

UMOWA NAJMU

zawarta dnia _____ 2023 roku w Biskupinie, pomiędzy:

Muzeum Archeologicznym w Biskupinie z siedzibą w Biskupinie 17, 88 – 410 Gąsawa wpisaną do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Województwo Kujawsko-Pomorskie pod numerem EKII. 4011/12/2000, numer NIP: 562-16-05-570, REGON: 092561385, reprezentowanym przez:

Dyrektora – dr Henryka P. Dąbrowskiego, zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

_____ z siedzibą w _____, przy ul. _____,
_____, o numerze NIP: _____, REGON: _____, KRS
_____ reprezentowaną przez:

_____ - _____, zwanym dalej „**Najemcą**”

w wyniku postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na wynajem budynku przeznaczanego na restaurację (dalej: Przedmiot Najmu lub restauracja), została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Oświadczenia stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Biskupinie na działce o numerze 199/1, dla której księgę wieczystą nr 6440 prowadzi Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żninie oraz, że nieruchomość ta nie jest obciążona prawami osób trzecich, które uniemożliwiałyby lub ograniczałyby wykonywanie umowy w całości lub części.
2. Wynajmujący oświadcza, że uzyskał wszelkie prawomocne i ostateczne decyzje właściwych organów i urzędów jakie są niezbędne i konieczne do korzystania z Przedmiotu Najmu, zgodnie z **Załącznikiem nr 1** do Umowy.
3. Najemca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą i że działalność gastronomiczna w formie restauracji będzie prowadzona zgodnie z postanowieniami umowy.
4. Najemca oświadcza, że będzie prowadził działalność gastronomiczną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności dotyczącymi bezpieczeństwa żywności i żywienia na własne ryzyko i odpowiedzialność.
5. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia restauracji w niezbędne urządzenia i meble tj.: piece, lodówki, zamrażarki, stoły gastronomiczne, urządzenia myjące, stoły, krzesła, naczynia, sztucce itp.

§ 2.
Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania w celu realizacji umowy, a Najemca przyjmuje do używania przedmiot najmu, który obejmuje budynek restauracji o całkowitej powierzchni użytkowej przeznaczonej pod wynajem 367,32 m², oraz teren wyłożony kostką brukową o powierzchni 520 m², przy czym plan zagospodarowania Przedmiotu Najmu wraz z dojazdem do i strefą dostaw, a także z miejscem lokalizacji kontenerów na śmieci stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy. Miejsce na kontenery na śmieci o powierzchni 20 m² zlokalizowane jest na sąsiedniej działce o numerze 173/1, której właścicielem jest Wynajmujący.

Pomieszczenia znajdujące się w budynku:

1.	Komunikacja, strefa kas, wydawanie posiłków i sala restauracyjna	- 139,07 m ²
2.	Komunikacja	- 36,24 m ²
3.	Biuro	- 8,80 m ²
4.	WC męski	- 7,65 m ²
5.	WC damski i WC dla niepełnosprawnych	- 5,18 m ²
6.	Chłodnia wyrobów garmażeryjnych	- 2,57 m ²
7.	Kuchnia	- 32,00 m ²
8.	Rozdzielnia kelnerska	- 4,75 m ²
9.	Rozdzielnia kelnerska	- 12,21 m ²
10.	Komunikacja	- 26,75 m ²
11.	Magazyn warzyw i owoców	- 4,01 m ²
12.	Obieralnia warzyw zamiennie z wyparzaniem jaj	- 4,41 m ²
13.	Magazyn opakowań	- 3,45 m ²
14.	Magazyn suchych produktów	- 4,20 m ²
15.	Zmywalnia	- 6,46 m ²
16.	Pomieszczenie gospodarcze	- 2,54 m ²
17.	Chłodnia mięsa	- 3,65 m ²
18.	Przygotownia mięsa zamiennie z rybami	- 4,36 m ²
19.	Pomieszczenie urządzeń chłodniczych, lodówka na nabiał, drób, wędliny, ryby	- 6,94 m ²
20.	Pomieszczenie na odpadki	- 2,93 m ²
21.	Pomieszczenie socjalne	- 11,54 m ²
22.	Łazienka	- 3,91 m ²
23.	Komunikacja	- 3,05 m ²
24.	Pomieszczenie techniczne	- 4,11 m ²
25.	Szatnia	- 7,54 m ²
26.	WC damski	- 7,20 m ²
27.	WC męski	- 7,20 m ²
28.	Przedsionek	- 4,60 m ²

§ 3

Przeznaczenie przedmiotu najmu

1. Przedmiot Najmu przeznaczony będzie na działalność gastronomiczną polegającą na prowadzeniu restauracji.
2. Najemca nie może używać Przedmiotu Najmu w innym celu niż określony w Umowie, chyba że Wynajmujący udzieli na to Najemcy zgody na piśmie.
3. Do dnia otwarcia Przedmiotu Najmu dla klientów Najemca - przy niezbędnej pomocy Wynajmującego - obowiązany jest uzyskać wszelkie zezwolenia, koncesje lub licencje niezbędne dla prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w ustępie 1, z wyłączeniem zezwoleń, decyzji itd., których uzyskanie zgodnie z treścią Umowy obciąża Wynajmującego.

§ 4.

Wydanie przedmiotu najmu oraz otwarcie restauracji

1. Przedmiot Najmu zostanie wydany Najemcy najpóźniej do dnia _____ 2023r. tj. na dwa miesiące przed otwarciem restauracji dla klientów, które ma nastąpić dnia _____ 2023r.
2. W przypadku, gdy Najemca nie odbierze Przedmiotu Najmu w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, zgodnie z postanowieniami ustępów poprzedzających, Wynajmujący wyznaczy stosowny dodatkowy termin odebrania Przedmiotu Najmu. Jeżeli Najemca nie stawi się również i nie dokona odbioru Przedmiotu Najmu bez uzasadnionej przyczyny w tym dodatkowym terminie, Przedmiot Najmu będzie uważany za odebrany zgodnie z Umową w dodatkowym terminie.
3. Z wydania Przedmiotu Najmu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy („Protokół”).

§ 5.

Czas trwania najmu

1. Przedmiot Najmu będzie oddany w najem Najemcy na okres pięciu lat, liczony od dnia wydania Najemcy Przedmiotu Najmu, z możliwością przedłużenia na kolejny okres.
2. Przedłużenie umowy najmu następuje na wniosek Najemcy złożony Wynajmującemu nie później niż na trzy miesiące przed końcem pierwszego pięcioletniego okresu najmu za pisemną zgodą Wynajmującego
3. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy lub bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Stronom nie przysługuje prawo wcześniejszego rozwiązania Umowy, z wyjątkiem rozwiązania Umowy w drodze wzajemnego porozumienia oraz przypadków opisanych w niniejszej Umowie.

§ 6.

Czynsz najmu

1. Za używanie przedmiotu najmu Najemca będzie płacić Wynajmującemu, począwszy od dnia otwarcia restauracji dla klientów, nie później jednak niż od pierwszego dnia po upływie: 60 dni od dnia wydania Przedmiotu Najmu.
2. Stawka miesięczna czynszu najmu, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy, stanowić będzie kwotę _____ złotych netto (słownie: _____ złotych 00/100). Do powyższej kwoty doliczony będzie podatek od towarów i usług VAT według obowiązującej aktualnie stawki.
3. Stawka miesięczna czynszu, określona w ust. 2 niniejszego paragrafu, podlegać będzie corocznej waloryzacji ze skutkiem od 1 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego począwszy od dnia 1 maja 2024 roku. Waloryzacja następować będzie przy zastosowaniu rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (pot. inflacja) za rok miniony ogłaszanego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do Umowy. W przypadku zaprzestania ogłaszania w/w wskaźnika zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem, który będzie ogłaszany w jego zastępstwie. W braku zastępczego wskaźnika i w razie, gdyby Strony nie doszły do porozumienia odnośnie wyboru nowego wskaźnika, zostanie on zastąpiony innym najbardziej zbliżonym wskaźnikiem. Strony niniejszym postanawiają, że każda podwyżka czynszu najmu poza przypadkiem waloryzacji wymaga zgody obu Stron wyrażonej w formie aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.
4. Czynsz najmu jest płatny, co miesiąc z góry w terminie 14 dni liczonych od dnia doręczenia faktury VAT.
5. Czynsz płatny jest przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w banku PKO BP SA, numer rachunku 13 1020 1462 0000 7102 0338 8956.
6. Za dzień zapłaty uważać się będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego kwotą czynszu najmu.
7. Za opóźnienie w uiszczeniu należności obciążających Najemcę, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej.

§ 7.

Opłaty związane z korzystaniem z przedmiotu najmu

1. Oprócz czynszu najmu, Najemcę obciążają koszty związane z funkcjonowaniem i utrzymaniem Przedmiotu Najmu:
 - koszty ochrony Przedmiotu Najmu,
 - koszty sprzątnięcia i utrzymania porządku w Przedmiocie Najmu, tj. w granicach nieruchomości i wewnątrz restauracji na powierzchniach wspólnych,

- koszty sprzątania i konserwacji ulic, chodników oraz strefy dostaw Najemcy,
 - koszty wywozu śmieci i nieczystości,
 - koszty odśnieżania i usuwania lodu, w tym kosztów odśnieżania i usuwania lodu z powierzchni dachowych,
 - koszty mycia wszystkich szyb i elewacji zewnętrznych całej restauracji,
 - koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
 - koszty klimatyzacji, ogrzewania i wentylacji, w tym serwisu tych instalacji,
 - koszty z tytułu monitoringu p.poż, i prewencji p.poż.,
 - koszty serwisu instalacji wod.-kan. Przedmiotu Najmu (serwis związany z konserwacją, remontami i naprawą - w tym części zamienne i materiały eksploatacyjne - wszystkich urządzeń i instalacji wod.-kan.), koszty utrzymania drożności instalacji wod.-kan. oraz czyszczenie i opróżnianie odstojnika tłuszczu z częstotliwością zapewniającą prawidłowe funkcjonowanie instalacji wod.-kan.
 - koszty zarządzania Przedmiotem Najmu,
 - koszty ubezpieczenia Przedmiotu Najmu,
 - koszty energii elektrycznej,
 - koszty łączności telekomunikacyjnej,
 - koszty zaopatrzenia w wodę oraz koszty odprowadzania ścieków i wody opadowej,
 - pozostałe uzasadnione koszty, które są użyteczne i potrzebne do prawidłowego i nieprzerwanego funkcjonowania Przedmiotu Najmu.
- 2.** Koszty, o których mowa w ust. 1 § 7 Umowy, Najemca będzie pokrywał zgodnie z faktycznym zużyciem mediów mierzonym zainstalowanymi przez Wynajmującego licznikami lub innymi urządzeniami pomiarowymi, lub na podstawie innych szczegółowych rozliczeń.
 - 3.** Opłaty, z tytułu korzystania z mediów oraz usług opisanych w ust. 1 § 7 Umowy, uiszczane będą przez Najemcę na rzecz dostawców poszczególnych mediów oraz podmiotów świadczących usługi telekomunikacyjne na podstawie zawartych bezpośrednio przez Najemcę odpowiednich umów. W przypadku, jeżeli zawarcie tych umów przez Najemcę nie będzie możliwe, Najemca uiszczał będzie te opłaty na rzecz Wynajmującego na podstawie zużycia wykorzystywanych mediów mierzonego zainstalowanymi przez Wynajmującego licznikami lub innymi urządzeniami pomiarowymi według stawek stosowanych przez dostawców tych mediów w stosunku do Wynajmującego.
 - 4.** Koszty wywozu śmieci i odpadów związanych z działalnością prowadzoną przez Najemcę w Przedmiocie Najmu będzie ponosił Najemca rozliczając się bezpośrednio z jednostką świadczącą te usługi, na podstawie umowy zawartej bezpośrednio przez Najemcę z tą jednostką, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest zapewnić Najemcy miejsce na ustawienie pojemników niezbędnych ze względu na rozmiar i rodzaj prowadzonej przez Najemcę działalności oraz powstających w wyniku tej działalności śmieci i odpadów

wraz z odpowiednim dojazdem umożliwiającym załadunek i odbiór pojemników.

§ 8.

Kaucja

1. W terminie dwóch dni przed przekazaniem Nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym Najemca wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego w banku PKO BP SA, numer rachunku 13 1020 1462 0000 7102 0338 8956, kwotę stanowiącą równowartość 3-miesięcznego czynszu brutto tytułem kaucji na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego powstałych w wyniku działania Najemcy.
2. Niewpłacenie kaucji w terminie skutkuje wstrzymaniem przekazania Nieruchomości do momentu jej wpłacenia.
3. W czasie trwania Umowy Wynajmujący w celu zaspokojenia swoich roszczeń potrąci swoje wierzytelności z kwoty wpłaconej kaucji w dniu powstania po stronie Najemcy opóźnienia w ich zapłacie. Dla uniknięcia wątpliwości strony oświadczają, że Wynajmujący nie ma prawa naliczać odsetek od należności zaspokojonych w ten sposób.
4. W przypadku potrącenia kaucji w czasie trwania Umowy Najemca jest zobowiązany do wyrównania kwoty potrącenia i to w terminie 14 dni od dnia wezwania pod rygorem naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie. Spełnione po terminie świadczenie stanowi w takim przypadku uzupełnienie kaucji.
5. Wyżej wymieniona kaucja w przypadku jej nie wykorzystania pierwszej kolejności przeznaczona zostanie na pokrycie kosztów przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu z dnia wydania Przedmiotu Najmu, z uwzględnieniem prawidłowej eksploatacji oraz obowiązków Najemcy wynikających z umowy, w szczególności na koszty malowania powierzchni wewnętrznych restauracji oraz sprzątanie, w pozostałej części kaucja zaliczona zostanie na poczet spłaty czynszu najmu.

§ 9.

Działalność gastronomiczna

1. Najemca jest zobowiązany przez cały czas trwania najmu, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy, nieprzerwanie używać Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie i faktycznie prowadzić na całej jego powierzchni (z wyłączeniem powierzchni przeznaczonej na cele socjalne, biurowe oraz magazynowe) działalność określoną Umową. W prowadzonej przez Najemcę restauracji produkty/towary będą oferowane przy pomocy posiadającego wystarczające kwalifikacje personelu, w sposób atrakcyjny, w formie przyjętej dla tego rodzaju działalności. Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż w Przedmiocie Najmu napojów alkoholowych o

zawartości do 4,5% alkoholu, po uzyskaniu przez Najemcę stosowanego zezwolenia

2. Strony zgodnie ustalają, iż z wyjątkiem ewentualnych ograniczeń wprowadzonych przez organy administracji publicznej lub wynikających z bezwzględnie wiążących przepisów prawa, restauracja będzie otwarta co najmniej we wszystkie dni, w których otwarte będzie Muzeum Archeologiczne w Biskupinie przez okres otwarcia Muzeum w sezonie turystycznym, za który uważa się okres od 1 kwietnia do 30 września.
3. Najemca jest uprawniony do organizacji imprez zamkniętych, np. wesel, styp, chrzcin itp. po godzinach otwarcia Muzeum.
4. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w Przedmiocie Najmu zgodnie z przepisami prawa, w sposób nie powodujący zakłóceń.
5. Najemca, pracownicy, dostawcy i inni kontrahenci w każdym czasie są uprawnieni do swobodnego dostępu do Przedmiotu Najmu.

§ 10.

Utrzymanie i naprawa przedmiotu najmu

1. Wszelkie prace konserwacyjne i naprawy, z wyłączeniem prac obciążających Wynajmującego, Najemca przeprowadzać będzie na własny koszt, z zachowaniem najwyższej staranności właściwej dla tego typu prac.
2. Najemca jest zobowiązany na własny koszt do utrzymywania elewacji restauracji w estetycznym wyglądzie.
3. Obowiązek konserwacji i napraw leżący po stronie Najemcy obejmuje następujące czynności dotyczące elementów znajdujących się wewnątrz Przedmiotu Najmu:
 - malowanie i odnawianie ścian oraz pokrycia podłogi,
 - konserwację, naprawę i wymianę drzwi zamontowanych w Przedmiocie Najmu,
 - czyszczenie, konserwację, naprawę i wymianę wszelkich innych urządzeń zainstalowanych przez Wynajmującego znajdujących się w Przedmiocie Najmu,
 - sprzątanie Przedmiotu Najmu,
 - serwis i eksploatacja instalacji wentylacyjnej, instalacji klimatyzacyjnej i ogrzewania.
4. Najemca, w każdym czasie umożliwi Wynajmującemu na jego żądanie lub upoważnionym przez niego osobom wstęp do Przedmiotu Najmu w celu inspekcji lub dokonania koniecznej naprawy. Wynajmujący będzie posiadał duplikat głównego klucza na wypadek konieczności wejścia do Przedmiotu Najmu podczas nieobecności Najemcy z powodu awarii lub innego zagrożenia. Klucz ten będzie przechowywany w zaplombowanej bezpiecznej kopercie. W przypadku konieczności użycia klucza, osoba upoważniona do jego użycia zobowiązana będzie do uprzedniego powiadomienia Najemcy o

zaistnieniu takiej konieczności, a następnie sporządzi stosowny protokół i doręczy go Najemcy.

5. Najemcy nie przysługuje obniżka Czynszu Najmu ani żadna inna forma rekompensaty za czas wykonywania w Przedmiocie Najmu obciążających Najemcę napraw lub konserwacji, niezależnie od niedogodności lub czasu ich trwania.
6. Po wykryciu usterki w Przedmiocie Najmu, za usunięcie której odpowiedzialność ponosi Najemca, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji.
7. Jeżeli Najemca, mimo pisemnego wezwania Wynajmującego, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymian i napraw, do jakich jest on zobowiązany, Wynajmujący może wykonać te roboty na koszt i ryzyko Najemcy.
8. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania zmian i adaptacji na własne potrzeby przedmiotu najmu, chyba że Wynajmujący wyrazi na to zgodę na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 11

Ulepszenia i zmiany budowlane dokonywane przez Wynajmującego

1. Wynajmujący może bez zgody Najemcy dokonywać napraw i zmian budowlanych mających na celu rozbudowę, wykończenie, względnie przebudowę Przedmiotu Najmu lub niezbędnych w celu utrzymania Przedmiotu Najmu w należyтым stanie, pod warunkiem należytego wykonania przez Wynajmującego postanowień Umowy, w zakresie umożliwienia Najemcy niezakłóconego używania Przedmiotu Najmu, a także korzystania z infrastruktury i wszelkich innych udogodnień Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową oraz przeprowadzania wszelkich takich prac bez zbędnej zwłoki, z najwyższą starannością, w sposób najmniej uciążliwy dla Najemcy i klientów restauracji. Wynajmujący może także bez zgody Najemcy dokonywać napraw i zmian budowlanych w celu zapobieżenia grożącym niebezpieczeństwom lub w celu usunięcia powstałych szkód, jednak wyłącznie w zakresie i w sposób niezbędny do zapobieżenia niebezpieczeństwu lub likwidacji szkody. Zdanie pierwsze stosuje się również w odniesieniu do prac, których dokonanie nie jest konieczne, ale które są celowe (np. modernizacja i odnowienie Przedmiotu Najmu). W przypadkach, o których mowa w zdaniach poprzednich, Najemca zapewni dostęp do odpowiednich części Przedmiotu Najmu, nie może on również utrudniać wykonywania prac i ma on, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 § 11 Umowy, obowiązek tolerowania niedogodności związanych z wyżej wymienionymi działaniami.
2. W przypadku wykonywania określonych w ust. 1 § 11 Umowy prac Wynajmującego skutkujących ograniczeniem możliwości korzystania przez

Najemcę z Przedmiotu Najmu zgodnie z umówionym przeznaczeniem, tak w aspekcie czasowym, jak i dotyczącym ograniczenia powierzchni Przedmiotu Najmu lub ograniczenia dostępu do tej powierzchni, czynsz najmu przypadający za okres wspomnianego ograniczenia możliwości korzystania z Przedmiotu Najmu zostanie obniżony w wymiarze proporcjonalnym do braku możliwości korzystania z Przedmiotu Najmu. Powyższa obniżka czynszu najmu uzgodniona będzie przez Strony każdorazowo w formie pisemnej przed podjęciem jakichkolwiek prac. Wynajmujący zobowiązany będzie ponadto do naprawienia wszelkich szkód, jakie powstaną po stronie Najemcy na skutek wykonywania ww. prac.

§ 12

Reklama

- 1.** Ze względu na rangę instytucji kultury jaką jest Muzeum Archeologiczne w Biskupinie Najemca winien skonsultować z Wynajmującym nazwę i logo restauracji.
- 2.** Najemcy nie przysługuje prawo do umieszczania reklam poza Przedmiotem Najmu i na ścianach zewnętrznych lub urządzeniach zewnętrznych restauracji, za wyjątkiem logo restauracji, na elewacjach Przedmiotu Najmu. Dokładna lokalizacja i maksymalne wymiary logo restauracji na elewacji przedstawione są w **Załączniku nr 3**, przy czym odpłatność z tego tytułu zawarta jest w czynszu najmu. Za zgodą Wynajmującego, Najemcy przysługuje prawo do zmiany na własny koszt, w każdym czasie, logo i jego wizualizacji, tj. w szczególności w zakresie koloru, podświetlenia, kroju liter lub cyfr na logo itp., w lokalizacjach logo określonych w zdaniu poprzednim.
- 3.** Zakazuje się na terenie oraz elewacjach Przedmiotu Najmu umieszczania reklam innych firm i ich produktów również w postaci parasoli i mebli z logotypami firm i ich produktów.
- 4.** Na meblach, parasolach oraz urządzeniach zewnętrznych Przedmiotu Najmu dopuszczalne jest jedynie umieszczenie logotypów Muzeum Archeologicznego w Biskupinie lub restauracji.
- 5.** Wszystkie koszty związane z reklamami, których umieszczenie przez Najemcę jest dozwolone stosownie do treści ust. 1 powyżej, jak też związane z ich utrzymaniem, obciążają Najemcę.
- 6.** Najemca może w przedmiocie najmu umieszczać reklamy i zdjęcia Wynajmującego po uprzednim uzgodnieniu i uzyskaniu jego zgody w formie pisemnej.

§ 13

Cesja

Najemcy nie przysługuje prawo podnajmu lub oddania do korzystania na innej podstawie prawnej, a także prawo przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz osoby trzeciej bez zgody Wynajmującego.

§ 14

Ubezpieczenia

1. Najemca ubezpieczy w uznanym towarzystwie ubezpieczeniowym wyposażenie Przedmiotu Najmu oraz towary wniesione do Przedmiotu Najmu, od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych i wszelkich innych ryzyk, jakie Najemca uzna za konieczne na kwotę wystarczającą do pokrycia strat, które mogłyby powstać w wyniku powyższych zdarzeń.
2. Najemca ubezpieczy się również w uznanym towarzystwie ubezpieczeniowym od zdarzeń losowych, w razie wystąpienia których mógłby ponosić odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone innym osobom w związku z jego działalnością w Przedmiocie Najmu (OC Najemcy).
3. Najemca zobowiązuje się do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczenia i nieprzerwanego utrzymywania ważnych ubezpieczeń określonych w ustępach 1 i 2 § 14 Umowy przez cały okres obowiązywania najmu oraz do przedstawiania Wynajmującemu, na jego żądanie, dowodów zawarcia i ważności tych umów (polis ubezpieczeniowych), a także dowodów opłacenia wymaganych składek ubezpieczeniowych.
4. Wynajmujący ubezpieczy Przedmiot Najmu w uznanym towarzystwie ubezpieczeniowym od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych, co najmniej na wartość odtworzeniową. Wynajmujący ubezpieczy się także w uznanym towarzystwie ubezpieczeniowym od odpowiedzialności cywilnej, jaką może ponosić jako właściciel budynku, w tym od wszelkich zdarzeń objętych Umową. Wynajmujący zobowiązany jest do przedstawiania Najemcy, na jego żądanie, dowodów zawarcia i ważności tych umów (polis ubezpieczeniowych), a także dowodów opłacenia wymaganych składek ubezpieczeniowych.

§ 15

Zwrot przedmiotu najmu

1. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu, po zakończeniu stosunku najmu, w stanie, w jakim go odebrał z uwzględnieniem stopnia zużycia wskutek prawidłowej eksploatacji opróżnione z wszystkich urządzeń, wyposażenia, towarów i innych rzeczy wniesionych przez Najemcę bądź osoby reprezentujące Najemcę do Przedmiotu Najmu, z zastrzeżeniem poniższych postanowień.

2. Strony uzgodnią termin zwrotu Przedmiotu Najmu, a w przypadku braku porozumienia w tym zakresie, termin ten nie będzie dłuższy niż 30 dni licząc od dnia rozwiązania Umowy.
3. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy, Najemca pozostawi Wynajmującemu nakłady Najemcy, trwale połączone z substancją Przedmiotu Najmu, przy czym Najemcy nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot wartości tych nakładów.
4. Zwrot Przedmiotu Najmu potwierdzony zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 16

Rozwiązanie umowy najmu

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę przed upływem okresu najmu bez wypowiedzenia w przypadkach, w których postanowienia Umowy przewidują taką możliwość oraz jeżeli:
 - 1.1. Najemca nie rozpocznie prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z umową w terminie 7 dni od dnia, w którym zgodnie z umową powinien rozpocząć działalność;
 - 1.2. Najemca będzie zalegać, za co najmniej 2 miesiące z płatnością czynszu Najmu i pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty, Najemca nie ureguluje całości tych zaległości;
 - 1.3. pomimo pisemnego upomnienia ze strony Wynajmującego, Najemca będzie używał Przedmiotu Najmu w celu innym aniżeli określony w Umowie;
 - 1.4. Najemca zaprzestanie prowadzenia działalności gastronomicznej określonej Umową i nie podejmie jej w terminie określonym w pisemnym upomnieniu Wynajmującego;
 - 1.5. Najemca utraci prawo do prowadzenia działalności gospodarczej lub zajdzie inna sytuacja uniemożliwiająca mu prowadzenie działalności zgodnie z umową;
 - 1.6. Najemca wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lub w inny sposób udostępnił przedmiot najmu lub jego część osobie trzeciej bez wymaganej zgody Wynajmującego;
 - 1.7. Zostanie złożony wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego Najemcy lub rozpoczęta zostanie jego likwidacja;
 - 1.8. Najemca dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z umowy bez wymaganej zgody Wynajmującego.
2. Najemca może rozwiązać Umowę przed upływem okresu najmu bez wypowiedzenia w przypadkach, w których postanowienia Umowy przewidują taką możliwość oraz jeżeli:

- 2.1.** Najemca z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego nie uzyska zezwoleń lub koncesji niezbędnych dla prowadzenia działalności, w związku, z którą została zawarta niniejsza Umowa Najmu lub je z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego utraci.
 - 2.2.** Najemca nie będzie mógł prowadzić działalności określonej Umową z uwagi na utratę przez Wynajmującego pozwolenia na użytkowanie restauracji.
- 3.** Oświadczenie każdej ze Stron o rozwiązaniu Umowy z przyczyn określonych w ust. 1 lub 2 § 16 Umowy lub innych postanowieniach Umowy wymaga dla swej ważności formy pisemnej, rozwiązanie zaś Umowy w tym trybie następuje w dniu doręczenia oświadczenia na adres drugiej Strony podany przez nią jako adres dla doręczeń, z zastrzeżeniem postanowień zdania ostatniego § 17 ust. 5 Umowy. W każdym przypadku zamiaru ze skorzystania z uprawnienia do natychmiastowego rozwiązania Umowy Strona uprawniona do skorzystania z tego prawa, zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić drugą Stronę o dostrzeżonych okolicznościach mogących skutkować rozwiązaniem Umowy i wezwać ją do przywrócenia właściwego stanu rzeczy. Upomnienie to winno wyznaczać stosowny do okoliczności termin umożliwiający usunięcie nieprawidłowości bez nieuzasadnionego opóźnienia, nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 60 dni chyba, że z postanowień niniejszej Umowy wynika konieczność zachowania innego terminu.
- 4.** Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z trzy miesięcznym wypowiedzeniem bez podania przyczyny.

§ 17

Postanowienia końcowe

- 1.** Wszelkie zmiany umowy oraz załączników do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2.** Wszelkie spory wynikające lub związane z umową rozstrzygać będzie Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
- 3.** Wszelkie zawiadomienia przewidziane w Umowie oraz oświadczenia składane w związku z jej treścią będą sporządzane w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz doręczane osobiście lub wysłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adresy podane przez Strony jako adresy do doręczeń, pod rygorem uznania za niezłożone i bezskuteczne. W przypadku jeżeli przesyłka nie zostanie odebrana uważa się ją za skutecznie doręczoną po upływie terminu jej awizowania.
- 4.** Jako adresy dla doręczeń Strony wskazują:

Wynajmujący: *Muzeum Archeologiczne w Biskupinie, Biskupin 17, 88 - 410 Gąsawa*

Najemca: _____

5. Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania się na piśmie o zmianach adresu dla doręczeń. W przypadku niedochowania powyższego warunku przez którąkolwiek ze Stron doręczenie dokonane na ostatni znany jej adres uważane będzie za skuteczne.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Wszelkie Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część i mogą zostać zmienione wyłącznie za zgodą obu Stron wyrażoną w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Pozwolenie na użytkowanie

Załącznik nr 2 – Plan zagospodarowania restauracji (mapki z rozmieszczeniem pomieszczeń w restauracji wraz z dojazdem do restauracji i strefą dostaw, a także z miejscem lokalizacji kontenerów na śmieci)

Załącznik nr 3 – Elewacje z zaznaczoną lokalizacją reklam najemcy