

## WZÓR UMOWY NAJMU

zawarta w dniu ..... w Gdyni pomiędzy:

**Morskim Instytutem Rybackim- Państwowym Instytutem Badawczym**, ul. Kofątaja 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 firmą

..... 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 jakiegokolwiek prawo bądź roszczenie, które uniemożliwiłoby, bądź utrudniało zawarcie i realizację niniejszej Umowy.
3. **Wynajmujący** wynajmuje i oddaje w używanie **Najemcy**:
  - 1) powierzchnię handlową wynoszącą 49 m<sup>2</sup> znajdującą się w Galerii Górnej na parterze Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB w budynku Morskiego Instytutu Rybackiego – Państwowego Instytutu Badawczego w Gdyni przy alei Jana Pawła II 1 w celu prowadzenia działalności handlowej polegającej na sprzedaży pamiątek oraz
  - 2) \*pomieszczenie magazynowe nr 121 o powierzchni 12 m<sup>2</sup> w budynku Morskiego Instytutu Rybackiego – Państwowego Instytutu Badawczego w Gdyni przy alei Jana Pawła II 1 na magazyn podręczny w celu przechowywania wyposażenia i towaru dla stoiska z pamiątkami wymienionego w pkt 1), \*w przypadku decyzji Najemcy o braku chęci najmu pomieszczenia magazynowego 121 przekreślić  
zwane dalej „przedmiotem najmu”.
4. Szczegółowe umiejscowienie przedmiotu najmu przedstawiają Załączniki nr 1 i Załącznik nr 2 do niniejszej umowy, stanowiące jej integralną część.
5. Stoisko z pamiątkami dostępne będzie wyłącznie dla zwiedzających Akwarium Gdyńskie MIR-PIB, a prowadzenie na nim działalności handlowej możliwe będzie jedynie w dniach i godzinach funkcjonowania Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB, tj.:
  - a. od 01.04 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 30.09 – codziennie od godz. 9:00 do godz. 19:00,
  - e. od 01.10 do 31.10 – codziennie od godz. 10:00 do godz. 17:00,
  - f. od 01.11.2026 do 31.03.2027 – codziennie z wyjątkiem poniedziałków oraz 01.11, 24-25.12, 31.12, 01.01, 1szego dnia Świąt Wielkanocnych od godz. 10:00 do godz. 17:00

6. **Wynajmujący** zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w godzinach funkcjonowania Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB oraz w wykazie dni, w których placówka jest nieczynna dla zwiedzających. Wynajmujący poinformuje Najemcę o powyższych zmianach z minimum 3-dniowym wyprzedzeniem telefonicznie oraz za pośrednictwem poczty elektronicznej. **Najemca** zobowiązuje się do dostosowania do tych zmian, chyba że **Wynajmujący** ustali inaczej.
7. Powierzchnie handlowe, stanowiące przedmiot najmu określony w § 1 ust. 3, służą do prowadzenia przez **Najemcę** działalności gospodarczej (handlowej) polegającej wyłącznie na sprzedaży pamiątek zgodnych z wymogami określonymi w procedurze konkursowej oraz asortymentem podanym w ofercie stanowiącej jako Załącznik nr 3 integralną część niniejszej umowy.
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 prowadzenia stoiska z pamiątkami w Akwarium Gdyńskim MIR- PIB na warunkach określonych w Umowie oraz w postępowaniu konkursowym, jak również zasobami finansowymi oraz należycie przeszkolonym personelem,
  - 3) przedmiotowa działalność będzie realizowana w zgodzie z przepisami powszechnie obowiązującymi, jak i właściwymi normami,
  - 4) działalność realizowana w przedmiocie najmu nie będzie powodowała żadnych negatywnych konsekwencji, w tym utrudnień, hałasu i zagrożeń dla pozostałych użytkowników budynku,
  - 5) działalność **Najemcy** nie spowoduje zmiany wymagań techniczno-budowlanych i ppoż. dla budynku,
  - 6) uwzględni działania proekologiczne polegające na .....zgodnie z przedstawioną ofertą.
9. **Najemca**, działając jako profesjonalista i przedsiębiorca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w obrębie udostępnionej powierzchni handlowej na własne ryzyko gospodarcze. Tym samym **Wynajmujący** zawierając umowę nie gwarantuje i nie zapewnia **Najemcy** osiągnięcia przez niego jakichkolwiek korzyści związanych z zawarciem umowy, w szczególności obejmujących zysk z prowadzenia działalności handlowej polegającej na prowadzeniu w Akwarium Gdyńskim MIR-PIB stoiska z pamiątkami.
10. Przedmiot najmu zostanie przekazany **Najemcy** po podpisaniu niniejszej 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 nr 5 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 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 handlową w obrębie przedmiotu najmu, przy czym powinna być ona spójna z koncepcją funkcjonowania Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB
13. **Wynajmujący**, w odniesieniu do przedmiotu najmu, zobowiązuje się do zapewnienia energii elektrycznej za wyjątkiem czasu awarii, oraz utrzymywania we właściwym stanie technicznym instalacji elektrycznej.
14. **Wynajmujący** zobowiązany jest do podjęcia niezwłocznych działań w przypadku wystąpienia usterki lub stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu instalacji określonej w ust. 12.
15. W przypadku uszkodzenia instalacji elektrycznej spowodowanego jej 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 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 podnajmować ani oddawać przedmiotu najmu osobom trzecim w bezpłatne używanie, w całości lub w części, pod rygorem nieważności oraz pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym. Przepisy § 9 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

## § 2.

### Czas obowiązywania umowy najmu.

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony od dnia 15.04.2026 z możliwością jej rozwiązania z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

## § 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 Akwarium 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 Akwarium Gdyńskiego i w związku z tym korzystanie przez **Najemcę** z wynajmowanej powierzchni handlowej w celu prowadzenia określonej w niniejszej umowie działalności handlowej, 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, za który czynsz ma zostać zmniejszony, w § 4 ust. 1 pkt 1, podzielona zostanie przez ilość dni przypadających na ten okres, a następnie pomnożona przez liczbę dni, w których Najemca prowadził działalność handlową.
  - 2) jeśli zmniejszenie czynszu będzie obejmowało dwa okresy, 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 zapłaty czynszu za najem powierzchni handlowej w wysokości:
  - 1) stawka czynszu w kwocie wynoszącej: ..... złotych netto (słownie:..... zł netto) za każdy rozpoczęty miesiąc najmu plus podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT,
  - 2) .....% od miesięcznego przychodu uzyskanego z działalności handlowej prowadzonej w obrębie przedmiotu najmu plus podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
2. Wynajmujący będzie wystawiał Najemcy faktury czynszowe z tytułu najmu powierzchni handlowej co miesiąc w następujący sposób:
  - 1) fakturę za czynsz obejmujący stawkę czynszu – płatną w terminie do 10 dnia miesiąca, za który należny jest czynsz;

- 2) fakturę za czynsz obejmujący stawkę procentową, płatną po miesiącu, za który dokonano odczytów z raportów i kas fiskalnych w terminie 14 dni od daty nadania fakturze numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur.
3. **Najemca** w terminie do 5 – go dnia następującego po miesiącu, za którym dokonano odczytów z kas fiskalnych (bądź innych urządzeń fiskalnych) prześle **Wynajmującemu** wszelkie dokumenty księgowe (tj. raporty, paragony, faktury itp.) celem udokumentowania rzeczywistego przychodu osiągniętego z tytułu prowadzonej działalności handlowej w obrębie przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega sobie uprawnienie do przeprowadzenia audytu dokumentacji **Najemcy** na podstawie, której ustalany jest przychód **Najemcy** z przedmiotu najmu, zarówno samodzielnie jak również przez podmiot profesjonalnie wykonujący usługi audytorskie. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do określania formy oraz sposobu przekazywania danych, w tym w szczególności ich porządkowania czy grupowania.
4. Należność z tytułu najmu powierzchni magazynowej ustala się na kwotę 30,00 zł (słownie złotych: 00/100) netto za m<sup>2</sup> miesięcznie plus podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
5. \*Czynsz z tytułu najmu powierzchni magazynowej będzie naliczany co miesiąc w kwocie **360,00 zł** (słownie złotych: trzysta sześćdziesiąt 00/100 plus podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT przez **Wynajmującego**. **Najemca** będzie zobowiązany uiszczać czynsz za najem powierzchni magazynowej w terminie do 10 dnia miesiąca, za który należy jest czynsz, na podstawie wystawionych przez **Wynajmującego** faktur VAT, na konto bankowe **Wynajmującego** wskazane na fakturze.
6. Niezależnie od czynszu określonego w § 4 ust. 1, 4 i 5 **Najemca** będzie uiszczał wszelkie opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, a w szczególności za zużytą energię elektryczną, ciepłą, doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków oraz inne opłaty eksploatacyjne i serwisowe wymienione w załączniku nr 6, który stanowi integralną część niniejszej umowy:
  - 1) opłaty za energię elektryczną będą regulowane przez **Najemcę** według wskazań podliczników zainstalowanych przez **Wynajmującego** i średniej ceny jednostkowej stosowanej przez dostawcę energii elektrycznej w danym okresie rozliczeniowym,
  - 2) opłaty za wodę i ścieki będą regulowane przez **Najemcę** według ryczału,
  - 3) opłaty za ogrzewanie pomieszczeń – wyliczone wskaźnikiem jako iloczyn kosztów netto związanych z dostarczoną energią ciepłą, określoną przez dostawcę ciepła w zapłaconej przez Wynajmującego fakturze i udziału ogrzewanej powierzchni **Najemcy** wynoszącej **61 m<sup>2</sup>** w powierzchni ogrzewanej budynku AG wynoszącej 5764,66 m<sup>2</sup>, plus podatek VAT,
  - 4) **usługi dozoru, ochrony ppoż. oraz pozostałe koszty eksploatacyjne tj. przeglądy, serwisy, podatek od nieruchomości** w wynajmowanych pomieszczeniach wyliczone wskaźnikiem jako iloczyn kosztów netto związanych z powyższymi usługami, określoną przez usługodawcę w zapłaconej przez **Wynajmującego** fakturze i udziału powierzchni **Najemcy** wynoszącej **61 m<sup>2</sup>** w powierzchni użytkowej budynku Wynajmującego wynoszącej **5764,66 m<sup>2</sup>**, plus podatek VAT.
7. Najemca należności określone w ust. 6 zapłaci na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty nadania fakturze numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur.
8. Wywóz śmieci **Najemca** jest zobowiązany zorganizować we własnym zakresie.
9. Pozostała po odliczeniu kaucji gwarancyjnej kwota wadium, wpłacona przez **Najemcę** w procedurze konkursu na najem powierzchni handlowej, zostanie zaliczona na poczet należnego czynszu.
10. Czynsz najmu określony w § 4 ust 1 ppkt. 1) oraz ust. 4 i 5 będzie waloryzowany corocznie od 1 lutego o średnioroczny wskaźnik „wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogółem” ogłaszany Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy, lecz nie mniej niż o 3%. Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do niniejszej umowy, **Wynajmujący** każdorazowo zawiadomi **Najemcę** w formie adnotacji na fakturze. Pierwsza waloryzacja nastąpi 1 lutego 2027 r.
11. Wszelkie zmiany w naliczaniu kosztów eksploatacyjnych nie wymagają zawarcia aneksu do niniejszej umowy i będą przekazywane na podstawie pisma informującego o podwyżkach lub innych zmianach wprowadzanych przez usługodawców.



12. 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
13. Faktury, wynikające z realizacji niniejszej umowy, **Wynajmujący** wystawi i prześle **Najemcy** w postaci elektronicznych faktur ustrukturyzowanych w Krajowym Systemie eFaktur, a termin płatności będzie liczony od dnia nadania fakturze numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur.
14. Za opóźnienie w zapłacie którejkolwiek z należności wymienionych w ust. 1, 4, 5 oraz 6 **Wynajmujący** będzie naliczać i pobierać od **Najemcy** odsetki stosownie do obowiązujących przepisów prawa.
15. Zwłoka w zapłacie określonych w ust. 1, 4 i 5 lub 6 należności przez okres powyżej 21 dni i nie uregulowanie ich przez **Najemcę** mimo wezwania do zapłaty w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, skutkuje rozwiązaniem umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym.
16. **Najemca** nie ma prawa do obniżenia, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego czynszu lub innych należności wynikających z warunków niniejszej Umowy, jeżeli także roszczenia takie są przedmiotem sporu lub nie zostały prawnie zasądzone.

## § 5.

### Kaucja gwarancyjna

1. **Najemca** oświadcza, że tytułem kaucji gwarancyjnej wpłacił na rachunek bankowy wskazany przez **Wynajmującego**, kwotę stanowiącą równowartość sześciu miesięcznych stałych stawek czynszu za powierzchnię handlową oraz sześciomiesięcznego czynszu za pomieszczenie magazynowe tj. w wysokości .....zł (słownie złotych ..... 00/100).
2. Na poczet kaucji gwarancyjnej zostało zaliczone wpłacone przez **Najemcę** wadium, związane z konkursem na najem powierzchni handlowych oraz magazynowych.
3. Kaucja gwarancyjna służy zabezpieczeniu wszelkich należności i roszczeń **Wynajmującego** wynikających z niniejszej umowy, w szczególności w zakresie zaległości **Najemcy** w płatnościach czynszu, opłat eksploatacyjnych, rozliczenia kosztów napraw przedmiotu najmu, kar umownych.
4. 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. **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 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**.
6. Kaucja gwarancyjna nie podlega oprocentowaniu.

## § 6.

### Zmiany w przedmiocie najmu.

1. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu (adaptacje, modernizacje, remonty) przeprowadzane przez **Najemcę**, mogą być dokonywane pod rygorem nieważności 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 niezwłocznie 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** jest zobowiązany:
  - a. 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,
  - b. Zagospodarować przestrzeń przedmiotu najmu zgodnie z przedstawionym w ofercie i zatwierdzonym przez Wynajmującego projekcie, w sposób niezakłócający funkcjonowania Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB,
  - c. zapewnić wyposażenie stoiska z pamiątkami spełniające wymogi prawa krajowego i prawa Unii Europejskiej dla danego rodzaju wyposażenia (w szczególności wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym odporności na ogień).
2. **Najemca** jest bezwzględnie zobowiązany do:
  - a. sprzedaży wyłącznie produktów pamiątkowych w 100% związanych tematycznie z fauną morską i słodkowodną, oceanografią i ochroną środowiska morskiego i wód śródlądowych, zaprezentowanych w ofercie lub zaakceptowanych przez Wynajmującego,
  - d. zapewnienia, zgodnie z ofertą, .....% asortymentu o walorach edukacyjnych,
  - e. sprzedaży wyłącznie produktów pamiątkowych dopuszczonych do obrotu zgodnie ze wszystkim obowiązującymi przepisami, posiadające wszystkie wymagane prawem atesty, certyfikaty, oznaczenia oraz wykonanych z trwałych, i bezpiecznych dla zdrowia materiałów. Ponadto oferowany asortyment nie może naruszać celów i zadań statutowych **Wynajmującego**,
  - f. **przestrzegania zakazu sprzedaży 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 1320/2014 z dnia 1 grudnia 2014 r. (Dz.U.UE.L. 2014.361.1) oraz ustawie o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r.(t.j.Dz.U. z 2026 poz. 13);**
  - g. **przestrzegania zakazu sprzedaży artykułów stwarzających niebezpieczeństwo wyrządzenia szkody innym zwiedzającym poprzez użycie artykułu na terenie Akwarium Gdyńskiego MIR lub uszkodzenia przedmiotu najmu lub ekspozycji Akwarium (np. pistoletów na kulki plastikowe, samych kulek, wskaźników laserowych, zabawek z paralizatorami, noży itp.);**
  - h. wyłączenia, w uzasadnionych przypadkach, na polecenie **Wynajmującego**, w trybie pilnym ze sprzedaży określonej części asortymentu, zwłaszcza, gdy produkty te nie będą spełniały określonych umową wymagań, bądź ich sprzedaż pozostawać będzie w sprzeczności z celami statutowymi **Wynajmującego**,
  - i. w sposób jednoznaczny i czytelny oznaczenia ceny oferowanych pamiątek,
  - j. umieszczenia na stoisku handlowym w widocznym miejscu oznaczenia swoich danych przedsiębiorcy, 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,
  - k. dostosowania prowadzonej w przedmiocie najmu działalności do potrzeb osób niepełnosprawnych.



3. **Najemca** przy szczególnych wydarzeniach, w terminie wyznaczonym przez **Wynajmującego**, nie krótszym jednak niż 30 dni, wprowadzi do obrotu produkty pamiątkowe rekomendowane przez **Wynajmującego** i obrąduje je w ścisłym uzgodnieniu z Sekcją Komunikacji i Promocji Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB.
4. **Najemca** jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z przygotowaniem stoiska, jego aranżacją, wyposażeniem i prowadzeniem.
5. **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 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**.
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** we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest do:
  - a. zorganizowania odbioru odpadów wytworzonych podczas prowadzonej działalności. Odpady powinny być gromadzone w oznakowanych pojemnikach umiejscowionych w wyznaczonym przez **Wynajmującego** miejscu. **Najemca** będzie zapobiegał wysypywaniu się lub wylewaniu odpadów z pojemników;
  - b. dostarczenia umowy na usługę odbioru odpadów, wytworzonych podczas prowadzonej w przedmiocie najmu działalności, do siedziby **Wynajmującego** w kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem, najpóźniej przed podpisaniem niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem, że odbiorcą odpadów może być wyłącznie podmiot posiadający wymagane prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów oraz wpis do rejestru BDO (Baza Danych Odpadowych). **Najemca** jest zobowiązany do utrzymania ważności umowy na odbiór odpadów przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy;
  - c. utrzymania czystości i porządku w przestrzeni przedmiotu najmu oraz w jego bezpośrednim otoczeniu.
8. Wszelkie dostawy towarów i wyposażenia dla stoiska z pamiątkami 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.
10. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobie lub mieniu powstałe na skutek wadliwego funkcjonowania wyposażenia stoiska handlowego lub korzystania ze sprzedawanych przez **Najemcę** towarów. **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 okresie ubezpieczenia,



- b. powstałe z winy umyślnej pracowników **Najemcy**,
  - c. powstałe z tytułu czystych strat finansowych - limit 200.000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia,
  - d. spowodowane przez podwykonawców - limit 100.000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia (jeżeli Najemca korzysta z 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 rocznym 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. **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**.
  8. **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.
  9. W przypadku upływu ważności polisy, w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy, **Najemca** zobowiązany jest dostarczyć **Wynajmującemu** niezwłocznie, jednak nie później niż na 7 dni przed upływem ostatniego dnia obowiązywania poprzedniej polisy, dokumentów potwierdzających ciągłość posiadania przedmiotowego ubezpieczenia wraz z dowodem opłacenia składki lub raty składki.
  10. **Wynajmujący** w przypadku niespełnienia przez Operatora obowiązku, o którym stanowi ust. 9 zastrzega sobie prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym
  11. Polisy ubezpieczeniowe **Najemcy** stanowią załącznik nr 4 niniejszej umowy.
  12. **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) **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,
  - b) **Najemca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą należności co najmniej 21 dni i pomimo otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty wyznaczającego dodatkowy 7-dniowy termin na dokonanie zapłaty, nadal nie uregulował całej zaległej należności,
  - c) naruszenie przez **Najemcę** praw konsumentów, łamanie przysługujących im praw w szczególności poprzez stosowanie „agresywnej sprzedaży”, w tym w stosunku do dzieci, braku informowania konsumentów o danych **Najemcy** jako Sprzedawcy,
  - d) jeżeli **Najemca** podnajął lub oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu, w całości lub w części, bez pisemnej zgody **Wynajmującego**,
  - e) nieprawdziwe okazało się którekolwiek oświadczenie **Najemcy** zawarte w § 1 ust. 8 i 11 niniejszej umowy,
  - f) **Najemca** naruszył którekolwiek postanowienie § 1, § 5, § 6, §7, §8 niniejszej umowy.
2. **Najemca** może jednostronnie rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym z następujących powodów:
  - a) powierzchnie handlowe, na skutek działań lub zaniechań **Wynajmującego**, staną się z jego winy niezdatne do ustalonego umową użytku,



- b) 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 § 2.

#### § 10.

1. Po ustaniu najmu **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 nieprzystąpienia **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 przypadku braku zwrotu przez **Najemcę** przedmiotu najmu z chwilą ustania najmu, **Najemca** jest zobowiązany do uiszczania **Wynajmującemu** kwoty w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień korzystania z przedmiotu najmu ponad termin wynikający z umowy aż do dnia faktycznego opuszczenia i wydania przedmiotu najmu. Ponadto do dnia faktycznego zwrotu przedmiotu najmu **Najemca** jest zobowiązany do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z niniejszej umowy. Powyższe nie wyklucza możliwości dochodzenia przez **Wynajmującego** dalszych roszczeń.

#### § 11.

##### Kary umowne.

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez **Najemcę** któregośkolwiek z jego obowiązków określonych w § 1, §5, § 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 wynikających z niniejszej umowy nie może przekroczyć 50% łącznego czynszu brutto naliczonego w skali roku.

## 12.

### Osoby do kontaktów.

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

a. ze strony **Wynajmującego** :

1. ....: tel. ...., e-mail: .....
2. ....: tel. ...., e-mail: .....

b. ze strony **Najemcy**:

1. ....
2. ....

## § 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/polityki-procedury>.
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. 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.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają aneksu w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
6. 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**.
7. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku stanowi załącznik nr 6 do niniejszej Umowy.
8. Umowa **Najemcy** dotycząca odbioru odpadów wytwarzanych w ramach działalności prowadzonej w przedmiocie najmu stanowi załącznik nr 7 do niniejszej Umowy.
9. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron umowy.
10. Integralną część umowy stanowią załączniki:
  - Załącznik nr 1 – Plan stoiska handlowego.
  - Załącznik nr 2 – Plan powierzchni magazynowej.
  - Załącznik nr 3 – Oferta Najemcy.
  - Załącznik nr 4 – Polisa ubezpieczeniowa Najemcy.

pre wice pre  
RADCA PRAWNY  
Michałina Wajska-Gańska

- Załącznik nr 5 - Protokół zdawczo-odbiorczy.
- Załącznik nr 6 – świadectwo charakterystyki energetycznej
- Załącznik nr 7 – umowa Najemcy na odbiór odpadów

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

ZASTĘPCA DYREKTORA  
ds. Finansowych  
  
mgr Bogumiła Kudaszewicz

