

**Ogólne warunki umowy najmu**

**powierzchni handlowych w formie stoisk handlowych znajdujących się na terenie Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB (aleja Jana Pawła II 1, Gdynia) oraz pomieszczeń magazynowych w budynku MIR-PIB przy alei Jana Pawła II 1 w Gdyni przeznaczonych dla najemców stoisk handlowych.**

**I. Przedmiot najmu.**

1. Przedmiotem najmu są:
- 1) "letnia" powierzchnia handlowa pod organizację stoiska/stoisk\* z pamiątkami znajdujące się w Galerii na parterze Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB w budynku Morskiego Instytutu Rybackiego – Państwowego Instytutu Badawczego przy alei Jana Pawła II 1;

*i/lub*

"zimowa" powierzchnia handlowa pod organizację stoiska z pamiątkami znajdujące się w Galerii na parterze Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB w budynku Morskiego Instytutu Rybackiego – Państwowego Instytutu Badawczego przy alei Jana Pawła II;

oraz

- 2) pomieszczenie magazynowe w budynku Morskiego Instytutu Rybackiego – Państwowego Instytutu Badawczego przy alei Jana Pawła II 1 w celu magazynowania towaru sprzedawanego na stoiskach handlowych wymienionych w pkt 1) oraz przechowywania wyposażenia tych stoisk.
2. Stoiska handlowe dostępne będą wyłącznie dla zwiedzających Akwarium Gdyńskie MIR-PIB, a prowadzenie na nich działalności handlowej możliwe będzie jedynie w dniach i godzinach funkcjonowania Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB, tj w 2017 r. :
- 1) od 01.05 do 31.05 – codziennie od godz. 9:00 do godz. 19:00
  - 2) od 01.06 do 30.06 – codziennie od godz. 9:00 do godz. 20:00 (z wyjątkiem święta Bożego Ciała),
  - 3) od 01.07 do 31.08 – codziennie od godz. 9:00 do godz. 21:00,
  - 4) od 01.09 do 15.09 – codziennie od godz. 9:00 do godz. 19:00,

*i/lub*

- 1) od 16.09 do 31.10 – codziennie od godz. 10:00 do godz. 17:00,
  - 2) od 01.11 do 28.02 – codziennie od godz. 10:00 do godz. 17:00 (z wyjątkiem poniedziałków oraz 01.11, 24.12, 25.12, 31.12, oraz 01.01.2018 ,
  - 3) od 01.03 – 31.03.2018 - codziennie od godz. 10:00 do godz. 17:00,
  - 4) od 01.04 - 30.04.2018 - codziennie od godz. 9:00 do godz. 19:00 (z wyjątkiem 01.04 – I dnia Wielkanocy)
3. **Wynajmujący** zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w godzinach funkcjonowania Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB oraz w wykazie dni, w których placówka jest nieczynna dla zwiedzających
4. **Wynajmujący** zastrzega sobie możliwość czasowej zmiany umiejscowienia zimowego stoiska handlowego z zachowaniem wielkości jego powierzchni oraz zasady umiejscowienia w obrębie ścieżki zwiedzania.
5. Powierzchnie handlowe służą go prowadzenia przez **Najemcę** działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży towarów zgodnych z asortymentem podanym w ofercie stanowiącej integralną część umowy.
6. **Najemca**, w zakresie działalności, którą będzie prowadził w przedmiocie najmu, oświadcza iż:
- a. posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia dla prowadzenia tej działalności,
  - b. przedmiotowa działalność będzie realizowana w zgodzie z przepisami powszechnie obowiązującymi, jak i właściwymi normami,
  - c. działalność realizowana w przedmiocie najmu nie będzie powodowała żadnych negatywnych konsekwencji, w tym utrudnień, hałasu i zagrożeń dla pozostałych użytkowników budynku,
  - d. działalność **Najemcy** nie spowoduje zmiany wymagań techniczno-budowlanych i ppoż. dla budynku.
7. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy po podpisaniu umowy, na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu technicznego przedmiotu najmu oraz instalacji. Protokół zdawczo-odbiorczy, po podpisaniu przez Strony, stanowić będzie załącznik do umowy.
8. Najemca oświadcza, że przed zawarciem umowy obejrzał przedmiot najmu, zapoznał się z jego lokalizacją, a ponadto, że jego stan techniczny i wyposażenie są mu znane, oraz że akceptuje stan przedmiotu najmu, w jakim on się znajduje, jest świadom możliwości i ograniczeń dotyczących przedmiotu najmu na cele określone w § 1 ust. 3 niniejszej umowy. Najemca potwierdza, iż Wynajmujący nie jest zobowiązany do wykonania jakichkolwiek prac przed wydaniem przedmiotu najmu.
9. Wynajmujący, w odniesieniu do przedmiotu najmu, zobowiązuje się do zapewnienia energii elektrycznej za wyjątkiem czasu awarii oraz utrzymywania we właściwym stanie technicznym instalacji elektrycznej.
10. **Wynajmujący** zobowiązany jest do podjęcia niezwłocznych działań w przypadku wystąpienia usterki lub stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu instalacji określonej w pkt 9.
11. **Najemca** nie może podnajmować ani oddawać przedmiotu najmu osobom trzecim w bezpłatne używanie, w całości lub w części pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym.

**II. Czas trwania najmu.**

Umowa najmu zostaje zawarta na **czas określony:**

- 1) **od 01.05.2017 r. do 15.09.2017 r.** dla stoisk letnich z magazynami;

i/lub

2) od 16.09.2017 r. do 30.04.2018 dla stoiska zimowego z magazynem.

### III. Siła wyższa.

Jeżeli w wyniku zaistnienia siły wyższej, lub z przyczyn niezależnych, Strony nie będą w stanie dotrzymać zobowiązań wynikających z realizacji umowy, ulegają one zawieszeniu na czas trwania siły wyższej, przez którą Strony rozumieją w szczególności: akty normatywne, zdarzenia losowe takie jak pożar oraz inne zdarzenia pozostające poza kontrolą Stron. W okresie występowania przyczyn uniemożliwiających realizację umowy w całości lub części Strony nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania swoich zobowiązań.

### IV. Czynsz.

1. Czynsz za najem powierzchni handlowej Najemca będzie zobowiązany uiścić w ratach płatnych w następujących terminach:
  - 1) za letnie stoisko/stoiska\* handlowe:
    - a. I rata - 40 % należności – płatna do 30.06.2017 r.
    - b. II rata - 60 % należności – płatna do 31.08.2017 r.
  - 2) za zimowe stoisko handlowe:
    - a. I rata - 40 % należności – płatna do 30.06.2017 r.
    - b. II rata - 60 % należności – płatna do 31.03.2018 r.na podstawie wystawionych przez **Wynajmującego** faktur VAT na konto bankowe **Wynajmującego** wskazane na fakturze.
2. Wadium, wpłacone przez **Najemcę** w procedurze konkursu na najem powierzchni handlowych oraz magazynowych, zostanie zaliczona na poczet należnego czynszu, odpowiednio za stoiska letnie i zimowe.
3. Czynsz za najem powierzchni magazynowej Najemca będzie zobowiązany uiścić jednorazowo za cały okres najmu w terminie:
  - 1) do 30.06.2017 r. przy najmie letniego stoiska/stoisk\* handlowego/yh\*
  - 2) do 31.10.2017 r. przy najmie zimowego stoiska handlowego,na podstawie wystawionych przez **Wynajmującego** faktur VAT na konto bankowe **Wynajmującego** wskazane na fakturze.
4. Stawka czynszu za pomieszczenie magazynowe obejmuje: czynsz, energię elektryczną, wodę, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci, dozór całodobowy budynku, podatek od nieruchomości.
5. Za opóźnienie w zapłacie należności wymienionych w pkt 1 lub 3 **Wynajmujący** będzie naliczać i pobierać od **Najemcy** odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
6. Zwiłoka w zapłacie którejkolwiek z określonych w pkt 1 lub 3 płatności przez okres powyżej 21 dni i nie uregulowanie ich przez **Najemcę** mimo wezwania do zapłaty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, skutkuje rozwiązaniem umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym.

### V. Zmiany w przedmiocie najmu.

1. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu (adaptacje, modernizacje, remonty) przeprowadzane przez **Najemcę**, mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody **Wynajmującego**.
2. Wszelkie koszty związane ze zmianami w przedmiocie najmu pokrywa w całości **Najemca**. **Najemca** może wprowadzić zmiany wyłącznie w zakresie zaakceptowanym przez **Wynajmującego**. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo odmowy akceptacji przedstawionego projektu zmian bez uzasadnienia.
3. Prace adaptacyjne, wykonane bez zgody **Wynajmującego** lub przekraczające zaakceptowany projekt, **Najemca** jest obowiązany na własny koszt usunąć z przedmiotu najmu i przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego, chyba że strony na piśmie uzgodnią inaczej.
4. W przypadku, gdy będzie konieczne dokonanie napraw, za które odpowiedzialny jest **Wynajmujący** tj. sieci elektrycznej, a także w przypadku awarii, wykonania koniecznych przeglądów, **Najemca** zobowiązany jest zapewnić wolny dostęp do przedmiotu najmu **Wynajmującemu**, jego pracownikom bądź innym osobom wskazanym przez **Wynajmującego**, w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**. W przypadku braku zapewnienia powyższego dostępu, **Wynajmujący** jest uprawniony do wejścia do pomieszczeń bez zgody **Najemcy**.

### VI. Sposób korzystania z przedmiotu najmu.

1. **Najemca** jest zobowiązany wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z celem najmu i przeznaczeniem powierzchni handlowych i magazynowych, dbać o stan techniczny przedmiotu najmu, korzystać z niego z należytą starannością, oraz przestrzegać przepisów ppoż., sanitarnych i BHP.
2. **Najemca** jest bezwzględnie zobowiązany do:
  - 1) sprzedaży towarów zgodnych z asortymentem podanym w ofercie,
  - 2) nie sprzedawania artykułów wytwarzanych ze zwierząt morskich (muszli, koralu, rozgwiazd, jeżowców, ryb, żółwi itp.) w stanie naturalnym lub przetworzonym oraz innych zwierząt podlegających ochronie ujętych w Konwencji Waszyngtońskiej – zał. I, II i III wyszczególnionych w Rozporządzeniu Komisji (WE) NR 1332/2005 z dnia 9 sierpnia 2005 r. oraz ustawie o

ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. (t.j. Dz.U. z 2016 poz.2134 z późniejszymi zmianami),

- 3) nie sprzedawania artykułów stwarzających niebezpieczeństwo wyrządzenia szkody innym zwiedzającym poprzez użycie artykułu na terenie Akwarium Gdyńskiego MIR (np. pistoletów na kulki plastikowe, samych kulek, zabawek z paralizatorami, noży o dł. ostrza pow. 15 cm itp,
  - 4) w przypadku sprzedaży noży, z uwzględnieniem zastrzeżenia zawartego w pkt. 3., i innego podobnego asortymentu sprzedawca jest zobowiązany do umieszczenia w widocznym miejscu stoiska informacji o sprzedaży w/w asortymentu wyłącznie za zgodą i na pełną odpowiedzialność pełnoletniego opiekuna w przypadku osób poniżej 18 roku życia oraz ostrzeżenia o niebezpieczeństwie używania tego asortymentu
3. **Najemca** zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z aranżacją, stoiska handlowego.
  4. **Najemca** jest zobowiązany do podporządkowania się decyzjom **Wynajmującego** w sytuacjach ogłoszenia alarmów, ćwiczeń lub wprowadzania stanów kryzysowych lub nadzwyczajnych oraz stosowania się do zaleceń administracji budynku Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB.
  5. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobie lub mieniu powstałe na skutek wadliwego funkcjonowania wyposażenia stoiska handlowego lub korzystania ze sprzedawanych towarów. **Najemca** ponosi w tym zakresie wyłączną i pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone **Wynajmującemu** lub osobom trzecim

#### VII. Ubezpieczenie.

1. **Wynajmujący** oświadcza, iż budynek, obrębnie którego znajdują się przedmiot najmu jest ubezpieczony od ognia i innych zdarzeń losowych.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za sprzęt i wyposażenie, stanowiące własność **Najemcy**.
3. **Najemca** zobowiązany jest do ubezpieczenia swojego mienia znajdującego się w przedmiocie najmu oraz ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie działalności objętej przedmiotem umowy i zobowiązuje się do utrzymywania przedmiotowego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy. Polisa ubezpieczeniowa **Najemcy** stanowi załącznik do umowy.
4. **Najemca** ma prawo wglądu w polisę ubezpieczeniową **Wynajmującego**.

#### VIII. Rozwiązanie umowy, kary umowne.

1. **Wynajmujący** może jednostronnie rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - 1) **Najemca** używa przedmiot najmu, w całości lub w części, w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy, z jego przeznaczeniem lub przepisami prawa, a w szczególności gdy dopuszcza do wystąpienia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub powstania szkód, albo niszczy urządzenia budynku przeznaczone do wspólnego korzystania,
  - 2) **Najemca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą należności co najmniej 21 dni i pomimo otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty wyznaczającego dodatkowy 14-dniowy termin na dokonanie zapłaty, nadal nie uregulował całej zaległej należności,
  - 3) jeżeli wykonanie zobowiązań wynikających z umowy najmu przez **Najemcę** stanie się wątpliwe ze względu na jego stan majątkowy np.: wobec likwidacji lub zagrożenia upadłością jego przedsiębiorstwa, rozpoczęcia postępowania układowego lub jakiegokolwiek innego postępowania skierowanego przeciwko **Najemcy** w trybie administracyjnym lub sądowym, które może spowodować jego niewypłacalność,
  - 4) jeżeli **Najemca** podnajął lub oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu, w całości lub w części, bez zgody **Wynajmującego**,
  - 5) nieprawdziwe okazało się którekolwiek oświadczenie **Najemcy** zawarte w umowie,
  - 6) **Najemca** naruszył którekolwiek postanowienie umowy dotyczące przedmiotu umowy, zmian w przedmiocie umowy, zasad korzystania z przedmiotu umowy oraz ubezpieczenia umowy.
2. **Najemca** może jednostronnie rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym z następujących powodów:
  - 1) powierzchnie handlowe, na skutek działań lub zaniechań **Wynajmującego**, staną się z jego winy niezdatne do ustalonego umową użytku,
  - 2) istnieją wady budynku zagrażające **Najemcy** a powierzchnie handlowe lub budynek stają się z powodu wad niezdatne do użytku.
3. Umowa najmu może być w drodze porozumienia **Stron**, rozwiązana w terminie wcześniejszym niż określony w punkcie II
4. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez **Najemcę** któregokolwiek z jego obowiązków określonych w pkt VI lub VII o których mowa powyżej, **Najemca** jest zobowiązany do zapłaty na rzecz **Wynajmującego** kary umownej w wysokości 500,00 zł brutto za każdy przypadek naruszenia.
5. W przypadku gdy kara umowna przewidziana powyżej nie pokrywa wyrządzonej szkody, **Wynajmującemu** przysługuje prawo żądania i dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

#### IX. Zmiany w umowie.

1. Częściowe lub całkowite przeniesienie obowiązków lub cesja wierzytelności wynikających z umowy przez **Najemcę** na osobę trzecią wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**, pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają aneksu w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

