

WZÓR UMOWY NAJMU

zawarta w dniu w Gdyni pomiędzy:

Morskim Instytutem Rybackim- Państwowym Instytutem Badawczym, ul. Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia, NIP: 586-010-24-41, REGON 000144733, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000131987, zwanym dalej w treści umowy „**Wynajmującym**”, który reprezentuje:

Dyrektor – dr Piotr Margoński

a

..... z siedzibą w prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej (CEIDG)/nr KRS, nr NIP, REGON, zwaną dalej w treści umowy „**Najemcą**” reprezentowaną przez:

.....

§ 1.

Przedmiot umowy.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Gdyni przy Alei Jana Pawła II 1 (działka 216, dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gdyni księga wieczysta pod nr GD1Y/00020773/3)) i jest upoważniony do dysponowania tym obiektem w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy, co najmniej przez okres jej obowiązywania.
2. **Wynajmujący** zapewnia, że przedmiot najmu jest wolny od wad prawnych, żadnej osobie lub innemu podmiotowi nie przysługuje jakiejkolwiek prawo bądź roszczenie, które uniemożliwiłoby, bądź utrudniało zawarcie i realizację niniejszej Umowy.
3. **Wynajmujący** wynajmuje i oddaje w używanie **Najemcy**:
 - 1) 366 m² powierzchni tarasu południowego w Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB w budynku Morskiego Instytutu Rybackiego – Państwowego Instytutu Badawczego w Gdyni przy alei Jana Pawła II 1, na prowadzenie działalności gastronomicznej:.....
4. Szczegółowy plan przedmiotu najmu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej umowy stanowiący jej integralną część.
5. Punkt gastronomiczny dostępny będzie wyłącznie dla zwiedzających Akwarium Gdyńskie MIR-PIB, a prowadzenie na nim działalności małej gastronomii w okresie obowiązywania niniejszej umowy najmu wymagane jest w okresie od 1 maja do 15 września każdego roku w dniach i godzinach funkcjonowania Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB, tj.:
 - A. od 01.05 do 31.05 – codziennie od godz. 9:00 do godz. 19:00,
 - B. od 01.06 do 30.06 – codziennie od godz. 9:00 do godz. 20:00,
 - C. od 01.07 do 31.08 – codziennie od godz. 9:00 do godz. 21:00,
 - D. od 01.09 do 15.09 – codziennie od godz. 9:00 do godz. 19:00,
6. **Wynajmujący** dopuszcza inną, okazjonalną dostępność, wyłącznie za zgodą **Wynajmującego** w ramach odrębnego uzgodnienia.
7. **Wynajmujący** zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w godzinach funkcjonowania Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB oraz w wykazie dni, w których placówka jest nieczynna dla zwiedzających. **Najemca** zobowiązuje się do dostosowania do tych zmian, chyba że **Wynajmujący** ustali inaczej.
8. **Najemca**, w zakresie działalności, którą będzie prowadził w przedmiocie najmu, oświadcza że:
 - 1) przed przejściem przedmiotu najmu oraz rozpoczęciem działalności, własnym staraniem i na własny koszt, uzyska wszelkie wymagane prawem zezwolenia i uzgodnienia dla prowadzenia tej działalności,

- 2) dysponuje niezbędną wiedzą oraz doświadczeniem wymaganymi dla prowadzenie punktu gastronomicznego w Akwarium Gdyńskim MIR- PIB na warunkach określonych w Umowie oraz w postępowaniu konkursowym, jak również zasobami finansowymi oraz należycie przeszkolonym personelem
- 3) prowadzony na tarasie południowym w obrębie przedmiotu najmu punkt gastronomiczny będzie funkcjonował zgodnie z przedstawioną ofertą, stanowiącą załącznik nr 2 niniejszej umowy, w szczególności będzie dostępny dla zwiedzających Akwarium Gdyńskie MIR-PIB w godzinach funkcjonowania obiektu, tj. od otwarcia do zamknięcia Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB, zgodnie z § 1 ust. 5,
- 4) przedmiotowa działalność będzie realizowana w zgodzie z przepisami powszechnie obowiązującymi jak i właściwymi normami,
- 5) działalność realizowana w przedmiocie najmu nie będzie powodowała żadnych negatywnych konsekwencji, w tym utrudnień, hałasu i zagrożeń dla użytkowników budynku Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB,
- 6) działalność **Najemcy** nie spowoduje zmiany wymagań techniczno-budowlanych i ppoż. dla budynku,
- 7) ograniczy w prowadzonej działalności wykorzystywania tworzyw sztucznych poprzez:.....
9. **Najemca**, działając jako profesjonalista i przedsiębiorca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w obrębie udostępnionej powierzchni tarasu południowego na własne ryzyko gospodarcze. Tym samym **Wynajmujący** zawierając umowę nie gwarantuje i nie zapewnia **Najemcy** osiągania przez niego jakichkolwiek korzyści związanych z zawarciem umowy, w szczególności obejmujących zysk z prowadzenia punktu gastronomicznego w Akwarium Gdyńskim MIR-PIB.
10. Przedmiot najmu zostanie przekazany **Najemcy** po podpisaniu niniejszej umowy w terminach określonych w § 2 ust. 2, 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 nr 4 do niniejszej umowy.
11. **Najemca** oświadcza, że przed zawarciem niniejszej 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 i 5 niniejszej umowy. **Najemca** potwierdza, iż **Wynajmujący** nie jest zobowiązany do wykonania jakichkolwiek prac przed wydaniem przedmiotu najmu.
12. **Najemca** jest obowiązany uzgadniać z **Wynajmującym** wszelką identyfikację graficzną i wizualną związaną z prowadzoną działalnością gastronomiczną w obrębie przedmiotu najmu, przy czym powinna być ona spójna z koncepcją funkcjonowania Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB, zaś w zakresie wymaganym przepisami prawa powinien także uzyskać pozwolenie konserwatora zabytków a także pozwolenia/uzgodnienia lub opinie innych organów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
13. **Wynajmujący**, w odniesieniu do przedmiotu najmu, zobowiązuje się do zapewnienia energii elektrycznej i wody za wyjątkiem czasu awarii, oraz utrzymywania we właściwym stanie technicznym instalacji elektrycznej i wodnej.
14. **Wynajmujący** zobowiązany jest do podjęcia niezwłocznych działań w przypadku wystąpienia usterki lub stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu instalacji wymienionych w ust. 13.
15. W przypadku uszkodzenia instalacji elektrycznej lub wodnej spowodowanego ich nieprawidłową eksploatacją przez **Najemcę** lub osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren przedmiotu najmu, naprawa takiej instalacji zostanie dokonana przez **Wynajmującego** na koszt **Najemcy**.
16. **Najemca** jest zobowiązany jest do niezwłocznego informowania **Wynajmującego** o istniejących lub mogących powstać wadach i awariach przedmiotu najmu, niezależnie od przyczyny ich powstania oraz do niezwłocznego zabezpieczenia awarii przed dalszymi uszkodzeniami, a także do dokumentowania ujawnionych wad i awarii oraz okoliczności związanych z ich powstaniem.
17. **Najemca** nie może bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody **Wynajmującego** podnajmować ani oddawać przedmiotu najmu osobom trzecim w bezpłatne używanie, w całości lub w części, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym stosownie do § 9 ust. 1 lit. e).

§ 2.

Czas obowiązywania umowy najmu.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z obowiązkiem prowadzenia małej gastronomii w okresie wskazanym w § 1 ust. 5 niniejszej umowy. Każdej ze Stron przysługuje prawo jej rozwiązania z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. Przekazanie przedmiotu najmu w celu organizacji punktu gastronomicznego określonego w §1 ust. 3 w 2026 roku i kolejnych latach nastąpi do 25 kwietnia każdego roku lub w innym terminie ustalonym przez Strony umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Po zakończeniu zaś każdego okresu najmu sezonowego, **Najemca** zwróci protokolarnie przedmiot najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.

§ 3.

Siła wyższa.

1. 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, epidemia, wojna, czasowe wyłączenie z użytkowania przestrzeni będącej przedmiotem najmu w związku z prowadzonymi w Akwariu Gdyńskim pracami remontowymi i modernizacyjnymi 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.
2. W przypadku zaistnienia siły wyższej, o której mowa w ust. 1, uniemożliwiającej funkcjonowanie Akwariu Gdyńskiego i w związku z tym korzystanie przez Najemcę z wynajmowanej powierzchni handlowej w celu prowadzenia określonej w niniejszej umowie działalności małej gastronomii, czynsz należny za okres, w którym z ww. przyczyny, realizacja umowy była niemożliwa, ulega umorzeniu lub zmniejszeniu, przy czym, w sytuacji zmniejszenia czynszu, jego wysokość naliczana będzie w następujący sposób:
 - 1) kwota czynszu, określona dla danego okresu ratalnego, za który czynsz ma zostać zmniejszony, w § 4 ust. 1., podzielona zostanie przez ilość dni przypadających na ten okres, a następnie pomnożona przez liczbę dni, w których Najemca prowadził działalność małej gastronomii.
 - 2) jeśli zmniejszenie czynszu będzie obejmowało dwa okresy ratalne, kwota zmniejszonego czynszu będzie naliczana osobno dla każdego z tych okresów w sposób określony w pkt. 1).
3. W przypadku określonym w ust. 2 powyżej, Stronom przysługuje także prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 7 -dniowego okresu wypowiedzenia.
4. Strona podlegająca sile wyższej niezwłocznie zawiadomi na piśmie drugą Stronę o wystąpieniu siły wyższej.

§ 4.

Czynsz i koszty eksploatacyjne.

1. **Najemca** zobowiązuje się do uiszczenia czynszu za okres najmu od 1 maja do 15 września powierzchni tarasu południowego określonej w §1 ust. 2 pkt 1) w wysokości netto**00 zł** (słownie: złotych 00/100) plus podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego w 2 równych ratach płatnych w następujących terminach:
 - a. 1 rata za okres najmu od 1 maja do 8 lipca każdego roku w kwocie stanowiącej równowartość 50% czynszu plus podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego, płatna do 15 czerwca każdego roku bez odrębnego wezwania na podstawie

- wystawionej przez **Wynajmującego** faktury VAT na konto bankowe **Wynajmującego** wskazane na fakturze,
- b. **2 rata za okres najmu od 9 lipca do 15 września każdego roku w kwocie** stanowiącej równowartość 50% czynszu plus podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego, płatna do 31 lipca każdego roku bez odrębnego wezwania na podstawie wystawionej przez **Wynajmującego** faktury VAT na konto bankowe **Wynajmującego** wskazane na fakturze, z zastrzeżeniem, ust. 2.
2. Czynsz za okres od 1 maja do 15 września każdego roku obowiązywania Umowy przysługuje Wynajmującemu niezależnie od tego, czy Najemca w okresie zakreślonym faktycznie prowadzi działalność na przeznaczoną dla niego na wyłączność powierzchnię na tarasie w tym okresie, czy też zaniechał czynności lub się opóźnił z jej rozpoczęciem.
 3. Stawki ustalone w ust. 1 nie obejmują płatności z tytułu zużycia wody, energii elektrycznej, podatku od nieruchomości oraz wywozu śmieci. Należność za energię elektryczną, wodę i ścieki naliczane będą według wskazań podliczników, natomiast podatek od nieruchomości będzie naliczany wskaźnikiem procentowym od wynajmowanej powierzchni. **Najemca** należności określone w ust. 3 zapłaci na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty dostarczenia faktury, z zastrzeżeniem ust. 10. Wywóz śmieci Najemca jest zobowiązany zorganizować we własnym zakresie.
 4. Najemca wyraża zgodę na doręczenie faktur w formie elektronicznej na adres email, z zastrzeżeniem ust. 10. Za datę płatności należności stwierdzonych fakturami uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wynajmującemu przysługują będą odsetki naliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 5. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowany w **II Urzędzie Skarbowym w Gdyni jako podatnik VAT o nr NIP 586-010-24-41.**
 6. Najemca oświadcza, że jest zarejestrowany w
o nr NIP
 7. Czynsz najmu określony w ust. 1 będzie waloryzowany corocznie od 1 lutego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem publikowany przez Prezesa GUS, lecz nie mniej niż o 3%. Pierwsza waloryzacja nastąpi od 1 lutego 2027 r. Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do niniejszej umowy, Wynajmujący każdorazowo zawiadomi Najemcę w formie adnotacji na fakturze.
 8. Wszelkie zmiany w naliczaniu kosztów eksploatacyjnych nie wymagają aneksu do niniejszej umowy będą przekazywane na podstawie pisma informującego o podwyżkach lub innych zmianach wprowadzanych przez usługodawcę.
 9. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki podatku VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku. Powyższa zmiana nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy.
 10. Z dniem wprowadzenia w Polsce obowiązkowego fakturowania elektronicznego, faktury elektroniczne będą wystawiane i przekazywane w Krajowym Systemie e-Faktur a termin płatności liczony będzie od dnia nadania fakturze numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur.

§ 5.

Kaucja gwarancyjna

1. **Najemca** oświadcza, że tytułem kaucji gwarancyjnej wpłacił na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego, kwotę stanowiącą równowartość czynszu za okres najmu od 1 maja do 15 września w pierwszym sezonie obowiązywania umowy najmu tj. w wysokościzł (słownie złotych 00/100),
 2. Na poczet kaucji gwarancyjnej zostało zaliczone wpłacone przez **Najemcę** wadium, związane z konkursem na najem powierzchni handlowych.
- Kaucja gwarancyjna służy zabezpieczeniu wszelkich należności i roszczeń **Wynajmującego** wynikających z niniejszej umowy, w szczególności w zakresie zaległości **Najemcy**

w płatnościach czynszu, rozliczenia kosztów napraw przedmiotu najmu, przywróceniu do stanu pierwotnego. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki w zapłacie w całości lub w części którejkolwiek opłaty lub czynszu, o których mowa w § 4 o więcej niż 14 dni, Najemca udziela zgody Wynajmującemu na pobranie kwoty odpowiadającej zaległości z kwoty kaucji.

3. Strony postanawiają, że w każdym przypadku, gdy 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 terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego żądania do Wynajmującego, wpłacając w tym terminie kwotę wskazaną przez Wynajmującego na rachunek wskazany w piśmie.
4. Kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę w terminie 30 dni od ustania obowiązywania niniejszej umowy po uregulowaniu wszelkich zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego, przy czym Wynajmujący ma prawo do pokrycia bezpośrednio z kaucji wszelkich swoich należności i roszczeń względem Najemcy.
5. Kaucja gwarancyjna nie podlega oprocentowaniu.

§ 6.

Zmiany w przedmiocie najmu.

1. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu (adaptacje, modernizacje, montaż wyposażenia z naruszeniem powierzchni tarasu)) przeprowadzane przez **Najemcę**, mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej pod rygorem nieważności 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**.

§ 7.

Sposób korzystania z przedmiotu najmu.

1. **Najemca** we własnym zakresie i na własny koszt zagospodaruje i wyposaży punkt gastronomiczny w obrębie wynajmowanej powierzchni, będącej przedmiotem najmu.
2. **Najemca** jest zobowiązany:
 - 1) Wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z celem najmu i przeznaczeniem powierzchni tarasu południowego, dbać o stan techniczny przedmiotu najmu, korzystać z niego z należytą starannością;
 - 2) Przed rozpoczęciem działalności do uzgodnić projekt punktu gastronomicznego z SANEPIDem,
 - 3) Zagospodarować przestrzeń przedmiotu najmu zgodnie z przedstawionym w ofercie i zatwierdzonym przez Wynajmującego projektem, w sposób niezakłócający funkcjonowania Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB, z uwzględnieniem warunków technicznych tarasu i nie naruszając nawierzchni tarasu;
 - 4) do nieumieszczania w przestrzeni najmu sprzętu stwarzającego zagrożenie dla ludzi i mienia.

3. Po stronie Najemcy pozostaje uzyskanie wszystkich pozwoleń/zezwoleń, opinii, uzgodnień w obrębie wynajmowanego od **Wynajmującego** przedmiotu najmu.
4. **Najemca** jest zobowiązany do:
- 1) respektowania całkowitego zakazu sprzedaży napojów alkoholowych,
 - 2) zapewnienia oferty kulinarnej zgodnie z przedstawioną w ofercie konkursowej, przewidującą m.in. dania dla wegetarian oraz wegan, z użyciem produktów spożywczych, spełniających obowiązujące normy żywnościowe, w tym wymagania ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość wyłączenia ze sprzedaży określonych produktów bądź komponentów w szczególności charakteryzujących się wysokim stopniem zagrożenia dla życia, zdrowia lub środowiska;
 - 3) użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, tj. prowadzenia działalności gastronomicznej poprzez sprzedaż produktów spożywczych, spełniających obowiązujące normy żywnościowe, w tym wymagania ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia i zgodnych z asortymentem przedstawionym w ofercie konkursowej, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy
 - 4) przedstawienia w sposób jednoznaczny i czytelny dla klienta cennika oferowanego menu.
 - 5) zapewnienia w przedmiocie najmu przestrzegania całkowitego zakazu palenia wyrobów tytoniowych oraz papierosów elektronicznych oraz umieszczenia w widocznym miejscu stosownego oznaczenia ;
 - 6) umieszczenia w obrębie punktu gastronomicznego w widocznym miejscu oznaczenia swojego przedsiębiorstwa, zawierające nazwę, dane adresowe, oznaczenia rejestrowe a także dane kontaktowe (telefon oraz adres e-mail), W przypadku, gdy odrębne przepisy prawa będą nakładać na Najemcę konieczność umieszczania innych, dodatkowych oznaczeń bądź informacji w związku z prowadzoną działalnością **Najemca** będzie zobowiązany do ich niezwłocznego umieszczenia.
5. **Najemca** we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest:
- 1) utrzymywać czystość i porządek w przestrzeni przedmiotu najmu oraz w jego bezpośrednim otoczeniu,
 - 2) zorganizować odbiór odpadów wytworzonych podczas prowadzonej działalności. Odpady powinny być gromadzone w oznakowanych pojemnikach umieszczonych w wyznaczonym przez Wynajmującego miejscu. Najemca będzie zapobiegał wysypywaniu się lub wylewaniu odpadów z pojemników.
6. **Najemcę** obowiązuje zakaz:
- a. umieszczania jakichkolwiek oznaczeń, nazw, logotypów, reklam, szyldów, informacji identyfikacji podmiotów trzecich zarówno dostawców jak i klientów Najemcy,
 - b. wystawiania automatów gier hazardowych lub zręcznościowych, a także automatów sprzedażowych oraz zabawkowych a także prowadzenia jakiegokolwiek innej działalności gospodarczej poza wynikającą z Umowy najmu,
 - c. umieszczanie treści dyskryminujących jakąkolwiek grupę osób, w szczególności ze względu na płeć, pochodzenie, narodowość, wyznawaną religię, orientację seksualną.
7. **Najemca** przy wykonywaniu niniejszej umowy zobowiązany jest do przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych, ochronie środowiska, sanitarno-porządkowych, przepisów o ochronie mienia, ustawy o prawach konsumenta oraz RODO a także obowiązujących u Wynajmującego regulaminów i instrukcji – w zakresie powierzchni stanowiącej przedmiot najmu a w razie ich naruszenia ponosić będzie z tego tytułu odpowiedzialność przed stosownymi organami. Obowiązek ten obejmuje także pracowników, dostawców oraz innych osób działających ze strony lub na rzecz **Najemcy**.
8. Wszelkie dostawy towarów i wyposażenia dla punktu gastronomii winny odbywać się poza godzinami wstępu dla zwiedzających i wymagają obecności **Najemcy** lub jego pracowników.
9. **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, zachowania drogi ewakuacyjnej z Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB.

10. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobie lub mieniu powstałe na skutek wadliwego funkcjonowania wyposażenia **Najemcy**, korzystania z prowadzonych przez **Najemcę** usług gastronomicznych. **Najemca** ponosi w tym zakresie wyłączną i pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone **Wynajmującemu** lub osobom trzecim.

§ 8.

Ubezpieczenie.

1. **Wynajmujący** oświadcza, iż budynek, w obrębie którego znajduje się przedmiot najmu jest ubezpieczony od ognia i innych zdarzeń losowych.
2. **Najemca** zobowiązany jest do ubezpieczenia się na własny koszt od odpowiedzialności cywilnej w zakresie działalności objętej przedmiotem umowy (deliktowej i kontraktowej). Zakres ubezpieczenia winien obejmować odpowiedzialność za szkody wyrządzone wskutek rażącego niedbalstwa, a także dodatkowo za szkody:
 - a. powstałe w udostępnionej nieruchomości – limit 500.000 zł. (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia,
 - b. powstałe z winy umyślnej pracowników **Najemcy**,
 - c. powstałe z tytułu czystych strat finansowych,
 - d. spowodowane przez podwykonawców
3. Suma gwarancyjna nie będzie niższa niż 500.000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) na jedno i nie niższa niż 500.000 zł. (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
4. Franszyza redukcyjna na podstawowy zakres ubezpieczenia nie może być wyższa niż 1 000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100).
5. Polisa powinna zawierać rezygnację z prawa regresu.
6. Ewentualne ograniczenia ochrony ubezpieczeniowej (w tym franszyzy lub udziały własne) w zawartych przez **Najemcę** polisach nie zwalniają go z odpowiedzialności za szkody wyrządzone **Wynajmującemu**.
7. **Najemca** ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone **Wynajmującemu** oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy i w tym zakresie **Najemca** zobowiązany jest ubezpieczyć się od wszelkich ryzyk przez cały okres obowiązywania umowy.
8. **Najemca** odpowiada na zasadach określonych w ust. 7 za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności jak za swoje własne.
9. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome stanowiące własność **Najemcy**, w szczególności za szkody powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania, kradzieży czy innych zdarzeń losowych. **Najemca** jest zobowiązany ubezpieczyć się w tym zakresie na własny koszt. Ubezpieczenie towaru, sprzętu i wyposażenia przez **Najemcę** nie wymaga zgody **Wynajmującego**.
10. **Najemca** zobowiązany jest dostarczyć polisy ubezpieczeniowe do siedziby **Wynajmującego** w kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem, najpóźniej przed podpisaniem niniejszej Umowy oraz utrzymać ważność ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy.
11. W przypadku upływu ważności polisy, w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy, **Najemca** zobowiązany jest dostarczyć **Wynajmującemu** niezwłocznie, jednak nie później niż na 14 dni przed upływem ostatniego dnia obowiązywania poprzedniej polisy, dokumentów potwierdzających ciągłość posiadania przedmiotowego ubezpieczenia wraz z dowodem opłacenia składki lub raty składki.
12. **Wynajmujący** w przypadku niespełnienia przez Operatora obowiązku, o którym stanowi ust. 11 zastrzega sobie prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym
13. Polisy ubezpieczeniowe **Najemcy** stanowią załącznik nr 3 niniejszej umowy.
14. **Najemca** ma prawo wglądu w polisę ubezpieczeniową **Wynajmującego**.

§ 9.

Wypowiedzenie umowy

1. **Wynajmujący** może jednostronnie rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym z następujących powodów:

a. w przypadku zalegania Najemcy z płatnością czynszu lub opłat eksploatacyjnych za jeden okres płatności (w całości lub części) i pomimo otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty wyznaczającego dodatkowy 14-dniowy termin na dokonanie zapłaty, gdy Najemca nadal nie uregulował całej zaległej należności, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym. Niniejsze postanowienie znajduje odpowiednie zastosowanie w odniesieniu do sytuacji braku uzupełnienia kaucji gwarancyjnej przez Najemcę tzn. po bezskutecznym upływie dodatkowego 14 dniowego terminu na wpłatę, Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym,

b. gdy Najemca używa Przedmiot najmu, w całości lub w części, w sposób sprzeczny z umową, jego przeznaczeniem, przepisami prawa lub postanowieniami niniejszej umowy, a w szczególności gdy dopuszcza do wystąpienia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi, zwierząt znajdujących się w Akwarium lub mienia lub powstania szkód, albo niszczy urządzenia w Budynku przeznaczone do wspólnego korzystania,

c. gdy Najemca zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie lub uszkodzenie,

d. gdy Najemca czyni korzystanie z innych pomieszczeń w Budynku Wynajmującego utrudnionym lub uciążliwym,

e. gdy Najemca podnajął lub oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu, w całości lub w części, bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego, w przypadku, gdy zgoda taka jest wymagana,

f. gdy Najemca naruszył którekolwiek postanowienie § 1 ust. 5, 8, 12 i 17 oraz § 6, 7 lub 10 niniejszej umowy,

g. gdy wysokość kar umownych naliczonych przez Wynajmującego Najemcy w jednym sezonie prowadzenia małej gastronomii przekroczy limit kar określony w § 11 ust. 3 niniejszej umowy.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie określonym w ust. 1 lit. b)-f), po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy i wyznaczeniu mu terminu do usunięcia lub podjęcia czynności zmierzających do usunięcia nieprawidłowości, nie dłuższego niż 7 dni. Bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

3. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy w każdym czasie, za wypowiedzeniem wynoszącym 3 miesiące, w przypadku gdy zostanie zobligowany przez organ nadzoru do przekazania do używania powierzchni najmu dla publicznej jednostki organizacyjnej lub innego organu publicznego lub powierzchnia będąca przedmiotem najmu stałaby się niezbędna dla Wynajmującego do jego działalności statutowej.

§ 10.

Zwrot przedmiotu najmu.

1. Po ustaniu najmu a także przed przekazaniem Wynajmującemu przedmiotu najmu po zakończeniu działalności w danym sezonie **Najemca** zobowiązuje się do:

1) wysprzątania powierzchni najmu,

- 2) zdemontowania i zabrania wszelkiego sprzętu i wyposażenia, które zostały przez **Najemcę** zainstalowane na wynajmowanej powierzchni,
- 3) przywrócenia na własny koszt wynajmowanej powierzchni do stanu poprzedzającego najem (na dowód opisanego w protokole stanu sporządza się dokumentację zdjęciową).
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 lub pokrycia kosztów z kaucji gwarancyjnej.
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 **Najemca**:
 - 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**.
5. 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**.
6. W braku zwrotu przez **Najemcę** Przedmiotu najmu z chwilą ustania obowiązywania niniejszej umowy, **Najemca** jest zobowiązany do uiszczania **Wynajmującemu** 200% ostatniego czynszu za każdy dzień korzystania z Przedmiotu najmu po terminie (stawka wyliczona proporcjonalnie od stawki za cały okres najmu w danym sezonie wskazanym w § 4 ust. 1 niniejszej umowy) oraz opłat eksploatacyjnych niezależnych od **Wynajmującego** określonych w § 4 niniejszej umowy.

§ 11.

Kary umowne.

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez **Najemcę** któregośkolwiek z jego obowiązków określonych w § 1, § 6, § 7 lub § 8 niniejszej umowy, **Najemca** jest zobowiązany do zapłaty na rzecz **Wynajmującego** kary umownej w wysokości 1500,00 zł za każdy przypadek naruszenia. Kara może być nakładana wielokrotnie w przypadku braku usunięcia naruszenia w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**.
2. W przypadku gdy kara umowna przewidziana ust. 1 nie pokrywa wyrządzonej szkody, **Wynajmującemu** przysługuje prawo żądania i dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Maksymalna wysokość kar umownych w każdym roku obowiązywania niniejszej umowy nie może przekroczyć 50% łącznego czynszu brutto (po waloryzacji w przypadku innym niż pierwszy rok obowiązywania umowy) określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.
4. Kary umowne są od siebie niezależne i mogą zostać nałożone przez **Zamawiającego** za każdy przypadek naruszenia Umowy odrębnie. Kary umowne podlegają sumowaniu, co oznacza, że naliczenie kary umownej z jednego tytułu nie wyłącza możliwości naliczenia kary umownej z innego tytułu, jeżeli istnieją ku temu podstawy.

§ 12.

Osoby do kontaktów.

Osobami upoważnionymi przez Strony do kontaktów związanych z realizacją umowy są:

1) ze strony **Wynajmującego** :

- a): tel.,e-mail:
b): tel.,e-mail:

2) ze strony **Najemcy**:

- a)
b)

§ 13.

Postanowienia końcowe.

1. 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. W szczególności w przypadku konieczności powierzenia przetwarzania danych osobowych, Strony na wniosek jednej ze Stron, zawrą stosowną umowę w powyższym zakresie. 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-rodo/>.
2. 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.
3. Do niniejszej umowy nie stosuje się przepisów ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.
4. 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.
5. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają aneksu w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
7. 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**.
8. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron umowy.
9. Integralną część umowy stanowią załączniki:
 - 1) Załącznik nr 1 – Plan przedmiotu najmu.
 - 2) Załącznik nr 2 – Oferta Najemcy.
 - 3) Załącznik nr 3 – Polisa ubezpieczeniowa Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA