

# Ogólne warunki umowy najmu powierzchni handlowych pod instalację automatów vendingowych na terenie Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB w Gdyni przy alei Jana Pawła II 1:

## I. Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu są powierzchnie handlowe – każda o pow. ok. 1m<sup>2</sup>, pod instalację 8 automatów vendingowych, zlokalizowe na terenie Akwarium Gdyńskiego Morskiego Instytutu Rybackiego – Państwowego Instytutu Badawczego przy Alei Jana Pawła II 1, od strony północnej budynku
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość czasowej zmiany umiejscowienia automatów vendingowych z zachowaniem zasady usytuowania ich w strefie ogólnodostępnej przez 24 h.

## II. Czas trwania najmu

Czas najmu obejmuje okres od **01.04.2019r - do 31.03.2022 r.**

## III. Siła wyższa

Jeżeli w wyniku zaistnienia siły wyższej, lub z przyczyn niezależnych, Strony nie będą w stanie dotrzymać zobowiązań wynikających z realizacji niniejszej 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. Opłata czynszu za przedmiot najmu jest rozłożona równomiernie na 3 lata najmu. Najemca będzie zobowiązany uiścić przypadającą na każdy rok najmu 1/3 kwoty czynszu w 12 równych ratach płatnych do 25 każdego miesiąca na podstawie wystawionych przez **Wynajmującego** faktur VAT na konto bankowe **Wynajmującego** wskazane na fakturze.
2. Stawka ustalona w ust. 1 obejmuje płatności z tytułu zużycia energii elektrycznej.
3. Pozostała po odliczeniu kaucji gwarancyjnej kwota wadium, wpłacona przez **Najemcę** w procedurze konkursu na najem miejsc pod instalację automatów vendingowych, zostanie zaliczona na poczet należnego czynszu
4. Za opóźnienie w zapłacie należności wymienionych w ust. 1 **Wynajmujący** będzie naliczać i pobierać od **Najemcy** odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
5. Zwłoka w zapłacie którejkolwiek z określonych w ust. 1 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. Kaucja gwarancyjna

1. **Najemca**, tytułem kaucji gwarancyjnej, wpłaci w terminie **7 dni od dnia zawarcia umowy**, na rachunek bankowy wskazany przez **Wynajmującego**, kwotę stanowiącą równowartość trzech miesięcznych opłat z tytułu czynszu.
2. Na poczet kaucji gwarancyjnej zostanie zaliczone wpłacone przez **Najemcę** wadium, związane z konkursem na najem miejsc pod instalację automatów vendingowych.
3. Kaucja gwarancyjna służy zabezpieczeniu wszelkich należności i roszczeń **Wynajmującego** wynikających z niniejszej umowy, w szczególności w zakresie zaległości **Najemcy** w płatnościach czynszu za przedmiot najmu.
4. Strony postanawiają, że jeżeli kiedykolwiek w czasie obowiązywania niniejszej umowy **Najemca** nie dokona płatności należnych **Wynajmującemu** kwot, **Wynajmujący** ma prawo zaspokoić swoje roszczenia ze środków kaucji gwarancyjnej, pobierając z kaucji gwarancyjnej należną kwotę. **Najemca** ma wówczas obowiązek uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w ust. 1, w terminie 7 dni.
5. Kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi na rachunek bankowy **Najemcy**, po ustaniu obowiązywania niniejszej umowy oraz uregulowaniu wszelkich zobowiązań **Najemcy** wobec **Wynajmującego**.
6. Kaucja gwarancyjna nie podlega oprocentowaniu

## VI. 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 odłączenia i przesunięcia automatów vendongowych bez zgody **Najemcy**.

## VII. Sposób korzystania z przedmiotu najmu

1. **Najemca** jest zobowiązany wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z celem najmu i przeznaczeniem powierzchni handlowych, dbać o stan techniczny przedmiotu najmu, korzystać z niego z należytą starannością, oraz przestrzegać przepisów ppoż., sanitarnych i BHP.

2. **Najemca** jest zobowiązany do:
  - 1) sprzedaży towarów zgodnych z asortymentem podanym w ofercie, spełniających obowiązujące normy żywnościowe, w tym wymagania ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia,
  - 2) respektowania całkowitego zakazu sprzedaży napojów alkoholowych,
  - 3) utrzymywania automatu vendingowego w czystości i pełnej sprawności technicznej,
  - 4) informowania z min. 3-dniowym wyprzedzeniem (trzy dni robocze) Wynajmującego o terminie każdego montażu i demontażu automatu vendingowego,
  - 5) każdorazowego sporządzania i przekazywania Wynajmującemu protokołów montażu i demontażu automatów vendingowych,
3. **Najemca** zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z zainstalowaniem, demontażem i eksploatacją automatów.
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 wadliwe funkcjonowanie automatów vendingowych oraz za szkody na osobie lub mieniu powstałe na skutek korzystania z automatów lub sprzedawanych towarów. **Najemca** ponosi w tym zakresie wyłączną i pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone **Wynajmującemu** lub osobom trzecim.
6. **Najemca** jest zobowiązany do umieszczenia na urządzeniach informacji o braku odpowiedzialności **Wynajmującego** za działanie automatów vendingowych oraz nr kontaktowego do serwisu obsługującego urządzenia **Najemcy**

### VIII. Ubezpieczenie

1. **Wynajmujący** oświadcza, iż budynek, obręb którego znajduje się przedmiot najmu jest ubezpieczony od ognia i innych zdarzeń losowych.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za zainstalowane na wynajmowanych powierzchniach automaty vendingowe oraz związane z nimi sprzęt i wyposażenie, stanowiące własność **Najemcy**.
3. **Wynajmujący** nie ubezpiecza sprzętu i wyposażenia **Najemcy**. Ubezpieczenie sprzętu i wyposażenia przez **Najemcę** nie wymaga zgody **Wynajmującego**.
4. **Najemca** zobowiązany jest do 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 nr 4 niniejszej umowy.
5. **Najemca** ma prawo wglądu w polisę ubezpieczeniową **Wynajmującego**.

### IX. 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** któregośkolwiek z jego obowiązków określonych w §6 lub § 7 niniejszej umowy, **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 ust.1 nie pokrywa wyrządzonej szkody, **Wynajmującemu** przysługuje prawo żądania i dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

### X. Zmiany w umowie

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają aneksu w formie pisemnej, pod rygorem nieważności

ZATWIERDZIŁ:

