

**UMOWA**  
**najmu przestrzeni na prowadzenie kawiarni muzealnej**  
**w Pawilonie Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie**  
**położonym w Warszawie, przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 22**

zawarta dnia ..... 2020 roku pomiędzy:

**Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie** z siedzibą w Warszawie, REGON 140187435, NIP 5252341832, wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego pod numerem RIK 58/2005, (dalej: Muzeum lub Wynajmujący) reprezentowanym przez:

.....

a

.....<sup>1</sup> reprezentowanym przez:

.....

**§ 1**  
**Słownik**

1. Ilekroć w umowie jest mowa o:
  - 1) Dokumentacji konkursu należy przez to rozumieć Regulamin i OPK;
  - 2) Konkursie należy przez to rozumieć konkurs ogłoszony przez Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie mający na celu wyłonienie najemcy przestrzeni w pawilonie wystawienniczym Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie, przestrzeni zewnętrznej przylegającej do pawilonu wraz z określeniem warunków, które musi spełnić najemca wyłoniony w konkursie;
  - 3) Muzeum należy przez to rozumieć Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie;
  - 4) Ofercie – należy przez to rozumieć ofertę Najemcy wraz z załącznikami złożoną w Konkursie;
  - 5) Najemcy należy przez to rozumieć .....;<sup>2</sup>
  - 6) OPK należy przez to rozumieć Opis przedmiotu konkursu wraz ze wszystkimi załącznikami;

---

<sup>1</sup> Dane zwycięzcy konkursu tj. firma (imię i nazwisko lub nazwa) wraz z oznaczeniem formy prawnej, adres nr NIP i REGON, oznaczenie właściwego rejestru

<sup>2</sup> Dane Najemcy

- 7) Pawilonie należy przez to rozumieć Pawilon wystawienniczy Muzeum położony w Warszawie przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 22 wraz z terenem przyległym;
  - 8) Pomieszczeniach należy przez to rozumieć określone w OPK pomieszczenia przekazane Najemcy do wyłącznego lub wspólnego z Muzeum używania na podstawie Umowy;
  - 9) Stronie - należy przez to rozumieć w zależności od kontekstu Muzeum, Najemcę lub Muzeum i Najemcę łącznie;
  - 10) Tarasie należy przez to położoną na zewnątrz Pawilonu przestrzeń drewnianą od strony północnej;
  - 11) Umowie należy przez to rozumieć niniejszą umowę.
2. Pojęcie zdefiniowane na potrzeby Umowy należy rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w Umowie niezależnie od tego czy zostały użyte w liczbie pojedynczej czy mnogiej oraz niezależnie od użytej formy deklinacyjnej.
  3. Tytuły paragrafów nie stanowią treści Umowy i mają charakter jedynie porządkujący, jednakże mogą służyć interpretacji zapisów umownych w przypadku ewentualnych sporów interpretacyjnych pomiędzy Stronami.

## **§ 2**

### **Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem umowy jest najem przestrzeni Pawilonu na działalność kawiarni muzealnej na zasadach określonych w Dokumentacji Konkursu i Ofercie stanowiących integralną część Umowy.
2. W ramach prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie umowy działalności Najemca jest zobowiązany w szczególności do:
  - 1) Prowadzenia kawiarni;
  - 2) Obsługi cateringowej wydarzeń organizowanych w Muzeum.
3. Szczegółowe zasady prowadzenia kawiarni, świadczenia usług cateringowych, udostępniania Pomieszczeń, usług ochrony i sprzątnięcia Pomieszczeń oraz odpowiedzialności za znajdujące się w Pawilonie mienie określa Dokumentacja Konkursu.

## **§3**

### **Ogólne zasady korzystania z Pomieszczeń**

1. W ramach umowy Muzeum odpłatnie udostępnia Najemcy Pomieszczenia na prowadzenie działalności gastronomicznej (kawiarnia).
2. W okresie od dnia 1 maja do dnia 30 września Muzeum zezwala Najemcy na korzystanie z Tarasu z przeznaczeniem na sezonową działalność kawiarnianą. W przypadku sprzyjających warunków atmosferycznych Strony dopuszczają możliwość wykorzystywania tych przestrzeni przez Najemcę także poza sezonem po wcześniejszym pisemnym uzyskaniu zgody Muzeum.

3. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w Pawilonie nie ma możliwości usytuowania sali dla palących i zobowiązuje się do wprowadzenia i egzekwowania zakazu palenia.
4. Działalność Najemcy nie może zakłócać swobodnego dostępu pracowników, współpracowników i gości Muzeum do Pawilonu.
5. Działalność Najemcy będzie prowadzona w godzinach wskazanych w Opisie Przedmiotu Konkursu.
6. Strony dopuszczają wydłużenie funkcjonowania Kawiarni, w szczególności celem realizacji zaplanowanych i uzgodnionych z Muzeum, eventów. Wydłużenie godzin funkcjonowania Kawiarni wymaga każdorazowo zgody Muzeum wyrażonej co najmniej w formie wiadomości e-mail.
7. W piątki i soboty od godziny 22:00 Najemca zobowiązany jest do zapewnienia własnej ochrony (obecność co najmniej jednego pracownika ochrony). W pozostałe dni ochrona jest wymagana w przypadku uzyskania zgody na otwarcie kawiarni po godzinie 24:00. Muzeum zastrzega sobie prawo żądania większej liczby ochroniarzy (nie więcej niż 3) z uwagi na rangę eksponowanych w dacie wydarzenia obiektów.
8. W przypadku niewywiązania się z obowiązku określonego w ust. 7 powyżej Muzeum zastrzega sobie prawo natychmiastowego zamknięcia kawiarni i opróżnienia kawiarni z osób i sprzętu na koszt Najemcy. W takim przypadku Najemcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia związane z zamknięciem kawiarni.
9. Taras będzie wykorzystywany wyłącznie na ustawienie stolików dla konsumentów i nie może służyć do magazynowania jakichkolwiek materiałów, przedmiotów czy towarów lub prowadzenia działalności reklamowej.
10. Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) używania Pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej Dokumentacją Konkursu i Umową;
  - 2) dbałości o estetykę i wystrój Pomieszczeń, zgodną ich z charakterem;
  - 3) przestrzegania porządku i czystości w Pomieszczeniach, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza wymogami sanitarno-epidemiologicznymi;
  - 4) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń i przedłożenia ich kopii Muzeum oraz oryginałów do wglądu, przed terminem rozpoczęcia działalności w Pomieszczeniach;
  - 5) wyposażenia Pomieszczeń w sprzęty niezbędne dla realizacji usług będących przedmiotem Umowy (np. meble, sprzęt kuchenny, naczynia, sztuce etc.);
  - 6) przestrzegania zasad określonych w instrukcjach bezpieczeństwa pożarowego oraz ogólnie obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej, a także innych zarządzeń i regulaminów dotyczących Pawilonu;
  - 7) niedokonywania bez pisemnej zgody Muzeum zmian naruszających w sposób trwały lub tymczasowy substancji Pomieszczeń, a w szczególności wymiany okien, drzwi, przebudowy otworów, przebudowy układu wnętrza, samowolnej wymiany mebli lub innych elementów wystroju wnętrz;
  - 8) nieoddawania Pomieszczeń w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części, w tym organizowania eventów lub spotkań zamkniętych na rzecz podmiotów trzecich;

- 9) zapewnienia środków sanitarnych i czystości zgodnie z zapotrzebowaniem wynikającym z prowadzonej działalności;
- 10) prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z prawem, zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, w szczególności powstrzymania powstrzymywania się od działań, w tym organizacji eventów, o charakterze dyskryminującym osoby lub grupy osób z uwagi na płeć, pochodzenie rasowe lub etniczne, niepełnoprawność fizyczną lub intelektualną, wyznanie, orientację seksualną, poglądy polityczne.
11. Najemca jest zobowiązany do zachowania istniejącego lub zakładanego przez Muzeum układu mebli oraz innych elementów wyposażenia i wystroju wnętrz. W przypadku ustawiania w Pomieszczeniach mebli lub innego wyposażenia określonego w Dokumentacji Konkursu meble i wyposażenie winny być:
  - 1) estetyczne,
  - 2) dostosowane do charakteru i wystroju nieruchomości,
  - 3) zatwierdzone przez Muzeum.
12. Najemca zobowiązany jest do samodzielnego uzyskania wszystkich koniecznych pozwoleń i zgód stosownych organów i służb związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzonej działalności.
13. Pracownicy i współpracownicy Najemcy mają obowiązek przestrzegać poleceń porządkowych wydawanych na terenie nieruchomości przez kierownictwo Muzeum oraz pracowników ochrony strzegących Pawilonu, w zakresie bezpieczeństwa osób i mienia.
14. Najemca może dokonać prac adaptacyjnych i zmiany aranżacji Pomieszczeń do potrzeb wykonywanej działalności na własny koszt, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Muzeum. Wyłączenie Pomieszczeń z eksploatacji spowodowane pracami aranżacyjnymi i adaptacyjnymi nie zwalnia Najemcy z płacenia czynszu i innych świadczeń
15. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na Pomieszczenia przechodzą z chwilą rozwiązania umowy nieodpłatnie na rzecz Muzeum, jednakże Najemca jest uprawniony do odbioru w naturze nakładów użytecznych i zbytkowych pod warunkiem przywrócenia Pomieszczeń do stanu pierwotnego. Odbiór nakładów powinien nastąpić w terminie dwóch tygodni od momentu rozwiązania umowy pod rygorem uznania, iż przeszły one na własność Muzeum.
16. Wszelkie naprawy, adaptacje i podobne prace dokonywane przez Najemcę we własnym zakresie w trakcie trwania Umowy, które powodują hałas i zakłócenia porządku, mogą być wykonywane wyłącznie po uzgodnieniu terminu ich realizacji z Muzeum. Wykonywane prace nie mogą powodować zanieczyszczeń pomieszczeń wspólnych. Powstałe w wyniku prac odpadki, gruz, śmieci winny być usuwane starannie i na koszt Najemcy.

#### **§ 4**

##### **Wydanie Pomieszczeń**

1. Wydanie i zwrot Pomieszczeń nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Wydanie Pomieszczeń nastąpi w ciągu 7 dni od dnia podpisania Umowy.
3. Podczas czynności wydania Pomieszczeń Strony dokonają obmiaru z natury Pomieszczeń oraz spiszą stan podliczników na podstawie wskazań, których następować będą rozliczenia mediów pomiędzy Muzeum a Najemcą.
4. Stan Pomieszczeń opisany w protokole, o którym mowa w ust. 1 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu Stron po zakończeniu Umowy i po wydaniu Pomieszczeń przez Najemcę.
5. Po przejściu Pomieszczeń, Najemca zobowiązany jest swoim staraniem i na swój koszt, do adaptacji przedmiotu umowy w zakresie niezbędnym dla prawidłowej realizacji przedmiotu umowy oraz zgodnie z założeniami wskazanymi w Dokumentacji Konkursu.
6. Od momentu przejścia Pomieszczeń Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących napraw w Pomieszczeniach oddanych do wyłącznego użytku Najemcy i ich wyposażenia w sposób niepomniejszający wartość Pomieszczeń, związanego ze zwykłym zużyciem eksploatacyjnym i uszkodzeniami mechanicznymi, w szczególności:
  - 1) bieżącej konserwacji i naprawy ścian i posadzek,
  - 2) napraw zamków i zamknięć okien i drzwi,
  - 3) bieżącej konserwacji, naprawy, wymiany umywalek, sedesów, oraz innych urządzeń, w które Pomieszczenia są wyposażone,
  - 4) uzupełniania oświetlenia w Pomieszczeniach,
  - 5) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
  - 6) naprawy i wymiany sprzętu zalicznikowej instalacji elektrycznej w Pomieszczeniach,
  - 7) odnawiania Pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokali w należytej czystości, zgodnie z dyspozycją Muzeum
  - 8) bieżącego utrzymywania czystości w Pomieszczeniach.
7. W Pomieszczeniach używanych wspólnie przez Muzeum i Najemcę zasady konserwacji i utrzymania czystości Pomieszczeń określa OPK.
8. Zwrot pomieszczeń nastąpi w ciągu 7 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.

## **§ 5**

### **Kawiarnia**

1. Oficjalna nazwa kawiarni prowadzonej w Pawilonie brzmi.....
2. Najemca gwarantuje, iż przygotowywane potrawy i napoje nie będą powodować immisji, w szczególności w postaci intensywnego zapachu na inne niż kawiarnia pomieszczenia Pawilonu, w szczególności zaś na przestrzeń wystawienniczą.
3. W przypadku występowania immisji Muzeum jest uprawnione do nakazania Najemcy do powstrzymania się od serwowania potraw lub napojów powodujących immisje.
4. Najemca zobowiązuje się do udzielenia stałego rabatu od cen brutto w wysokości .....% dla pracowników Muzeum na sprzedawane kawiarni dania i napoje. Zniżka nie obejmuje

napojów alkoholowych, piw bezalkoholowych oraz piwa carmi. Warunkiem naliczenia niżki jest okazanie identyfikatora Muzeum.

5. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną tak, aby nie kolidowało to w żaden sposób z bieżącą działalnością Muzeum.
6. Najemca zobowiązuje się do świadczenia na rzecz Muzeum usługi cateringowej polegającej na obsłudze gastronomicznej wydarzeń organizowanych przez Muzeum.
7. Muzeum w terminie co najmniej 3 dni przed planowanym wydarzeniem przedstawi Najemcy informacje dotyczące przewidywanej liczby osób oraz ewentualne oczekiwania co do menu.
8. Najemca w ciągu 24 godzin od momentu otrzymania zgłoszenia od Muzeum przedstawi kosztorys usługi cateringowej oraz propozycje menu. Muzeum zastrzega sobie prawo zlecenia zrealizowania usługi cateringowej innemu podmiotowi niż Najemca.
9. *Wykonawca w terminie 7 dni od podpisania umowy, oraz w późniejszym okresie funkcjonowania umowy na każde żądanie Wynajmującego w terminie 3 dni, winien wykazać, że co najmniej ..... osób z pośród personelu kawiarni są zatrudnione na podstawie umowy o pracę w wymiarze pełnego etatu za wynagrodzeniem nie niższym niż minimalne wynagrodzenie za pracę. W celu wykazania okoliczności, o której mowa w zdaniu poprzedzającym Najemca przedstawi Wynajmującemu umowę o pracę oraz oświadczenie pracownika – dokumenty powinny być sporządzone w sposób zgodny z przepisami o ochronie danych osobowych, przy czym anonimizacji nie podlega imię i nazwisko pracownika oraz wymiar etatu.*
10. *Wykonawca w terminie 7 dni od podpisania umowy, oraz w późniejszym okresie funkcjonowania umowy na każde żądanie Zamawiającego w terminie 3 dni, winien wykazać, że co najmniej ..... osób z pośród personelu kawiarni zostały zatrudnione do jej wykonania z pośród osób niepełnosprawnych w rozumieniu ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. W celu wykazania okoliczności, o której mowa w zdaniu poprzedzającym Najemca przedstawi Wynajmującemu umowę o pracę/zlecenia oraz dokument potwierdzający niepełnosprawność pracownika – dokumenty powinny być sporządzone w sposób zgodny z przepisami o ochronie danych osobowych, w szczególności nie muszą podlegać ujawnieniu stopień i przyczyna niepełnosprawności, a jedynie potwierdzenie jej istnienia.*<sup>3</sup>

## **§ 6**

### **Czynsz**

1. Z tytułu czynszu Najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości wskazanej w ofercie Najemcy.
2. Strony zgodnie ustalają że Najemca zwracać będzie Muzeum koszty zużytej energii elektrycznej oraz będzie pokrywać koszty zużytej wody i ścieków na podstawie

---

<sup>3</sup> Tekst pisane kursywą opcjonalny, w zależności od oferty Wykonawcy

wskazanego według podliczników rzeczywistego stanu zużycia, a ponadto ponosić będzie zryczałtowaną opłatę z tytułu wywozu śmieci w wysokości 1000 zł powiększone o podatek VAT (dalej „Opłaty”).

3. Czynsz oraz Opłaty płatne będą na podstawie wystawianych faktur (refaktur) przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze do 10 dnia każdego miesiąca – w przypadku nieodręczenia faktury (refaktury) do tej daty, termin płatności wynosi 7 dni robocze od daty doręczenia.
4. Najemca wyraża zgodę na doręczenia mu faktur drogą elektroniczną. Za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień, w którym wiadomość z fakturą została zarejestrowana na serwerze poczty wychodzącej Wynajmującego.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz Opłat obciążających Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. Muzeum zastrzega sobie prawo potrącenia należności z kaucji w przypadku zalegania z płatnościami lub na pokrycie wyrządzonych szkód.
7. W ramach opłacanego czynszu Muzeum może udostępnić Najemcy możliwość reklamowania prowadzonej działalności w oparciu postanowienia niniejszej umowy na stronie internetowej Muzeum, ale zastrzega sobie prawo do uprzedniego akceptowania oraz weryfikowania treści informacji tam umieszczanych przez Najemcę.
8. W przypadku niewydania Pomieszczeń w całości lub w części po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 300% czynszu jaki był przewidziany za ten miesiąc, za każdy rozpoczęty miesiąc używania Pomieszczeń bez tytułu prawnego.

## **§ 7**

### **Kontrola realizacji Umowy**

1. Muzeum jest uprawnione do przeprowadzenia inspekcji pomieszczeń przekazanych do wyłącznego użytku Najemcy w każdym czasie, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy o zamiarze dokonania inspekcji. Powyższy zapis nie ogranicza dostępu Muzeum do pomieszczeń wspólnych, ani do pomieszczeń przekazanych Najemcy do wyłącznego użytku do których Muzeum ma zagwarantowany dostęp na zasadach określonych w OPK.
2. Muzeum zastrzega sobie prawo kontroli spełnienia przez osoby przygotowujące posiłki i serwujące napoje posiadania ważnych badań epidemiologiczno-sanitarnych. W tym celu Muzeum może wezwać Najemcę do przedstawienia stosownych dokumentów w wyznaczonym przez Muzeum terminie.

## **§ 8**

### **Ubezpieczenie**

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody rzeczowe i osobowe wyrządzone osobom trzecim z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w Pomieszczeniach, w tym w szczególności w trakcie imprez organizowanych przez Najemcę.

2. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej przez cały okres trwania niniejszej umowy.
3. Zakres ubezpieczenia umowy, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu powinien zawierać:
  - 1) odpowiedzialność cywilną Najemcy za szkody w nieruchomościach i mieniu ruchomym w związku z wynajmem pomieszczeń, o których mowa w § 1 niniejszej umowy.
  - 2) odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową za szkody rzeczowe i osobowe wyrządzone pracownikom Muzeum i osobom trzecim wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością gastronomiczną, z włączeniem ryzyka zatruc pokarmowych.
4. Umowa ubezpieczenia w zakresie ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1 niniejszego paragrafu powinna być zawarta na sumę ubezpieczenia w wysokości co najmniej 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia.
5. Umowa ubezpieczenia w zakresie ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2 niniejszego paragrafu powinna być zawarta na sumę ubezpieczenia w wysokości co najmniej 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia.
6. W przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia z rocznym okresem ubezpieczenia Najemca zawiera kolejną umowę ubezpieczenia z zachowaniem ciągłości ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres trwania niniejszej umowy.

## **§ 9**

### **Wyłączenia odpowiedzialności**

1. Muzeum nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy oraz mienie jego pracowników i klientów znajdujące się w Pomieszczeniach oraz za szkody powstałe w tym mieniu w wyniku kradzieży, pożaru i innych żywiołów.
2. Muzeum nie ponosi odpowiedzialności za bezpieczeństwo osób zatrudnionych przez Najemcę, ani innych osób działających w jego imieniu i na jego rzecz oraz osób korzystających z Pomieszczeń w związku z działalnością Najemcy.
3. Muzeum nie ponosi odpowiedzialności za działania Najemcy, w szczególności za jakiegokolwiek zdarzenia, wypadki losowe i szkody powstałe w związku z działalnością Najemcy oraz za szkody i straty osób trzecich wynikłe z jego działalności.
4. Muzeum nie będzie odpowiedzialne za czasowe przerwy w pracach wszystkich mediów wynikające z powodów od niego niezależnych.

## **§ 10**

### **Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy**



1. W ciągu 7 dni od daty podpisania umowy Najemca wpłaci przelewem kaucję gwarancyjną w wysokości trzykrotności średniego miesięcznego czynszu rozumianego jako iloraz sumy czynszów z rok kalendarzowy i liczby 12, tj. .... zł brutto na konto Muzeum nr .....
2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy przez Muzeum w terminie 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy w kwocie nominalnej po ewentualnym potrąceniu należności Muzeum na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy.
3. Kaucja o której mowa w ust. 1 może być wniesiona również w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej ważnej co najmniej do 31 sierpnia 2022 roku, o treści zaakceptowanej uprzednio przez Muzeum.
4. W terminie 30 dni od dnia podpisania umowy, Najemca przekaże Muzeum sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. co do obowiązku zapłaty czynszu najmu wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia ich płatności oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Pomieszczeń wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności do wysokości kwoty 200.000,00 złotych brutto. Zdarzeniem od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty będzie odpowiednio upływ wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub upływ terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Pomieszczeń. Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia 2022 r.
5. W terminie 30 dni od dnia podpisania umowy, Najemca przekaże Muzeum oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku opróżnienia i wydania Pomieszczeń w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest wygaśnięcie lub rozwiązanie Umowy.
6. Koszty aktów notarialnych o których mowa w ust. 4 i 5 ponosi Najemca.

## **§ 11**

### **Czas trwania i rozwiązanie Umowy**

1. Umowa zostaje zawarta do dnia 30 września 2021 r. od dnia podpisania umowy, jednak nie dłużej niż do czasu otwarcia nowej siedziby Muzeum.
2. Muzeum zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem na dzień w którym Najemca mógł się zapoznać z treścią oświadczenia o rozwiązaniu Umowy w następujących przypadkach
  - 1) W przypadku niedostarczenia przez Najemcę dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia o którym mowa w § 8;
  - 2) W przypadku opóźnienia Najemcy w złożeniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy w postaci kaucji gwarancyjnej
  - 3) W przypadku opóźnienia Najemcy w złożeniu któregośkolwiek z oświadczeń o poddaniu się egzekucji, o których mowa w § 10 ust. 4 lub 5

- 4) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i mimo wyznaczenia mu na piśmie dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu, nie czyni tego;
  - 5) zaległość Najemcy względem Muzeum wynosi na dzień złożenia oświadczenia, co najmniej 50.000,00 zł;
  - 6) niepodjęcia przez Najemcę działalności w Pawilonie w ciągu 7 dni od dnia jego przejęcia przez Najemca;
  - 7) nienależytego korzystania przez Najemcę z Pomieszczeń rozumianego w szczególności jako zmianę przeznaczenia Pomieszczeń lub trzykrotne naliczenie Najemcy kar umownych;
  - 8) uzasadnionego podejrzenia popełnienia przestępstwa, rozumianego co najmniej jako wszczęcie postępowania karnego przez uprawniony do tego organ, w związku z prowadzoną w kawiarni działalnością lub co najmniej trzykrotnego ukarania za wykroczenie w związku z prowadzoną w kawiarni działalnością;
  - 9) w przypadku, gdy Najemca na etapie konkursu złożył Wynajmującemu fałszywe oświadczenia, co do okoliczności określonych w §8 ust. 1 pkt 2-3 Regulaminu Konkursu (oświadczenia o niezaleganiu i niekaralności);
  - 10) W przypadkach przewidzianych w Kodeksie cywilnym dla rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia
3. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca w następujących przypadkach:
- 1) zmiany przepisów prawa bądź wydania rozstrzygnięcia administracyjnego, które uniemożliwi lub utrudni prowadzenie działalności Najemcy na terenie nieruchomości;
  - 2) konieczności wykonywania robót budowlanych na terenie Pawilonu, uniemożliwiających lub utrudniających możliwość prowadzenia działalności Najemcy, o ile uniemożliwienie lub utrudnienie prowadzenia działalności będzie przekraczało miesiąc;
  - 3) utraty przez Muzeum prawa do dysponowania Pawilonem lub wydania decyzji, nakazu postanowienia albo innego aktu przez uprawniony do tego organ uniemożliwiającej prowadzenie działalności Najemcy w Pawilonie.
4. Każda ze Stron ma prawo do wypowiedzenia Umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego bez wskazywania przyczyny.
5. Umowa może ulec wcześniejszemu rozwiązaniu w każdym czasie w trybie porozumienia Stron.

## **§ 12**

### **Kary umowne**

1. Muzeum przysługują od Najemcy następujące kary umowne:

- 1) za nieprzestrzeganie godzin otwarcia kawiarni:
    - a) 100 zł za każdą godzinę w której kawiarnia była nieczynna;
    - b) 500 zł za każdą godzinę w której kawiarnia była czynna;
  - 2) za brak zapewnienia ochrony przez Najemcę w przypadkach przewidzianych w umowie 2.000,00 zł za każdy stwierdzony przypadek;
  - 3) za zorganizowanie eventu lub spotkania zamkniętego bez zgody Muzeum w wysokości 5.000 zł za każdy taki przypadek;
  - 4) z tytułu rozwiązania Umowy z przyczyn określonych w § 11 ust. 2 w wysokości 100.000,00 zł, z zastrzeżeniem, że kara umowna ulega zmniejszeniu o 5.000,00 zł za każdy pełny miesiąc obowiązywania umowy;
  - 5) w przypadku naruszenia postanowień §3 ust. 10 pkt 10 umowy (zakaz działalności dyskryminującej i sprzecznej z dobrymi obyczajami) w wysokości 2.000,00 zł za każdy stwierdzony przypadek;
  - 6) *w przypadku menu nie zawierającego dań wegetarianskich i wegańskich w wysokości 200 zł za każdy taki stwierdzony przypadek;*
  - 7) *w przypadku menu sporządzonego w mniejszej liczbie języków niż deklarowana w ofercie 50 zł za każdy ujawniony przypadek;*
  - 8) *w przypadku niezapewnienia gościom kawiarni/Muzeum dostępu do bezpłatnej wody pitnej w wysokości 200 zł za każdy stwierdzony przypadek;*
  - 9) *w przypadku nieprzedstawienia w terminie informacji lub dokumentów, o których mowa w § 5 ust. 9 lub 10 Umowy, w wysokości 100,00 PLN za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w przedstawieniu dokumentów;*
  - 10) *w przypadku utrzymywania stanu zatrudnienia poniżej minimalnego wymaganego Umową poziomu, określonego w § 5 ust. 9 lub 10 Umowy w wysokości 300,00 zł za każdego pracownika poniżej minimalnego poziomu za każdy dzień, w którym minimalny poziom zatrudnienia nie był przez Wykonawcę utrzymywany;<sup>4</sup>*
2. Naliczenie kar umownych lub ich zapłata nie pozbawia Muzeum uprawnienia do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
  3. Muzeum jest uprawnione do potrącenia naliczonych kar umownych z kaucji gwarancyjnej. W takim wypadku kaucja gwarancyjna podlega uzupełnieniu w terminie wskazanym przez Muzeum, nie krótszym niż 7 dni.

### **§ 13**

#### **Szczególne postanowienia w związku z obowiązywaniem stanu epidemii wywołanej wirusem SARS-CoV-2**

1. Z uwagi na ograniczenia w funkcjonowaniu kawiarni z uwagi na epidemię SARS-COV-2, Strony postanawiają co następuje:

---

<sup>4</sup> Tekst pisany kursywą zostanie wprowadzony opcjonalnie w zależności od treści oferty

- 1) w przypadku ograniczenia funkcjonowania kawiarni wewnątrz Pawilonu, przewiduje się bonifikatę w stawce czynszu, w wysokości 40% wartości netto w okresie od maja do września oraz 50% wartości czynszu netto w okresie od października do kwietnia.
  - 2) w przypadku wprowadzenia całkowitego zakazu prowadzenie działalności gastronomicznej wynikającego z przepisów powszechnie obowiązujących, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty 10% wartości czynszu.
2. Bonifikata o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 nie dotyczy Opłat. W przypadku gdy ograniczenia będą występować przez część miesiąca bonifikata naliczona zostanie proporcjonalnie do czasu trwania ograniczenia.

#### **14**

#### **Klauzula salwatoryjna**

1. Jeśli którekolwiek postanowienie niniejszej umowy okaże się niezgodne z prawem, nieważne lub niewykonalne w świetle prawa obowiązującego obecnie lub w przyszłości, wówczas – zgodnie z intencją Stron – pozostanie to bez wpływu na pozostałe postanowienia umowy. Ponadto – zgodnie z intencją Stron – każde postanowienie niniejszej umowy, które jest niezgodne z prawem, nieważne lub niewykonalne zostanie zastąpione w ramach niniejszej umowy, o ile będzie to możliwe, postanowieniem zgodnym z prawem, ważnym i wykonalnym, lecz zbliżonym w swoich warunkach do postanowienia niezgodnego z prawem, nieważnego lub niewykonalnego.
2. W przypadku rozbieżności pomiędzy Umową a Dokumentacją Konkursu pierwszeństwo mają postanowienia Dokumentacji Konkursu, w szczególności OPK.

#### **§ 15**

#### **Poufność**

3. Najemca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej ustaniu wszelkich informacji dotyczących Muzeum, ze szczególnym uwzględnieniem informacji dotyczących wszelkich danych technicznych, technologicznych budynku, organizacyjnych i innych informacji podlegających prawnej ochronie dotyczących Muzeum.
4. Wszelkie informacje uzyskane w trakcie wykonywania niniejszej umowy i dotyczące drugiej Strony, stanowią tajemnicę, której ujawnienie osobie trzeciej traktowane będzie jako naruszenie przepisów o nieuczciwej konkurencji.
5. Obowiązek zachowania tajemnicy trwa - bez ograniczenia - także po ustaniu niniejszej umowy.
6. Nie są objęte obowiązkiem poufności informacje powszechnie znane, o ile nie zostały ujawnione z naruszeniem Umowy, a także informacje przekazywane uprawnionym do tego organom władzy publicznej, a także innym podmiotom o ile takie przekazanie następuje na podstawie i w granicach prawa.

## §16

### Postanowienia końcowe

1. Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszystkie zawiadomienia lub oświadczenia przekazywane Stronom będą sporządzane na piśmie i przekazywane na adres odpowiednio
  - 1) Muzeum – Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie, ul. Pańska 3, 00-124 Warszawa
  - 2) Najemca - .....
3. Zmiana adresu dla czynności o którym mowa w ust. 2 wymaga formy pisemnej pod rygorem uznania zawiadomień pism i oświadczeń za prawidłowo doręczone.
4. Następujące załączniki do umowy stanowią jej integralną część:
  - 1) Dokumentacja Konkursu, w tym:
    - a) Regulamin Konkursu;
    - b) OPK
  - 2) Oferta Wykonawcy
5. Do spraw nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące najmu oraz innych obowiązujących przepisów prawa.
6. Ewentualne spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Pawilonu.
7. Najemca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że treść niniejszej umowy, w tym w szczególności wysokość wynagrodzenia stanowi informację publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 06 września 2001 roku (t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1429 z późn. zm.) o dostępie do informacji publicznej.
8. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**MUZEUM**

**NAJEMCA**