



UMOWA NAJMU nr MAiP...../2017

Projekt

zawarta w dniu .....2017 r., w Warszawie, pomiędzy:

**Muzeum Azji i Pacyfiku** z siedzibą w Warszawie (00-403), ul. Solec 24, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez pod nr RIK 8/99, dla których organizatorem jest Samorząd Województwa Mazowieckiego, posiadającym NIP 526-025-00-15, REGON 000646736, reprezentowanym przez dr Joannę Wasilewską – dyrektora Muzeum,  
przy kontrasygnacie mgr Haliny Boroń - głównego księgowego Muzeum

zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

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

zwanym dalej „Najemcą”,

Zwanych łącznie Stronami, oddzielnie Stroną.

Strony postanawiają zawrzeć umowę najmu w wyniku rozstrzygniętego konkursu na najem powierzchni użytkowej w budynku Muzeum Azji i Pacyfiku.

## § 1

### Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni użytkowej w budynku Muzeum Azji i Pacyfiku w Warszawie, przy ul. Solec 24, o łącznej powierzchni 16,50 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarni z ofertą gastronomiczną, zwaną dalej „Kawiarnią”.
2. Powierzchnia użytkowa, o której mowa w ust.1, obejmuje przestrzeń przeznaczoną do prowadzenia działalności kawiarniano-gastronomicznej o powierzchni 9,00 m<sup>2</sup> (bufet), części użytkowej o powierzchni 4,5 m<sup>2</sup>(zaplecza) oraz części socjalnej 3,00 m<sup>2</sup> (pomieszczenie socjalne).
3. Rzut określający rozmieszczenie pomieszczeń Kawiarni oraz powierzchni do wspólnego korzystania przez Strony stanowi Załącznik nr 1.

## § 2

### Prawa i Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest wykorzystywać Przedmiot Najmu wyłącznie dla prowadzenia działalności gastronomicznej.
2. Najemca zobowiązuje się, iż przestrzeń główną w budynku Muzeum, będzie wykorzystywał tak, by prowadząc własną działalność, nie utrudniał funkcjonowania Muzeum oraz osobom korzystającym z pomieszczeń w tym samym budynku.
3. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Kawiarnię w należyтым stanie technicznym i sanitarnym i korzystać z niej w sposób zgodny z umową i przeznaczeniem. Najemcę obciążają drobne nakłady związane z eksploatacją Kawiarni zgodnie z regulacją zawartą w kodeksie cywilnym.
4. Wszelkie zmiany aranżacyjne i budowlane Kawiarni, w tym wykonanie przeróbek polegających na przesuwaniu, budowaniu lub przebijaniu ścian, Najemca może dokonać tylko po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Wynajmującego. Prace takie Najemca przeprowadzi na swój koszt.



5. Najemca jest zobowiązany do zakupu we własnym zakresie podstawowego wyposażenia codziennego użytku w formie sprzętu elektrycznego: mikrofalówki, ekspresu do kawy, czajnika oraz zastawy stołowej, 2 sztuk lad chłodniczych, a także wyposażenia przestrzeni konsumpcyjnej w meble: stoliki i krzesła, kosz na śmieci i elementy wystroju.
6. Najemca zobowiązuje się do usuwania krzesel, stolików i elementów wyposażenia w sytuacjach wyjątkowych, związanych z organizacją imprez przez Wynajmującego, po uprzednim poinformowaniu Najemcy w terminie nie krótszym niż 3 dni.
7. Najemca zobowiązany jest do pozyskania przed rozpoczęciem działalności w Kawiarni wszystkich wymaganych prawem pozwoleń i badań oraz przedłożenia ich do wglądu Wynajmującemu, co najmniej na dzień przed planowanym rozpoczęciem działalności w Kawiarni.
8. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania najmu, do wykonywania prac naprawczych i konserwacyjnych użytkowanych urządzeń, wymienionych w załączniku nr 2 będących własnością Wynajmującego, po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego o takiej konieczności, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów.
9. Najemca zapewnia personel niezbędny do nieprzerwanego funkcjonowania Kawiarni codziennie funkcjonowania Muzeum, od wtorku do niedzieli od godziny 10.00 do godziny 18.00 oraz w dniach wydarzeń specjalnych odbywających się w dni powszednie i wybrane weekendy do godziny 20.00. Najemca będzie informowany z wyprzedzeniem 3 dniowym o wydarzeniach.
10. Prowadzenie działalności innej niż określona w zdaniu poprzednim wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
11. Najemca zobowiązuje się do opłacania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w wysokościach i terminach określonych w umowie najmu.
12. Najemca zobowiązuje się do wpłacenia kaucji w wysokości 2-krotności miesięcznego czynszu w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.
13. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przy wejściu do Przedmiotu Najmu oraz we wskazanym przez siebie miejscu w pomieszczeniach wspólnych budynku tablic informacyjnych, przenośnych, dotyczących prowadzenia działalności przez Najemcę. Zamieszczenie więcej niż dwóch tablic oraz rozmiar tablic wymaga akceptacji Wynajmującego. Po zakończeniu najmu Najemca ma obowiązek niezwłocznego zdemontowania tablic.
14. Przedmiot Najmu, w całości lub części, może być oddany osobie trzeciej przez Najemcę w podnajem lub do bezpłatnego używania tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
15. Najemca powinien ubezpieczyć na swój koszt wyposażenie Kawiarni oraz przedmioty tam wniesione od zdarzeń losowych i kradzieży, a także ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z użytkowaniem Kawiarni.

### § 3

#### Prawa i Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zapewni Najemcy oraz jego gościom możliwość korzystania z „Kawiarni” oraz toalet w sposób zgodny z prawem i umową, w szczególności odpowiedzialny jest za zachowanie standardu budynku oraz zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w zakresie dostaw mediów.
2. W przypadku dokonania przez Najemcę przeróbek, remontu, adaptacji i tym podobnych zmian w Kawiarni bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący wyznaczy Najemcy 30 dniowy termin na usunięcie naruszeń. Po bezskutecznym upływie określonego terminu do przywrócenia stanu poprzedniego Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia. Ponadto Wynajmujący może sam dokonać niezbędnych w tym celu czynności i obciążyć Najemcę poniesionymi kosztami.
3. W przypadku dokonania przez Najemcę ulepszeń w Kawiarni, w razie zakończenia najmu, Najemca według własnego uznania może je usunąć lub pozostawić. W przypadku pozostawienia jakichkolwiek



elementów dokonanych zmian Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu kosztów poniesionych na te nakłady.

4. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona ma prawo dostępu do skrzynki elektrycznej, multimedialnej, znajdującej się w części stanowiącej zaplecze Najemcy oraz ma prawo wstępu do części zaplecza Najemcy w celu przeprowadzenia niezbędnych napraw obciążających Wynajmującego. Naprawy sprzętu instalacji elektrycznej, multimedialnej służą potrzebom budynku. Taki dostęp będzie odbywał się wyłącznie w terminie ustalonym z Najemcą i w obecności przedstawiciela Najemcy.
5. W przypadku sytuacji awaryjnej, zagrażającej substancji całości lub części budynku, oraz braku możliwości kontaktu z Najemcą, Wynajmujący jest uprawniony do wejścia do pomieszczeń Najemcy w celu usunięcia awarii lub zapobieżenia jej skutkom bez uzgodnień pisemnych. Wynajmujący o zaistniałej sytuacji powiadamia Najemcę niezwłocznie. Wynajmujący ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie mienia Najemcy w w/w okolicznościach.

#### § 4

##### Przekazanie Kawiarni

1. Wynajmujący przekaze Najemcy Kawiarnię , w terminie do dnia ..... roku, wraz z wyposażeniem, co zostanie szczegółowo opisane w protokole przekazania przedmiotu najmu zgodnym z Załącznikiem nr 3.
2. W przypadku nie przedłożenia dokumentów, o których mowa w § 2 pkt.7, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wstrzymania przekazania „Kawiarni” Najemcy do czasu otrzymania wszystkich dokumentów.

#### § 5

##### Czynsz i inne opłaty

###### *I. Czynsz:*

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz, zwany dalej „Czynszem” obejmujący opłatę za korzystanie z Kawiarni określonej w § 1 pkt.1 , w kwocie ..... zł netto za m<sup>2</sup> miesięcznie (słownie: ..... ).
2. Do czynszu zostanie naliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującą wysokością podatku VAT.
3. W ramach czynszu miesięcznego Wynajmujący zobowiązuje się do:
  - a. Konserwacji i napraw ogólnych urządzeń przeznaczonych do użytku w budynku Muzeum,
  - b. Dozoru Przedmiotu Najmu w ramach ogólnego dozoru budynku, w tym monitoringu budynku,
  - c. Zarządzania nieruchomością,
  - d. Udostępnienia nośników energii elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, dostępu do pojemników na odpady komunalne.
4. Czynsz płatny będzie każdorazowo na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, w okresach miesięcznych, w terminie 14 dni od daty doręczenia Najemcy faktury VAT, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
5. Faktury VAT, o których mowa powyżej w ust.4, wystawiane będą przez Wynajmującego z góry za dany miesiąc. Wynajmujący uprawniony jest do wystawiania faktury za dany miesiąc w dowolnym czasie, nie wcześniej jednak niż po 20-tym dniu poprzedniego miesiąca i nie później niż do 10/15 dnia danego miesiąca.
6. Jeżeli zobowiązanie do zapłacenia czynszu będzie dotyczyć niepełnego miesiąca, czynsz za taki miesiąc będzie płatny w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania najmu w tych miesiącach.
7. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku Wynajmującego.
8. Wysokość czynszu podlega indeksacji co roku zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen usług i towarów konsumpcyjnych ogółem za dany rok ogłaszany przez Prezesa GUS. Czynsz



ulegnie podwyższeniu na podstawie pisemnego powiadomienia, dostarczonego Najemcy bez potrzeby podpisywania aneksu do niniejszej umowy. Zwaloryzowany czynsz obowiązywać będzie od początku miesiąca kalendarzowego następującego po dniu otrzymania przez Najemcę odpowiedniego zawiadomienia.

## II. Opłaty eksploatacyjne.

1. Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu inne opłaty, zwane dalej „Opłatami eksploatacyjnymi”, związane z korzystaniem z Kawiarni, w tym związane z:
  - a. Zużyta na własne potrzeby energią elektryczną
  - b. Zużyta na własne potrzeby wodą ciepłą oraz wodą zimną
  - c. Odprowadzeniem ścieków,
2. Opłaty eksploatacyjne wymienione powyżej, będą naliczane zgodnie ze wskazaniami zamontowanych podliczników, których stan będzie spisywany w obecności przedstawiciela Najemcy na koniec ostatniego dnia roboczego miesiąca.
3. Wynajmujący będzie dokonywał, obciążeń z tytułu Opłat eksploatacyjnych Najemcy z dołu, na podstawie otrzymanych faktur oraz stawek od dostawców mediów.
4. Opłaty eksploatacyjne płatne będą każdorazowo na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, z terminem płatności 21 dni od daty doręczenia do siedziby Najemcy faktury VAT, na rachunek wskazany na fakturze.
5. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku Wynajmującego.
6. Opłata z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi, będzie rozliczana zgodnie z Uchwałą Nr V/85/2015 Rady Miasta s.t. Warszawy w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wg. stawek obowiązujących.

### § 6

#### Okres Najmu

1. Umowa najmu zostaje zawarta na okres ..... miesięcy i rozpoczyna się od daty przekazania Kawiarni.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadkach, gdy:
  - a. Najemca dopuścił się zaległości w płatności Czynszu lub Opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący zawiadomił Najemcę pisemnie o zamiarze rozwiązania umowy i ustanowił dodatkowy 14-dniowy okres za zapłatę Czynszu lub Opłat eksploatacyjnych, a Najemca nie dokonał płatności w dodatkowym terminie,
  - b. Najemca wykorzystuje Kawiarnię na cel inny, niż określony umową, a Wynajmujący pisemnie upomniął Najemcę i ustanowił dodatkowy 14-dniowy termin za zaprzestanie takiego naruszenia, a Najemca w tym terminie nie zaprzestał takiego naruszenia,
  - c. Najemca podnajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania w części lub w całości Kawiarnię bez zgody Wynajmującego, a Wynajmujący pisemnie upomniął Najemcę i ustanowił dodatkowy 14-dniowy termin za zaprzestanie takiego naruszenia, a Najemca w tym terminie nie zaprzestał takiego naruszenia.
3. Najemca może rozwiązać umowę z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadkach:
  - a. jeżeli Wynajmujący znajdzie się w stanie likwidacji, zostanie podjęta uchwała o jego rozwiązaniu, zostanie złożony przez Wynajmującego wniosek o ogłoszenie upadłości,
  - b. jeżeli Najemca zostanie pozbawiony dostępu do Kawiarni lub możliwości korzystania z pomieszczeń zgodnie z niniejszą umową lub dostaw mediów z powodu prac lub innych czynności podjętych przez Wynajmującego, pod warunkiem, że Wynajmujący zostanie niezwłocznie wezwany na piśmie do zaprzestania i nie zaprzestanie wykonywania takich czynności oraz nie usunie ich skutków w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania od Najemcy,



- c. w przypadku kiedy Przedmiot Najmu ma wady uniemożliwiające korzystanie z niego, lub jeżeli takie wady pojawią się w trakcie umowy, a Najemca pisemnie poinformował Wynajmującego o istnieniu tych wad i ustanowił 14 -dniowy termin na ich usunięcie, a Wynajmujący w tym terminie nie usunął istniejących wad.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy jeżeli któraś ze Stron narusza swoje istotne zobowiązania wynikające z umowy, a naruszenia te stwarzają niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia.
5. W przypadku zmiany sytuacji prawnej, organizacyjnej lub ekonomicznej Strony może ona rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. W przypadku wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonywanie umowy nie leży w interesie publicznym lub grozi rażąco szkodą po którejś ze Stron, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Strona ta ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem 4-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

#### **§ 7 Zwrot Kawiarni**

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest do zwrotu Kawiarni w stanie technicznym nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z jego prawidłowego używania.
2. Przy zwrocie Przedmiotu Najmu Strony sporządzają pisemny protokół, określający stan Kawiarni i urządzeń w nim się znajdujących, a stanowiących własność Wynajmującego.

#### **§ 8 Postanowienia Końcowe**

1. Wszelkie powiadomienia Stron dokonywane w związku z wykonywaniem umowy najmu będą przekazywane na adres Najemcy tj.  
.....  
.....  
oraz na następujący adres Wynajmującego tj.  
  
osoba do kontaktu : ..... tel..... e-mail.....
2. W przypadku zmiany adresu do korespondencji każda ze Stron jest zobowiązana do niezwłocznego powiadomienia drugiej o tym fakcie pod rygorem skuteczności powiadomienia na adres dotychczasowy.
3. Zmiana danych określonych w ust. 1 nie wymaga zmiany umowy a jedynie poinformowania drugiej strony w formie pisemnej .
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz powiadomienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadkach nieuregulowanych umową zastosowanie mają stosowne przepisy kodeksu cywilnego.
6. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
7. Integralną częścią umowy są załączniki:
  - 1) Załącznik nr 1- Rzut pomieszczenia kawiarni .
  - 2) Załącznik nr 2 – Wykaz sprzętu
  - 3) Załącznik nr 3 – Protokół przekazania Przedmiotu Najmu
  - 4) Załącznik nr 4 - KRS/CEiDG Najemcy

.....  
Najemca

.....  
Wynajmujący

 5



**Załącznik nr 3**

**PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA - ODBIORU KAWIARNI**

Do umowy (Nr ...../2017 ) z dnia .....  
sporządzony dnia ..... 2017r. w Warszawie pomiędzy:

**Muzeum Azji i Pacyfiku**, z siedzibą w Warszawie (00-40) przy ul. Solec 24, zwanym dalej „Wynajmujący”  
a  
firmą .....z siedzibą w .....(kod pocztowy) przy ul....., zwaną dalej „Najemcy”  
zwanymi łącznie „Stronami”.

**PRZEDMIOT UMOWY:**

najem powierzchni użytkowej (dalej „Kawiarni”) znajdujący się w budynku Muzeum usytuowanym w Warszawie przy ul. Solec 24, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 16,5 m<sup>2</sup> na parterze .

Strony ustalają , zgodnie z zawartą umową najmu Wynajmujący przekazuje Najemcy „Kawiarnię” wraz z wyposażeniem zgodnie z Załącznikiem nr 2 – Wykaz sprzętu oraz stany liczników

| Rodzaj liczników    | Nr licznika                       | Stan na dzień ..... |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Zimna woda          | 12-023 634                        |                     |
| Ciepła woda         | 12-031 746                        |                     |
| Energia elektryczna | Podlicznik zamontowany w zapleczu |                     |

.....  
Data i podpis Przedstawiciela Wynajmującego

.....  
Data i podpis Przedstawiciela Najemcy

 6