w którym wyznaczono mu dodatkowy co najmniej 7dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu ze

skutkiem natychmiastowym w terminie określonym przez Wynajmującego. W takim wypadku Najemca ma obowiązek wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty rozwiązania umowy.

§ 7

Umowę zawarto na czas nie określony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron **za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia** przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach, jeżeli:

- a. z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy,
- b. zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja Najemcy,
- c. zostanie wdrożone postępowanie egzekucyjne przeciwko Najemcy,
- d. innych ważnych przyczyn.

§ 8

1. Strony ustalają, że Wynajmujący może nałożyć na Najemcę **karę umowną**, jeżeli wbrew zobowiązaniom wynikającym z kontraktu, Najemca nie prowadzi działalności gastronomicznej w lokalu będącym przedmiotem umowy w okresie najmu. Kara umowna z powyższego tytułu będzie wynosić 50,00 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień nieprowadzenia działalności w w/w okresie.
2. Regulacja w zakresie kary umownej nie dotyczy pierwszego roku obowiązywania umowy najmu w części dotyczącej daty początkowej. W pierwszym roku obowiązywania umowy najmu Wynajmujący może nałożyć na Najemcę karę umowną w w/w wysokości jeżeli wbrew zobowiązaniom wynikającym z kontraktu, Najemca nie rozpocznie działalności gastronomicznej w lokalu będącym przedmiotem umowy w terminie 2024 r. (uzgodnionym z Wykonawcą, nie później niż w terminie ustalonym w § 1 ust. 4).

§ 9

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej chyba, że niniejsza umowa stanowi inaczej.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, zapisy ogłoszenia przetargu, oferty.

§ 11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa otrzymuje Wynajmujący a jeden Najemca.

Wynajmujący :

Najemca :