

Załącznik nr 8 do Regulaminu Konkursu ofert na najem lokalu przeznaczonego na sklep muzealny w budynku Muzeum Historii Żydów Polskich w Warszawie wraz ze sprzedażą internetową

WZÓR UMOWY

MUZEUM HISTORII ŻYDÓW POLSKICH

jako Wynajmujący

i

[●]

jako Najemca

UMOWA NAJMU

SPIS TREŚCI

Punkt	Strona
1. POMIESZCZENIE	2
2. PRZEKAZANE POMIESZCZENIA	3
3. OKRES NAJMU I WCZEŚNIEJSZE ROZWIĄZANIE UMOWY	3
4. CZYNSZ	5
5. OPŁATY EKSPLOATACYJNE	7
6. ZABEZPIECZENIE	8
7. KORZYSTANIE Z POMIESZCZENIA I PRAWA NAJEMCY	9
8. ZMIANY ORAZ ULEPSZENIA	10
9. ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO	10
10. ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY	11
11. PRODUKCJA GADŻETÓW	12
12. PRZESTRZEGANIE REGULAMINÓW	13
13. UBEZPIECZENIE	13
14. ZWROT POMIESZCZENIA	14
15. ZAWIADOMIENIA	15
16. POSTANOWIENIA RÓŻNE	15

Niniejsza Umowa Najmu ("**Umowa Najmu**") została zawarta w Warszawie dnia [●] roku pomiędzy:

- (1) Muzeum Historii Żydów Polskich z siedzibą w Warszawie przy ul. Anielewicza 6, 00-157 Warszawa, wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego pod numerem RIK 89/2014, NIP: 525-234-77-28, REGON: 140313762, które reprezentuje Dariusz Stola – Dyrektor Muzeum, zwane dalej "**Wynajmującym**" lub "**Muzeum**".

a

- (2) [●] ("**Najemca**")

Wynajmujący i Najemca są zwani dalej, pojedynczo jako "**Strona**", zaś łącznie jako "**Strony**".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) na podstawie umowy z dnia 30 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy Wynajmującym a Miastem Stołecznym Warszawa oraz Skarbem Państwa, Wynajmujący jest użytkownikiem nieruchomości gruntu o numerze ewidencyjnym 31/3, obręb ewidencyjny 5-01-05, położonej w Warszawie przy ul. Anielewicza 6, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA4M/00394339/8 ("**Grunt**") wraz z posadowionym na nim budynku Muzeum Historii Żydów Polskich ("**Budynek**"). Grunt i Budynek są dalej zwane łącznie "**Nieruchomością**";
- (B) w przeprowadzonym przez Wynajmującego konkursie ofert na najem lokalu w budynku Muzeum Historii Żydów Polskich w Warszawie i prowadzenie w nim sklepu muzealnego wraz ze sprzedażą internetową, jako najkorzystniejszą, zgodnie z warunkami konkursu, wybrana została oferta Najemcy;
- (C) z uwzględnieniem warunków konkursu ofert i wyników tego konkursu, Strony zainteresowane są zawarciem niniejszej Umowy Najmu;

W ZWIĄZKU Z POWYŻSZYM Strony uzgadniają co następuje:

1. POMIESZCZENIE

- 1.1 Wynajmujący niniejszym wynajmuje na rzecz Najemcy, lokal o powierzchni 98,77 m², znajdujący się na poziomie 0 (zero) Budynku, zaznaczony kolorem niebieskim na planie stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy Najmu ("**Pomieszczenie**") a Najemca bierze Pomieszczenie w najem od Wynajmującego na zasadach i warunkach określonych w niniejszej Umowie Najmu w celu prowadzenia w Pomieszczeniu sklepu muzealnego.
- 1.2 Na podstawie niniejszej Umowy Najmu Wynajmujący upoważnia Najemcę do korzystania ze wspólnych powierzchni w obrębie Nieruchomości, w tym powierzchni

komunikacyjnej, szatni, pomieszczeń socjalnych, toalet znajdujących się na poziomie -1, („**Powierzchnie Wspólne**”). Określone części Powierzchni Wspólnych mogą być w dowolnym czasie wykluczone przez Wynajmującego ze wspólnego użytku.

2. PRZEKAZANE POMIESZCZENIA

- 2.1 Przekazanie Pomieszczenia wraz z wyposażeniem Najemcy przez Wynajmującego nastąpi w dniu wyznaczonym przez Wynajmującego, nie później jednak niż do 4 listopada 2016 r. ("**Dzień Przekazania**").
- 2.2 Wynajmujący i Najemca sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy stwierdzający stan techniczny Pomieszczenia, jego wyposażenia, wraz z wyszczególnieniem usterek i wad. Protokół będzie stanowił Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy Najmu. W przypadku, gdy Najemca nie stawia się w Dniu Przekazania, Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy jednostronnie.
- 2.3 Lista wyposażenia meblowego Pomieszczenia stanowi załącznik nr 3 do Umowy.
- 2.4 Wynajmujący zobowiązany będzie do usunięcia lub naprawienia usterek określonych w protokole zdawczo-odbiorczym w ciągu 14 dni. Istnienie drobnych usterek, które nie uniemożliwiają lub nie utrudniają w znacznym stopniu korzystania z Pomieszczenia, nie upoważnia Najemcy do odmówienia przyjęcia Pomieszczenia i jego wyposażenia.

3. OKRES NAJMU I WCZEŚNIEJSZE ROZWIĄZANIE UMOWY

- 3.1 Niniejsza Umowa Najmu została zawarta na czas oznaczony trzech (3) lat ("**Okres Najmu**"), od dnia [●] października 2016 roku ("**Dzień Rozpoczęcia**").
- 3.2 Oprócz wszelkich innych praw do wypowiedzenia niniejszej Umowy Najmu przez Wynajmującego wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub innych postanowień niniejszej Umowy Najmu, Wynajmujący, niezależnie od innych przysługujących mu środków prawnych (w szczególności niezależnie od roszczeń odszkodowawczych), będzie miał prawo wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym przed upływem terminu, o którym mowa w Punkcie 3.1 powyżej, jeżeli zajdzie któraś z następujących okoliczności:
 - (a) niedokonanie przez Najemcę płatności Czynszu lub Czynszu Dodatkowego (jeżeli jest należny) przez dwa kolejne miesiące, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w terminie trzydziestu (30) dni od otrzymania przez Najemcę pisemnego zawiadomienia o jego wystąpieniu od Wynajmującego;
 - (b) niedokonanie przez Najemcę jakiegokolwiek innej płatności w terminie jej wymagalności, której dokonanie, zgodnie z niniejszą Umową

Najmu, jest obowiązkiem Najemcy, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w terminie czternastu (14) dni od chwili otrzymania przez Najemcę od Wynajmującego pisemnego zawiadomienia o jego wystąpieniu;

- (c) niewykonanie przez Najemcę któregokolwiek z zobowiązań określonych w Punktach: 6 (zabezpieczenie), 7.1 (dozwolone używanie), 10 (zobowiązania Najemcy), 13.1 (ubezpieczenie) niniejszej Umowy Najmu, jeżeli takie naruszenie trwa przez czternaście (14) dni od chwili otrzymania przez Najemcę zawiadomienia o jego wystąpieniu;
- (d) dokonanie przez Najemcę po Dniu Rozpoczęcia zmian, modyfikacji oraz ulepszeń w Pomieszczeniu bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, za wyjątkiem drobnych zmian i modyfikacji wyposażenia wynikających z bieżących potrzeb prowadzenia sklepu muzealnego;
- (e) użytkowanie Pomieszczenia przez Najemcę sprzecznie z Umową Najmu, włączając w to niezgodne z postanowieniami niniejszej Umowy Najmu podnajmowanie lub zawieranie umów, na podstawie których inne osoby upoważnione byłyby do prowadzenia działalności gospodarczej w Pomieszczeniu, prowadzenie działalności niezgodnie z „Założeńiami dla Najemcy”, sprzedaż towarów sprzecznych z misją lub działalnością Muzeum Historii Żydów Polskich i ich nie usunięcia zgodnie z zapisami art. 7 punkt 1 Umowy, zachowanie Najemcy, jego pracowników, kontrahentów lub współpracowników nie licujące z powagą Muzeum, i nie usunięcie zaistniałych naruszeń w terminie 48 godzin od chwili otrzymania przez Najemcę zawiadomienia o jego wystąpieniu;
- (f) zaniechanie lub przerwa w prowadzeniu przez Najemcę sklepu muzealnego w Pomieszczeniu bez pisemnej zgody Wynajmującego, uzyskanej na trzy (3) dni przed planowanym zaniechaniem lub przerwą, chyba że zaniechanie lub przerwa wynika z zamknięcia Budynku ze względu na awarię lub inne zdarzenie niezależne od Najemcy;
- (g) zaniechanie lub przerwa w prowadzeniu przez Najemcę sklepu internetowego bez pisemnej zgody Wynajmującego, uzyskanej na trzy (3) dni przed planowanym zaniechaniem lub przerwą;

- (h) usunięcie w całości lub przeważającej części wyposażenia i rzeczy z Pomieszczenia lub zaprzestanie zaopatrywania (towarowania) sklepu muzealnego w asortyment sprzedawany w Pomieszczeniu.

3.3 Oprócz wszelkich innych praw do wypowiedzenia niniejszej Umowy Najmu przez Najemcę wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub innych postanowień niniejszej Umowy Najmu, Najemca, niezależnie od innych przysługujących mu środków prawnych (w szczególności niezależnie od roszczeń odszkodowawczych), będzie miał prawo wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym przed upływem terminu, o którym mowa w Punkcie 3.1 powyżej, jeżeli wady Pomieszczenia stwarzają niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego, a Wynajmujący nie usunie ich w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od chwili otrzymania od Najemcy pisemnego zawiadomienia o wystąpieniu takich wad, z wyjątkiem sytuacji, gdy naruszenie takie nie może być usunięte w powyższym terminie i jednocześnie Wynajmujący rozpocznie naprawę naruszenia w powyższym terminie, a następnie będzie dokładał wszelkich starań w celu jak najszybszego naprawienia takiego naruszenia i usunie takie naruszenie w ciągu kolejnych trzydziestu (30) dni.

3.4 W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych w Punkcie 3.2 powyżej, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania obejmującego utracony Czynsz Podstawowy, a także zwrotu Opłat Eksploatacyjnych oraz innych opłat i wydatków, w tym także poniesionych w związku z zawarciem i wypowiedzeniem Umowy Najmu, za czas, do którego pierwotnie miała obowiązywać Umowa, co Najemca niniejszym uznaje i akceptuje. Jeżeli jednak Pomieszczenie zostanie wynajęte nowemu najemcy, Najemca będzie miał obowiązek zapłaty Wynajmującemu różnicy pomiędzy sumą Czynszu Podstawowego, Opłat Eksploatacyjnych oraz pozostałych opłat i wydatków, o których mowa w zdaniu poprzednim, a sumą czynszu, opłat i wydatków uzyskaną przez Wynajmującego od nowego najemcy Pomieszczenia, za okres od dnia przekazania Pomieszczenia nowemu najemcy do ostatniego dnia, w którym Umowa Najmu miała obowiązywać.

4. **CZYN SZ**

4.1 Począwszy od Dnia Rozpoczęcia, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Czynszu Podstawowego, Czynszu za wyposażenie oraz Czynszu Dodatkowego (jak zdefiniowano poniżej).

4.2 Najemca jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz Wynajmującego, czynszu podstawowego w kwocie [] złotych polskich (słownie: []) powiększonego o należny podatek VAT za metr kwadratowy powierzchni najmu Pomieszczenia („**Czynsz Podstawowy**”).

- 4.3 Najemca jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz Wynajmującego, Czynszu za wyposażenie w kwocie 1717,00 złotych polskich (słownie: tysiąc siedemset siedemnaście) powiększonego o należny podatek VAT za najem wyposażenia meblowego Pomieszczenia.
- 4.4 Czynsz Podstawowy oraz Czynsz za wyposażenie będą płatne miesięcznie z góry w ciągu czternastu (14) dni od dnia otrzymania przez Najemcę faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Faktura może zostać wystawiona po piętnastym (15) dniu miesiąca poprzedzającego miesięczny okres za jaki płatność jest należna.
- 4.5 Strony uzgadniają, że Czynsz Podstawowy będzie rewaloryzowany corocznie na podstawie Wskaźnika Cen Konsumpcyjnych Europejskiej Unii Walutowej "Wszystkie pozycje" ogłaszanego przez Eurostat za okres dwunastu (12) miesięcy "grudzień do grudnia" (na przykład, 1 grudnia 2018 r. do 1 grudnia 2017 r.). Pierwsza rewaloryzacja, zostanie dokonana po zakończeniu 2017 r. Rewaloryzacja Czynszu Podstawowego nie wymaga aneksu do Umowy Najmu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Najemcy. Po tym terminie, czynsz będzie zmieniany z dniem 1 stycznia każdego roku w Okresie Najmu.
- 4.6 W przypadku jeżeli w ciągu danego, roku kalendarzowego obrót Najemcy bez podatku VAT, uzyskany ze sprzedaży prowadzonej w Pomieszczeniu oraz w Sklepie Internetowym, ("**Obrót**"), przekroczy kwotę 950 000 PLN netto (słowie: dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych netto), wówczas Najemca zobowiązany będzie uiścić na rzecz Wynajmującego kwotę w złotych stanowiącą równowartość [] ([]) % Obrotu ("**Czynsz Dodatkowy**"). Jeżeli Czynsz Dodatkowy naliczany jest za niepełny rok kalendarzowy, podstawę jego naliczenia stanowić będzie proporcjonalnie obniżona wysokość Obrotu.
- 4.7 Sprzedaż przez Najemcę towarów oferowanych w Sklepie Internetowym musi być dokonywana przy użyciu tych samych kas fiskalnych, które znajdują się w Pomieszczeniu.
- 4.8 Na potrzeby niniejszej Umowy Najmu, Obrót stanowić będzie łączna kwota sprzedaży netto towarów i/lub usług uzyskana w Pomieszczeniu oraz w Sklepie Internetowym, włączając zamówienia telefoniczne i pocztowe, z wyłączeniem towarów oznakowanych utworami graficznymi i znakami towarowymi, objętych odrębną umową licencyjną zawartą pomiędzy Stronami.
- 4.9 Dla celów ustalenia wysokości Czynszu Dodatkowego, Najemca obowiązany będzie przedstawiać Wynajmującemu kopię deklaracji VAT w jednym z następujących terminów: (i) do 30 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu którego dotyczy deklaracji, w przypadku gdy Najemca dokonuje rozliczeń VAT miesięcznie, lub (ii) do 30 dnia następującego po ostatnim miesiącu kwartału, którego dotyczy zobowiązanie, w przypadku gdy Najemca dokonuje rozliczeń VAT kwartalnie.

- 4.10 Niezależnie od postanowień powyższego Punktu 4.9, do dnia 31 stycznia każdego roku kalendarzowego w trakcie obowiązywania Umowy Najmu, Najemca przedstawi Wynajmującemu raport finansowy wykazujący wysokość Obrotu w roku kalendarzowym poprzedzającym wystawienie takiego raportu. Raport finansowy dotyczący roku kalendarzowego w którym upływa Okres Najmu zostanie przedstawiony w terminie 31 dni od zakończenia tego okresu. Raport finansowy powinien zawierać podpis osób upoważnionych do reprezentacji Najemcy.
- 4.11 Jeśli we właściwym terminie Najemca nie dostarczy Wynajmującemu deklaracji VAT oraz raportu finansowego, o których mowa w Punkcie 4.9 oraz 4.10 powyżej, zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 440 złotych polskich netto za każdy dzień zwłoki. Nie wyłącza to prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
- 4.12 Jeżeli zgodnie z postanowieniami Punktu 4.8 powyżej, Wynajmujący będzie uprawniony do pobrania Czynszu Dodatkowego, wówczas wystawi Najemcy na tą okoliczność fakturę VAT.
- 4.13 W przypadku uzasadnionych podejrzeń Wynajmującego odnoszących się do osiągniętych przez Najemcę obrotów sprzedaży Najemcy w Pomieszczeniu i Sklepie Internetowym w porównaniu z danymi wynikającymi z przedstawianych Wynajmującemu raportów finansowych i deklaracji, o których mowa w Punktach 4.9 i 4.10 powyżej, Wynajmujący będzie uprawniony do zainstalowania w kasie fiskalnej Najemcy odpowiedniego urządzenia umożliwiającego nadzór na transakcjami kasowymi w Pomieszczeniu np. *Blackbox Intelligence System*.

5. **OPŁATY EKSPLOATACYJNE**

- 5.1 Począwszy od Dnia Rozpoczęcia, Najemca będzie uiszczał Opłaty Eksploatacyjne ("**Opłaty Eksploatacyjne**"), które obejmować będą między innymi wydatki na utrzymanie, zarządzanie, ochronę i promocję Muzeum oraz wydatki dotyczące dostawy mediów do Pomieszczenia takich jak energia elektryczna, woda ciepła i zimna, centralne ogrzewanie, usługi telekomunikacyjne.
- 5.2 Strony postanawiają, Opłaty Eksploatacyjne będą płatne w postaci miesięcznego ryczałtu oraz ustalają, że miesięczny ryczałt na Opłaty Eksploatacyjne na dzień zawarcia niniejszej Umowy Najmu wynosi 30 (słownie: trzydzieści) złotych polskich plus VAT za metr kwadratowy powierzchni najmu Pomieszczenia.
- 5.3 Opłaty Eksploatacyjne będą płatne miesięcznie z góry w ciągu czternastu (14) dni od dnia otrzymania przez Najemcę faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Faktura może zostać wystawiona po piętnastym (15) dniu miesiąca poprzedzającego miesięczny okres za jaki płatność jest należna.

5.4 Strony uzgadniają, że Wynajmujący będzie uprawniony do corocznej weryfikacji wysokości Opłat Eksploatacyjnych, w celu zapewnienia jak najlepszego odzwierciedlenia faktycznych kosztów związanych z wydatkami objętymi Opłatami Eksploatacyjnymi.

5.5 W związku z weryfikacją, wysokość Opłat Eksploatacyjnych może ulec zmianie, przy czym taka zmiana nie wymaga aneksu do Umowy Najmu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Najemcy. Wynajmujący na pisemny wniosek Najemcy przedstawi szczegółowe wyliczenia dotyczące zmiany wysokości Opłat Eksploatacyjnych oraz rachunki, faktury i inne dokumenty potwierdzające prawidłowość obliczeń.

6. **ZABEZPIECZENIE**

6.1 Strony postanawiają, że na rzecz Wynajmującego ustanowione zostanie zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, w formie depozytu gotówkowego na rachunku bankowym Wynajmującego, w wysokości dwukrotności (2) miesięcznego Czynszu oraz Opłat Eksploatacyjnych powiększonych o należny od powyższych kwot podatek VAT ("**Zabezpieczenie**").

6.2 W dniu podpisania niniejszej Umowy, Najemca dostarczy Wynajmującemu dokument potwierdzający wpłatę na rachunek Wynajmującego kwoty stanowiącej Zabezpieczenie

6.3 W przypadku naruszenia Umowy Najmu przez Najemcę, Wynajmujący, według własnego uznania może skorzystać z Zabezpieczenia lub jego części w celu pokrycia strat, szkód lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z takim naruszeniem. Przed skorzystaniem z Zabezpieczenia lub jego części Wynajmujący wezwie, Najemcę na piśmie do pokrycia szkód lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z takim naruszeniem. Po bezskutecznym upływie siedmiu (7) dni od dnia dokonania takiego wezwania Wynajmujący będzie uprawniony do skorzystania z Zabezpieczenia, w szczególności w celu uzyskania zapłaty nieuregulowanej części Czynszu oraz kar umownych przewidzianych niniejszą Umową Najmu oraz zaspokojenia uzasadnionych i należycie udokumentowanych roszczeń zgłaszanych wobec Wynajmującego przez osoby trzecie w związku z tym naruszeniem niniejszej Umowy Najmu przez Najemcę.

6.4 Jeżeli na koniec Okresu Najmu Najemca nie narusza Umowy Najmu w sposób uprawniający Wynajmującego do skorzystania z Zabezpieczenia, Zabezpieczenie zostanie zwrócone Najemcy w pełnej wysokości w ciągu sześćdziesięciu (60) dni po dniu opuszczenia przez niego Budynku i przekazania Wynajmującemu Pomieszczenia i jego wyposażenia w stanie określonym w niniejszej Umowie Najmu.

- 6.5 Strony niniejszym postanawiają, że w przypadku jakiegokolwiek sporu dotyczącego istnienia lub wysokości roszczenia objętego Zabezpieczeniem, Wynajmującemu przysługuje prawo do zatrzymania Zabezpieczenia do ostatecznego rozstrzygnięcia sporu. Jeżeli wartość przedmiotu sporu wynosi mniej niż wysokość Zabezpieczenia, wówczas Wynajmujący zwróci Najemcy część Zabezpieczenia nieobjętą sporem.
- 6.6 W przypadku wypłaty jakichkolwiek kwot z tytułu Zabezpieczenia, Najemca uzupełni Zabezpieczenie do wysokości wymaganej zgodnie z obowiązującymi wówczas warunkami Umowy Najmu w ciągu 21 (dwadzieścia jeden) dni od doręczenia pisemnego wezwania Wynajmującego.
- 6.7 01 stycznia każdego roku Okresu Najmu, Najemca skoryguje kwotę Zabezpieczenia tak, aby była ona zgodna z aktualnie obowiązującymi warunkami Umowy Najmu, uwzględniając wtedy obowiązującą wysokość Czynszu, a także powiadomi Wynajmującego w terminie do 7 stycznia każdego roku o dokonanych wyliczeniach oraz zmianie kwoty Zabezpieczenia, jeżeli taka ma miejsce. Zwiększenie wartości Zabezpieczenia lub jej zmniejszenie o kwotę nieprzekraczającą 5% wartości Zabezpieczenia znajdującego się w posiadaniu Wynajmującego w danym czasie nie wymaga zmian, o których mowa powyżej. Najemca jest zobowiązany do dokonania wymaganych zmian w ciągu 14 (czternastu) dni od otrzymania zasadnego wezwania w tej sprawie od Wynajmującego.

7. KORZYSTANIE Z POMIESZCZENIA I PRAWA NAJEMCY

- 7.1 Najemca będzie miał prawo do korzystania z Pomieszczenia wyłącznie w celu prowadzenia sklepu muzealnego, oferującego w szczególności produkty, które stanowić będą poszerzenie i uzupełnienie oferty programowej Wynajmującego dla dzieci, młodzieży i dorosłych, w tym: pozycje książkowe i albumowe m.in. w języku polskim, angielskim, hebrajskim, na tematy żydowskie, historyczne, polityczne, społeczne, gospodarcze, kulturalne i inne, Judaika, zabawki, gry planszowe, prasa, handlowe materiały reklamowe: kubki, smycze, pendrive'y, koszulki, torby, notesy, zakładki, artykuły papiernicze i piśmiennicze z logo Wynajmującego oraz pamiątki z Polski i Mazowsza. Produkty i asortyment oferowane w Pomieszczeniu muszą spełniać wymogi najwyższej jakości oraz nawiązywać do historii i kultury żydowskiej, być zróżnicowane pod względem cenowym i dostosowane do różnych grup klientów, a zabawki muszą spełniać wymogi bezpieczeństwa wymagane przepisami prawa obowiązującymi na terenie Polski (atesty, odpowiednie oznakowanie produktów, instrukcja w języku polskim, itp.).

W Pomieszczeniu zabroniona jest sprzedaż papierosów, alkoholu, środków odurzających, broni, czasopism i prasy o treściach antysemitkich, erotycznych lub innych nie do pogodzenia z działalnością Muzeum i jego misją, jedzenia i środków higienicznych (z wyjątkiem zaakceptowanych przez Wynajmującego).

Wynajmujący ma prawo żądać wycofania artykułu, produktu, który nie spełnia wymogów jakości, jest niezgodny z postanowieniami niniejszego Punktu 7.1 lub jest niezgodny z misją i programem działalności Muzeum.

7.2 Najemca będzie mieć następujące prawa związane z korzystaniem z Pomieszczenia:

- (a) korzystanie z Pomieszczenia w celu prowadzenia sklepu muzealnego w sposób niezakłócony, bez przeszkód lub przerw ze strony Wynajmującego lub innych osób;
- (b) pod warunkiem uiszczania Czynszu Podstawowego, Czynszu za wyposażenie, jeżeli to wymagane Czynszu Dodatkowego, miesięcznej opłaty za prowadzenie e-sklepu (sklepu internetowego) określoną odrębną umową pomiędzy Stronami, oraz Opłat Eksploatacyjnych a także wypełniania innych istotnych postanowień Umowy, stały wstęp do Pomieszczenia, przez siedem (7) dni w tygodniu, dwadzieścia cztery (24) godziny na dobę, z zastrzeżeniem, że Najemca dostosuje się do Zasad Bezpieczeństwa Budynku, w tym do każdorazowego pisemnego kwitowania odbioru kluczy od ochrony Budynku i zdawania tych kluczy po zamknięciu sklepu muzealnego. Dla uniknięcia wątpliwości, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostępie do Pomieszczenia, spowodowane przyczynami za które Wynajmujący nie odpowiada.

8. ZMIANY ORAZ ULEPSZENIA

8.1 Po Dniu Rozpoczęcia, Najemca nie dokona żadnych zmian, modyfikacji oraz ulepszeń w Pomieszczeniu i jego wyposażeniu bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, za wyjątkiem drobnych zmian, które takiej zgody nie będą wymagać.

9. ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO

9.1 Poza obowiązkami Wynajmującego określonymi w innych częściach niniejszej Umowy Najmu, Wynajmujący zobowiązuje się do:

- (a) szybkiego oraz profesjonalnego dokonywania wszelkich napraw, których wykonanie należy do obowiązków Wynajmującego zgodnie z przepisami prawa;
- (b) dwukrotnego w trakcie roku kalendarzowego olejowania drewnianej posadzki w Pomieszczeniu na swój koszt, po uprzednim powiadomieniu Najemcy z co najmniej ____ dniowym wyprzedzeniem o planowanej dacie olejowania;
- (c) z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy Najmu, zapewnienia Najemcy nieprzerwanego korzystania z Pomieszczenia.

10. ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY

10.1 Najemca niniejszym zobowiązuje się do spełniania następujących obowiązków:

- (a) Od Dnia Rozpoczęcia, Najemca będzie prowadził w Pomieszczeniu sklep muzealny, który będzie otwarty, bez żadnych wyjątków w tym zakresie, w godzinach otwarcia Budynku, tj. od 10:00 do 18:00, od poniedziałku do piątku i od 10:00 do 20:00 w środy i w weekendy, z wyjątkiem wtorków (dzień zamknięty, techniczny). Na prośbę Wynajmującego sklep będzie otwarty również w innych terminach i godzinach, umożliwiając obsługę wydarzeń, które odbywają się po godzinach pracy Muzeum, np. imprezy okolicznościowe, koncerty, gale, odczyty, Noc Muzeów itp. Prośbę taką Wynajmujący przedstawi Najemcy nie później niż 14 dni przed takim wydarzeniem.
- (b) Najemca będzie uiszczał Czynsz, jeżeli to wymagane Czynsz Dodatkowy oraz Opłaty Eksploatacyjne, powiększone o należny podatek VAT, oraz wszelkie inne płatności w terminach i w sposób określony w niniejszej Umowie Najmu, bez prawa potrącania jakiegokolwiek należności przysługującej jemu względem Wynajmującego;
- (c) Najemca będzie oferował następujące zniżki dla pracowników oraz darczyńców Wynajmującego:
 - i. [...]
 - ii. [...]
- (d) Najemca bezzwłocznie powiadomi Wynajmującego o wszelkich szkodach powstałych w Pomieszczeniu i podejmie wszelkie możliwe do podjęcia działania mające na celu zmniejszenie takich szkód;
- (e) Najemca zezwoli Wynajmującemu na wejście na teren Pomieszczenia wraz z wykonawcami, robotnikami lub innymi osobami, za uprzednim zawiadomieniem lub też bez takiego zawiadomienia w przypadku nagłych wypadków, w celu:
 - (i) dokonania napraw; oraz
 - (ii) wykonania czynności o których mowa w ust. 9.1 lit. b Umowy;
 - (iii) wyłączenia wszystkich mediów, które powodują szkody w Pomieszczeniu lub Budynku lub przyczyniają się do ich powstania;
 - (iv) sprawdzenia stanu Pomieszczenia lub Budynku; oraz

- (f) Najemca bezzwłocznie wyłączy wszystkie media, które powodują szkody w Pomieszczeniu lub przyczyniają się do ich powstania, i niezwłocznie powiadomi o tym Wynajmującego lub inną osobę upoważnioną przez Wynajmującego;
 - (g) Najemca nie ma prawa podnajmu żadnej części lub całości Pomieszczenia ani też nie będzie zawierał umów, na podstawie których inne osoby upoważnione byłyby do prowadzenia działalności gospodarczej w Pomieszczeniu. Najemca nie będzie również zezwalał osobom trzecim na posługiwanie się adresem Pomieszczenia jako adresem do korespondencji, adresem centrali, siedziby ani też w innej formie;
 - (h) Najemca nie będzie rozładowywał ani załadowywał pojazdów lub w inny sposób dostarczał towarów do (lub ich odbierał z) Pomieszczenia jak tylko korzystając z powierzchni komunikacyjnych na terenie Budynku wskazanych przez Wynajmującego. Dostawy takie, jak również wywóz odpadów i nieczystości z Pomieszczenia, mogą odbywać się wyłącznie w godzinach ustalonych przez Wynajmującego;
 - (i) Najemca zawrze we własnym imieniu umowę o wywóz odpadów i nieczystości z Pomieszczenia;
 - (j) Najemca jest zobowiązany do konserwacji powierzonego wyposażenia meblowego oraz do dokonywania własnym kosztem i staraniem drobnych napraw;
- 10.2 Najemca wyraża zgodę na pokazywanie przez Wynajmującego Pomieszczenia osobom trzecim za uprzednim poinformowaniem Najemcy o takim zamiarze.

11. PRODUKCJA GADŻETÓW

- 11.1 Najemca jest zobowiązany do produkcji gadżetów i produktów zawierających motywy wystawy stałej Wynajmującego (i jej poszczególnych elementów -np. z motywem Gwoźdźca), wystaw czasowych, oraz logotypami i innymi znakami towarowymi Wynajmującego.
- 11.2 Szczegółowe postanowienia odnośnie licencji na wykorzystanie ww. znaków towarowych, materiałów i logotypów oraz opłat z tym związanych określi odrębna umowa licencyjna zawarta pomiędzy Stronami niniejszej umowy.
- 11.3 Produkcja gadżetów będzie się odbywała staraniem i kosztem Najemcy, ale w porozumieniu i po uprzedniej akceptacji projektów przez Wynajmującego.
- 11.4 Wynajmujący ma prawo żądania wycofania przez Najemcę gadżetów niezgodnych lub odbiegających jakością od uzgodnień.

11.5 Najemca jest zobowiązany do współpracy z Wynajmującym przy dystrybucji polskojęzycznych lub polsko- i anglojęzycznych publikacji Wynajmującego (takich jak katalogi wystaw czasowych - średnio 2 rocznie, katalog wystawy stałej i innych wydawnictw o charakterze głównie popularnonaukowym i historycznym).

11.6 Szczegółowe postanowienia odnośnie dystrybucji publikacji Wynajmującego określi odrębna umowa zawarta pomiędzy Stronami niniejszej umowy.

12. PRZESTRZEGANIE REGULAMINÓW

12.1 Najemca będzie przestrzegać regulaminów porządkowych obowiązujących na terenie Nieruchomości, których wykaz stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy Najmu.

12.2 W przypadku naruszenia przez Najemcę, jego pracowników, współpracowników, lub osoby zaproszone przez Najemcę, któregokolwiek z regulaminów obowiązujących w Muzeum, o których Najemca został poinformowany, Wynajmujący zawiadomi o tym fakcie Najemcę oraz wyznaczy odpowiedni termin do usunięcia naruszenia. W przypadku niewykonania zobowiązań wynikających z zawiadomienia, Wynajmujący będzie uprawniony do usunięcia naruszenia na koszt i ryzyko Najemcy lub do rozwiązania Umowy Najmu z winy Najemcy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

12.3 Wynajmujący poinformuje na piśmie Najemcę o zmianie każdego z obowiązujących Najemcę regulaminów. Zmiana regulaminów nie wymaga aneksu do Umowy Najmu, chyba że zmiana skutkuje powstaniem po stronie Najemcy dodatkowych zobowiązań nie przewidzianych w niniejszej Umowie Najmu.

13. UBEZPIECZENIE

13.1 Najemca na własny koszt uzyska i będzie utrzymywał w mocy (opłacając terminowo wszelkie należne składki):

(a) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu roszczeń osób trzecich, w tym Wynajmującego, powstałych w wyniku szkód na osobie, uszkodzenia, lub utraty majątku lub szkód w najmowanej nieruchomości, a suma gwarancyjna na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia wynosić będzie co najmniej 200 000 zł oraz

(b) ubezpieczenie majątkowe od szkód na wyposażeniu wniesionym do Pomieszczenia i od utraty zysku.

13.2 Umowa ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wskazywać będzie Wynajmującego jako dodatkowego ubezpieczonego.

13.3 Umowy ubezpieczenia będą także zawierały zapis, zgodnie z którym nie mogą one zostać rozwiązane inaczej jak tylko za uprzednim pisemnym powiadomieniem Wynajmującego przez ubezpieczyciela z trzydziesto (30) dniowym wyprzedzeniem o zamiarze rozwiązania ubezpieczenia.

- 13.4 Najemca niezwłocznie po zawarciu stosownej umowy ubezpieczenia dostarczy Wynajmującemu kopie wymaganych polis wraz z potwierdzeniem opłacenia składki.
- 13.5 Najemca nie dokona (ani nie zezwoli na dokonywanie) niczego oraz nie będzie przechowywał (ani nie zezwoli na przechowywanie) na terenie Pomieszczenia niczego, co mogłoby naruszyć warunki ubezpieczeń Wynajmującego lub mogłoby uniemożliwić Wynajmującemu uzyskanie ubezpieczeń od ryzyka lub odpowiedzialności w firmach ubezpieczeniowych akceptowanych przez Wynajmującego. Jeżeli w wyniku jakichkolwiek działań lub zaniechań Najemcy, lub wyrażenie przezeń zgody na przechowywanie czegokolwiek na terenie Pomieszczenia, wzrośnie stawka ubezpieczenia Obiektu lub innych ubezpieczeń wykupionych przez Wynajmującego, Najemca zapłaci w terminie 7 dni Wynajmującemu na jego żądanie, potwierdzone stosownym dokumentem wystawionym przez ubezpieczyciela, kwotę takiego podwyższenia.
- 13.6 Wszelkie polisy ubezpieczeniowe, które Najemca ma obowiązek wykupić zgodnie z Umową Najmu, wystawione będą przez jedno z renomowanych towarzystw ubezpieczeniowych działających na rynku.

14. **ZWROT POMIESZCZENIA**

- 14.1 Najemca przekaze Wynajmującemu Pomieszczenie w ciągu 3 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy Najmu ("**Data Zwrotu**").
- 14.2 W Dacie Zwrotu, Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie klucze do Pomieszczenia. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu kluczy do Pomieszczenia w dniu wskazanym powyżej, Wynajmujący będzie upoważniony do otwarcia Pomieszczenia i wymiany zamków na koszt Najemcy.
- 14.3 W Dacie Zwrotu, Najemca zwróci Wynajmującemu wyposażenie meblowe Pomieszczenia według protokołu przekazania, w stanie nie pogorszonym ponad zwykłe zużycie.
- 14.4 W Dacie Zwrotu, Strony sporządzą i podpiszą protokół, w którym przedstawiony zostanie szczegółowo stan Pomieszczenia i jego wyposażenia na taki dzień.
- 14.5 W przypadku, gdy Najemca nie dokona zwrotu Pomieszczenia i jego wyposażenia, zgodnie z powyższymi postanowieniami, wówczas (o ile Najemca nie będzie zajmował Pomieszczenia na podstawie innej umowy z Wynajmującym), nie ograniczając praw Wynajmującego do usunięcia Najemcy z Pomieszczenia lub dochodzenia dodatkowych roszczeń przenoszących kwotę kary umownej, Wynajmujący będzie upoważniony do naliczenia dodatkowego czynszu w wysokości odpowiadającej kwocie dwustu pięćdziesięciu procent (250%) dziennego Czynszu Podstawowego oraz Czynszu za wyposażenie, należnego w danej chwili za każdy dzień zajmowania Pomieszczenia licząc od Daty Zwrotu.

- 14.6 Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszego Punktu 14, Najemca będzie ponadto zobowiązany do pokrycia wszelkich Opłat Eksploatacyjnych, podwyższonych o odpowiednią stawkę podatku VAT za cały czas bezumownego korzystania z Pomieszczenia, należnych za każdy dzień zajmowania Pomieszczenia.
- 14.7 Jeżeli w Dacie Zwrotu okaże się, że Pomieszczenie lub jego wyposażenie jest w stanie wskazującym na eksploatację ponad prawidłowe używanie, Wynajmujący będzie uprawniony do zatrzymania Zabezpieczenia w celu przywrócenia Pomieszczenia i jego wyposażenia do prawidłowego stanu, a jeżeli kwota Zabezpieczenia będzie niewystarczająca, Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia zwrotu poniesionych przez niego kosztów i nakładów.

15. ZAWIADOMIENIA

- 15.1 Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami wynikająca z dokumentów umownych zostanie przygotowana w języku polskim. Wszelkie inne zawiadomienia zostaną dostarczone drugiej Stronie niniejszej Umowy Najmu osobiście lub listem poleconym lub kurierem na adresy wskazane w niniejszej Umowie, o ile Strony nie postanowią inaczej

Najemca wskazuje pana/panią [] jako osobę kontaktową do bieżących kontaktów w związku z Umową, telefon komórkowy: [], e-mail: [...].

Wynajmujący wskazuje pana/panią [] jako osobę kontaktową do bieżących kontaktów w związku z Umową, telefon komórkowy: [], e-mail: [...].

- 15.2 Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili otrzymania go przez stronę, do której jest adresowane.
- 15.3 Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w niniejszej Umowie uznaje się za doręczone.

16. POSTANOWIENIA RÓŻNE

- 16.1 Bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie dokona przelewu (cesji) jakichkolwiek swych praw wynikających z niniejszej Umowy Najmu.
- 16.2 Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy Najmu zostaną sporządzone pisemnie i podpisane zarówno przez Wynajmującego, jak i Najemcę pod rygorem nieważności.
- 16.3 Niniejsza Umowa Najmu została sporządzona w dwóch jednakowych egzemplarzach. Każda ze stron otrzymuje po jednym egzemplarzu.
- 16.4 Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej Umowy, a w szczególności dane go identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września

2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2058 z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.

- 16.5 Wszystkie sprawy nie objęte niniejszą Umową Najmu będą regulowane przepisami Kodeksu Cywilnego.
- 16.6 Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy Najmu lub mające z nią związek zostaną rozstrzygnięte przez Sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Pomieszczenia.
- 16.7 Wszystkie Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy a tytuły użyte w niniejszej Umowie Najmu mają charakter wyłącznie porządkowy.
- 16.8 Każda ze Stron poniesie własne koszty związane z zawarciem i wykonywaniem niniejszej Umowy Najmu.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki

- 1. Plan lokalu na rzucie poziomym budynku,**
- 2. Protokół przekazania lokalu wraz z wyposażeniem meblowym,**
- 3. Lista wyposażenia meblowego Pomieszczenia,**
- 4. Regulaminy i zasady bezpieczeństwa obowiązujące w siedzibie Wynajmującego**
- 5. Założenia dla Najemcy**