Projekt umowy

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że posiada wyłączne prawo do korzystania z nieruchomości znajdującej się przy ul. Ogrodowej 19 w Łodzi.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do używania lokal użytkowy o powierzchni 183,47 m² wraz z wyposażeniem, znajdujący się na I piętrze ms2 w Łodzi przy ul. Ogrodowej 19 w Łodzi, a Najemca lokal ten przyjmuje w najem. W latach 1872–1892 na blisko trzydziestohektarowej działce wzniesiono istniejące do dziś fabryczne budynki. Budynek pofabryczny dawnego Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych Izraela K. Poznańskiego jest od 2008 r. Oddziałem Muzeum Sztuki w Łodzi ms2 i jest miejscem największej w Polsce, międzynarodowej Kolekcji Sztuki XX i XXI wieku. Budynek mieści się na terenie działającego od 2006 roku centrum handlowo-rozrywkowe Manufaktura, dawniej kompleksu produkcyjnego należącego do Izraela Poznańskiego., numer rejestru zabytków A/45.
   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. Najemca przejmuje obowiązek utrzymania porządku i zaopatrzenia toalet w środki higieniczne.
2. Wynajmowany lokal Najemca jest zobowiązany przeznaczyć na prowadzenie działalności gastronomicznej w postaci kawiarni/restauracji/bistra.
3. Najemca oświadcza, że dokonał wpłaty kaucji w wysokości równowartości trzykrotności pełnej wysokości miesięcznego czynszu brutto, określonego zgodnie z umową najmu na kwotę …… 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.
4. Najemca przedłożył Wynajmującemu poświadczoną za z godność z oryginałem kopię aktualnej, opłaconej polisy od odpowiedzialności cywilnej nr …… w ramach prowadzonej działalności gastronomicznej na kwotę 200 000,00 PLN i zobowiązuje się do jej kontynuowania lub odnawiania nieprzerwanie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy najmu. Polisa winna obejmować min. szkody od następstw wandalizmu, klęsk żywiołowych, ognia i kradzieży.
5. Najemca oświadcza, że przed rozpoczęciem działalności gospodarczej w postaci kawiarni/restauracji/bistra w wynajmowanym lokalu uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia i badania, w szczególności:

a. umowa licencyjna ZAiKS,
b. koncesja na alkohol (jeśli dotyczy)
c. zgoda z SANEPID,
d. inne wymagane.

6. 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 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. Lokal znajdujący się na nieruchomości wynajęty będzie na prowadzenie działalności o charakterze publicznym.
2. Najemca lokalu zobowiązany będzie na własny koszt do doposażenia lokalu i adaptacji na lokal gastronomiczny, przy czym musi zachować zasady dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków przy prowadzeniu wszystkich prac adaptacyjnych.
3. Najemca zobowiązuje się prowadzić w lokalu wyłącznie działalność gastronomiczną (kawiarnię/restaurację/bistro), której nazwa, wystrój i charakter będą spójne z wizerunkiem, powagą i misją Muzeum Sztuki ms2 w Łodzi. Niedozwolona jest działalność naruszająca prawo, dobre obyczaje lub godząca w dobre imię Muzeum (np. gry losowe, zakłady, windykacja), a także zakłócanie pracy Muzeum.
4. Najemca obowiązany jest utrzymać 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, sanitarne i pozostałą ochronę mienia i ludzi.
5. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
6. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem, wykonane przez Najemcę przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.
7. Za wszelkie naprawy, remonty, konserwacje bądź inne nakłady w wynajmowanym lokalu odpowiada Najemca, który wykonuje je na własny koszt i ryzyko.
8. Najemca, poza naprawami wymienionymi w ust. 5, jest obowiązany do naprawy powstałych szkód, z wyjątkiem szkód, które powstały wskutek okoliczności, za które Najemca odpowiedzialności nie ponosi.
9. Najemca przejmuje obowiązek utrzymania porządku w toaletach na I piętrze w holu, zaopatrzenia toalet w środki higieniczne oraz ponosi odpowiedzialność za utrzymanie porządku na kładce oraz odśnieżanie kładki.
10. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji, zdobienia ścian.
11. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

12. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
13. Czas otwarcia lokalu w ramach prowadzonej działalności musi być dostosowany do godzin funkcjonowania Muzeum. Najemca gwarantuje, że lokal będzie otwarty dla gości co najmniej w godzinach otwarcia Muzeum dla zwiedzających.
14. W przypadku prowadzenia działalności poza godzinami otwarcia muzeum, Najemca będzie musiał opłacić koszty ochrony według aktualnie obowiązującej stawki za roboczogodzinę z umowy łączącej Wynajmującego i firmę ochroniarską.
15. Wystrój wnętrz, menu, zakres sprzedaży, program artystyczny będzie każdorazowo podlegało akceptacji Wynajmującego.
16. 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 jakiekolwiek wynagrodzenie lub ulga w czynszu.
17. Najemca obowiązany będzie do udzielania pracownikom Wynajmującego rabatu w wysokości min. 20 % na cały oferowany przez Najemcę asortyment.
18. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania w lokalu oraz jego bezpośrednim otoczeniu powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności:
    a) całkowitego zakazu palenia wyrobów tytoniowych, palenia papierosów elektronicznych oraz wyrobów nowatorskich,
    b) bezwzględnego zakazu wnoszenia i zażywania środków odurzających oraz substancji psychotropowych,
    c) zakazu używania otwartego ognia poza miejscami do tego przystosowanymi i zgodnymi z przepisami przeciwpożarowymi.

§ 6

1. Wynajmujący zapewni Najemcy dostawę energii elektrycznej i cieplnej 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 wyprzedzeniem.
3. W przypadku braku dostępu Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wejścia wraz z przedstawicielem ochrony do przedmiotu najmu, w każdym czasie.
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 00,0 zł netto za m2 co stanowi łączną kwotę 00,0 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. W przypadku uzyskania przez Najemcę zezwolenia (koncesji) na sprzedaż alkoholu w lokalu, jeżeli wylicytowana stawka czynszu będzie niższa od stawki obowiązującej dla kategorii „Gastronomia ze sprzedażą alkoholu" w II strefie (zgodnie z aktualnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu za lokale użytkowe), stawka czynszu zostanie podwyższona i wyrównana do tego poziomu. Zmiana stawki nastąpi na podstawie pisemnego zawiadomienia przekazanego Najemcy przez Wynajmującego.
7. Za dzień zapłaty czynszu rozumie się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu przez strony umowy.
9. Stawka czynszu obejmować będzie podatek od nieruchomości.
10. Opłata za media:
    a. Opłatę ryczałtową miesięczną za media energię cieplną, wodę i ścieki, energię elektryczną ustala się w wysokości 1258,33 zł netto.
    b. Opłata za media będzie płatny do 10-ego każdego miesiąca z góry.
11. Najemca zobowiązany jest do wywozu odpadów na własny koszt, na podstawie odrębnej deklaracji/umowy/, której kopie Najemca każdorazowo jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu na jego żądanie.
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 nieuiszczenia 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 stawił się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.
16. Zmiany stawek czynszu dokonuje się w drodze pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.

§ 8

1. Każdej ze stron przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej umowy z jednomiesięcznym 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,
   e. w przypadku naruszania porządku publicznego w ramach prowadzonej w lokalu działalności .
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, będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez Strony 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 zdawczo-odbiorczym.
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 1 do umowy.
8. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

NAJEMCA WYNAJMUJĄCY

Osoba odpowiedzialna: Izabella Rott

Załącznik nr 1

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),c) i f) RODO.
4. Odbiorcami/kategoriami 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
6. 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.
7. 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.
8. Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych przy ul. Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa, w przypadku, gdy Pani/Pana zdaniem przetwarzanie danych osobowych przez Administratora danych odbywa się z naruszeniem prawa.
9. Podanie danych osobowych jest warunkiem realizacji umowy. Brak udostępnienia danych osobowych będzie skutkował niemożliwością zawarcia umowy.