

WZÓR UMOWY

zawarta w dniu r w Gdyni pomiędzy:

Morskim Instytutem Rybackim – Państwowym Instytutem Badawczym, przy ul. Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000131987, nr NIP 586-010-24-41, nr REGON 000144733, zwanym dalej „Wynajmującym”,

którego reprezentuje:

Dyrektor –

a firmą

.....
wpisaną do rejestru przedsiębiorców CEDIG nr NIP, nr REGON.....,

zwaną dalej „Najemcą”,

którą reprezentuje:

Właściciel-

§ 1. Przedmiot umowy.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Gdyni przy ul. Kołłątaja 1 oraz wieczystym użytkownikiem nieruchomości gruntowej przy ul. Kołłątaja 1, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gdyni, księga wieczysta nr GD1Y/00009492/6. Wypis z księgi wieczystej stanowi **załącznik nr 1**.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem:
 - a)
zwane dalej w niniejszej umowie „Pomieszczeniem”,
 - b) wydzielone miejsca postojowe na terenie MIR-PIB zwane dalej w niniejszej umowie „Miejscami Postojowymi”
Pomieszczenia i Miejsca Postojowe stanowią „przedmiot najmu”
3. Pomieszczenie stanowiące przedmiot najmu oznaczone są na planie stanowiącym **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie dla prowadzenia działalności określonej w umowie najmu – tj.:
5. 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.
6. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy po podpisaniu niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu technicznego Pomieszczenia i jego wyposażenia, powierzchnię, rodzaj i stan techniczny instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznych, stopień zużycia Pomieszczenia i wyposażenia w nich się znajdującego. Protokół zdawczo-odbiorczy, po podpisaniu przez Strony, stanowić będzie **załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
7. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy obejrzał przedmiot najmu, zapoznał się z jego lokalizacją, oświadcza, 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. 4 niniejszej umowy. Najemca potwierdza, iż Wynajmujący nie jest zobowiązany do wykonania jakichkolwiek prac przed wydaniem przedmiotu najmu.
8. Wynajmujący, w odniesieniu do Pomieszczenia, zobowiązuje się do zapewnienia między innymi:
 - a) zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków, za wyjątkiem czasu awarii, w ogólnodostępnych toaletach zlokalizowanych w częściach wspólnych budynku,
 - b) energii elektrycznej, za wyjątkiem czasu awarii,
 - c) energii cieplnej, za wyjątkiem czasu awarii,

- d) wywozu odpadów bytowo - komunalnych,
- e) utrzymywania we właściwym stanie technicznym instalacji i urządzeń związanych z odpowiednim funkcjonowaniem Budynku.
- f) Wynajmujący zobowiązany jest do podjęcia niezwłocznych działań w przypadku wystąpienia usterki lub stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu instalacji lub urządzeń określonych w ust 8 pkt e.

§ 2. Czas obowiązywania umowy najmu.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony 5 lat począwszy od dnia r. do r.
2. Każdej ze Stron przysługuje możliwość rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

§ 3. Czynsz i koszty eksploatacyjne.

1. **Od dnia** Najemca będzie płacić miesięcznie Wynajmującemu czynsz w wysokości:
 - a) **czynsz najmu z tytułu najmu Pomieszczenia** w wysokości(słownie:złote) stanowiący iloczyn powierzchni wynajmowanej i ceny netto za 1 m² wynoszącej**netto** plus należny podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej 23 %:
 (..... m² x zł netto) + 23% VAT =**zł brutto**.
 - b) czynsz najmu z tytułu najmu Miejsc Postojowych o których mowa w §1 ust. 2 pkt. b, będący iloczynem udostępnionych miejsc postojowych i czynszu Miejsca postojowego w wysokościzł netto (słownie:.....) plus VAT wg stawki obowiązującej 23%
 miejsca postojowe x 100,00 zł netto +23% VAT =zł brutto
2. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu i opłat o których mowa w ust. 1 od dnia zawarcia umowy Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty
 - a) koszty zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków,
 - b) koszty energii elektrycznej
 - c) koszty energii cieplnej,
 - d) koszty wywozu odpadów bytowo - komunalnych,
 - e) koszty przeglądów określonych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późniejszymi zmianami),
 - f) koszty podatku od nieruchomości dotyczącego przedmiotu najmu,
 - g) koszty utrzymania porządku w obrębie klatek schodowych w Budynku oraz na zewnątrz Budynku, a także odśnieżanie w okresie jesienno-zimowym ciągów piesznych oraz Miejsc postojowych, itp.
 - h) podatku od nieruchomości.

Opłaty będą regulowane przez Najemcę miesięcznie według wskazań podliczników zainstalowanych przez dostawcę w danym okresie rozliczeniowym, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury lub w stosunku procentowym do zajmowanej powierzchni. Wraz z fakturą Wynajmujący dostarczy Najemcy podstawy do wyliczenia należności w postaci kopii faktury od dostawców oraz odczyty stanów wskazań podlicznika.
3. Należność, o której mowa w ust. 1 będzie płatna z góry w terminie do 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT, na wskazany na fakturze rachunek bankowy. Za datę płatności uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
4. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowany w **Pomorskim Urzędzie Skarbowym w Gdańsku jako podatnik VAT o nr NIP 586-010-24-41.**
5. Najemca oświadcza, że jest zarejestrowany wW przypadku zmiany stawki podatku VAT czynsz najmu brutto ulega odpowiedniej zmianie z datą

wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę tego podatku (czynsz netto pozostaje bez zmian). Powyższa zmiana nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy.

6. Czynsz najmu będzie waloryzowany corocznie od 1 lutego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem publikowany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do niniejszej umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi począwszy od 1 lutego 2025 r.

§ 4. 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. Wskazane przez Wynajmującego 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, centralnego ogrzewania i telekomunikacyjnej, a także w przypadku awarii, wykonania koniecznych przeglądów, Najemca zapewni wolny dostęp do Pomieszczenia 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 Pomieszczenia bez zgody Najemcy.

§ 5. Sposób korzystania z przedmiotu najmu.

1. Najemca jest zobowiązany wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z celem najmu i przeznaczeniem Pomieszczenia, dbać o stan techniczny przedmiotu najmu, korzystać z niego z należytą starannością, oraz przestrzegać przepisów ppoż., sanitarnych i BHP oraz kontroli dostępu do budynku.
2. Najemca jest zobowiązany do podporządkowania się decyzjom Wynajmującego w sytuacjach ogłoszenia alarmów, ćwiczeń lub wprowadzania stanów kryzysowych lub nadzwyczajnych.
3. Najemca na zasadzie ryzyka ponosi wyłączną i pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim, w tym innym najemcom Wynajmującego, w związku z działalnością prowadzoną w przedmiocie najmu.

§ 6. Ubezpieczenie.

1. Wynajmujący oświadcza, iż Budynek, w którym znajduje się Pomieszczenie jest ubezpieczony od ognia i innych zdarzeń losowych.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy wniesione do przedmiotu najmu przez Najemcę.
3. Najemca ma prawo wglądu w polisę ubezpieczeniową Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia swojego mienia znajdującego się w przedmiocie najmu przez cały okres najmu.
5. Kopia świadectwa charakterystyki energetycznej stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 7. Kaucja gwarancyjna.

1. Najemca oświadcza, że tytułem **kaucji gwarancyjnej** wpłacił na rachunek bankowy wskazany przez

- Wynajmującego równowartość 4-krotności czynszu najmu brutto określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy tj. kwotę w wysokości zł (słownie:.....).
2. Kaucja gwarancyjna służy zabezpieczeniu wszelkich należności i roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, w szczególności w zakresie zaległości Najemcy w płatnościach czynszu i opłat eksploatacyjnych, jak też rozliczenia kosztów napraw przedmiotu najmu, w tym przywrócenia stanu pierwotnego.
 3. Strony postanawiają, że jeżeli kiedykolwiek w czasie obowiązywania niniejszej umowy Najemca nie dokona płatności należnych Wynajmującemu kwot, Wynajmujący ma prawo skorzystać ze środków kaucji gwarancyjnej, pobierając z kaucji gwarancyjnej należną kwotę.
 4. Jeżeli Wynajmujący w czasie obowiązywania niniejszej umowy wykona uprawnienia do zaspokojenia przysługujących mu względem Najemcy wierzytelności z kwoty kaucji gwarancyjnej, Najemca jest obowiązany do przywrócenia sumy kaucji gwarancyjnej do pełnej wysokości wynikającej z ust. 1, w ciągu 14 (słownie: czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego żądania do Wynajmującego, wpłacając w tym terminie kwotę wskazaną przez Wynajmującego na rachunek wskazany w piśmie.
 5. Kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi na rachunek bankowy Najemcy, po ustaniu obowiązywania niniejszej umowy oraz uregulowaniu wszelkich zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego, przy czym Wynajmujący ma prawo do pokrycia bezpośrednio z kaucji wszelkich swoich należności i roszczeń względem Najemcy.
 6. Kaucja gwarancyjna nie podlega oprocentowaniu.

§ 8. Zakończenie umowy najmu.

1. Wynajmujący może jednostronnie rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym z następujących powodów:
 - a) 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 w Budyńku przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - b) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat niezależnych od Wynajmującego za jeden okres płatności (w całości lub części) i pomimo otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty wyznaczającego dodatkowo 14-dniowy termin na dokonanie zapłaty, nadal nie uregulował całej zaległej należności,
 - c) 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, jeżeli Najemca nie da Wynajmującemu pełnego zabezpieczenia,
 - d) Najemca podnajął lub oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu, w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego,
 - e) nieprawdziwe okazało się którekolwiek oświadczenie Najemcy zawarte w § 1 ust. 5 niniejszej umowy,
 - f) Najemca naruszył którekolwiek postanowienie § 1, § 4, § 5 - § 7 lub § 11 niniejszej umowy.
2. Najemca może jednostronnie rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym z następujących powodów:
 - a) Pomieszczenie, na skutek działań lub zaniechań Wynajmującego, staną się z jego winy niezdatne do umówionego użytku,
 - b) istnieją wady Budyńku zagrażające Najemcy a Pomieszczenie lub Budynek stają się z powodu wad niezdatne do użytku.

§ 9. Zwrot przedmiotu najmu.

1. Po ustaniu obowiązywania umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym tzn.: uporządkowanym (w tym ściany odmalowane), uprzątniętym, bez uszkodzeń i zniszczeń.

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.
3. W każdym przypadku ustania obowiązywania umowy, w tym jej wygaśnięcia z uwagi na upływ terminu obowiązywania, jej wypowiedzenia lub rozwiązania przez którąkolwiek ze stron, wszelkie ulepszenia tj.: adaptacje i modernizacje:
 - a) **trwale** związane z przedmiotem najmu wykonane przez Najemcę jego nakładem, przejdą na własność Wynajmującego bez odszkodowania lub refundacji,
 - b) **specjalne** (charakterystyczne dla działalności prowadzonej przez Najemcę) dające się odłączyć bez uszkodzenia przedmiotu najmu Najemca:
 - ma obowiązek zdemontować i zabrać na własny koszt,
 - pozostawione przez Najemcę Wynajmujący ma prawo zdemontować i usunąć na koszt Najemcy,
 - mogą przejść na własność Wynajmującego w drodze zawartego porozumienia stron.
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.
5. W przypadku braku zwrotu przez Najemcę przedmiotu najmu z chwilą ustania obowiązywania niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany do uiszczenia Wynajmującemu 300% ostatniego czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu (1/30 powyższej stawki za każdy dzień) oraz opłaty eksploatacyjne niezależne od Wynajmującego określone w § 3 ust. 2 niniejszej umowy.

§ 10. Kary umowne.

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę któregokolwiek z jego obowiązków określonych w § 4 lub § 5 niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 500,00 zł za każdy przypadek naruszenia.
2. Wszelkie prace wykonywane przez Najemcę w wynajmowanych pomieszczeniach bez uprzedniego zawiadomienia Wynajmującego, które spowodują niezamierzone uruchomienie czujek ppoż. i wywołają nieuzasadniony alarm do ewakuacji z budynku, skutkować będą zapłatą przez Najemcę kary umownej w wysokości 2500,00 zł za każdy przypadek naruszenia.
3. Wynajmujący może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
4. Kara dla Wynajmującego za brak możliwości dostępu do pomieszczenia oraz miejsca postojowego z winy Wynajmującego wynosi 1/30 miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień braku dostępu.

§ 11. Reklama.

1. Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczania informacji/reklamy na własny koszt na tablicy informacyjnej budynku, znajdującej się w holu recepcyjnym oraz na piętrze, w którym znajduje się lokal najemcy.
2. Umieszczenie innych reklam na budynku lub na zewnątrz wymaga indywidualnych uzgodnień na piśmie obu stron.

§ 12. Postanowienia końcowe.

1. Podnajem przedmiotu najmu przez Najemcę lub oddanie do nieodpłatnego korzystania, w całości lub w części, osobie trzeciej może nastąpić tylko po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Korespondencja najemcy do wynajmującego adresowana będzie na adres:
Morski Instytut Rybacki – Państwowy Instytut Badawczy ul. Kołłątaja 1 81-332 Gdynia lub mailem sekretariat@mir.gdynia.pl
3. Korespondencja Wynajmującego do Najemcy adresowana będzie na adres:
.....
4. Jeżeli wynajmowane pomieszczenia stanowią siedzibę firmy Najemcy, Wynajmujący wyraża zgodę na podawanie / używanie adresu MIR-PIB, jako adresu siedziby Najemcy.
5. 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.
6. Częściowe lub całkowite przeniesienie praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy przez jedną ze Stron na osobę trzecią wymaga uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, pod rygorem nieważności.
7. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
8. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
9. Do umowy stosuje się art. 38 ustawy z dnia 16 grudnia 2016r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 125), gdyż wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza 200.000 zł.
10. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom właściwym ze względu na siedzibę Wynajmującego.
11. Strony zobowiązują się do przestrzegania regulacji ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. Klauzula informacyjna dotycząca danych osobowych zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych z dnia 27 kwietnia 2016 r. zwanego dalej „RODO” znajduje się pod adresem internetowym: <https://mir.gdynia.pl/klauzula-rod0/> Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z w/w klauzulą i przyjmuje ją do wiadomości.
12. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron umowy.
13. Integralną część umowy stanowią załączniki:
 - 1) świadectwo charakterystyki energetycznej budynku,
 - 2) odpis z księgi wieczystej,
 - 3) plan sytuacyjny,
 - 4) protokół zdawczo – odbiorczy,

Wynajmujący

Najemca