



Projekt umowy – załącznik nr 2 do Ogłoszenia o przetargu

**Umowa nr
na prowadzenie restauracji pod nazwą „Kuchnia Zamkowa”,
zlokalizowanej w oddziale Muzeum Nadwiślańskiego - Zamek w Janowcu
zawarta w dniu2018 r. [dalej : Umowa] pomiędzy:**

Muzeum Nadwiślańskim w Kazimierzu Dolnym, 24-120 Kazimierz Dolny, ul. Rynek 19, samorządowym muzeum rejestrowanym wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Województwo Lubelskie pod numerem 03, reprezentowanym przez:

Agnieszka Zadurę - Dyrektora Muzeum
zwanym dalej: **Wydzierżawiającym lub Muzeum**,

a

.....
zwaną w dalszej części umowy: **Dzierżawcą**,

Umowa została zawarta, jako rezultat przetargu prowadzonego na podstawie art. 70¹ – 70⁵ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.),
o treści następującej:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków następujące pomieszczenia i powierzchnie użytkowe zlokalizowane na terenie działki nr w Janowcu [księga wieczysta nr] na której znajduje się Zamek Firlejów [dalej w treści umowy : Zamek], z przeznaczeniem na świadczenie usług gastronomicznych:
 - 1) Kazamata w tzw. Wielkiej Bastei o pow. 50 m²,
 - 2) krużganek przed Kazamatą o pow. 27 m²,
 - 3) ogródek na Dziedzińcu Wielkim o pow. do 50 m²,
 - 4) pomieszczenie w skrzydle wschodnim Zamku o pow. 29 m²,
 - 5) 2 kabiny toalety pod Domem Północnym.
2. Lokale, pomieszczenia i powierzchnie użytkowe opisane w ust. 1 powyżej zwane będą dalej w treści Umowy jako: „przedmiot Umowy”.
3. Oprócz przedmiotu Umowy Wydierżawiający w okresie obowiązywania Umowy zobowiązuje się do umożliwienia Dzierżawcy korzystania przez niego [na terenie Zamku lub w jego sąsiedztwie] z miejsca niezbędnego dla organizacji imprez plenerowych. Opisane wyżej miejsce będzie każdorazowo wskazywane przez Wydierżawiającego i będzie podlegało odrębnej wycenie usługi najmu przestrzeni wraz z infrastrukturą
4. Muzeum oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości na której zlokalizowany jest przedmiot Umowy i może nią rozporządzać [dalej w treści Umowy: „nieruchomość”].
5. Dzierżawcy nie wolno poddzierżawiać, podnajmować bądź użyczać przedmiotu Umowy innej osobie bądź osobom trzecim do prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej lub zawodowej, z wyjątkiem współorganizowania wydarzeń artystycznych i kulturalnych.
6. Przekazanie przedmiotu Umowy w posiadanie Dzierżawcy dokonane zostanie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie opisany stan techniczny oraz jego wyposażenie.
7. Dzierżawca we własnym zakresie i na swój koszt:
 - 1) zaopatrzy się w pojemniki na odpady pochodzące z działalności prowadzonej na terenie przedmiotu Umowy,
 - 2) wykonywać będzie wszelkie obowiązki wynikające z przepisów ustawy z dnia z dnia 14.12.2012 r. roku o odpadach [Dz. U. z 2018 r. poz. 21] związane z utrzymaniem w czystości przedmiotu Umowy oraz jego otoczenia. Muzeum wskaże i użyczy miejsca na zainstalowanie pojemników na odpady.

§ 2

1. Pomieszczenia Kuchni Zamkowej będą wykorzystywane przez Dzierżawcę na prowadzenie punktu gastronomicznego z możliwością organizowania spotkań i innych wydarzeń o charakterze artystycznym i kulturalnym co wymaga każdorazowo zgody Muzeum
2. Pomieszczenie wymienione w § 1 ust. 1 pkt 1) będzie wykorzystywane na prowadzenie kawiarni z możliwością serwowania posiłków,
3. Krużganek i ogródek, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 2) i 3), będą wykorzystywane wyłącznie na ustawienie stolików dla konsumentów, nie mogą służyć do magazynowania jakichkolwiek materiałów przedmiotów czy towarów.

4. Pomieszczenia wymienione w § 1 ust. 1 pkt. 4)-5) będą wykorzystywane wyłącznie na magazyn i zaplecze kuchenne tego lokalu.
5. Użytkowanie krużganka i ogródka przez Najemcę nie może ograniczać przechodzenia pracowników Muzeum i publiczności muzealnej do Wielkiej Bastei.
6. Meble dla konsumentów, elementy wyposażenia, szyldy, tablice informacyjne oraz parasole (dopuszczalny kolor czaszy parasola: wyłącznie biały lub écru bez jakichkolwiek nadruków reklamowych), wystawione w ogródku i na krużganku o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 2) i 3), powinny być:
 - 1) estetyczne,
 - 2) dostosowane do charakteru i wystroju nieruchomości,
 - 3) zatwierdzone przez Muzeum.
7. Dzierżawca jest zobowiązany zgłosić Muzeum zamiar organizacji imprezy komercyjnej na terenie przedmiotu Umowy z dwutygodniowym wyprzedzeniem wraz ze sporządzonym scenariuszem imprezy, a następnie uzyskać pisemną zgodę Muzeum na jej przeprowadzenie.
8. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt zapewni ochronę imprez wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu Umowy i w §1 ust. 3 powyżej , a po ich zakończeniu we własnym zakresie i na swój koszt uporządkuje przedmiot umowy.
9. Muzeum w każdym czasie zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu wykonywania Umowy przez Dzierżawcę .
10. Oficjalna nazwa restauracji brzmi „Kuchnia Zamkowa” i nie podlega zmianie.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udzielenia stałego rabatu od cen brutto w wysokości 25% dla pracowników Muzeum na usługi gastronomiczne świadczone w restauracji.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do udzielenia stałego rabatu od cen brutto w wysokości 25% na usługi gastronomiczne świadczone w restauracji dla wydarzeń kulturalnych i promocyjnych organizowanych przez Muzeum.

§ 4

1. Strony zgodnie ustalają że Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu czynsz za używanie przedmiotu umowy w kwocie netto plus należny podatek VAT (słownie.....) złotych miesięcznie.
2. Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy prowadzony w Raiffeisen Bank Nr 57 1750 1107 0000 0000 2076 2519, na podstawie wystawianych faktur VAT w terminie do dnia 10 danego miesiąca z góry.
3. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
4. Oprócz opłat Dzierżawca będzie uiszczał dodatkowo opłaty za zużytą wodę, ścieki oraz energię elektryczną na zasadzie refaktur wystawianych przez Muzeum, zgodnie ze wskazaniem wodomierzy i podliczników zainstalowanych na terenie nieruchomości. Stany wodomierzy i podliczników zostaną protokolarnie przekazane Dzierżawcy przy zawarciu niniejszej umowy.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Dzierżawcę naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.
6. Za każdy dzień, w którym kawiarnia będzie zamknięta bez zgody Wydierżawiającego, naliczana będzie kara umowna w wysokości 10 % miesięcznego czynszu brutto.
7. W przypadku, gdy wyżej zastrzeżona kara umowna nie pokryje wszystkich strat Wydierżawiającego będzie on uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na okres 24 miesięcy począwszy od dnia jej zawarcia.
2. W ciągu 7 dni od daty podpisania umowy Dzierżawca wpłaci Muzeum kaucję w wysokości trzykrotności czynszu, przelewem lub do kasy Muzeum.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do przedłużenia obowiązywania niniejszej umowy o kolejne 12 miesięcy. Ewentualne przedłużenie umowy nastąpi na podstawie Aneksu do niniejszej umowy.
4. Osobą do kontaktu w zakresie realizacji umowy po stronie Dzierżawcy jest
5. Osobą do kontaktu w zakresie realizacji umowy po stronie Muzeum jest

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania w czystości przedmiotu Umowy oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa oraz ponosi za to wyłączną odpowiedzialność.
2. Dzierżawca na swój koszt jest zobowiązany do niezwłocznego wykonania wszelkich bieżących napraw oraz usuwania uszkodzeń spowodowanych użytkowaniem przedmiotu Umowy.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania instrukcji bhp i ppoż. obowiązujących na terenie nieruchomości oraz do zdeponowania w Muzeum kompletu kluczy alarmowych.
4. Dzierżawca oświadcza, że jest świadomy, iż tak przedmiot Umowy jak i nieruchomość jest zabytkiem podlegającym ustawowej ochronie i nadzorowi Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i w związku z tym, oświadcza, że jego działalność prowadzona na terenie nieruchomości będzie zgodna z powszechnie obowiązującymi przepisami o ochronie zabytków oraz rozstrzygnięciami administracyjnymi wydawanymi w tym zakresie.
5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z wszelkimi regulacjami wewnętrznymi Muzeum obowiązującymi na terenie przedmiotu Umowy i nieruchomości i zobowiązuje się je bezwzględnie przestrzegać.
6. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną tak, aby nie kolidowało to w żaden sposób z bieżącą działalnością Muzeum.

§ 7

1. Umieszczenie przez Dzierżawcę jakichkolwiek reklam na terenie przedmiotu Umowy i nieruchomości wymaga uprzedniej zgody Muzeum wyrażonej na piśmie.
2. Pracownicy i współpracownicy Dzierżawcy mają obowiązek przestrzegać poleceń porządkowych wydawanych na terenie nieruchomości i przedmiotu Umowy przez kierownictwo Muzeum oraz pracowników ochrony strzegących te obszary, w tym stosować się do wymogów Wydzierżawiającego odnoszących się do ubioru osób świadczących usługi bądź pracę na rzecz Dzierżawcy.

§ 8

1. Każde zamknięcie przedmiotu Umowy na czas dłuższy niż jeden dzień wymaga uprzedniej pisemnej zgody Muzeum.
2. Co najmniej dwukrotne w miesiącu - zamknięcie przedmiotu Umowy bez zgody Muzeum stanowi podstawę do odstąpienia przez Muzeum od Umowy. Z powyższego umownego prawa odstąpienia od Umowy - Muzeum będzie mogło skorzystać w terminie 30 dni licząc od daty powzięcia informacji o takich zdarzeniach.
3. Dostawy towarów na potrzeby działalności prowadzonej przez Dzierżawcę w przedmiocie Umowy możliwe są wyłącznie przed godziną otwarcia ekspozycji muzealnych na terenie nieruchomości. Samochody Dzierżawcy nie mogą parkować na terenie nieruchomości dłużej niż przez 2 godziny.

§ 9

Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

§ 10

Muzeum zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, w szczególności w następujących przypadkach:

1. naruszenia przez Dzierżawcę któregośkolwiek z postanowień niniejszej umowy;
2. zmiany przepisów prawa bądź wydania rozstrzygnięcia administracyjnego, które uniemożliwi lub utrudni prowadzenie działalności Dzierżawcy na terenie nieruchomości i/lub przedmiotu Umowy;
3. konieczności wykonywania robót budowlanych lub prac konserwatorskich na terenie nieruchomości i/lub przedmiotu Umowy,
4. dwumiesięcznej zaległości w uiszczaniu opłat przez Dzierżawcę;
5. z innych ważnych przyczyn.

§ 11

Do spraw nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących przepisów prawa.

§ 12

Spory wynikłe przy realizacji Umowy będzie rozstrzygać Sąd powszechny właściwy dla siedziby Muzeum.

§ 13

Wszelkie informacje uzyskane w trakcie wykonywania Umowy i dotyczące drugiej strony, stanowią tajemnicę, której ujawnienie osobie trzeciej traktowane będzie jako naruszenie przepisów o nieuczciwej konkurencji.

§ 14

Obowiązek zachowania tajemnicy trwa - bez ograniczenia - także po ustaniu Umowy.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Dzierżawca

Muzeum