

WZÓR UMOWY NAJMU

zawarta w dniu w Gdyni pomiędzy:

Morskim Instytutem Rybackim- Państwowym Instytutem Badawczym, ul. Kofłątaja 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 wprowadzącą 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.

- Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Gdyni przy alei Jana Pawła II 1 (działka 3131/1, dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gdyni księga wieczysta pod nr GD1Y/00118850/1) i jest upoważniony do dysponowania tym obiektem w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy, co najmniej przez okres jej obowiązywania.
- 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.
- Wynajmujący** wynajmuje i oddaje w używanie **Najemcy**:
 - węzeł sanitarny w pochylni budynku Morskiego Instytutu Rybackiego – Państwowego Instytutu Badawczego przy Alei Jana Pawła II 1 w Gdyni o powierzchni 42,82 m² w celu prowadzenia ogólnodostępnych toalet publicznych, zwany dalej „przedmiotem najmu”.
- Plan węzła sanitarnego i wykaz wyposażenia przedstawiają załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej umowy, stanowiące jej integralną część.
- Węzeł sanitarny, stanowiący przedmiot najmu określony w § 1 ust. 3, służy **Najemcy** wyłącznie do prowadzenia ogólnodostępnych toalet publicznych zgodnie z wymogami określonymi w procedurze konkursowej oraz ofertą **Najemcy** - załącznikiem nr 3, stanowiącym integralną część niniejszej umowy, .
- Wynajmujący** wymaga, aby węzeł sanitarny, stanowiący przedmiot najmu, funkcjonował w następujący sposób:
 - od 01.06.2026 r. do 30.09.2026 r. codziennie w godzinach od 8.00 do 22.00;
 - każdego kolejnego roku obowiązywania umowy od 01.05 do 30.09 codziennie w godzinach od 8.00 do 22.00.
- W okresie zawieszenia funkcjonowania węzła sanitarnego, najem węzła sanitarnego nie ulega zawieszeniu, a przedmiot najmu pozostaje w dyspozycji i pod nadzorem **Najemcy**, który ponosi za niego odpowiedzialność.
- Najemca**, w zakresie działalności, którą będzie prowadził w przedmiocie najmu, oświadcza że:
 - przed przejściem przedmiotu najmu oraz rozpoczęciem działalności, własnym staraniem i na własny koszt, uzyska wszelkie wymagane prawem zezwolenia i uzgodnienia dla prowadzenia tej działalności,
 - dysponuje niezbędną wiedzą oraz doświadczeniem wymaganymi dla prowadzenia toalet publicznych 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.
9. **Najemca**, działając jako profesjonalista i przedsiębiorca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w obrębie udostępnionego węzła sanitarnego 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 gospodarczej polegającej na prowadzeniu toalety publicznej.
 10. **Najemca** ponosi odpowiedzialność wobec władz sanitarnych w zakresie przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych związanych z eksploatacją węzła sanitarnego.
 11. 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.
 12. **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.
 13. **Najemca** jest obowiązany uzgadniać z **Wynajmującym** wszelką identyfikację graficzną i wizualną związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie przedmiotu najmu, przy czym powinna być ona spójna z koncepcją funkcjonowania Akwarium Gdyńskiego MIR-PIB.
 14. **Wynajmujący**, w odniesieniu do przedmiotu najmu, zobowiązuje się do zapewnienia energii elektrycznej z wyjątkiem czasu awarii, oraz utrzymywania we właściwym stanie technicznym instalacji elektrycznej.
 15. **Wynajmujący** zobowiązany jest do podjęcia niezwłocznych działań w przypadku wystąpienia usterki lub stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu instalacji określonej w ust. 14.
 16. 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**.
 17. **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.
 18. **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 stosownie do § 10 ust. 1 pkt 4 niniejszej umowy.

§ 2.

Czas obowiązywania umowy najmu.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, z obowiązkiem prowadzenia toalet publicznych w okresie wskazanym w § 1 ust. 6 niniejszej umowy. Każdej ze Stron przysługuje prawo jej rozwiązania z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. Przedmiot najmu, określony w §1 ust. 3, zostanie przekazany na czas nieoznaczony w dniu podpisania umowy najmu lub w innym terminie ustalonym przez Strony umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 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, decyzje Sanepidu, zdarzenia losowe takie jak pożar, epidemia, wojna, czasowe wyłączenie z użytkowania przestrzeni będącej przedmiotem najmu w związku z prowadzonymi przez **Wynajmującego** pracami remontowymi i modernizacyjnymi oraz inne zdarzenia pozostające poza kontrolą Stron. Jednocześnie w celu uniknięcia wątpliwości, Strony postanawiają, że za siłę wyższą nie będzie uważana sytuacja, gdy w okolicach przedmiotu najmu organizowane będzie wydarzenie sportowe, koncert lub inne wydarzenie kulturalne, impreza masowa. 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 węzła sanitarnego i w związku z tym prowadzenie przez **Najemcę** toalet publicznych, 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 14 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 przedmiotu najmu w wysokości:
 - 1) stawka miesięcznego czynszu w kwocie wynoszącej: złotych netto (słownie:zł netto) plus podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT, tj. zł brutto – czynsz płatny wyłącznie za okres wymaganego przez **Wynajmującego** okresu prowadzenia działalności wskazanego w § 1 ust. 6 niniejszej umowy.
2. **Wynajmujący** będzie wystawiał **Najemcy** faktury czynszowe z tytułu najmu przedmiotu najmu co miesiąc w następujący sposób:
 - 1) fakturę za czynsz obejmujący stawkę czynszu – płatną w terminie do 10 dnia miesiąca, za który należny jest czynsz (bez odrębnego wezwania) na podstawie faktury VAT wystawionej przez **Wynajmującego** do 5-go dnia miesiąca,
 - 2) **Najemca** należności określone w ust. 4 zapłaci na podstawie faktur VAT wystawionych przez **Wynajmującego** w terminie 14 dni od daty nadania fakturze numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 przysługuje **Wynajmującemu** niezależnie od tego, czy **Najemca** w okresie zakreślonym faktycznie prowadzi działalność na przeznaczony dla niego na wyłączność powierzchni węzła sanitarnego, czy też zaniechał czynności lub się opóźnił z jej rozpoczęciem.
4. Niezależnie od czynszu określonego w ust. 1, **Najemca** będzie uiszczal wszelkie opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, a w szczególności za zużytą energię elektryczną, 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 wskazań podliczników zainstalowanych przez **Wynajmującego** i cen jednostkowych stosowanych przez dostawcę wody oraz usługodawcę w zakresie odbioru ścieków w danym okresie rozliczeniowym
 - 3) **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 **42,82 m²** w powierzchni użytkowej budynku **Wynajmującego** wynoszącej **5 838,74 m²**, plus podatek VAT.
5. Wywóz śmieci **Najemca** jest zobowiązany zorganizować we własnym zakresie.
 6. Pozostała po odliczeniu kaucji gwarancyjnej kwota wadium, wpłacona przez **Najemcę** w procedurze konkursu na najem powierzchni handlowej, zostanie zaliczona na poczet należnego czynszu.
 7. Czynsz najmu określony w § 4 ust. 1 ppkt 1) 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.
 8. 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.
 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. Faktury, wynikające z realizacji niniejszej umowy, **Wynajmujący** wystawi i przekaze **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.
 11. Za opóźnienie w zapłacie którejkolwiek z należności wymienionych w ust. 1 i 3 **Wynajmujący** będzie naliczać i pobierać od **Najemcy** odsetki stosownie do obowiązujących przepisów prawa.
 12. Zwłoka w zapłacie określonych w ust. 1 i 3 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.
 13. **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 trzymiesięcznego czynszu brutto tj. kwotę zł (słownie złotych 00/100),
2. Na poczet kaucji gwarancyjnej zostało zaliczone wpłacone przez **Najemcę** wadium, związane z konkursem na najem wężła sanitarnego.
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. 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.

4. 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.
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 bezwzględnie zobowiązany:
 - a. wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z celem najmu i przeznaczeniem wężla sanitarnego, dbać o stan techniczny przedmiotu najmu, korzystać z niego z należytą starannością, oraz przestrzegać przepisów ppoż., sanitarnych i BHP,
 - b. przed rozpoczęciem działalności zgłosić węzeł sanitarny do odbioru przez SANEPID stosownie do obowiązujących przepisów prawa i dopełnić w tym zakresie wszelkie obowiązki,
 - c. dostosować prowadzoną w przedmiocie najmu działalność do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - d. stosować środki czystości i higieny dopuszczone do obrotu i stosowania na terenie UE zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi
 - e. do zapewnienia w przedmiocie najmu przestrzegania całkowitego zakazu palenia wyrobów tytoniowych oraz papierosów elektronicznych,
 - f. do nieumieszczania w przestrzeni najmu sprzętu stwarzającego zagrożenie dla ludzi i mienia. Wyposażenie musi spełniać wymogi prawa krajowego i prawa Unii Europejskiej dla danego rodzaju wyposażenia (w szczególności wymogi w zakresie ochrony

- przeciwożarowej, w tym odporności na ogień) oraz wymogi funkcjonalne i techniczne, a także nie może zakłócać funkcjonowania instalacji i urządzeń Morskiego Instytutu Rybackiego – PIB,
- g. do umiejscowienia w obrębie przedmiotu najmu w widocznym miejscu oznaczenia swoich danych przedsiębiorcy, podając nazwę a także dane kontaktowe (telefon oraz adres e-mail).
 - h. do oznaczenia, w sposób jednoznaczny i czytelny, wysokości pobieranej opłaty za korzystanie z węzła sanitarnego.
 - i. w przypadku, gdy odrębne przepisy prawa będą nakładać na **Najemcę** konieczność umieszczania innych, dodatkowych oznaczeń bądź informacji w związku z prowadzoną działalnością, do ich niezwłocznego umieszczenia.
2. **Najemca** jest zobowiązany do ponoszenia kosztów związanych z przygotowaniem do funkcjonowania i prowadzeniem toalet publicznych w przedmiocie najmu, zgodnie z zasadami określonymi w §8.
 3. **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**.
 4. **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 z asortymentem niezwiązanym z prowadzoną działalnością oraz 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.
 5. **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. utrzymania czystości i porządku w przestrzeni przedmiotu najmu oraz w jego bezpośrednim otoczeniu.
 6. Wszelkie dostawy towarów i wyposażenia węzła sanitarnego wymagają obecności **Najemcy** lub jego pracowników.
 7. **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.
 8. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobie lub mieniu powstałe na skutek wadliwego funkcjonowania wyposażenia węzła sanitarnego lub stosowanych przez **Najemcę** środków czystości i higieny. **Najemca** ponosi w tym zakresie wyłączną i pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone **Wynajmującemu** lub osobom trzecim.

§ 8.

Utrzymanie przedmiotu najmu, remonty, konserwacje.

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
 - 1) Używania przedmiotu najmu wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem określonym umową;
 - 2) Utrzymywania przedmiot najmu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, zdatnym do użytku, dokonywania na własny koszt konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych oraz ponoszenia wydatków związanych z używaniem i eksploatacją przedmiotu najmu.
2. Wszelkie naprawy przeglądy i konserwacje przedmiotu najmu, z wyjątkiem określonych w ust. 5, obciążają **Najemcę**. **Najemca** jest obowiązany wykonywać naprawy, przeglądy i konserwacje na

własny koszt i ryzyko, we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność, bez możliwości ubiegania się o zwrot kosztów poniesionych z tego tytułu od **Wynajmującego**. W szczególności dotyczy to napraw, przeglądów i konserwacji w zakresie:

- 1) renowacji ścian, sufitów i podłóg, w tym wymiany płytek podłogowych i ściennych, naprawa tynków ;
 - 2) naprawy i wymiany ceramiki sanitarnej i armatury wraz z osprzętem,
 - 3) naprawy i wymiany podgrzewaczy do wody i suszarek do rąk,
 - 4) naprawy i wymiany drobnego wyposażenia łazienkowego (uchwyty/podajniki na papier toaletowy, podajniki na mydło, ręczniki papierowe, kosze na odpady higieniczne),
 - 5) wymiany luster;
 - 6) uzupełnienia oświetlenia oraz oszklenia okien,
 - 7) wymiany elementów instalacji elektrycznej w pomieszczeniach, jak: włączniki, gniazda elektryczne;
 - 8) instalacji wodno-kanalizacyjnej w obrębie przedmiotu najmu,
 - 9) renowacji i wymiany drzwi do kabin toaletowych,
 - 10) naprawy i wymiany zamków,
 - 11) naprawy okien,
 - 12) naprawy lub wymiany wyposażenia pomieszczenia dla obsługi.
3. **Najemcę** obciążają również koszty napraw wynikających z nieprawidłowej eksploatacji, zaniedbań **Najemcy** lub aktów wandalizmu.
4. **Najemca** ma obowiązek zabezpieczenia na okres zimowy instalacji wodno-kanalizacyjnej poprzez:
- 1) odcięcie dopływu wody do budynku,
 - 2) spuszczenie wody z instalacji, podgrzewaczy, spłuczek, syfonów itd.
5. **Wynajmujący** odpowiada za:
- 1) konserwację i naprawę przepompowni ścieków, w tym naprawę i wymianę pompy;
 - 2) instalację kanalizacyjną w części znajdującej się na posesji **Wynajmującego** poza budynkiem pochylni;
 - 3) elementy konstrukcyjne budynku, jak: zadaszenia, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej (drzwi zewnętrzne do węzła sanitarnego),
 - 4) wymianę zamków w drzwi zewnętrznych,
 - 5) instalację elektryczną w pomieszczeniach, tj. okablowanie, licznik energii oraz instalację CO,
 - 6) wymianę wodomierzy,
 - 7) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej (drzwi zewnętrzne do węzła sanitarnego),
 - 8) konserwację istniejących systemów: wentylacyjnego i ochrony poż.
- Wynajmujący** zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku w zakresie określonym umową.
6. W przypadku powstania w trakcie normalnej eksploatacji uszkodzeń lub awarii, za których usunięcie odpowiada **Wynajmujący**, **Najemca** jest zobowiązany, do ich niezwłocznego (nie później niż w terminie 5 dni od daty ich powstania) zgłoszenia na piśmie **Wynajmującemu**, w przeciwnym razie odpowiada za powstałą szkodę.
7. W przypadku konieczności dokonania napraw, za które odpowiedzialny jest **Wynajmujący** a także w przypadku awarii, podejrzenia **Wynajmującego** naruszenia przez **Najemcę** przepisów lub postanowień niniejszej umowy, jak też wykonania niezbędnych przeglądów, **Najemca** jest zobowiązany do zapewnienia wolnego dostępu 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**.
8. **Najemca** nie może bez uprzedniej zgody **Wynajmującego** wyrażonej w formie pisemnej dokonywać przebudowy lub innych przeróbek przedmiotu umowy najmu.
9. Wszelkie remonty, adaptacje, modernizacje, ulepszenia przedmiotu najmu (z wyłączeniem sytuacji awaryjnych) **Najemca** może wykonać jedynie po uzyskaniu, pod rygorem nieważności, pisemnej zgody **Wynajmującego** i po uzgodnieniu z **Wynajmującym** harmonogramu ich prowadzenia. Przy prowadzeniu, remoncie, adaptacji, modernizacji, ulepszeń, **Najemca** zobowiązany jest stosować się do wskazówek **Wynajmującego**, w szczególności co do czasu wykonywania tych prac oraz postępować w sposób zapewniający możliwie jak najmniejszą uciążliwość powyższych prac dla normalnego funkcjonowania budynku i jego użytkowników. Po wykonaniu powyższych prac

Najemca jest zobowiązany przedstawić **Wynajmującemu** dokumentację powykonawczą. W przypadku wykonania, remontu, adaptacji, modernizacji, ulepszenia, przedmiotu najmu bez zgody **Wynajmującego**, **Wynajmujący** może żądać od **Najemcy** przywrócenia stanu poprzedniego w wyznaczonym terminie, na koszt **Najemcy**.

10. Każdorazowo rozpoczęcie prac, o których mowa w ust. 8, **Najemca** jest zobowiązany zgłosić **Wynajmującemu** z co najmniej 7- dniowym wyprzedzeniem, a w przypadku sytuacji awarii, najpóźniej w dniu realizacji prac przed ich rozpoczęciem. **Najemca** dołoży wszelkich starań, aby prace takie zostały wykonane w możliwie najkrótszym czasie i przy najmniejszych niedogodnościach dla **Wynajmującego**.

§ 9.

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 100.000 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 **Najemcę** 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**.

§ 10.

Wypowiedzenie umowy

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 niniejszej umowy, z jego przeznaczeniem, przepisami prawa lub postanowieniami niniejszej umowy, a w szczególności gdy dopuszcza do wystąpienia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi, zwierząt znajdujących się w Akwarium Gdyńskim lub mienia lub powstania szkód, albo niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - 2) **Najemca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za jeden okres płatności (w całości lub części) co najmniej 21 dni i pomimo otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty wyznaczającego dodatkowo 14-dniowy termin na dokonanie zapłaty, nadal nie uregulował całej zaległej należności. 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.
 - 3) zaniedbania przez **Najemcę** przedmiotu najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie lub uszkodzenie,
 - 4) jeżeli **Najemca** podnajął lub oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu, w całości lub w części, bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody **Wynajmującego**,
 - 5) gdy **Najemca** czyni korzystanie z innych części budynku lub posesji **Wynajmującego** utrudnionym lub uciążliwym,
 - 6) nieprawdziwe okazało się którekolwiek oświadczenie **Najemcy** zawarte w § 1 ust. 9 i 12 niniejszej umowy,
 - 7) **Najemca** naruszył którekolwiek postanowienie § 1, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9 niniejszej umowy.
2. **Najemca** może jednostronnie rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym z następujących powodów:
 - a) Węzeł sanitarny, na skutek działań lub zaniechań **Wynajmującego**, stanie się z jego winy niezdatne do ustalonego umową użytku,
 - b) istnieją wady budynku zagrażające **Najemcy** a węzeł sanitarny 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.

§ 11.

Zwrot przedmiotu najmu.

1. W przypadku ustania 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 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 Wynajmującego** 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 przypadku braku zwrotu przez **Najemcę** przedmiotu najmu z chwilą ustania najmu, **Najemca** jest zobowiązany do uiszczania **Wynajmującemu** 130% ostatniego czynszu za każdy dzień korzystania z Przedmiotu najmu po terminie (stawka wyliczona proporcjonalnie od miesięcznej stawki brutto wskazanej w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, z uwzględnieniem corocznej waloryzacji). 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.

§ 12.

Kary umowne.

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez **Najemcę** któregośkolwiek z jego obowiązków określonych w § 1, §5, § 6, § 7, § 8 lub § 9 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. **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** karę umowną w wysokości 200 % wartości brutto miesięcznego czynszu najmu określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 (po waloryzacji w przypadku innym niż obowiązywanie umowy w 2026 r.), w przypadku odstąpienia od Umowy lub rozwiązania Umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyny leżącej po stronie **Najemcy**.
3. W przypadku gdy kara umowna przewidziana ust. 1 i 2 nie pokrywa wyrządzonej szkody, **Wynajmującemu** przysługuje prawo żądania i dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
4. Maksymalna wysokość kar umownych wynikających z niniejszej umowy nie może przekroczyć 50% łącznego czynszu brutto (po waloryzacji w przypadku innym niż obowiązywanie umowy w 2026 r.) określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy przysługującego **Wynajmującemu** na podstawie niniejszej umowy w roku obowiązywania umowy, której dotyczy naruszenie.
5. 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.

13.

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**:

