

## UMOWA NAJMU

(„Umowa”)

Zawarta w [•] w dniu [•] pomiędzy:

**Muzeum Wojska Polskiego w Warszawie** z siedzibą przy Al. Jerozolimskich 3, 00-495 Warszawa wpisanym do rejestru państwowych instytucji kultury prowadzonego przez Ministra Obrony Narodowej pod numerem RIK MON 1/2007, oraz do Państwowego Rejestru Muzeów prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego pod numerem DM-IV/PRM/58/99, posługującym się NIP: 701-005-35-04 oraz numerem REGON: 140861819, reprezentowanym przez:

**Pana dr. Adam Buława** – Dyrektora MWP  
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

[•] zwanym dalej „Najemcą”

Wynajmujący i Najemca są dalej wspólnie powoływani jako „Strony”.

### § 1 OŚWIADCZENIE WYNAJMUJĄCEGO

Wynajmujący oświadcza i zapewnia, że posiada tytuł prawny do lokalu o łącznej powierzchni 37,4 m<sup>2</sup>, znajdującego się na terenie Muzeum Katyńskiego, w budynku przy ul. Jana Jeziorańskiego 4 w Warszawie („Lokal”) i jest uprawniony do dysponowania Lokalem na potrzeby zawarcia i wykonania Umowy (rzut Lokalu stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy). Lokal składa się z pomieszczenia głównego o powierzchni 30,6 m<sup>2</sup>, magazynku o powierzchni 2 m<sup>2</sup>, pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 2,8 m<sup>2</sup> oraz toalety dla personelu o powierzchni 2 m<sup>2</sup>.

### § 2 OŚWIADCZENIA NAJEMCY

1. Najemca oświadcza, że:
  - a) podejmuje się wykonania wszelkich nałożonych na Najemcę obowiązków wynikających z Umowy z uwzględnieniem najwyższej staranności oraz rzetelności, wynikającej z profesjonalnego charakteru prowadzonej przez siebie działalności,
  - b) zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń,
  - c) posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia niezbędne do prowadzenia w Lokalu działalności wskazanej w § 3 ust. 1 poniżej,
  - d) adresem do korespondencji jest adres podany w komparycji Umowy.
2. Najemca oświadcza, iż przez cały okres trwania Umowy będzie prowadził działalność gospodarczą określoną w § 3 ust. 1 dochowując należytej staranności w dbaniu o dobre imię Wynajmującego oraz wysoki standard świadczonych usług.

### § 3 PODSTAWOWE WARUNKI NAJMU

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca bierze w najem Lokal, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu kawiarni dla osób zwiedzających Muzeum Katyńskie oraz gości Wynajmującego. Z zastrzeżeniem ust. 2, Najemca zobowiązuje się do otwierania kawiarni w następujących dniach i godzinach:



- a) środa w godz. 10.00 – 17.00,
  - b) od czwartku do niedzieli w godz. 10.00 – 16.00.
2. Najemca zobowiązuje się także do zapewnienia przedłużonej pracy kawiarni w przypadku zmiany godzin funkcjonowania Muzeum Katyńskiego, w szczególności w okresie organizowanych przez Wynajmującego uroczystości.
  3. Najemcę obowiązuje zakaz:
    - a) sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych w Lokalu,
    - b) instalowania w Lokalu jakichkolwiek urządzeń przeznaczonych do gotowania, smażenia i pieczenia, za wyjątkiem ekspresów oraz czajników niezbędnych do przygotowywania kawy i herbaty.
  4. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony. Okres najmu rozpocznie się od Daty Rozpoczęcia Stosunku Najmu wskazanej w ust. 5 poniżej.
  5. Datą Rozpoczęcia Stosunku Najmu jest data wydania Lokalu Najemcy, potwierdzona podpisaniem przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego („**Data Rozpoczęcia Stosunku Najmu**”). Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy. Wydanie Lokalu nastąpi w dniu [•].
  6. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności w Lokalu nie później niż w terminie 30 dni kalendarzowych od Daty Rozpoczęcia Stosunku Najmu.
  7. Najemca jest uprawniony do adaptacji Lokalu do potrzeb prowadzonej działalności, pod warunkiem uprzedniego zaakceptowania jej zakresu i projektu przez Wynajmującego. Najemca oświadcza, że adaptacja będzie polegała na doposażeniu Lokalu w meble i inny sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności określonej w § 3 ust. 1, przy czym adaptacja ta będzie dostosowana do koncepcji i charakteru Muzeum Katyńskiego.
  8. W przypadku dokonania adaptacji bez uzyskania zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego przywrócić stan poprzedni, a z tytułu dokonanych nakładów i wszelkich kosztów z nimi związanych nie może podnosić żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

#### § 4 CZYNSZ I INNE OPŁATY

1. Strony ustalają, iż wysokość zryczałtowanego czynszu miesięcznego z tytułu korzystania z Lokalu przez Najemcę („**Czynsz**”) wynosi:
  - a) w okresie od Daty Rozpoczęcia Stosunku Najmu do dnia [•] - [•] (słownie: [•]),
  - b) od dnia [•] (słownie: [•])  
powiększony o stosowny podatek od towarów i usług. Obowiązek uiszczania Czynszu powstanie od Daty Rozpoczęcia Stosunku Najmu. W przypadku wynajmu Lokalu przez niepełny miesiąc np. w sytuacji rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy w trakcie miesiąca, Czynsz będzie należny proporcjonalnie do faktycznego okresu użytkowania Lokalu.
2. Wysokość Czynszu będzie waloryzowana na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanego corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w terminie do końca stycznia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych lub na podstawie innego wskaźnika, który go zastąpi. Wysokość Czynszu będzie wzrastać o ww. wskaźnik bądź wskaźnik, który go zastąpi od 1 stycznia każdego roku, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu 2018 roku.
3. Niezależnie od Czynszu, począwszy od Daty Rozpoczęcia Stosunku Najmu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kosztów dostarczonej Najemcy energii elektrycznej, w



wysokości określonej stosownie do wskazań podlicznika energii elektrycznej, wg stawek obowiązujących u dostawcy (dalej: „Opłata za media”).

4. Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego do dokonywania płatności z tytułu Umowy na rachunek bankowy Wynajmującego nr: [•], z zastrzeżeniem prawa Wynajmującego do wskazania na piśmie innego sposobu dokonywania płatności. Zapłata dokonana zgodnie ze zdaniem poprzedzającym będzie stanowić należyte wykonanie zobowiązania Najemcy do zapłaty w/w należności z tytułu Umowy.
5. Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Czyszu z góry, w terminie 21 (słownie: dwudziestu jeden) dni licząc od dnia wystawienia faktury. Za datę płatności Strony poczytywać będą datę uznania rachunku Wynajmującego.
6. Opłata za media będzie płatna przez Najemcę na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego faktury. Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Opłaty za Media w terminie 21 (słownie: dwudziestu jeden) dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
7. Wszelkie faktury będą dostarczane Najemcy przez Wynajmującego na adres wskazany w komparycji Umowy.

### **§ 5 OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania następujących obowiązków:
  - a) używania Lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i przestrzegania przepisów sanitarnych oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - b) pokrywania kosztów drobnych napraw i prac konserwacyjnych Lokalu, które z mocy prawa obciążają najemców.
2. Najemca winien korzystać z Lokalu w sposób zapewniający niepogorszenie się jego stanu technicznego, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowego używania oraz zgodnie z właściwymi przepisami BHP i zasadami ochrony przeciwpożarowej; szczególnym obowiązkiem Najemcy jest posiadanie w Lokalu urządzeń i zabezpieczeń przeciwpożarowych, tj. podręcznego sprzętu gaśniczego i utrzymanie go w stałej sprawności i zgodności z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw Lokalu na swój koszt, celem zachowania Lokalu w stanie niepogorszonym. Zobowiązanie to obejmuje również wszelkie ulepszenia oraz dodatki znajdujące się w Lokalu.
4. Począwszy od Daty Rozpoczęcia Stosunku Najmu, Najemca będzie odpowiedzialny za używanie Lokalu zgodnie z Umową oraz zobowiązuje się do utrzymywania Lokalu w porządku i czystości.
5. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia Lokalów zakresie umożliwiającym mu prowadzenie działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 Umowy.
6. Najemca zobowiązany jest wpłacić Wynajmującemu, nie później niż do dnia [•]kaucję w wysokości 1000 zł netto (słownie złotych: jeden tysiąc). Z zastrzeżeniem zdania następnego, Wynajmujący zobowiązany jest zwrócić w całości wpłaconą przez Najemcę kaucję w ciągu 30 dni od dnia w którym Najemca zwolni Lokal. Wynajmujący jest uprawniony do zatrzymania całości lub części kaucji w celu zapłaty Czyszu, Opłaty za Media lub innej niezapłaconej kwoty, jeżeli Najemca zobowiązany jest do jej poniesienia na podstawie niniejszej Umowy, a w szczególności na pokrycie szkód nie wynikających z normalnego użytkowania Lokalu które zostaną opisane i koszt ich usunięcia wyceniony w protokole zdawczo-odbiorczym.

### **§ 6 OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

1. Wynajmujący jest zobowiązany do:



- a) wydania Lokalu na rzecz Najemcy zgodnie z Umową,
  - b) utrzymania Lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych Lokalu, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania Lokalu, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia Lokalu (nie dotyczy to urządzeń instalowanych przez Najemcę);
  - c) zapewnienia swobodnego dostępu do Lokalu oraz do budynku, w którym znajduje się Lokal;
  - d) niezwłocznego zawiadomienia Najemcy, o ile doręczone mu zostaną jakiekolwiek zarządzenia, zawiadomienia, orzeczenia lub decyzje dotyczące Lokalu lub budynku, w którym znajduje się Lokal, które mogłyby mieć wpływ na interes Najemcy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za czasowe przerwy w dostawach do Lokalu energii elektrycznej, wody lub innych mediów.
  3. W każdym przypadku powstania przerwy w dostawach mediów do Lokalu, Wynajmujący podejmie starania w celu niezwłocznego przywrócenia dostaw.
  4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w rzeczach i na osobach Najemcy, znajdujących się w Lokalu.

#### **§ 7 PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI**

1. Najemca zobowiązuje się na swój koszt do złożenia przed notariuszem odpowiedniego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego co do zwrotu Lokalu po ustaniu stosunku najmu (zwrot Lokalu ma nastąpić w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia ustania stosunku najmu) i dostarczyć je Wynajmującemu w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty zawarcia Umowy.
2. W przypadku niedostarczenia przez Najemcę w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości równej miesięcznemu Czyszowi za każdy tydzień opóźnienia.

#### **§ 8 UBEZPIECZENIE**

1. Najemca zobowiązuje się w terminie na 7 dni przed Datą Rozpoczęcia Stosunku Najmu do przedstawienia kopii zawartej i opłaconej umowy ubezpieczenia. Zakres ubezpieczenia obejmuje:
  - a) polisa ubezpieczenia od następstw pożaru, eksplozji, wandalizmu, kradzieży, zniszczeń spowodowanych w związku z awarią systemów wodociągów lub instalacji przeciwpożarowej, obejmująca Lokal, wyposażenie, dekoracje, instalacje znajdujące się w Lokalu, materiały i towary oraz wszelkie przedmioty, za które Najemca jest odpowiedzialny;
  - b) polisa ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej obejmująca szkody poniesione na majątku i osobach.
2. Łączna suma ubezpieczenia z powyższych polis nie będzie niższa niż 200 000 PLN.
3. Najemca będzie zobowiązany do utrzymywania wskazanej powyżej ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres najmu.
4. Najemca jest zobowiązany do przedstawienia polis potwierdzających ochronę ubezpieczeniową na każde żądanie Wynajmującego.

#### **§ 9 PODNAJEM I CESJA**



1. Oddanie Lokalu przez Najemcę w dalszy podnajem, jak również oddanie do bezpłatnego używania całości lub części Lokalu osobie trzeciej wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
2. Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy Najmu na jakikolwiek inny podmiot bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### **§ 10 ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYNAJMUJĄCEGO I NAJEMCY**

W przypadku, gdy jakakolwiek osoba trzecia wystąpi przeciwko Wynajmującemu z roszczeniami dotyczącymi korzystania z Lokalu przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego od odpowiedzialności względem tych osób, a także naprawić poniesioną przez Wynajmującego szkodę (włączając koszty procesu, koszty pomocy prawnej, zasądzone lub uzgodnione w ugodzie kwoty pieniężne) z tym jednak zastrzeżeniem, że niezwłocznie powiadomi Najemcę o takim roszczeniu.

#### **§ 11 ROZWIĄZANIE UMOWYNAJMU**

1. Każda ze Stron jest uprawniona do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym, w drodze pisemnego oświadczenia złożonego Najemcy, z którejkolwiek z następujących przyczyn:
  - a) Wynajmujący zostanie pozbawiony prawa korzystania z Lokalu,
  - b) Najemca utraci prawo do wykonywania działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 Umowy,
  - c) Najemca zalega z zapłatą Czynszu lub Opłaty za Media, a opóźnienie w płatności przekracza co najmniej 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni,
  - d) Najemca nie zaniechał korzystania z Lokalu w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy Najmu, pomimo skierowania do Najemcy przez Wynajmującego wezwania do zaniechania naruszeń i usunięcia ich skutków oraz bezskutecznego upływu terminu 7 (słownie: siedmiu) dni udzielonego Najemcy przez Wynajmującego do zaniechania naruszeń oraz usunięcia ich skutków,
  - e) Najemca nie zawarł wymaganych umów ubezpieczenia, o których mowa w § 8 powyżej bądź naruszył zasady ich obowiązywania lub odnawiania w okresie najmu,
  - f) Najemca naruszył zakaz określony w § 3 ust. 2 Umowy,
  - g) Najemca nie wpłacił Wynajmującemu kaucji, o której mowa w § 5 ust. 6 Umowy,
  - h) Najemca nie dostarczył Wynajmującemu oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o którym mowa w § 7 Umowy,
  - i) jeżeli Najemca dokonał zmian lub przeróbek w Lokalu, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W razie rozwiązania Umowy Najemca jest zobowiązany do wydania Lokalu w stanie niepogorszonym w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni, od dnia rozwiązania stosunku najmu.
4. W razie rozwiązania Umowy Najemca zobowiązany jest do demontażu wszelkich urządzeń i instalacji, zamontowanych w Lokalu przez siebie. W przypadku dokonywania zmian w Lokalu, Strony ustalą każdorazowo na piśmie, w jakim zakresie i na jakich warunkach Wynajmującemu będzie przysługiwać prawo zachowania tych zmian dla siebie w chwili rozwiązania niniejszej Umowy. W przypadku nie dokonania stosownych ustaleń Najemca zobowiązany będzie przywrócić Lokal do stanu sprzed dokonania zmian.
5. Jeżeli w terminie określonym w ust. 3 powyżej Najemca nie usunie rzeczy wniesionych do Lokalu, Najemca upoważnia Wynajmującego do złożenia rzeczy znajdujących się w Lokalu na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy u przedsiębiorcy zawodowo świadczącemu takie usługi. Najemca może odebrać należące do niego rzeczy, pod warunkiem wcześniejszego uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych oraz kosztów poniesionych przez Wynajmującego z tytułu przechowania



rzeczy. Wynajmujący uprawniony jest do usunięcia zabezpieczeń Lokalu, w tym zamków i założeń nowych, jeżeli Najemca nie przekaze Wynajmującemu kluczy i innych środków umożliwiających dostęp do Lokalu w dacie wskazanej w ust. 3 powyżej. Najemca nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego do wejścia do Lokalu i usunięcia zabezpieczeń do Lokalu oraz opróżnienia go z wszelkich przedmiotów po dacie wskazanej w ust. 3 powyżej.

6. Jeżeli w terminie określonym w ust. 3 powyżej, Najemca nie opuści Lokalu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 3/30 (słownie: trzech trzydziestych) miesięcznego Czynszu, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z Lokalu.

## § 12 POSTANOWIENIA RÓŻNE

1. Zapłata określonych w Umowie kar umownych nastąpi w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego noty obciążeniowej. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przeważającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
2. Zmiany Umowy oraz oświadczenia o jej rozwiązaniu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W zakresie nieuregulowanym Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wszelkie zawiadomienia i korespondencja przewidziana w ramach lub w związku z Umową będzie przekazywana w formie pisemnej i doręczana osobiście lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru bądź kurierem na adresy wskazane w komparycji Umowy. Za datę doręczenia pism uważana będzie data poświadczenia odbioru figurująca na zwrotnym potwierdzeniu odbioru. W przypadku braku zwrotnego poświadczenia odbioru, pismo będzie uznane za doręczone po upływie 7 (słownie: siedmiu) dni kalendarzowych od daty figurującej na poświadczeniu jego nadania.
5. Strony zobowiązują się informować wzajemnie o zmianie adresu niezwłocznie, nie później jednak niż w dniu takiej zmiany. W razie nie powiadomienia o zmianie adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres. Zdanie ostatnie ust. 4 powyżej stosuje się odpowiednio.
6. Strony wskazują następujące osoby upoważnione do kontaktów w związku z wykonywaniem Umowy:
  - po stronie Wynajmującego: [•], numer telefonu kontaktowego: [•],
  - po stronie Najemcy: [•], numer telefonu kontaktowego: [•]Zmiana osób kontaktowych jest skuteczna od dnia poinformowania drugiej Strony i nie wymaga uzyskania jej zgody i zachowania formy, o której mowa w ust. 1 powyżej.
7. Osobą odpowiedzialną za realizację niniejszej Umowy ze Strony Wynajmującego jest: [•]
8. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia Umowy nie będzie mieć wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy.
9. Ewentualne spory wynikłe na tle interpretacji bądź wykonania postanowień Umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od zaistnienia sporu. W braku ugodowego załatwienia sporu, sądem właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd rzeczowo właściwy według siedziby Wynajmującego.
10. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
11. Następujące Załączniki stanowią integralną część Umowy:
  - (i) Załącznik nr 1 – rzut Lokalu,
  - (ii) Załącznik nr 2 – wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.

**WYNAJMUJĄCY:**

MUZEUM WOJSKA POLSKIEGO

A. Bula  
dr Adam BULAWA

**NAJEMCA:**







**PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY**  
**KAWIARNII MUZEUM KATYŃSKIEGO ODDZIAŁU MARTYROLOGICZNEGO**  
**MUZEUM WOJSKA POLSKIEGO W WARSZAWIE**

sporządzony w dniu ..... 2017 roku o godzinie .....

**1. PRZEKAZUJĄCY/WYNAJMUJĄCY:** Muzeum Wojska Polskiego w Warszawie

**2. PRZYJMUJĄCY/NAJEMCA:** .....

4. Umowa (nr, z dnia): ..... z dnia ..... 2017 r.

5. Przedmiot umowy:

.....

Po dokonaniu oględzin miejsca świadczenia usług oraz pomieszczeń wynajmujący przekazuje w użytkowanie, na zasadach określonych w umowie najmu, pomieszczenie kawiarni wraz z instalacją budowlaną i teletechniczną oraz wyposażeniem:

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa</i>	<i>j.m.</i>	<i>Liczba</i>	<i>Uwagi dot. stanu technicznego</i>
1.				*) mogą być dołączone zdjęcia
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				

Uwagi Przyjmującego/Najemcy:

.....

Uwagi Przekazującego/Wynajmujący:

.....

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Przyjmujący/Najemca

.....

Przekazujący/Wynajmujący

.....