

PROJEKT UMOWY

UMOWA NAJMU NR /FG/.....

zawarta w dniu 2026 r. w Gdyni pomiędzy:

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

reprezentowanym przez Dyrektora – dr Piotra Margońskiego

zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

....., zwanym dalej „**Najemcą**”

który reprezentują:

Preambuła:

Zważywszy, iż;

1. Wynajmujący dysponuje wolnymi pomieszczeniami w budynku w Świnoujściu (72-600) przy Placu Słowiańskim 11;
2. Wynajmujący przeprowadził postępowanie konkursowe celem wyłonienia Najemcy przedmiotowych, wolnych pomieszczeń;
3. Najemca wyłoniony w postępowaniu jest zainteresowany najmem przedmiotowych pomieszczeń do prowadzenia działalności
4. Najemca zapoznał się ze stanem pomieszczeń będących przedmiotem najmu, nie wnosi do niego zastrzeżeń

Strony postanawiają zawrzeć umowę o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa o nr. ewidencyjnym 692 w obrębie 0006, Świnoujście 6 położonego w Świnoujściu przy Placu Słowiańskim nr 11 oraz właścicielem budynku posadowionego na tym gruncie i stanowiącego odrębny przedmiot własności (dalej „Budynek”). Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1W/00014043/9. Odpis z przedmiotowej księgi wieczystej stanowi **załącznik nr 1** do umowy.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia użytkowe w budynku przy **Placu Słowiańskim 11, poziom parter, o łącznej powierzchni 131,19 m²** zwane dalej w niniejszej umowie „Pomieszczeniami” lub „Przedmiotem najmu”.
3. Pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu oznaczone są na planie stanowiącym **załącznik nr 2** do umowy.
4. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie do prowadzenia działalności
5. Najemca, w zakresie działalności, którą będzie prowadził w Przedmiocie najmu, oświadcza że:



- 1) posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia dla prowadzenia tej działalności oraz zobowiązuje się do ich utrzymywania przez cały okres obowiązywania umowy,
 - 2) przedmiotowa działalność będzie realizowana w zgodzie z przepisami powszechnie obowiązującymi, jak i właściwymi normami,
 - 3) działalność realizowana w Przedmiocie najmu nie będzie powodowała żadnych negatywnych konsekwencji, w tym utrudnień, emisji, immisji, zagrożeń dla pozostałych użytkowników Budynku,
 - 4) działalność Najemcy nie spowoduje zmiany wymagań techniczno-budowlanych i ppoz. dla Budynku,
 - 5) Prowadzona przez Najemcę działalność nie może stanowić konkurencji wobec działalności Wynajmującego ani nie może być uciążliwa dla pracowników Wynajmującego.
6. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy po podpisaniu niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu technicznego Pomieszczeń i ich wyposażenie, powierzchnię, rodzaj i stan techniczny instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznych, stopień zużycia Pomieszczeń i wyposażenia w nich się znajdującego. Protokół zdawczo- odbiorczy, po podpisaniu przez Strony, stanowić będzie **załącznik nr 4** do umowy.
7. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy obejrzał przedmiot najmu, zapoznał się z jego lokalizacją i usytuowaniem, jak też oświadcza, że jego stan techniczny i wyposażenie są mu znane, oraz że akceptuje stan przedmiotu najmu, w jakim się znajduje. Najemca potwierdza, iż Wynajmujący nie jest zobowiązany do wykonania jakichkolwiek prac przed wydaniem Przedmiotu najmu .
8. Wynajmujący, w odniesieniu do Pomieszczeń zobowiązany jest do odpłatnego :
- 1) zapewnienia dostawy energii elektrycznej potrzebnej do zasilania instalacji klimatyzacyjnej zlokalizowanej na dachu obiektu, za wyjątkiem czasu awarii,
 - 2) zapewnienia centralnego ogrzewania, za wyjątkiem czasu awarii,
 - 3) zapewnienia dostawy zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków, za wyjątkiem czasu awarii,
 - 4) zapewnienia wywozu nieczystości i śmieci,
 - 5) zapewnienia utrzymania porządku i czystości wokół budynku,
 - 6) prowadzenia na swój koszt remontów i napraw generalnych budynku,
 - 7) opłacania podatku od nieruchomości i innych opłat lokalnych.

§ 2. Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne

1. Najemca będzie płacić miesięcznie Wynajmującemu czynsz z tytułu najmu Pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 2 w wysokości**zł brutto** (słownie.....) stanowiący iloczyn powierzchni wynajmowanej i ceny netto za 1 m² wynoszącej**zł** plus należny podatek od towarów i usług VAT wg obowiązującej stawki =**zł brutto** (słownie:), z zastrzeżeniem ust. 11.
2. **Czynsz najmu z tytułu najmu Pomieszczeń będzie płatny za każdy miesiąc z góry w terminie 14 (czternastu) dni** od daty nadania fakturze numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur na wskazany na fakturze rachunek bankowy.
3. Niezależnie od czynszu za Przedmiot najmu, ustalonego w § 2 ust. 1, Najemca będzie uiszczal wszelkie opłaty związane z eksploatacją Przedmiotu najmu, w szczególności za zużytą energię elektryczną, ciepłą, doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków oraz opłaty eksploatacyjne i serwisowe wymienione w **załączniku nr 3**, który stanowi integralną część niniejszej umowy, w tym:

- 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, wg zapłaconej przez Wynajmującego faktury,
 - 2) **opłaty za wodę i ścieki** będą regulowane przez Najemcę według wskazań podliczników zainstalowanych przez Wynajmującego i średniej ceny jednostkowej stosowanej przez dostawcę w danym okresie rozliczeniowym, wg zapłaconej przez Wynajmującego faktury,
 - 3) **opłaty za ogrzewanie pomieszczeń** wyliczone wskaźnikiem jako iloczyn kosztów netto związanych z dostarczoną energią cieplną, określoną przez dostawcę ciepła w zapłaconej przez Wynajmującego fakturze i udziału ogrzewanej powierzchni Najemcy wynoszącej **131,19 m²** w powierzchni ogrzewanej Budynku wynoszącej 676,59 m², plus podatek VAT,
 - 4) **opłaty za pozostałe koszty eksploatacyjne tj. przeglądów budynku, wywozu nieczystości oraz usługi sprzątania terenu zewnętrznego-** wg uzgodnionych wskaźników ,ryczałtów zawartych w zestawieniu, które przedstawia **załącznik nr 3** do umowy,
 - 5) **podatek od nieruchomości (związany z prowadzeniem działalności gospodarczej)** odpowiednio do powierzchni przedmiotu najmu tj. **131,19 m²** wg stawek obowiązujących w danych roku podatkowym.
4. Należności, o których mowa w ust 3, będą płatne po otrzymaniu faktur od dostawców usług w terminie 14 dni (czternastu) dni od daty nadania fakturze numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur przelewem na wskazany na fakturze rachunek bankowy. Za datę płatności faktur uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wynajmującemu przysługiwać 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 będzie waloryzowany corocznie od 1 lutego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem publikowany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi od 1 lutego 2027 r. Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.
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 stawkę tego podatku. Powyższa zmiana nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy.
10. Ewentualna przerwa w prowadzeniu działalności przez Najemcę w przedmiocie najmu nie zwalnia go z obowiązku zapłaty opłat wynikających z niniejszej umowy, z zastrzeżeniem ust. 11.
11. Strony zgodnie ustalają, że w okresie od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu Najmu do dnia zakończenia prac adaptacyjno-remontowych prowadzonych przez Najemcę, nie dłużej jednak niż do dnia 31 sierpnia 2026 (w zależności od tego, który z tych terminów nastąpi wcześniej), Najemca jest zwolniony z obowiązku uiszczania czynszu najmu.
12. W okresie wskazanym w ust. 11, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia jedynie rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z Przedmiotu Najmu określonych w § 2 ust. 3 niniejszej umowy.



13. Obowiązek uiszczania czynszu w pełnej wysokości, określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, rozpoczyna się od dnia następującego po dacie zakończenia okresu zwolnienia, o którym mowa w ust. 11.
14. Najemca oświadcza, że wszelkie prace remontowe i adaptacyjne wykonuje na własny koszt i ryzyko, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, i nie będzie domagał się od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na ten cel.

§ 3. Zmiany w przedmiocie najmu.

1. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu (adaptacje, modernizacje, remonty) 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. Wskazane przez Wynajmującego prace adaptacyjne, wykonane bez zgody Wynajmującego lub przekraczające zaakceptowany projekt, Najemca jest obowiązany na własny koszt usunąć z przedmiotu najmu i przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego, chyba że strony na piśmie uzgodnią inaczej.
4. W przypadku, gdy będzie konieczne dokonanie napraw, za które odpowiedzialny jest Wynajmujący tj. sieci elektrycznej, centralnego ogrzewania i telekomunikacyjnej, a także w przypadku awarii, wykonania koniecznych przeglądów, Najemca zapewni wolny dostęp do Pomieszczenia Wynajmującemu, jego pracownikom bądź innym osobom wskazanym przez Wynajmującego, w terminie wskazanym przez Wynajmującego. W przypadku braku zapewnienia powyższego dostępu, Wynajmujący jest uprawniony do wejścia do Pomieszczenia bez zgody Najemcy.

§ 4. Sposób korzystania z Przedmiotu najmu

1. Najemca jest zobowiązany wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z celem najmu i przeznaczeniem Pomieszczenia, dbać o stan techniczny przedmiotu najmu, korzystać z niego z należytą starannością, oraz przestrzegać przepisów ppoż., sanitarnych i BHP oraz kontroli dostępu do budynku.
2. Najemca jest zobowiązany do podporządkowania się decyzjom Wynajmującego w sytuacjach ogłoszenia alarmów, ćwiczeń lub wprowadzania stanów kryzysowych lub nadzwyczajnych.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim, w tym innym najemcom Wynajmującego, w związku z działalnością prowadzoną w przedmiocie najmu.
4. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia kontroli stanu przestrzegania przez Najemcę obowiązujących przepisów, w tym m.in. ppoż., sanitarnych i BHP, jak też wykonywania postanowień niniejszej umowy. Wynajmujący poinformuje Najemcę o planowanym terminie wstępu na teren przedmiotu najmu z minimum 1 (słownie: jedno) dniowym wyprzedzeniem. Najemca, w takim przypadku, ma obowiązek udostępnić Wynajmującemu w celu przeprowadzenia czynności kontrolnych, wszystkie Pomieszczenia, jak też udzielić Wynajmującemu żądanych informacji. Wynajmując zobowiązuje się przeprowadzać czynności kontrolne w sposób nie zakłócający normalnej działalności Najemcy.

5. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za prowadzoną przez Najemcę działalność. Najemca odpowiada za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności jak za swoje własne.

§ 5. Ubezpieczenie

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

§ 6. Utrzymanie Przedmiotu najmu, remonty, konserwacje

1. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot najmu w odpowiednim, należyтым stanie.
2. Wszelkie drobne naprawy, przeglądy i konserwacje Przedmiotu najmu, z wyjątkiem określonych w ust. 3, a związane z bieżącym normalnym użytkowaniem Przedmiotu najmu 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 powyższe dotyczy drobnych, bieżących napraw, przeglądów i konserwacji:
 - 1) okien, drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
 - 2) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
 - 3) urządzeń elektrycznych,
 - 4) uzupełnienia oszklenia okien oraz oświetlenia,
 - 5) osprzętu i instalacji elektrycznej w Pomieszczeniach, poczynając od licznika energii,
 - 6) osprzętu i instalacji wodno-kanalizacyjnej w Pomieszczeniach, poczynając od wodomierza,
 - 7) odnowienia lokalu w razie potrzeby, malowania w Pomieszczeniach drzwi oraz naprawy tynków,
 - 8) urządzeń wentylacji mechanicznej.
3. Wynajmującego, w odniesieniu do Przedmiotu najmu, obciążają remonty o charakterze generalnym. Przez remonty o charakterze generalnym Strony rozumieją remonty elementów istotnych ze względu na żywotność budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot najmu, w szczególności remonty dachów, konstrukcji ścian nośnych, posadzek, fundamentów, instalacji doprowadzających media do przedmiotu najmu w tym także naprawy grzejników i instalacji sieci centralnego ogrzewania oraz te naprawy, które nie są związane z bieżącym, normalnym użytkowaniem Przedmiotu najmu przez Najemcę. Omawiane prace będą wykonane po uzgodnieniu terminu dogodnego dla obu stron.
4. Wynajmujący zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.
5. Najemca ponadto zobowiązany jest do:
 - 1) używania Pomieszczeń wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem określonym umową,



- 2) dbania o należyty stan techniczny i sanitarny przedmiotu najmu oraz przestrzegania przepisów BHP, ppoż., sanitarnych i ochrony mienia,
 - 3) zabezpieczenia Przedmiotu najmu w taki sposób, by chronić go przed zniszczeniem i uszkodzeniem.
6. Wszelkie remonty, adaptacje, modernizacje, ulepszenia Przedmiotu najmu (z wyłączeniem sytuacji awaryjnych) mogą być wykonane jedynie po uzyskaniu pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego i uzgodnieniu z Wynajmującym harmonogramu ich prowadzenia. Przy prowadzeniu, remontu, 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.
7. Każdorazowo prace, o których mowa w ust. 6, prowadzone w obszarze objętym kontrolą dostępu osób, Najemca jest zobowiązany poprzedzić, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem (z wyłączeniem sytuacji awarii), zgłoszeniem każdej osoby, która zamierza wejść do Pomieszczeń. Zgłoszenie takie winno obejmować imię i nazwisko. Najemca dołoży wszelkich starań, aby prace takie zostały wykonane w możliwie najkrótszym czasie i przy najmniejszych niedogodnościach dla Wynajmującego.

§ 7. Kaucja gwarancyjna

1. Najemca oświadcza, że tytułem **kaucji gwarancyjnej** wpłacił na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego równowartość 1-krotności czynszu najmu brutto określonego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy tj. kwotę w wysokościzł (słownie:), zaś do dnia 1.09.2026 r. zobowiązuje się dokonać uzupełniającej wpłaty równowartości 1-krotności czynszu najmu brutto określonego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, tak by łączna wysokość **kaucji gwarancyjnej wynosiła 2-krotność czynszu najmu brutto tj. kwotęzł.**
2. Kaucja gwarancyjna służy zabezpieczeniu wszelkich należności i roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, w szczególności w zakresie zaległości Najemcy w płatnościach czynszu i opłat eksploatacyjnych, rozliczenia kosztów napraw Przedmiotu najmu, w tym przywrócenia stanu pierwotnego.
3. Strony postanawiają, że jeżeli kiedykolwiek w czasie obowiązywania niniejszej umowy Najemca nie dokona płatności należnych Wynajmującemu kwot, Wynajmujący ma prawo skorzystać ze środków kaucji gwarancyjnej, pobierając z kaucji gwarancyjnej należną kwotę.
4. 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.

§ 8. Zwrot Przedmiotu najmu

1. W związku z ustaniem obowiązywania umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, uwzględniającym normalne zużycie bez odrębnego wezwania. Ze zwrotu Przedmiotu najmu zostanie sporządzony protokół. W terminie do końca ostatniego dnia obowiązywania umowy lokal zostanie zdany.
2. Najemca jest zobowiązany pozostawić Przedmiot najmu po ustaniu obowiązywania umowy w dobrym stanie, uporządkowany (w tym odmalowane ściany), uprzątnięty, bez uszkodzeń i zniszczeń, z zastrzeżeniem ust. 1 powyżej.
3. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień ust. 1 lub 2 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, bądź też może żądać od Najemcy zapłaty kwoty niezbędnej do doprowadzenia Przedmiotu najmu do tego stanu lub potrącenia przedmiotowej kwoty z kaucji po poinformowaniu Najemcy o jej wysokości.
4. W każdym przypadku ustania obowiązywania umowy, w tym jej wygaśnięcia z uwagi na upływ terminu obowiązywania, jej wypowiedzenia lub rozwiązania przez którąkolwiek ze Stron, wszelkie ulepszenia (w tym adaptacje, modernizacje) Przedmiotu najmu wykonane przez Najemcę, Wynajmujący może, z zastrzeżeniem postanowień § 3, według swojego wyboru albo zatrzymać bez konieczności zapłaty z tego tytułu jakiegokolwiek wynagrodzenia lub odszkodowania Najemcy, albo żądać ich usunięcia przez Najemcę na koszt Najemcy. Najemca zrzeka się i rezygnuje z jakiegokolwiek odszkodowania za poniesione nakłady na przedmiot najmu. Postanowienie niniejsze nie dotyczy prac remontowo-adaptacyjnych, zaakceptowanych przez Wynajmującego, co oznacza, że Wynajmujący nie jest uprawniony do żądania usunięcia efektów tych prac od Najemcy.
5. W braku zwrotu przez Najemcę Przedmiotu najmu z chwilą ustania obowiązywania niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany do uiszczania Wynajmującemu 200% ostatniego czynszu za każdy miesiąc korzystania z Przedmiotu najmu po terminie (1/30 powyższej stawki za każdy dzień) oraz opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego określonych w § 2 ust. 3 niniejszej umowy.

§ 9. Okres obowiązywania umowy oraz jej rozwiązanie

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony począwszy od dnia r., z możliwością jej rozwiązania z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca,
2. 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, 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.

3. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki w zapłacie w całości lub w części którejkolwiek opłaty, o której mowa w § 2 o więcej niż 14 dni, Najemca udziela zgody Wynajmującemu na pobranie kwoty odpowiadającej zaległości z kwoty kaucji.
4. Wynajmujący w przypadku, gdy Najemca:
 - a) 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 lub mienia lub powstania szkód, albo niszczy urządzenia w Budynku przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - b) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie lub uszkodzenie,
 - c) czyni korzystanie z innych pomieszczeń w Budynku utrudnionym lub uciążliwym,
 - d) 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,
 - e) naruszył którekolwiek postanowienie § 1 ust.5, § 2, § 4, § 5 - § 7, § 10, § 12 lub § 13 ust. 1 niniejszej umowy,
 - f) nie dokonał wpłaty uzupełnienia kaucji stosownie do treści § 7 ust. 1 niniejszej umowy,może rozwiązać najem, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy i wyznaczeniu mu terminu do usunięcia lub podjęcia czynności zmierzających do usunięcia nieprawidłowości, nie dłuższego niż 7 dni dla § 1, 2, 4, 5, 7, 10, 12, 13 oraz 14 dni dla § 6. Bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Najemca może jednostronnie rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym z następujących powodów:
 - a) pomieszczenie, na skutek działań lub zaniechań Wynajmującego, staną się niezdatne do umówionego użytku,
 - b) istnieją wady Budynku zagrażające Najemcy, a Pomieszczenie lub Budynek stają się z powodu wad niezdatne do użytku lub stan techniczny przedmiotu najmu z przyczyn niezależnych od Najemcy uległ pogorszeniu,
 - c) wady przedmiotu najmu zagrażają zdrowiu osób w nim przebywających i pomimo pisemnego o nich powiadomienia Wynajmujący nie podejmuje stosownych działań zmierzających do ich usunięcia,
6. 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 niezbędną dla Wynajmującego do jego działalności statutowej.

§ 10. Dostęp do przedmiotu najmu

W przypadku, gdy będzie konieczne dokonanie napraw, za które odpowiedzialny jest Wynajmujący (tj. określonych w § 6 ust. 3), a nadto w przypadku awarii, podejrzenia Wynajmującego naruszenia przez Najemcę przepisów lub postanowień niniejszej umowy, jak też wykonania koniecznych przeglądów, Najemca zapewni dostęp do Pomieszczeń Wynajmującemu, jego pracownikom bądź innym osobom wskazanym przez Wynajmującego w uzgodnionym przez Strony terminie. Strony ustalają, że w/w uprawnienie nie powinno kolidować z działalnością Najemcy i Wynajmujący powinien dochować staranności, by powyższe działania podejmowane były w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy.

§ 11. Kary umowne

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę któregośkolwiek z jego obowiązków określonych w § 4, § 6 lub § 10 niniejszej umowy Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości **500,00 brutto zł** za każdy przypadek naruszenia.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 200 % wartości brutto miesięcznego czynszu najmu określonego w § 2 ust. 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 § 2 ust. 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.
6. Wynajmujący może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 12. Reklama

1. Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczania informacji/ reklamy na własny koszt na elewacji Budynku.
2. Umieszczenie reklam na budynku wymaga stosownych uzgodnień na piśmie obu Stron.
3. Najemca we własnym zakresie i na swój koszt uzyska zgodę odpowiednich organów na umieszczenie tablicy oraz zlikwiduje ją na własny koszt w razie zakończenia niniejszej umowy.

§ 13. Postanowienia końcowe

1. Podnajem przedmiotu najmu przez Najemcę lub oddanie do nieodpłatnego korzystania, w całości lub w części, osobie trzeciej może nastąpić tylko po uzyskaniu uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego.
2. Korespondencja Najemcy do Wynajmującego adresowana będzie na adres:
Morski Instytut Rybacki– Państwowy Instytut Badawczy ul. Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia
3. Korespondencja Wynajmującego do Najemcy adresowana będzie na adres:
.....
4. Strony zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie swojego adresu. W przypadku gdy nie dopełnią tego obowiązku, korespondencję skierowaną na poprzedni 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.
5. Częściowe lub całkowite przeniesienie praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy przez jedną ze Stron na osobę trzecią wymaga uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, pod rygorem nieważności.

6. 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/> Najemca oświadcza, że zapoznał się z w/w klauzulą i przyjmuje ją do wiadomości.
7. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. Do umowy stosuje się art. 38 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j.Dz. U. z 2026 r., poz. 373), gdy wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza 200 000 zł.
9. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom właściwym ze względu na siedzibę Wynajmującego.
10. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron umowy.
11. Integralną część umowy stanowią załączniki:
 - 1) załącznik nr 1- odpis z księgi wieczystej,
 - 2) załącznik nr 2– plan sytuacyjny powierzchni najmu,
 - 3) załącznik nr 3- zestawienie rodzajowe kosztów eksploatacyjnych opłat za media,
 - 4) załącznik nr 4– protokół zdawczo – odbiorczy

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

ZASTĘPCA DYREKTORA
ds. Planistycznych
mgr Bogumiła Kuliszewicz

DYREKTOR
dr Piotr Margoński
MORSKI INSTYTUT RYBACKI-
PAŃSTWOWY INSTYTUT BADAWCZY
81-332 Gdynia, ul. Kosiłłataja 1
sekr. dyr. 58 735-62-32
NIP 586-010-24-41
(1)

pod wid. form - praw
RADCY PRAWNY
Michalina Gajda-Gańska