

**Umowa najmu**

**zawarta w dniu ..... pomiędzy:**

Muzeum Zamkowym w Malborku, ul. Starościńska 1, 82-200 Malbork, NIP 579-10-02-043, działającym na podstawie wpisu do Rejestru Narodowych Instytucji Kultury w Warszawie pod numerem 13/92, BDO: 000525034, które reprezentuje Janusz Trupinda – Dyrektor, zwanym dalej Wynajmującym;

a

.....

....., zwanym dalej Najemcą

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości zabudowanej historycznym zespołem zamkowym, położonej w Malborku przy ulicy Starościńskiej 1, oznaczonej jako działka gruntu nr 154/1, 154/2, obręb 220901\_1.0011,11, o powierzchni 16,2855 ha dla której Sąd Rejonowy w Malborku Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW NR GD1M/00004592/3.
2. Na terenie nieruchomości opisanej w ust. 1 znajduje się dwupoziomowy lokal położony na dolnej kondygnacji na poziomie 0 i +1 w narożu północno-zachodnim Zamku Średniego o łącznej powierzchni 259 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie całorocznej działalności gastronomicznej, tj. restauracji oraz sezonowej na terenie otwartym w formie letniego ogródka o powierzchni 200 m<sup>2</sup> przyległym od strony zachodniej do wyżej opisanego lokalu.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy z dniem ..... przedmiot najmu określony w § 1 ust. 2.
2. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i uznaje go za wystarczający dla zrealizowania celów określonych w ust. 4 oraz § 3 ust. 1.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest integralną częścią umowy i stanowi Załącznik nr 1 do umowy.
4. Przedmiot najmu, z zastrzeżeniem postanowień § 3 ust. 1 będzie wykorzystywany przez Najemcę zgodnie z § 1 ust. 2 na cele związane z realizacją koncepcji przedstawionej w ofercie Najemcy z dnia ....., która stanowi Załącznik nr 5 do umowy. Zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu może nastąpić wyłącznie na podstawie odrębnej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

**§ 3**

1. Najemca zobowiązany jest do:
  - 1) ponoszenia na własny koszt wszelkich nakładów niezbędnych do realizacji koncepcji według wymogów określonych w Załączniku nr 5,
  - 2) udostępnienia przedmiotu najmu zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku nr 5 do dnia .....

2. Z uwagi na zabytkowy charakter przedmiotu najmu, wszystkie ponoszone przez Najemcę nakłady, a w szczególności roboty budowlane, remontowe, adaptacyjne i naprawcze każdorazowo wymagają uprzedniej pisemnej akceptacji służb konserwatorskich Wynajmującego, także uzyskania stosownych zgód i pozwoleń, jeżeli są wymagane przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2021r., poz. 2354 z późn. zmian.).
3. Utrzymanie przedmiotu najmu w stanie technicznym zgodnie z wymogami powszechnie obowiązujących przepisów i dokonywania w tym zakresie wszystkich wymaganych przeglądów, wymian, napraw, remontów i adaptacji należy do obowiązków Najemcy, który jednocześnie wykonuje funkcję zarządcy w rozumieniu art. 61 Ustawy prawo budowlane.
4. W przypadku wystąpienia awarii Najemca zobowiązany jest zarówno do usunięcia awarii oraz jej skutków, jak i przywrócenia stanu poprzedniego w terminie nie dłuższym niż 7 dni od wystąpienia awarii, chyba że warunki techniczne usunięcia awarii i jej zakres będą wymagały ustalenia innego terminu.
5. Niezależnie od obowiązków, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 Najemca zobowiązany jest do niezwłocznej naprawy wszelkich szkód powstałych w trakcie trwania umowy, bez względu na przyczynę ich powstania.
6. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku w przedmiocie najmu.
7. Wszelkie koszty wynikające z realizacji obowiązków określonych w niniejszym paragrafie obciążają Najemcę i nie podlegają zwrotowi w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

#### **§ 4**

1. Każda ze Stron jest zobowiązana do powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie adresu, formy prawnej a także o wszczęciu postępowania układowego, upadłościowego lub likwidacji swego przedsiębiorstwa niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od zaistnienia tych zmian, wszczęcia w/w postępowań lub likwidacji. Zmiana adresu nie wymaga sporządzania aneksu do umowy.
2. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez Stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu.

Adres do korespondencji Wynajmującego:  
82-200 Malbork, ul. Starościńska 1

Adres do korespondencji Najemcy:

.....

Strony oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadeślanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia w niej zawarte za złożone w terminie 7 dni od daty pierwszego awizowania korespondencji.

3. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do przedmiotu najmu.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo nieograniczonego dostępu do przedmiotu najmu w celu dokonania bieżącej kontroli sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu oraz wykonywania przez Najemcę obowiązków określonych w § 3.

5. Najemca zobowiązany jest posiadać umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie niższą niż 500 000 zł z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w przedmiocie najmu przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy i przedstawić ją Wynajmującemu na każde jego żądanie.
6. Wynajmujący ponosi opłaty z tytułu podatku gruntowego oraz opłaty związane z prawem wieczystego użytkowania z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust. 3 zdanie ostatnie.

## § 5

1. Strony ustalają wysokość miesięcznego czynszu najmu na kwotę netto ..... PLN (słownie: .....) plus należny podatek VAT.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 będzie płatny przez Najemcę na podstawie faktur VAT na konto w nich wskazane w walucie PLN. Faktury będą wystawiane do 10-go dnia każdego kolejnego miesiąca za miesiąc poprzedni z terminem płatności 14 dni.
3. Niezależnie od czynszu określonego w ust. 1 Najemca będzie uiszczał wszelkie opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, tj.: zużyciem energii elektrycznej, wody, odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości stałych, c.o. na podstawie faktur wystawianych przez dostawców tych mediów. Ponadto Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu kwot poniesionych przez niego na poczet podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za powierzchnię przedmiotu najmu na podstawie wystawianych faktur.
4. Wynajmujący ma prawo do jednostronnego waloryzowania czynszu raz w roku od 1 stycznia w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez GUS, co nie wymaga aneksu do umowy, lecz winno być poprzedzone pisemnym powiadomieniem Najemcy o zmianie wysokości czynszu. Pierwsza waloryzacja nastąpi od stycznia 2024r.
5. Wynajmujący będzie wystawiać faktury na:  
.....
6. Za dzień płatności czynszu uważany jest dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie, Wynajmujący może naliczyć odsetki w wysokości ustawowej za okres opóźnienia.

## § 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 5 lat.
2. Wynajmujący upoważniony jest do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej w przedmiocie najmu niezgodnie z Załącznikiem nr 5,
  - 2) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu dłużej niż 30 dni,
  - 3) naliczenia Najemcy kary umownej określonej w § 9.
3. Najemca upoważniony jest do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) likwidacji prowadzonej działalności gospodarczej,
  - 2) braku środków finansowych umożliwiających wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
4. Wypowiedzenie umowy wymaga dla swej ważności złożenia drugiej Stronie oświadczenia na piśmie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym.

5. Wypowiedzenia umowy jest skuteczne z dniem wskazanym w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 4, bądź z dniem zwrotu korespondencji przez Urząd Pocztowy (w razie niepodjęcia).
6. Po wypowiedzeniu umowy Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomości w nieprzekraczalnym terminie 14 dni, licząc od daty rozwiązania umowy.
7. Po upływie okresu najmu Najemca zwróci uporządkowany przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie w trybie określonym w ust. 6.
8. Strony oświadczają, iż niniejsza umowa może ulec rozwiązaniu za porozumieniem stron w każdym czasie.
9. Po upływie okresu, na który umowa została zawarta lub w przypadku jej rozwiązania przed tym terminem Najemcy nie przysługuje prawo żądania od Wynajmującego zwrotu jakichkolwiek wydatków i nakładów poniesionych na przedmiot najmu, w tym na jego ulepszenie.

## **§ 7**

Strony umowy zobowiązują się:

- a) zachować w ścisłej tajemnicy informacje dotyczące umowy i jej treści, wszelkie informacje związane z zawarciem i wykonywaniem umowy oraz informacje techniczne, technologiczne, ekonomiczne, finansowe, handlowe, prawne i organizacyjne dotyczące drugiej Strony, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła,
- b) wykorzystać wymienione informacje jedynie w celach określonych ustaleniami dokonanymi przez Strony,
- c) podjąć wszelkie niezbędne kroki dla zapewnienia, aby żadna z osób otrzymujących informacje, nie ujawniła tych informacji ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim bez uzyskania uprzednio wyraźnego upoważnienia na piśmie od Strony, której informacja dotyczy,
- d) przetrzymywać i traktować dokumenty uzyskane od drugiej Strony w sposób zapewniający ich poufność.

## **§ 8**

Informacje, o których mowa w § 7 podlegają ochronie przez czas nieoznaczony, nawet po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, bez względu na sposób i przyczynę rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy.

## **§ 9**

1. Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w przypadku:
  - 1) podnajmu lub użyczenia przez Najemcę przedmiotu najmu w całości lub w części bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego w wysokości 6-miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 5,
  - 2) wykorzystywania przez Najemcę przedmiotu najmu niezgodnie z postanowieniami § 2 ust. 4 w wysokości 6-miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 5,
  - 3) nie wykonania przez Najemcę obowiązku wynikającego z § 3 ust. 6 w wysokości 6-miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 5,
  - 4) nie wykonania przez Najemcę obowiązku wynikającego z § 4 ust. 5 w wysokości 6-miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 5,

5) nie wykonania przez Najemcę obowiązku wynikającego z § 6 ust. 6 w wysokości 10% czynszu, o którym mowa w § 5 z ostatniego miesiąca obowiązywania umowy, za każdy dzień opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu.

Sześciomiesięczny czynsz, o którym mowa wyżej wylicza się według czynszu obowiązującego w miesiącu poprzedzającym miesiąc ujawnienia przypadków stanowiących podstawę naliczenia kar umownych.

2. Jeżeli wielkość poniesionej szkody przewyższy wysokość ustalonej kary umownej, Wynajmujący ma prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym.
3. Najemca będzie ponosił wszelkie koszty wynikające z nałożonych na Wynajmującego kar i mandatów, jeżeli przyczyną takich opłat będzie naruszenie obowiązującego prawa, zaniedbanie i nieprawidłowe wykonanie zapisów niniejszej umowy przez Najemcę.

#### **§ 10**

Podnajem lub użyczenie przedmiotu najmu w całości lub części osobom trzecim przez Najemcę może nastąpić wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

#### **§ 11**

Wszelkie zmiany warunków umowy, poza przypadkami wyraźnie w niej określonymi wymagają formy pisemnego aneksu, pod rygorem ich nieważności.

#### **§ 12**

Osobą odpowiedzialną za realizację niniejszej umowy ze strony Wynajmującego jest Beata Stawarska

#### **§ 13**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 14**

Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 15**

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 dla każdej ze stron.

#### **§ 16**

Wymienione w treści załączniki, stanowią integralną część umowy:

- Załącznik nr 5 - formularz ofertowy Najemcy z dnia .....
- Załącznik nr 6 - Protokół zdawczo-odbiorczy

*WYNAJMUJĄCY:*

*NAJEMCA:*