

**UMOWA**  
**najmu pomieszczenia usługowego nr 1 znajdującego się w budynku Centrum Sportu i**  
**Rekreacji UMG w Gdyni przy ul. Morskiej 81-87**

W dniu ..... pomiędzy:

**Uniwersytetem Morskim w Gdyni**, posiadającym numer REGON: 0001415112, posiadającym numer NIP: 586-001-28-73, z siedzibą przy ul. Morskiej 81-87, 81-225 Gdynia, reprezentowanym przez:

**Filipa Malata - Kanclerza UMG**  
przy kontrasygnacie **Kwestora UMG – Eugeniusz Pawła Orzeszek**

zwanym dalej „Uniwersytetem” lub ”Uczelnią lub „Wynajmującym”,

**a**

.....  
.....  
.....  
.....

Reprezentowaną przez:

.....

zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie Stronami lub z osobna – Stroną,

w następstwie przeprowadzonego postępowania przetargowego na wynajem pomieszczenia w celu prowadzenia działalności, została zawarta umowa o następującej treści [**Umowa**]:

**§ 1**

1. Uniwersytet powierza, a Najemca przejmuje obowiązek prowadzenia działalności - z wyłączeniem sprzedaży wyrobów tytoniowych i alkoholu, położonego w budynku Centrum Sportu i Rekreacji UMG w Gdyni przy ul. Morskiej 81-87, na zasadach określonych Umową oraz ofertą z dnia ..... oraz Regulaminem przetargu, które to dokumenty stanowią integralną część Umowy.
2. Najemca oświadcza, że znana mu jest lokalizacja, w której ma być prowadzona działalność, znany mu jest stan Pomieszczenia nr 1 oraz zobowiązuje się ponosić pełną odpowiedzialność i wszelkie ryzyka, w tym ryzyko gospodarcze związane z prowadzeniem działalności.

## § 2

Najemca oświadcza, że posiada uprawnienia do prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz zobowiązuje się do prowadzenia tej działalności w zakresie zgodnym z Umową oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## § 3

1. Uniwersytet oddaje Najemcy na czas trwania Umowy do korzystania w celu prowadzenia działalności pomieszczenie o powierzchni 54,71 m<sup>2</sup> [**Lokal**], którego szczegółowy wykaz pomieszczeń oraz powierzchnię określa załącznik nr 1 Umowy stanowiący jej integralną część.
2. Przekazanie Lokalu, o którym mowa w ust. 1 nastąpi protokolarnie po podpisaniu umowy, ze szczegółowym opisem lub rzutem pomieszczeń oraz wyliczeniem sprzętu i mebli. Protokół przekazania stanowi integralną część umowy.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania Lokalu osobom trzecim w jakiegokolwiek formie do odpłatnego lub bezpłatnego korzystania bez uprzedniej pisemnej zgody Uczelni. Naruszenie obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym jest bezskuteczne względem Uniwersytetu i uprawnia Uniwersytet do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu Lokalu w stanie wynikającym z normalnej eksploatacji. Z czynności wydania Lokalu Uczelni sporządzony zostanie protokół zdawczo – odbiorczy.
5. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca nadal korzysta z Lokalu zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Uczelni odszkodowania w wysokości dwukrotności stawki czynszu najmu wynikającej z ostatniej wystawionej na rzecz Najemcy przez Uczelnię faktury. Niezależnie od obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym, Najemca zwróci Uniwersytetowi należności z tytułu dodatkowych opłat, w tym za dostawy mediów.
6. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy wszelkie dokonane przez Najemcę nakłady na Lokal, w szczególności nakłady adaptacyjne, stają się własnością Uczelni bez obowiązku zapłaty wynagrodzenia i/lub odszkodowania.
7. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najemca zobowiązuje się usunąć z Lokalu wszelkie wniesione przez Niego i stanowiące jego własność lub własność osób trzecich rzeczy ruchome. W wypadku nie wykonania przez Najemcę obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym Najemca upoważnia Uczelnię do oddania tych rzeczy na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy.
8. Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy przedłożyć Wynajmującemu do akceptacji oświadczenie w formie aktu notarialnego o podaniu się rygorowi egzekucji w zakresie opuszczenia i opróżnienia Lokalu w trybie art. 777 kodeksu postępowania egzekucyjnego. W wypadku nieprzedłożenia oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym lub ponownego przedłożenia oświadczenia niespełniającego wymagań Wynajmującego, Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia.

## § 4

1. Na czas trwania Umowy Najemca przejmuje materialną odpowiedzialność za przekazane pomieszczenia i/lub sprzęt wyszczególnione w protokole przekazania.
2. Najemca może wyposażyć Lokal na własny koszt w dodatkowe meble i/lub urządzenia i/lub sprzęt, które uzna za niezbędne do prowadzenia działalności, z zastrzeżeniem, że urządzenia

te muszą spełniać wymogi jakości i/lub bezpieczeństwa pracy przewidziane właściwymi przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

## § 5

1. Najemca będzie korzystał z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób niepowodujący dewastacji Lokalu. Naruszenie obowiązków opisanych w zdaniu poprzedzającym stanowi dla Wynajmującego podstawę do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia.
2. Za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu Uniwersytetu a będące wynikiem nienależytej eksploatacji Lokalu lub zaniedbań związanych z prowadzeniem w Lokalu przez Najemcę działalności Najemca ponosi odpowiedzialność materialną. Najemca zobowiązuje się jednocześnie do naprawienia powstałych w ten sposób szkód w terminie zgodnie z wezwaniem Uczelni.

Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzeniem działalności a stanowiące następstwo działania lub zaniechania Najemcy, Jego pracowników, współpracowników lub osób działających w Jego imieniu lub interesie.

## § 6

Po zakończeniu Umowy Najemca przekaze Uniwersytetowi Lokal w stanie nie pogorszym, po uwzględnieniu bieżącej eksploatacji na podstawie protokołu przekazania. W przypadku stwierdzenia braków, ubytków lub uszkodzeń Najemca zapłaci Uniwersytetowi równowartość szkód w terminie zgodnie z wezwaniem Uczelni.

## § 7

1. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek przeróbek i/lub modernizacji i/lub adaptacji w Lokalu i/lub sprzęcie i/lub meblach bez wcześniejszej pisemnej zgody Uniwersytetu. Naruszenie przez Najemcę obowiązku uzyskania zgody, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym stanowi podstawę do wypowiedzenia Umowy przez Uniwersytet bez wypowiedzenia.
2. Uniwersytet zastrzega sobie prawo nieograniczonej kontroli Lokalu i sposobu korzystania z niego, jak również sposobu eksploatacji sprzętu oraz mebli stanowiących własność Uczelni.

## § 8

1. Obowiązki Uniwersytetu:
  - a. remonty pomieszczeń w wypadku gdy konieczność taka wynika z zaleceń odpowiednich organów wydanych zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa,
  - b. zapewnienie na koszt Najemcy dostaw mediów do Lokalu w zakresie niezbędnym do funkcjonowania zgodnie z Umową,
2. Uniwersytet nie ponosi odpowiedzialności za szkodę powstałą w mieniu Najemcy a stanowiącą następstwo niewłaściwej obsługi sprzętu i/lub urządzeń przez Najemcę i/lub wynikającą z braku należytej staranności Najemcy.

## § 9

1. Do obowiązków Najemcy niezależnie od pozostałych postanowień Umowy należy zapewnienie na Jego koszt:

- a. utrzymywania Lokalu w należyтым stanie higieniczno-sanitarnym oraz zachowanie staranności w używaniu pomieszczeń i wyposażenia,
  - b. bieżącego wyposażenia Lokalu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności,
  - c. bieżącego wyposażenia Lokalu w środki czystości i higieny osobistej pracowników oraz środki ochronne dla konsumentów zgodnie z przepisami lub zaleceniami właściwych organów sanitarno-epidemiologicznych,
  - d. wnoszenia opłat należnych organom kontrolnym za przeprowadzane przez nie czynności,
  - e. posiadania wszelkich zgód i pozwoleń, koncesji na prowadzenie działalności z zapisów prawa,
  - f. zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą.
2. Najemca w związku z uczestnictwem w przetargu na korzystanie z Lokalu wpłacił Uczelni wadium w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu brutto, które pełni funkcję kaucji gwarancyjnej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Uczelni względem Najemcy. Uczelni przysługuje prawo potrącenia należności przysługujących mu względem Najemcy z wpłaconej kaucji. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 7 dni od dnia rozwiązania Umowy w wypadku braku roszczeń Uczelni względem Najemcy.
  3. Najemca zobowiązuje się w czasie obowiązywania Umowy uiszczać na rzecz Uczelni miesięcznie czynsz najmu w wysokości ..... [ .....] **zł netto**, tj. w wysokości ..... [ .....] **zł brutto**.
  4. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Uczelni dodatkowych opłat eksploatacyjnych w wysokościach odpowiednio:
    - a. za energię elektryczną wg wskazań licznika x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT,
    - b. za wodę zimną ryczałt 3 m<sup>2</sup> x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT,
    - c. za wodę ciepłą ryczałt 1,5 m<sup>2</sup> x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT,
    - d. za ogrzewanie wg powierzchni –54,71 m<sup>2</sup> x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT.
  5. Płatność należności o których mowa w ust. 3 i 4 nastąpi każdorazowo na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT dostarczonej za pośrednictwem poczty elektronicznej z adresu Wynajmującego: [gospodarczy@au.umg.edu.pl](mailto:gospodarczy@au.umg.edu.pl) na adres Najemcy: ..... w terminie wskazanym na fakturze. Za datę płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
  6. W przypadku opóźnienia w terminie płatności przez Najemcę Wynajmujący będzie naliczał odsetki za opóźnienie.
  7. Najemca zobowiązuje się zapewnić wywóz nieczystości stałych z Lokalu zgodnie z zawartymi przez Najemcę odrębnymi umowami.
  8. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz najmu będzie waloryzowany raz do roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany treści Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu. Wysokość opłat za świadczenia dodatkowe może ulec podwyższeniu w wypadku wzrostu ich cen u dostawców.

## § 10

1. Uniwersytet ma prawo, poprzez upoważnione osoby, do przeprowadzenia kontroli prawidłowości wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z Umowy. Najemca zobowiązany jest w trakcie przeprowadzania kontroli udzielać wszelkich wyjaśnień oraz okazywać żądane dokumenty.
2. W udostępnionych Najemcy pomieszczeniach powinny znajdować się do wglądu organów kontroli w tym również uprawnionych przedstawicieli Uniwersytetu:
  - a. egzemplarz Umowy wraz z załącznikami stanowiącymi jej integralną część,
  - b. aktualne książeczki zdrowia osób pracujących w Lokalu,
  - c. książka skarg i wniosków konsumenta,
  - d. książka kontroli sanitarnej.

## § 11

1. Najemca nie jest uprawniony bez uprzedniej pisemnej zgody Uczelni do przeniesienia na rzecz osób trzecich jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy.
2. Naruszenie obowiązków opisanych w ustępie poprzedzającym jest bezskuteczne względem Uniwersytetu i uprawnia Uniwersytet do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 12

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 13

Umowę zawarto na **czas określony od dnia ..... do dnia ..... roku.**

## § 14

1. Uniwersytet może rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym wypowiedzeniem w wypadku:
  - a. naruszenia przez Najemcę w związku z wykonywaniem Umowy obowiązujących przepisów powszechnie obowiązującego prawa,
  - b. istotnego naruszenia przez Najemcę warunków Umowy lub dokumentów stanowiących jej integralną część,
  - c. stwierdzenia przez przedstawicieli Uniwersytetu działania przez Najemcę na szkodę konsumentów.
2. Uniwersytet może rozwiązać Umowę bez wypowiedzenia z winy Najemcy w przypadku:
  - a) stwierdzenia przez przedstawicieli Uniwersytetu, iż na skutek działania lub zaniechania Najemcy w związku z korzystaniem z Lokalu może wystąpić poważna szkoda dla Uniwersytetu, w tym w szczególności poprzez narażenie przez Najemcę Uczelni na utratę dobrego wizerunku;
  - b) opóźnienia Najemcy w zapłacie czynszu najmu lub opłat dodatkowych za jeden pełny okres płatności;
  - c) innego rażącego naruszenia postanowień Umowy.

## **§ 15**

Wszelkie Spory powstałe w związku z realizacją postanowień Umowy Strony zobowiązują się rozwiązać polubownie. W przypadku braku możliwości uzyskania porozumienia rozwiązanie sporu Strony poddają sądowi właściwemu ze względu na siedzibę Uczelni.

## **§ 16**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Uniwersytet**

**Najemca**