



UMOWA DZIERŻAWY nr

zawarta w dniu

pomiędzy

Narodowym Muzeum Morskim w Gdańsku, ul. Ołowianka 9-13, 80-751 Gdańsk, działającym zgodnie z wpisem do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego nr 14/92, NIP 583-12-81-033, REGON 000635075, reprezentowanym przez:

dr inż. Jerzego Litwina – Dyrektora

Mirosławę Bednarz – Główną Księgową

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**.

a

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

zwaną dalej **Dzierżawcą**

§1

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Helu przy Bulwarze Nadmorskim 2, 84-150 Hel
2. Przedmiotem dzierżawy są pomieszczenia znajdujące się na parterze w budynku zwanym „Domek Grabarza”, usytuowanego na terenie Muzeum Rybołówstwa w Helu, który jest oddziałem Narodowego Muzeum Morskiego w Gdańsku:
 - a) pomieszczenie przeznaczone na cele handlowe (sklep z pamiątkami) o wymiarach 7,05 x 1,90 m, wyposażone w sprzęt ekspozycyjny
 - b) pomieszczenia sanitarne - ubikacja męska 2,10 x 2,40 m, ubikacja damska i dla osób niepełnosprawnych 1,95 x 1,9 m, wyposażone w sprzęt sanitarny, przeznaczone do udostępniania zwiedzającym Muzeum Rybołówstwa w Helu

§ 2

Integralną częścią niniejszej umowy stanowią załączniki:

- a) Załącznik nr 1 – spis zdawczo – odbiorczy wyposażenia (wyposażenie poszczególnych pomieszczeń + opis stanu technicznego)

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do jego stanu oraz przydatności przedmiotu dzierżawy dla potrzeb prowadzonej przez siebie działalności.
2. Dzierżawca przyjmuje do użytkowania wyposażenie przekazane na podstawie spisu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1. Część składową załącznika stanowiąc będą zdjęcia wykonane w dniu przekazania pomieszczeń w dzierżawę.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zdania wyposażenia zgodnie ze spisem zdawczo – odbiorczym (załącznik nr 1) w stanie niepogorszonym.
 - a. w wypadku zaistnienia drobnych uszkodzeń spowodowanych naturalną eksploatacją i prawidłowym użytkowaniem dzierżawca nie ponosi kosztów,



- b. w wypadku stwierdzenia usterek/uszkodzeń nie pozwalających na dalszą eksploatację sprzętu, Dzierżawca zobowiązany będzie do odkupienia danego sprzętu w ilości i jakości odpowiadającej sprzętom nie nadającym się do użytku, tak aby uzupełnić niedobór.
 - c. zwrot przedmiotu dzierżawy wraz z wyposażeniem odbędzie się najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym określone zostaną stan przedmiotu dzierżawy i znajdującego się w nim wyposażenia, oraz przyjęty zostanie tryb naprawienia ubytków/uszkodzeń lub wymiany sprzętu i wyposażenia.
4. Dzierżawca oświadcza, iż przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem, z zachowaniem należytej staranności oraz zasadami prawidłowej eksploatacji.
 5. Dzierżawca zobowiązuje się do stałego utrzymywania czystości toalet i powierzchni przeznaczonych na działalność handlową.
 6. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie.

§ 4

1. Intencją Stron jest aby działalność handlowo - usługowa (tj. prowadzenie sklepu z pamiątkami oraz odpłatne udostępnienie toalet zwiedzającym) była prowadzona przez Dzierżawcę we wszystkie dni, w których Muzeum Rybołówstwa jest otwarte dla zwiedzających. Typowe godziny otwarcia Muzeum Rybołówstwa na rok 2017 dla Zwiedzających są następujące:
 - a) 30.01.2017-28.04.2017 – od wtorku do niedzieli od 10.00 do 16.00, w poniedziałki nieczynne;
 - b) 29.04.2017 - 7.05.2017 – od poniedziałku do niedzieli 10.00-16.00
 - c) 8.05.2017 - 30.06.2017 - od wtorku do niedzieli od 10.00 do 16.00, w poniedziałki nieczynne;
 - d) w miesiącach lipiec i sierpień – we wszystkie dni tygodnia od 10.00 do 18.00
 - e) 1.09.2017 - 30.11.2017 - od wtorku do niedzieli od 10.00 do 16.00, w poniedziałki nieczynne;
 - f) 1.12.2017 - 31.12.2017 - od wtorku do niedzieli od 10.00 do 15.00, w poniedziałki nieczynne;Zmiany godzin otwarcia Muzeum Rybołówstwa dla zwiedzających mogą ulec zmianie, aktualny informacje dostępne są na stronie internetowej NMM (www.nmm.pl).
2. W przypadku zdarzeń losowych takich jak awarie i wypadki Dzierżawca wg swojego uznania może zamknąć sklep, ale ma obowiązek niezwłocznie poinformować o tym fakcie kierownika Muzeum Rybołówstwa.

§ 5

1. Dzierżawca będzie miał dostęp do lokalu codziennie od godz. 8.00 do godziny zamknięcia muzeum dla zwiedzających.
2. Udostępnianie lokalu w godzinach innych niż określone powyżej w p. 1 jest możliwe po uzgodnieniu z kierownikiem oddziału.

§ 6

1. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że przedmiot umowy położony jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską i zobowiązuje się do przestrzegania wynikających z tego rygorów, w szczególności dotyczących wyłączeń lub ograniczeń w zakresie reklamy i promocji, konieczności uzyskiwania zgód i pozwoleń.
2. Nazwa lokalu oraz wszelkie formy promocji podlegają uzgodnieniom z Wyzierżawiającym.
3. Zabronione jest stosowanie form promocji, których treść lub forma narusza przepisy prawa, dobre obyczaje lub godzi w interesy i wizerunek Muzeum. W przypadku zastosowania form promocji o których mowa w zdaniu pierwszym, Dzierżawca zobowiązany jest do zmiany form promocji w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego. Uzgodnienie, o którym mowa w ust. 2 nie ogranicza ani nie wyłącza jakichkolwiek praw Muzeum przysługujących na podstawie umowy lub przepisów prawa.
4. Zabronione jest Dzierżawcy wprowadzanie do obrotu lub prezentowanie towarów, w szczególności pamiątek, których wizerunek, treść lub forma narusza przepisy prawa, dobre obyczaje lub godzi w



interesy i wizerunek Muzeum. W przypadku zaistnienia przypadku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, Dzierżawca zobowiązany jest do ich usunięcia z lokalu oraz ze swej oferty niezwłocznie, nie później w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia zgodnej z obowiązującymi przepisami gospodarki odpadami komunalnymi powstałymi w związku z jego działalnością w przedmiocie dzierżawy, a w szczególności do:
 - zbierania i przekazywania do odbioru powstałych odpadów;
 - składania wymaganych prawem deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
 - regularnego i terminowego uiszczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Wydzierżawiający umożliwi Dzierżawcy ustawienie uzgodnionej liczby pojemników na odpady komunalne w miejscu na terenie Muzeum Rybołówstwa.

§ 8

1. Wszelkie obowiązki wynikające z tytułu prowadzenia w przedmiocie dzierżawy działalności gospodarczej, w tym przestrzeganie przepisów administracyjnych, bhp, sanitarnych, zaleceń organów kontrolnych oraz ubezpieczenia OC prowadzonej działalności spoczywają na Dzierżawcy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie utrzymania porządku publicznego oraz ochrony mienia itd.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów porządkowych określonych w załączniku nr 2 do niniejszej umowy. Dzierżawca zobowiązany jest do zapoznania osób przy pomocy których wykonuje swą działalność z przepisami, o których mowa powyżej.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do współdziałania w zakresie obowiązków związanych z ochroną przeciwpożarową w obrębie dzierżawionych pomieszczeń oraz udostępnianych ciągów komunikacyjnych w tym w szczególności do:
 - wyposażenia pomieszczeń w dodatkowy sprzęt przeciwpożarowy związany z prowadzoną działalnością zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - przeszkolenia osób wykonujących działalność na terenie dzierżawionych pomieszczeń w zakresie przepisów i ochrony przeciwpożarowej oraz przyjmuje wszelką odpowiedzialność za skutki mogące wyniknąć z niedochowania powyższych warunków.

§ 9

1. Jeżeli zaistnieje potrzeba usunięcia niebezpieczeństwa, które mogłoby zagrozić życiu lub zdrowiu ludzi lub też w celu ochrony mienia, Wydzierżawiający ma prawo wkroczenia do dzierżawionych pomieszczeń bez uprzedzenia Dzierżawcy.
2. Pracownicy ochrony z Działu Bezpieczeństwa i Ochrony w ramach posiadanych uprawnień mają prawo interweniować w czasie zakłóceń porządku na terenie sklepu. W sytuacjach szczególnych działania pracowników ochrony mogą być wspierane przez uprawnione organy bezpieczeństwa (policja, straż miejska, straż pożarna).
3. Dzierżawca może zwrócić się o pomoc i interwencję do pracowników Działu Bezpieczeństwa i Ochrony w sprawach dotyczących bezpieczeństwa i ładu.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do współdziałania z pracownikami Działu Bezpieczeństwa i Ochrony w zakresie utrzymania bezpieczeństwa i ładu w dzierżawionym lokalu.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązuje się do niewystępowania z roszczeniami w stosunku do Wydierżawiającego w przypadku uszkodzeń dzierżawionych powierzchni oraz znajdujących się w nich przedmiotów jako następstwo wycieków, zalań, wilgoci lub innych tego typu szkód, chyba, że powstały one z winy umyślnej Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy spowodowane przez Dzierżawcę lub osoby z nimi związane, tj. pracowników, klientów, dostawców.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania w mocy przez cały okres trwania niniejszej umowy, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Suma gwarancyjna, winna być nie mniejsza niż złotych na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia. Zakres ubezpieczenia winien obejmować odpowiedzialność za szkody wyrządzone pracownikom i klientom oraz szkody w pomieszczeniach, stanowiących przedmiot dzierżawy .
4. Dzierżawca w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy, przedstawi Wydierżawiającemu kopię dokumentów potwierdzających zawarcie umowy ubezpieczenia. W przypadku braku przedłożenia umowy ubezpieczenia, Wydierżawiający jest uprawniony w szczególności do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia na rzecz Wydierżawiającego czynszu w wysokości netto (słownie zł:).
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powiększony zostanie o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości wynikającej z obowiązujących w tym zakresie przepisów.
3. Czynsz płatny jest z góry – w ciągu 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. Data wpływu na rachunek Wydierżawiającego uważana jest za datę zapłaty.
4. Dzierżawca uiszcza czynsz przelewem na rachunek Wydierżawiającego wskazany na fakturze.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych za media według uzgodnionej zryczałtowanej opłaty miesięcznej.
6. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do corocznej waloryzacji czynszu, o którym mowa w pkt 1, w oparciu o publikowany przez GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług. O zmianie stawki czynszu z tego tytułu Wydierżawiający zobowiązuje się zawiadomić Dzierżawcę pisemnie podając nową wysokość stawki. Uregulowanie należności wynikającej z indeksacji za okres od 1 stycznia danego roku do dnia powiadomienia o zmianie stawki następuje jednorazowo.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie Dzierżawca obciążony zostanie odsetkami ustawowymi za każdy dzień zwłoki.
8. W razie powstania zaległości w zapłacie zobowiązań w kwocie odpowiadającej jednego okresu płatności Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty zaległości w terminie 30 dni.
9. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego Dzierżawca złoży na rachunek bankowy Wydierżawiającego prowadzony przez BGK O/Gdańsk nr rach. 52 1130 1121 0006 5623 9920 0016 kaucję w wysokości (słownie:). W przypadku uszczuplenia kaucji na skutek potrącenia lub pokrycia należności Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego, nie później niż w terminie 7 dni od wezwania przez Wydierżawiającego, uzupełniania kaucji do wysokości określonej w zdaniu pierwszym.
10. Dzierżawcę obciążają koszty związane z użytkowaniem pomieszczeń, a w szczególności z utrzymywaniem czystości w wydierżawionych pomieszczeniach.
11. Dzierżawca we własnym zakresie będzie dokonywał drobnych napraw, usuwał usterki wynikające z normalnej eksploatacji przedmiotu dzierżawy.



§ 12

Dzierżawca zobowiązuje się do nieoddawania osobom trzecim przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, podnajem lub do bezpłatnego używania ani jakiegokolwiek innej formie do używania, w całości lub w części, bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego oraz do niedokonywania innych rozporządzeń jakimikolwiek prawami związanymi z przedmiotem dzierżawy .

§ 13

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od dnia _____ do dnia _____.
2. Wyzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem z zachowaniem jedno miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Jeżeli w czasie obowiązywania niniejszej umowy Dzierżawca ulepszy przedmiot dzierżawy lub poczyni na niej jakiegokolwiek nakłady, to nie przysługuje mu prawo do domagania się od Wyzierżawiającego jakichkolwiek kwot za dokonane ulepszenia lub poczynione nakłady.
4. Wszelkie nakłady trwale związane z przedmiotem dzierżawy po zakończeniu umowy dzierżawy stają się własnością Narodowego Muzeum Morskiego bez prawa roszczeń z tytułu ich wniesienia.
5. Strony mogą rozwiązać umowę za porozumieniem Stron w formie pisemnej.

§ 14

1. Niezależnie od innych podstaw rozwiązania określonych w umowie Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia i bez przyznania dodatkowego terminu, jeżeli Dzierżawca wykorzystuje przedmiot niniejszej umowy niezgodnie z jej postanowieniami, w tym w szczególności w przypadku naruszenia postanowień § 3, § 8, § 10 , § 12 oraz w przypadkach określonych w przepisach prawa.
2. W przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy, Wyzierżawiający ma prawo, po uprzednim pisemnym upomnieniu do usunięcia naruszenia, zlecić wykonanie określonych prac wybranemu przez siebie podmiotowi bez konieczności uzyskiwania odrębnej zgody Dzierżawcy na ich wykonanie zaś kosztami z tego tytułu obciążyć Dzierżawcę

§ 15

W sprawach, które nie zostały uregulowane w umowie, stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Wszelkie zmiany i uzupełnienia wymagają formy pisemnej pod rygorem bezskuteczności.

§ 17

Wszelkie spory, które mogą powstać w trakcie wykonywania niniejszej umowy rozpatrywane będą przez Sąd Rejonowy właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.

§ 18

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA