

Ogólne warunki umowy najmu

I. Przedmiot najmu.

Przedmiotem najmu są pomieszczenia/powierzchnie użytkowe w budynkach Morskiego Instytutu Rybackiego – Państwowego Instytutu Badawczego w Gdyni,

II. Czas trwania najmu

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony lub nieokreślony.

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. Czynsz za najem pomieszczeń/powierzchni użytkowych Najemca będzie zobowiązany uiścić w ustalonych umową stawkach / ratach na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur VAT na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze.
2. Za opóźnienie w zapłacie czynszu **Wynajmujący** będzie naliczać i pobierać od **Najemcy** odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
3. Nieuiszczenie raty płatności skutkuje rozwiązaniem umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym.
4. Nieregulowanie zapłaty czynszu za jeden okres płatności i pomimo otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty wyznaczającego dodatkowy 30-dniowy termin na dokonanie zapłaty, nadal nie uregulował całej zaległej należności skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem umowy
- 5.

V. Kaucja gwarancyjna

1. **Najemca** jest zobowiązany do wpłaty kaucji gwarancyjnej.
2. Kaucja gwarancyjna służy zabezpieczeniu wszelkich należności i roszczeń **Wynajmującego** wynikających z umowy najmu.
3. Jeżeli kiedykolwiek w czasie obowiązywania 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 określonej umową najmu kwoty w terminie 7 lub 14 dni
4. Kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi na rachunek bankowy **Najemcy**, po ustaniu obowiązywania niniejszej umowy oraz uregulowaniu wszelkich zobowiązań **Najemcy** wobec **Wynajmującego**.
5. Kaucja gwarancyjna nie podlega oprocentowaniu.
6. Niewpłacenie kaucji skutkuje prawem **Wynajmującego** do odmowy zawarcia umowy najmu, a nieuzupełnienie kaucji do określonej w umowie kwoty - rozwiązaniem umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym.

VI. Zmiany w przedmiocie najmu

1. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu (adaptacje, modernizacje) 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**.

VII. Sposób korzystania z przedmiotu najmu

1. **Najemca** jest zobowiązany wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z celem najmu, dbać o stan techniczny przedmiotu najmu, korzystać z niego z należytą starannością, oraz przestrzegać przepisów ppoż., sanitarnych i BHP.
2. **Najemca** zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z przystosowaniem przedmiotu najmu pod przez siebie działalność.
3. **Najemca** we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość najmowanego terenu, oraz zorganizować wywóz śmieci, odpadów i nieczystości, chyba że umowa szczegółowa najmu stanowi inaczej.
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, zachowania drogi ewakuacyjnej.
5. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobie lub mieniu powstałe w wyniku działalności prowadzonej przez **Najemcę**. **Najemca** ponosi w tym zakresie wyłączną i pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone **Wynajmującemu** lub osobom trzecim

VIII. Ubezpieczenie

1. **Wynajmujący** oświadcza, iż budynek, obręb którego znajdują się przedmiot najmu jest ubezpieczony od ognia i innych zdarzeń losowych.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za zainstalowane na wynajmowanym terenie 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** ma prawo wglądu w polisę ubezpieczeniową **Wynajmującego**.

IX. Zwrot przedmiotu najmu.

1. Po ustaniu najmu **Najemca** zobowiązuje się do:
 - 1) zdemontowania i zabrania wszelkiego sprzętu i wyposażenia, które zostały przez **Najemcę** zainstalowane na wynajmowanej powierzchni,
 - 2) przywrócenia na własny koszt przedmiotu najmu do stanu poprzedzającego najem.
2. W przypadku naruszenia przez **Najemcę** postanowień ust. 1 **Wynajmujący** jest uprawniony do samodzielnego wykonania lub zlecenia osobie trzeciej, na ryzyko i koszt **Najemcy**, prac doprowadzających przedmiot najmu do stanu zgodnego z tymi postanowieniami oraz obciążenia **Najemcy** w/w kosztami.
3. W każdym przypadku ustania najmu, w tym wygaśnięcia umowy z uwagi na upływ terminu obowiązywania lub rozwiązania przez którąkolwiek ze stron, wszelkie ulepszenia tj.: adaptacje i modernizacje:
 - 1) **trwale** związane z przedmiotem najmu wykonane przez **Najemcę** jego nakładem, przejdą na własność **Wynajmującego** bez odszkodowania lub refundacji,
 - 2) **specjalne** (charakterystyczne dla działalności prowadzonej przez **Najemcę**) dające się odłączyć bez uszkodzenia przedmiotu najmu **Najemcy**:
 - a) ma obowiązek zdemontować i zabrać na własny koszt,
 - b) pozostawione przez **Najemcę** **Wynajmujący** ma prawo zdemontować i usunąć na koszt **Najemcy**,
4. Przy zwrocie przedmiotu najmu **Wynajmującemu**, strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy oraz ustalą zakres napraw, ewentualnie szkód przekraczających normalne zużycie przedmiotu najmu. Koszt tych napraw obciąża **Najemcę**. W przypadku nie przystąpienia **Najemcy** do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**, ustalenie stanu przedmiotu najmu zostanie dokonane przez **Wynajmującego** jednostronnie i będzie wiązało **Najemcę**.

X. Rozwiązanie umowy, kary umowne

1. **Wynajmujący** może jednostronnie rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym z następujących powodów:
 - 1) **Najemca** używa przedmiot najmu, w całości lub w części, w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy, z jego przeznaczeniem lub przepisami prawa, a w szczególności gdy dopuszcza do wystąpienia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub powstania szkód.
 - 2) **Najemca** nie uiszczył którejkolwiek z określonych umowie rat czynszu,
 - 3) **Najemca** nie uzupełnił kwoty kaucji,
 - 4) 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,
 - 5) jeżeli **Najemca** podnajął lub oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu, w całości lub w części, bez zgody **Wynajmującego**,
 - 6) nieprawdziwe okazało się którekolwiek oświadczenie **Najemcy** zawarte w umowie,
 - 7) **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) powierzchnia stanowiąca przedmiot najmu, na skutek działań lub zaniechań **Wynajmującego**, stanie się z jego winy niezdatna do ustalonego umową użytku,
 - 2) ujawniły się w trakcie korzystania z powierzchni najmu wady zagrażające **Najemcy**, w związku z czym powierzchnia najmu staje się niezdatna do użytku.
3. Umowa najmu może być w drodze porozumienia **Stron**, rozwiązana w terminie wcześniejszym niż określony umową.
4. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez **Najemcę** którejkolwiek z określonych w umowie obowiązków dotyczących zmian w przedmiocie najmu oraz sposobu korzystania z przedmiotu najmu, **Najemca** jest zobowiązany do zapłaty na rzecz **Wynajmującego** kary umownej za każdy przypadek naruszenia.
5. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez **Najemcę** określonych w umowie obowiązków dotyczących zwrotu przedmiotu najmu, **Najemca** jest zobowiązany do zapłaty na rzecz **Wynajmującego** kary umownej.
6. W przypadku gdy przewidziane w umowie kary nie pokrywają wyrządzonej szkody, **Wynajmującemu** przysługuje prawo żądania i dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

XI. Zmiany w umowie

1. Strony zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie swojego adresu. W przypadku gdy nie dopełnią tego obowiązku, korespondencję skierowaną na ostatni wskazany na piśmie adres uważa się za skutecznie doręczoną. Wszelkie powiadomienia dokonywane na mocy niniejszej umowy lub pozostające w związku z nią będą, pod rygorem nieważności, przekazywane w formie pisemnej na adresy podane powyżej, z zastrzeżeniem zdania pierwszego niniejszego ustępu.
2. Częściowe lub całkowite przeniesienie obowiązków lub cesja wierzytelności wynikających z niniejszej umowy przez **Najemcę** na osobę trzecią wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**, pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają aneksu w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia rozstrzygać je będą Sądy właściwe miejscowo i rzeczowo dla siedziby **Wynajmującego**.

RADCA PRAWNY
J. Ogiński
Irena Paleń
LRP Gd 1865

ZATWIERDZIŁ

DYREKTOR
Piotr Margoński
dr Piotr Margoński