

WZOR UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

sporządzona w dniu r. w Łodzi, pomiędzy:

Muzeum Sztuki w Łodzi

ul. Więckowskiego 36, 90-734 Łódź

NIP: 724-10-00-146, REGON:277500, reprezentowanym przez:

.....

.....

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym lub Muzeum**

a

prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwa:

z siedzibą przy: ul. NIP:....., REGON:

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że posiada wyłączne prawo do korzystania z nieruchomości znajdującej się przy ul. Więckowskiego 36 w Łodzi.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do używania lokal użytkowy o powierzchni 120,32 m² wraz z wyposażeniem, znajdujący się na parterze siedziby głównej Muzeum Sztuki w Łodzi przy ul. Więckowskiego 36 w Łodzi, a Najemca lokal ten przyjmuje w najem.

Lokal składa się z pomieszczeń:

- sala konsumpcyjna - o powierzchni 72,52 m² wysokości 4,10 m z posadzką żywiczną,
- pomieszczeń socjalnych i gospodarczych, biurowych o łącznej powierzchni 47,8 m² wysokości 4,10 m z posadzką żywiczną, gres.
- toaleta damska/męska, klatka schodowa od ul. Więckowskiego oraz sala konsumpcyjna o powierzchni 69,16 m² - stanowiące powierzchnię wspólną Wynajmującego i Najemcy. W związku z powyższym Najemca jest zwolniony z opłaty za czynsz w tym zakresie, tym samym Najemca przejmuje obowiązek utrzymania porządku i zaopatrzenia toalet w środki higieniczne .

2. Zestawienie wyposażenia stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
3. Wynajmowany lokal Najemca jest zobowiązany przeznaczyć na prowadzenie działalności gastronomicznej w postaci kawiarni/restauracji/bistra.
4. Najemca oświadcza, że dokonał wpłaty kaucji w wysokość równowartość trzykrotności pełnej wysokości miesięcznego czynszu brutto, określonego zgodnie z umową najmu tj. w kwocie zł. na zabezpieczenie z tytułu wszelkich zaległości w płatnościach wynikających z niniejszej umowy oraz pokrycia ewentualnych szkód w przedmiocie najmu. Kwota kaucji podlegać będzie zwrotowi w przypadku

rozwiązania niniejszej umowy i braku podstaw do obciążania Najemcy obowiązkiem spłaty wymagalnych należności wynikających z niniejszej umowy.

5. Najemca **przedłożył** Wynajmującemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię aktualnej, opłaconej polisy od odpowiedzialności cywilnej nr w ramach prowadzonej działalności gastronomicznej na kwotę PLN i zobowiązuje się do jej kontynuowania lub odnawiania nieprzerwanie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy najmu. Polisa winna obejmować m. in. szkody od następstw wandalizmu, klęsk żywiołowych, ognia i kradzieży.
6. Najemca oświadcza, że przed rozpoczęciem działalności gospodarczej w lokalu w postaci kawiarni/restauracji/bistra uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia i badania, w szczególności:
 - a. umowa licencyjna ZAiKS,
 - b. koncesja na alkohol,
 - c. SANEPID,
 - d. inne wymagane.
7. Odpowiednie zezwolenia i dokumenty wymagane prawem do prowadzenia działalności na terenie najmowanego lokalu, Najemca przedłoży Wynajmującemu **przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu**.

§ 3

Stan techniczny oraz wyposażenie określonego w § 2 lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 7 dni.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności Muzeum oraz nie zakłócający spokoju sąsiadującym z Muzeum mieszkańcom.
2. Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowane lokale we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt napraw niezbędnych do utrzymania ich w dobrym stanie technicznym i sanitarnym, zapewniającym bezpieczeństwo przeciwpożarowe i pozostałą ochronę mienia i ludzi.
3. Wszelka konserwacja, naprawa, remont bądź inny nakład w wynajmowanym lokalu odbywa się na ryzyko i koszt Najemcy, w tym Najemca utrzymanie w pełnej sprawności i należytym stanie instalacje.
4. Najemca, poza naprawami wymienionymi w ust. 3, jest obowiązany do naprawy powstałych szkód, z wyjątkiem szkód, które powstały wskutek okoliczności, za które Najemca odpowiedzialności nie ponosi.
5. Najemca jest zobowiązany utrzymywać w czystości: toalety (oraz zaopatrywać w niezbędne środki higieniczne), wszelkie powierzchnie wspólne, jak i teren przed lokalem od strony ulicy.
6. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
7. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z помещением, wykonane przez Najemcę przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.
8. Najemca ma obowiązek ogrzewania, przedmiotu najmu w okresie grzewczym przy użyciu własnych bezpiecznych, urządzeń grzewczych i na własny koszt.
9. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji, zdobienia ścian.
10. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
11. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

12. Czas otwarcia wynajmowanego lokalu w ramach prowadzonej działalności winien być dostosowany do godzin otwarcia Muzeum, wystroj wnętrza, zakres sprzedaży, menu, program artystyczny będzie każdorazowo podlegał akceptacji Wynajmującego.
13. Najemca jest zobowiązany do ścisłej współpracy z Wynajmującym, przy czym wszelkie przedsięwzięcia, zadania i cele statutowe Wynajmującego są priorytetowe. Wynajmujący ma prawo do organizowania wernisaży, warsztatów i imprez, prac konserwacyjnych budynku, remontów na terenie wynajmowanego lokalu, w terminach ustalonych z Najemcą. Najemcy nie będzie z tego tytułu przysługiwać jakiegokolwiek wynagrodzenie lub ulga w czynszu.
14. Najemca obowiązany będzie do udzielania pracownikom Wynajmującego rabatów na cały oferowany przez Najemcę asortyment.
15. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania w lokalu zakazów powszechnie obowiązujących, a w szczególności zakazu palenia tytoniu.

§ 6

1. Wynajmujący zapewni Najemcy dostawę energii elektrycznej i ciepłej oraz wody.
2. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem.
3. W przypadku braku dostępu Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wejścia wraz z przedstawicielem ochrony do przedmiotu najmu, w każdym czasie, z użyciem zapasowego kompletu kluczy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i inne powstałe z przyczyn niezależnych od niego.
5. W przypadku awarii, co do której obowiązek naprawy leży po stronie Wynajmującego Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu według stawki miesięcznej netto za m² co stanowi łączną kwotę PLN netto za lokal.
2. Do stawki czynszu określonej w ust.1 niniejszego paragrafu Wynajmujący będzie doliczał podatek VAT w wysokości określonej przepisami obowiązującymi w chwili wystawienia faktury za kolejny okres płatności.
3. Czynsz najmu w okresie krótszym niż jeden pełny miesiąc będzie wyliczony proporcjonalnie do ilości dni najmu w danym miesiącu, z czego do celów rozliczeniowych przyjmuje się 30 dni.
4. Czynsz najmu będzie płatny do 10-ego każdego miesiąca z góry.
5. Wysokość wylicytowanej stawki czynszu obowiązuje przez okres 12 miesięcy, po tym terminie stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji w wysokości odpowiadającej wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, obwieszczanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
6. Za dzień zapłaty czynszu rozumie się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu przez strony umowy.
8. Stawka czynszu obejmować będzie koszt utrzymania technicznego nieruchomości, koszty utrzymania powierzchni przeznaczonych do użytku wspólnego, podatku od nieruchomości, itp.
9. Opłatę za media ustala się:
 - a. za zużytą wodę i ścieki – rozliczenie nastąpi na podstawie wskazań liczników ze wszystkimi składnikami dla danej taryfy zgodnie z obowiązującym aktualnie cennikiem dostawcy wody,
 - b. za zużytą energię elektryczną – rozliczenie nastąpi na podstawie wskazań licznika ze wszystkimi składnikami (w tym dystrybucji) dla danej taryfy zgodnie z obowiązującym aktualnie cennikiem dostawcy energii,

10. Opłaty za media za każdy miesiąc będą płatne na podstawie wystawionej (na podstawie obowiązujących przepisów) przez Wynajmującego faktury VAT z zachowaniem 14 dniowego terminu płatności (liczonym od dnia dostarczenia faktury).
11. Najemca zobowiązany jest do wywozu odpadów na własny koszt, na podstawie odrębnej deklaracji/umowy.
12. Nie uiszczenie czynszu lub opłat eksploatacyjnych w wyżej wymienionych terminach spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
13. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zapłaty czynszu i/lub opłat za świadczenia dodatkowe, media, kary umownej, Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do lokalu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego w całości.
14. W razie nie uiszczenia należności w terminie, Wynajmujący ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi.
15. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.
16. Zmiany stawek czynszu dokonuje się w drodze pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.
17. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, Najemca wykona na swój koszt okresowe przeglądy i pomiary urządzeń elektrycznych wykorzystywanych na terenie najmowanego lokalu i przedstawi je Muzeum 2 razy w roku.

§ 8

1. Każdej ze stron przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej umowy z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a. zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu i/lub opłaty za media za dwa kolejne okresy płatności,
 - b. oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c. w przypadku stwierdzenia trzykrotnego braku utrzymania porządku w pomieszczeniach wspólnych jaki i na terenie przed lokalem od strony ulicy,
 - d. dokona adaptacji lub modernizacji niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
3. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Jest zobowiązany do wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu, o którym mowa w § 2 umowy, będzie protokół zdawczoodbiorczy sporządzony po wydaniu przedmiotu najmu.

§ 9

1. Po zakończeniu stosunku najmu dotychczasowy Najemca jest zobowiązany do:
 - a. zwrotu lokali po uprzednim ich odnowieniu w zakresie umożliwiającym prowadzenie, działalności gastronomicznej oraz dokonaniu w nich obowiązujących go napraw,
 - b. zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalach w chwili wydania go Najemcy. Jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem ich prawidłowego używania.

2. Przekazanie przedmiotu najmu Wynajmującemu następuje protokołem zdawczoodbiorczym.
3. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia lokali bez porozumienia z Wynajmującym. Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokali i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokali. Czynsz za okres remontu, nie dłużej jednak niż na 1 miesiąc, obciąża dotychczasowego Najemcę.
4. W przypadku niewydania i/lub nieopróżnienia lokalu w wyznaczonym terminie, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5 % czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień niewykonania powyższych obowiązków.
5. Niezależnie od kary umownej określonej w ust. 4 Najemcę obciążać będzie nadal obowiązek opłat za świadczenia dodatkowe, określone w § 7 ust. 9 o ile następować będzie ich świadczenie na jego rzecz.

§ 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy stronami będą dokonywane na piśmie i będą uznane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym na adresy podane w niniejszej umowie lub w późniejszym pisemnym oświadczeniu strony umowy o zmianie adresu.
3. W przypadku zmiany adresu Strony są zobowiązane w terminie do 14 dni powiadomić drugą stronę o nowym adresie. Zawiadomienie staje się skuteczne następnego dnia po jego doręczeniu drugiej stronie. W przypadku braku zawiadomienia korespondencja dostarczona na poprzedni adres będzie uznana za doręczoną.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
6. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.
7. Wynajmujący realizując obowiązek informowania osób, których dane osobowe są przetwarzane w związku z zawarciem umowy informuje, że administratorem danych osobowych jest Muzeum Sztuki w Łodzi. Pozostałe informacje zawarte są w **Załączniku nr 2** do umowy.
8. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej zwane „RODO”) uprzejmie informuję, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych jest Muzeum Sztuki w Łodzi z siedzibą w Łodzi przy ul. Więckowskiego 36.
2. Administrator danych wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach związanych z ochroną danych osobowych, drogą elektroniczną na adres e-mail: iodo@msl.org.pl lub pisemnie na adres siedziby Administratora danych.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu zawarcia i realizacji przedmiotu umowy na podstawie art. 6 ust.1 lit. b) RODO.
4. Odbiorcami/kategorią odbiorców Pani/Pana danych osobowych będą upoważnieni pracownicy i osoby współpracujące przy wykonywaniu umowy, podmioty świadczące usługi dla Muzeum Sztuki w Łodzi – audytorzy podatkowi, biegli rewidenci badający sprawozdania finansowe, podmioty wspierające usługi płatnicze drogą elektroniczną, dostawcy systemów informatycznych i usług IT, upoważnione organy publiczne – na ich żądanie.
5. Pani/Pana dane będą przetwarzane przez okres realizowania umowy, a następnie klasyfikowane i przechowywane zgodnie z Jednolitym Rzeczowym Wykazem Akt, zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 roku w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych.
6. Posiada Pani/Pan prawo do żądania dostępu do swoich danych osobowych, prawo ich sprostowania oraz prawo do usunięcia lub ograniczenia przetwarzania na zasadach określonych w art. 17 i 18 RODO.
7. Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych przy ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, w przypadku, gdy Pani/Pana zdaniem przetwarzanie danych osobowych przez Administratora danych odbywa się z naruszeniem prawa.
8. Podanie danych osobowych jest warunkiem realizacji umowy. Brak udostępnienia danych osobowych będzie skutkowało niemożliwością zawarcia umowy.