

Załącznik nr 3
do Regulaminu konkursu ofert
na wybór najemcy, który będzie prowadził działalność
w zakresie udostępniania audioprzewodników
w budynku Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu _____ 2024 r. w Gdańsku, zwana dalej „Umową”, pomiędzy:

Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku, pl. Władysława Bartoszewskiego 1, 80-862 Gdańsk, Państwową Instytucją Kultury, wpisaną do państwowego rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego pod numerem 101/2017, posiadającą osobowość prawną, działającą w szczególności, na podstawie aktu o utworzeniu i statutu nadanego przez organizatora Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, NIP 5833241894, REGON 367011290, reprezentowanym przez: prof. dr. hab. Rafała Wnuka – p.o. Dyrektora

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

_____ z siedzibą _____

NIP _____ REGON _____ KRS _____

reprezentowanym przez:

zwanym w treści umowy „Najemcą”

zwanymi łącznie „Stronami” a osobno „Stroną”

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest stanowisko audioprzewodników mieszczące się w Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku, zwane dalej stanowiskiem, o całkowitej powierzchni użytkowej 16 m², składające się z ograniczonej z dwóch stron lady o wymiarach: wysokość 90 cm, szerokość 60 cm, długość 680 cm. Opis przedmiotu najmu stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.
2. Stanowisko przeznaczone jest do prowadzenia działalności polegającej na udostępnianiu zwiedzającym audioprzewodników na warunkach określonych przez Wynajmującego w ofercie złożonej przez Najemcę oraz Regulaminie konkursu wraz z załącznikami oraz pytaniami i odpowiedziami. Oferta Najemcy stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy. Regulamin

konkursu wraz z załącznikami oraz pytaniami i odpowiedziami stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy.

3. Dopuszcza się wynajem stanowiska tylko na usługę udostępniania audioprzewodników. Przez usługę udostępniania audioprzewodników należy rozumieć wydawanie i odbieranie urządzeń, utrzymywanie urządzeń w gotowości do wypożyczenia oraz obsługę zwiedzających.
4. Najemca będzie prowadzić działalność w godzinach otwarcia Muzeum dla zwiedzających. Wynajmujący w rzadkich przypadkach przewiduje prowadzenie działalności przez Najemcę również poza dniami i godzinami otwarcia Muzeum. Każda taka potrzeba będzie zgłaszana Najemcy z minimum 3-dniowym wyprzedzeniem.
5. Wszelkie koszty związane z wyposażeniem stanowiska w niezbędny sprzęt pokrywa Najemca.

§ 2

1. Umowę zawiera się na czas określony od 02.01.2025 r. do 31.12.2026 r.
2. Termin uruchomienia działalności udostępniania audioprzewodników na stanowisku nastąpi w dniu 02.01.2025 r.

§ 3

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - 1) Najemca w terminie określonym w § 2 ust. 2 Umowy nie rozpoczął świadczenia na stanowisku usług określonych w Umowie lub nie świadczy tych usług, przez okres dłuższy niż 10 kolejnych dni roboczych;
 - 2) w terminie do 10 dni od daty podanej w § 6 ust. 4 nie nastąpi wydanie stanowiska z przyczyn leżących po stronie Najemcy, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na przedłużenie tego terminu;
 - 3) Najemca nie uzyskał wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń, wynikających z obowiązujących przepisów, umożliwiających prowadzenie działalności udostępniania audioprzewodników, o ile obowiązek taki będzie wynikał z odrębnych przepisów;
 - 4) Najemca nie dokona we własnym imieniu i na własny rachunek zakupu i instalacji wyposażenia stanowiska, zgodnie z terminami i koncepcją wskazaną w złożonej ofercie konkursowej, stanowiącej **Załącznik nr 2** do Umowy;
 - 5) Najemca używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i przepisami prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia;
 - 6) Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z warunkami niniejszej umowy, w szczególności dokona zniszczenia lub dewastacji przedmiotu najmu lub jeśli działania podjęte w przedmiocie najmu przez Najemcę lub inne osoby działające w jego imieniu będą uniemożliwiać lub utrudniać Wynajmującemu i osobom trzecim dostęp do przedmiotowego najmu;

- 7) Nastąpią zmiany w przedmiocie najmu, które będą miały wpływ na działalność Wynajmującego;
 - 8) Najemca wynajął, podnajął lub oddał do używania stanowisko lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego;
 - 9) Najemca nie płaci czynszu i opłat wymienionych w §7 ust. 1 i ust. 2 przez dwa kolejne miesiące lub suma zaległości w płatnościach z ww. tytułów przekracza kwotę odpowiadającą kwocie czynszu netto za dwa miesiące;
 - 10) Stwierdzono zniszczenia bądź dewastację przedmiotu najmu.
2. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym.

§ 4

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności udostępniania audioprzewodników na stanowisku uzyska własnym kosztem i staraniem wszystkie niezbędne zgody i pozwolenia wynikające z obowiązujących przepisów, umożliwiające prowadzenie działalności będącej przedmiotem konkursu. Dokumenty te Najemca przedłoży Wynajmującemu najpóźniej na 2 dni przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu.
2. Najemca niezwłocznie po przekazaniu stanowiska, lecz przed rozpoczęciem działalności udostępniania audioprzewodników, dokona we własnym imieniu i na własny rachunek zakupu i instalacji wyposażenia stanowiska bez prawa dochodzenia roszczeń w tym zakresie wobec Wynajmującego oraz zgodnie z koncepcją wskazaną w złożonej ofercie konkursowej, stanowiącą Załącznik nr 2 do Umowy.
3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia.
4. Najemca zobowiązany jest wykonywać działalność udostępniania audioprzewodników w sposób umożliwiający prowadzenie statutowej działalności Wynajmującego.
5. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu na inną działalność, zarówno w całości, jak i w części.
6. Najemca nie może oddać części lub całości przedmiotu najmu osobom trzecim do używania lub podnajmowania bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione przez Wynajmującego koszty usunięcia uszkodzeń i awarii powstałych z winy Najemcy. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący dokonuje wszelkich napraw na podstawie odrębnych umów zawartych z podmiotami trzecimi wedle wynikających z tych stosunków zobowiązaniowych stawek.
2. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego wykonywać żadnych czynności w zakresie napraw, serwisów, konserwacji czy przeglądów na meblach, instalacjach elektrycznych i innych przyłączach dostępnych w obrębie stanowiska.

3. Wynajmujący zobowiązuje się do informowania Najemcy na min. 3 dni przed o planowanych terminach obowiązkowych przeglądów, serwisów i konserwacji urządzeń znajdujących się w obrębie przedmiotu najmu.
4. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może ingerować w strukturę budynku oraz stałego istniejącego wyposażenia, tj. ściany, podłogi, szklenie, meble itp. Ingerencje rozumie się jako uszkodzenie, przerwanie struktury poprzez m.in. wiercenie, wycinanie, kucie, itp.
5. Najemca jest zobowiązany powiadomić Wynajmującego o nagłych awariach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i budynku.
6. Najemca ma obowiązek dbać o stanowisko i utrzymywać w jego obrębie porządek.
7. W przypadku konieczności dokonania na stanowisku lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego, na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.
9. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się na stanowisku. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane.
10. W celu zapewnienia kontroli właściwej eksploatacji stanowiska, Wynajmujący ma prawo do dokonywania oględzin stanowiska, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o jego terminie z 2 dniowym wyprzedzeniem.
11. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.
12. Najemca umożliwi dostęp na wynajmowanym stanowisku do przyłącza energetycznego oraz okablowania umożliwiającego dostęp do Internetu w godzinach otwarcia Muzeum.

§ 6

1. Najemca zapoznał się dokładnie z przedmiotem najmu i stwierdza, że nadaje się on do prowadzenia w nim działalności, o której mowa w § 1 ust. 2.
2. Najemca oświadcza, że znane mu są zasady i ograniczenia wynikające ze specyfiki funkcjonowania budynku.
3. Wydanie przedmiotu najmu zostanie potwierdzone protokołem podpisanym przez Najemcę i Wynajmującego.
4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie do 02.01.2025 r.
5. Najemca przedstawi nie później niż na 2 dni przed przystąpieniem do realizacji przedmiotu Umowy:
 - 1) wykaz personelu Najemcy oraz innych osób, które mają mieć dostęp do Przedmiotu najmu w związku z realizacją niniejszej umowy (Załącznik nr 3 do Umowy);

- 2) w przypadku jakichkolwiek zmian Najemca obowiązany jest do niezwłocznej aktualizacji Załącznika nr 3. Wszelkie zmiany winny być poprzedzone co najmniej 7 dniowym pisemnym uprzedzeniem Wynajmującego;
- 3) Wynajmujący zapewni wstęp dla w/w osób tylko do pomieszczeń i miejsc niezbędnych do realizacji Przedmiotu najmu;
- 4) osoby niewskazane w wykazie mogą nie zostać wpuszczone na teren Przedmiotu najmu;
- 5) osoby oddelegowane przez Najemcę do realizacji Przedmiotu najmu mają obowiązek zdawania kluczy we właściwym „depozytorze kluczy”, każdorazowo przed opuszczeniem obiektu.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad bezpieczeństwa obowiązujących w Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku, w tym przestrzegania:
 - 1) Instrukcji ruchu osobowo-materiałowego;
 - 2) Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.
7. Najemca, w uzasadnionych przypadkach związanych z bezpieczeństwem, zobowiązuje się do wykonywania poleceń pracowników ochrony.
8. Wynajmujący zobowiązany jest do przeszkolenia wszystkich pracowników, przed rozpoczęciem działalności, z zakresu zasad ochrony ppoż, BHP oraz ruchu osobowo-materiałowego, obowiązujących w obiekcie Muzeum.

§ 7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: _____ zł netto (słownie: _____ netto) powiększony o prowizję stanowiącą iloczyn łącznej liczby wydanych w danym miesiącu audioprzewodników oraz następujących kwot: _____ zł netto (słownie: _____ netto) w przypadku audioprzewodników służących do zwiedzania wystawy głównej oraz _____ zł netto (słownie: _____ netto) w przypadku audioprzewodników służących do zwiedzania wystawy czasowej, przy czym z wyłączeniem urządzeń służących audiodeskrypcji.
2. Czynsz oraz prowizja, o których mowa w ust. 1 naliczane są z góry za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy najmu i płatny w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Wynajmujący będzie wystawiać co miesiąc faktury VAT dla Najemcy. Nieotrzymanie przez Najemcę faktury przed upływem terminu płatności nie zwalnia go od obowiązku zapłaty w terminie. Czynsz oraz prowizja pobierane są od momentu uruchomienia działalności udostępniania audioprzewodników, nie później jednak niż od dnia określonego w § 2 ust. 2.
3. Należności wynikające z umowy płatne będą przelewem na podane konto Wynajmującego: Bank Gospodarstwa Krajowego nr 81 1130 1121 0006 5623 4420 0009. Najemca dokonując przelewu obowiązany jest podać w tytule numer umowy oraz rodzaj opłat i miesiąc, którego przelew dotyczy. Datą zapłaty jest data jej uznania przez Bank prowadzący rachunek Wynajmującego.

4. W przypadku opóźnienia w płatnościach Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek w ustawowej wysokości od niezapłaconej kwoty lub kwoty zapłaconej z opóźnieniem, obliczanej za każdy dzień opóźnienia.
5. Wynajmujący w uzgodnieniu z Najemcą może żądać dodatkowych opłat, np. z tytułu reklamy.
6. Poza waloryzacją, o której mowa w ust. 10 czynsz nie będzie ulegał zmianie przez cały okres najmu.

§ 8

1. Strony zgodnie oświadczają, iż w dniu _____ Najemca wpłacił na konto Wynajmującego, prowadzone przez Bank Gospodarstwa Krajowego nr 81 1130 1121 0006 5623 4420 0009 kaucję pieniężną w kwocie _____ zł brutto (słownie: _____ brutto).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 przeznaczone jest na poczet pokrycia zaległego czynszu i opłat dodatkowych, o których mowa w §7 ust. 1, 2 oraz kosztów remontu stanowiska po zwolnieniu go przez Najemcę w stanie gorszym niż w protokole przekazania lokalu z uwzględnieniem naturalnego zużycia a także na poczet wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania ze stanowiska kar umownych i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia swoich należności z tytułów wymienionych w ust. 2 z kaucji, na co Najemca wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić właściwą kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
5. W przypadku, gdy w dacie zwrotu stanowiska Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń, kaucja wniesiona w formie pieniężnej podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.
6. W przypadku opóźnienia Najemcy w otwarciu działalności udostępniania audioprzewodników Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 0,5% wartości rocznego czynszu najmu brutto tytułem kary umownej za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 20 %.
7. W przypadku rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu najmu brutto.
8. Najemca zapłaci karę za uruchomienie sygnału przeciwpożarowego w wyniku nieprawidłowego użytkowania (uruchomienie procedury powiadomienia straży pożarnej). Kara wynosi **2000 zł brutto** + pokrycie wszelkich roszczeń przedłożonych Zamawiającemu przez służby/podmioty zewnętrzne (osoby fizyczne, straż itd.). Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli wartość szkody przekroczy kwotę kary umownej.
9. Najemca zapłaci karę w wysokości **500 zł brutto** za bezpodstawne awaryjne otworenie drzwi poprzez zbitcie szybki w systemie otwierania drzwi ewakuacyjnych.

10. Najemca zapłaci karę w wysokości **3000 zł brutto** za każdorazowe działania niezgodne z obowiązującym w Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku Planem Ochrony wraz z Instrukcjami.
11. Strony ustalają limit kar umownych w wysokości 30% rocznego czynszu najmu brutto.

§ 9

1. Wszelkie pisma Najemcy do Wynajmującego będą kierowane na adres:
Plac Władysława Bartoszewskiego1, 80-862 Gdańsk
2. Wszelkie pisma Wynajmującego do Najemcy będą kierowane na adres:

3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie danych kontaktowych. Nie wywiązanie się z tego obowiązku spowoduje, że wysłane pismo na adres, określony w ust. 1 i 2 zostanie uznane za doręczone. Pismo awizowane dwukrotnie również uznaje się za doręczone.

§ 10

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
2. W razie niewykonania obowiązku wynikającego z ust. 1 Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości podwójnej stawki czynszu, o której mowa w §7 ust. 1, za każdy miesiąc lub proporcjonalnie do okresu korzystania.
3. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu stanowiska w stanie niepogorszonego, jednak nie ponosi on odpowiedzialności za zużycia stanowiska będące następstwem jego prawidłowego używania.
4. Jeżeli Najemca ulepszył stanowisko w dodatkowe urządzenia za zgodą Wynajmującego, które nie są możliwe do zdemontowania, Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub zażądać zwrotu kosztów z tytułu przywrócenia stanowiska do stanu pierwotnego, lub przywrócenia stanowiska do stanu pierwotnego przez Najemcę.

§ 11

1. Wynajmujący oświadcza, że jego przedstawicielem w zakresie związanym z wykonaniem Umowy będzie: _____, tel. +48 _____, e-mail: _____.
2. Najemca oświadcza, że jego przedstawicielem w zakresie związanym z wykonaniem Umowy będzie: _____, tel. +48 _____, e-mail: _____.
3. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany Umowy. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o zmianie osób, o których mowa w ust. 1 i 2, w terminie 3 dni od dnia zaistnienia zmiany.

§ 12

1. Zamawiający podaje swoje dane kontaktowe:
 - 1) adres korespondencyjny: pl. Władysława Bartoszewskiego 1, 80-862 Gdańsk;
 - 2) adres e-mail: sekretariat@muzeum1939.pl;
 - 3) tel. +48 58 323 75 20.
2. Wykonawca podaje swoje dane kontaktowe:
 - 1) adres korespondencyjny: _____;
 - 2) adres e-mail: _____;
 - 3) tel.: _____.
3. Strony zobowiązane są wzajemnie informować się w formie pisemnej lub elektronicznej o każdej zmianie danych kontaktowych. W przypadku zaniechania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni znany drugiej Stronie adres wskazany w ust. 1 lub 2 uznaje się za skutecznie doręczoną.

§ 13

Zgodnie z art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) Wynajmujący informuje a Najemca przyjmuje do wiadomości, że:

- 1) administratorem danych osobowych Najemcy jest Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku, pl. Władysława Bartoszewskiego 1, 80-862 Gdańsk;
- 2) kontakt z Inspektorem Ochrony Danych: iod@muzeum1939.pl;
- 3) dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a i b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.;
- 4) odbiorcami danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa, w szczególności Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego;
- 5) dane osobowe przechowywane będą przez okres zgodny z odnośnymi przepisami prawa;
- 6) Najemca posiada prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia (z wyjątkiem art. 17 ust. 3 pkt. E RODO) lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych, w przypadkach wskazanych w RODO;
- 7) Najemca ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego;
- 8) podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować odmową realizacji Umowy dla której zebranie danych osobowych jest niezbędne.

§ 14

1. Umowa została zawarta i podlega wykonaniu zgodnie z prawem obowiązującym na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej, w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360).
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności przekazać praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich.
4. Wszelkie zmiany treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Strony zgodnie postanawiają, że o ile niektóre postanowienia Umowy są nieważne lub bezskuteczne, pozostałe pozostają w mocy i są wiążące dla Stron. Postanowienie uznane za nieważne lub bezskuteczne uważa się za zmienione w taki sposób, aby umożliwić realizację pierwotnej intencji Stron oraz celów ekonomicznych i prawnych, które Strony chciały osiągnąć.
6. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, w szczególności dotyczące jej ważności, skuteczności, obowiązywania, wykonania, niewykonania lub nienależytego wykonania będą rozpoznawane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Gdańsku.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
8. Integralną częścią Umowy są:
 - 1) Załącznik nr 1 – Opis przedmiotu najmu;
 - 2) Załącznik nr 2 – Oferta Najemcy;
 - 3) Załącznik nr 3 – Wykaz personelu Najemcy;
 - 4) Załącznik nr 4 – Regulamin konkursu wraz z załącznikami, pytaniami i odpowiedziami

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA