

Istotne postanowienia umowy

zawarta dnia

pomiędzy:

Samorządową Instytucją Kultury Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy z siedzibą przy ul. Władysława Łokietka 5, 87-100 Toruń, NIP 956-228-60-29, REGON 340875212, wpisaną rejestru instytucji kultury pod numerem 9/10, reprezentowaną przez:

1. Monikę Wiśniewską – Dyrektora
2. Aleksandrę Sobczak - Głównego Księgowego

zwaną w treści umowy Wynajmującym

a

Wykonawcą działającym pod firmą z siedzibą NIP..... Regon..... działającym na podstawie wpisu reprezentowanym przez (PESEL.....) zamieszkałą /-ym w..... przy ul..... działającą pod firmą z siedzibą w przy ul..... NIP, REGON

zwanym dalej Najemcą, o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest wynajem pomieszczenia znajdującego się w pomieszczeniu Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy, ul. Wł. Łokietka 5, 87 – 100 Toruń o powierzchni całkowitej 35,66 m2 przeznaczonego na cele handlowe, z uwzględnieniem zakresu i wymagań dotyczących przedmiotu najmu określonych w załączniku nr 1 do umowy (Szczegółowy Opis przedmiotu Zamówienia), zwane dalej „przedmiotem umowy”.
2. Do zakresu czynności wykonywanych przez Najemcę należy w szczególności:
 - a) Zagospodarowania powierzchni użytkowej zgodnie z wymaganiami Zamawiającego,
 - b) Zapewnienie asortymentu zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy,
 - c) Zapewnienia obsługi sklepu – personelu, spełniającego wymagania Zamawiającego określone w załączniku nr 1 do umowy,
 - d) Utrzymywania czystości użytkowanego pomieszczenia – w tym codziennego sprzątania pomieszczenia sklepu.

§ 2.

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania pomieszczenia, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy na prowadzenie sklepu.
2. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia pomieszczenia we własny sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności wymienionej w § 2 ust. 1 umowy.
3. Ewentualne zmiany adaptacyjne i zmiany wystroju pomieszczeń Najemca może przeprowadzać wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego, na swój własny koszt.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za utrzymanie czystości wynajmowanych pomieszczeń.
5. Najemca zobowiązuje się zapewnić asortyment sklepu, który w przeważającej części obejmuje produkty o charakterze edukacyjno–naukowym, zgodnie z kategoriami produktów wskazanymi w załączniku 1 do umowy.

§ 3.

Organizacja pracy

1. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia, aby sklep był czynny od momentu otwarcia Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy dla zwiedzających do momentu zamknięcia Centrum w danym dniu.
2. Godziny otwarcia CNMW dla zwiedzających:
 - Wtorek - Piątek od 09:00 do 15:00;
 - Sobota i Niedziela od 11:00 do 17:00;
 - Wyżej wymienione godziny funkcjonowania Centrum mogą ulec zmianie;
 - W poniedziałek CNMW jest nieczynne dla zwiedzających, ale jest normalnym dniem pracy dla pracowników w godz. 8:00 do 16:00.
 - W wyjątkowych terminach CNMW będzie dostępne dla zwiedzających w zmienionych godzinach otwarcia:
 - 6.01.2018 – 11:00-17:00
 - 12-25.02.2018 – 9:00-15:00 (bez tur) od wtorku do piątku
 - 1-3.05.2018 – 11:00-17:00
 - 20.05.2018 – 11:00-17:00
 - 23.06.-31.08.2018 – godz. 10:00-16:00
 - 15.08.2018 – 10:00-16:00
 - 11.11.2018 – 11:00-17:00
3. Informacje dotyczące zmian godzin funkcjonowania Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy zostaną przekazane Najemcy z odpowiednim wyprzedzeniem. W przypadku zmian, o których mowa wyżej strony zawrą stosowny aneks, zmieniający godziny otwarcia sklepu.
4. Sklep może zostać zamknięty po opuszczeniu budynku przez wszystkich zwiedzających.
5. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia otwarcia sklepu w sposób ciągły, w godzinach pracy dla zwiedzających bez możliwości zamknięcia sklepu w godzinach otwarcia budynku dla zwiedzających.
6. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia pomieszczenia sklepu służbom technicznym Wynajmującego w celu dokonania niezbędnych przeglądów, napraw lub usunięcia awarii.
7. Najemca zobowiązuje się nie prowadzić działalności reklamowej w obrębie wynajmowanej powierzchni. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4.

Wynagrodzenie

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu w wysokości brutto.
2. Najemca płacić będzie czynsz miesięczny w wysokości wskazanej w ust. 1 na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w terminie wskazanym na fakturze.
3. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Najemca jest ponadto zobowiązany do ponoszenia:
 - a) zryczałtowanych opłat związanych z energią elektryczną, ciepłem, wodą oraz odprowadzaniem ścieków;
 - b) zryczałtowanych opłat związanych z wywozem śmieci;
 - c) innych kosztów, bezpośrednio generowanych przez Najemcę z tytułu zamawianych przez Najemcę usług (do uzgodnienia z Wynajmującym przed zamówieniem przez Najemcę danej usługi).
5. W zakresie napraw:

- a) zgłaszanie, dokonywanie wszelkich przeglądów i napraw w wyposażeniu sklepu w trakcie obowiązywania gwarancji – po stronie Wynajmującego.
 - b) naprawy i przeglądy nie objęte gwarancją lub po okresie wygaśnięcia gwarancji obciążają Najemcę.
6. Wynajmujący zobowiązuje się do ponoszenia następujących wydatków składających się na koszty utrzymania i eksploatacji sklepu a obejmują wydatki ponoszone w ramach eksploatacji i utrzymania Budynku, w szczególności:
- a) obsługa i konserwacja nieruchomości
 - b) utrzymanie systemów teletechnicznych, klimatyzacji, serwerowni, wind itd.
 - c) opłaty za energię elektryczną, ciepło, odprowadzanie ścieków i wodę
 - d) opłaty za odśnieżanie
 - e) podatek od nieruchomości
 - f) opłaty za sprzątanie i ochronę obiektu

§ 5.

Kary umowne

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego/niewłaściwego wykonania umowy Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu kary umowne z następujących tytułów i w wysokości:
 - 1) w przypadku niewłaściwego wykonania umowy Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1; przez niewłaściwe wykonywanie umowy rozumie się w szczególności:
 - uchylanie od obowiązków przedkładania dodatkowych dokumentów Wynajmującemu, o których mowa w niniejszej umowie;
 - oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim,
 - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową,
 - 2) w przypadku odstąpienia przez Wynajmującego od umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 20% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1.
 - 3) W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania. W razie niewykonania przedmiotowego obowiązku, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 10% stawki czynszu, za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego karę umowną.

§ 6.

Termin wykonania

1. Umowę zawiera się na czas określony od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 30 dniowego okresu wypowiedzenia, przy czym Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, o ile zachodzą ważne powody uzasadniające rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w szczególności w przypadku gdy Najemca:
 - 1) nie przystąpił do wykonywania czynności,
 - 2) zaprzestał wykonywania czynności,
 - 3) pomimo wezwania nie realizuje postanowień umowy.

§ 7.
Postanowienia Końcowe

1. Żadna ze stron nie może bez zgody drugiej strony przenieść na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy.
2. Najemca nie może podnajmować pomieszczenia osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie ponosi żadnych konsekwencji z tytułu prowadzenia przez Najemcę działalności wymienionej w § 1 umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, a w sprawach procesowych przepisy kodeksu postępowania cywilnego. Prawem właściwym jest prawo polskie.
5. Sądem wyłącznie właściwym do rozpoznawania sporów wynikających z niniejszej umowy będzie Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Integralną częścią niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:
 - a) Opis przedmiotu zamówienia – załącznik nr 1
 - b) Kserokopia oferty – załącznik nr 2

Wynajmujący

Najemca