

UMOWA NAJMU

W dniu..... 2022 r. w Gdyni pomiędzy:

Uniwersytetem Morskim w Gdyni, posiadającym numer REGON: 0001415112, NIP: 586-001- 28-73, z siedzibą przy ul. Morskiej 81-87, 81-225 Gdynia, reprezentowanym przez:

- 1.
- 2.

zwanym dalej „Uczelnią” lub „Wynajmującym”

a

.....
.....

zwanym dalej „Najemcą”

została zawarta umowa o treści następującej [**Umowa**]:

§ 1

Uczelnia oświadcza, że jest właścicielem:

- a. Lokalu biurowego nr 7, opisanego w KW nr SZ1S/00136516/4, położonego na 2 piętrze [**Budynku**] biurowego ul. Niedziałkowskiego nr 47 w Szczecinie, złożonego z 29 pomieszczeń biurowych, socjalnych i sanitarnych o łącznej powierzchni 396,07m², wraz z udziałem 2578/10000 w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu z KW nr SZ1S/00128462/1;
- b. Lokalu garażowego nr 1, opisanego w KW nr SZ1S/00136518/8, położonego na kondygnacji podziemnej w [**Budynku**] mieszkalno-usługowym przy ul. Niedziałkowskiego nr 47a, 47b w Szczecinie, złożonego z 1 pomieszczenia o powierzchni użytkowej 15,79 m², wraz z udziałem 35/10000 w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu z KW SZ1S/00124146/2;
- c. Lokalu garażowego nr 36, opisanego w KW nr SZ1S/00136521/2, położonego na kondygnacji podziemnej w [**Budynku**] mieszkalno-usługowym przy ul. Niedziałkowskiego 47a, 47b w Szczecinie, złożonego z 1 pomieszczenia o powierzchni użytkowej 15,31 m², wraz z udziałem 33/10000 w częściach wspólnych budynku o prawie wieczystego użytkowania gruntu z KW SZ1S/00124146/2;
- d. Lokalu niemieszkalnego użytkowo-magazynowego nr 1, opisanego w KW nr SZ1S/00136517/1, położonego na kondygnacji podziemnej w [**Budynku**] mieszkalno-usługowym przy ul. Niedziałkowskiego nr 47a, 47b, złożonego z 1 pomieszczenia o powierzchni użytkowej 32,60 m², wraz z udziałem 71/10000 w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu z KW SZ1S/00124146/2.;

łącznie zwanych [**Lokalem**].

§ 2

1. Uczelnia oddaje Najemcy Lokal do używania na zasadach określonych Umową w celu prowadzenia działalności biurowej, a Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń. Najemca nie jest uprawniony bez uprzedniej pisemnej zgody Uczelni korzystać z Lokalu w celu innym aniżeli opisany w zdaniu poprzedzającym.
2. Najemca oświadcza, że akceptuje, iż Lokal wymaga przeprowadzenia na koszt i ryzyko Najemcy niezbędnych prac adaptacyjnych i/lub remontowych w celu dostosowania Lokalu do prowadzenia działalności opisanej w ustępie 1 powyżej.

3. Wszelkie zmiany w Lokalu lub poszczególnych pomieszczeniach Lokalu dotyczące, w szczególności jego przebudowy, rozbudowy lub adaptacji albo zmiany dotychczasowego przeznaczenia Lokalu lub poszczególnych pomieszczeń, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Uczelni. Uzyskanie zgody dotyczy w szczególności zakresu oraz kosztów tych prac i/lub zamierzeń w zakresie rozwiązań architektonicznych i/lub technologii wykonania tych prac i/lub użytych materiałów. Wraz z wnioskiem Najemca zobowiązuje się przedłożyć wszelkie niezbędne dokumenty uzasadniające zakres prognozowanych prac.
4. Najemca zobowiązuje się we własnym imieniu i na własny koszt ubezpieczyć Lokal na czas realizacji prac budowlanych i/lub robót adaptacyjnych oraz przez cały okres korzystania z Lokalu polisą ubezpieczeniową w renomowanym towarzystwie ubezpieczeniowym na kwotę nie mniejszą niż wartość Lokalu powiększoną o poniesione nakłady adaptacyjne. Kserokopię polisy ubezpieczeniowej Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu w terminie tygodnia przed planowanym dniem rozpoczęcia tych robót lub prac oraz w terminie tygodnia od dnia zakończenia tych robót i/lub prac.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Uczelni oddać Lokalu osobom trzecim w jakiegokolwiek formie do odpłatnego lub bezpłatnego korzystania.
6. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Uczelni umieszczać żadnych reklam, plansz, szyldów, gablot itp. Do wniosku o wyrażenie zgody Najemca załącza wizualizację wraz z proponowanym miejscem umieszczenia oznaczeń opisanych w zdaniu poprzedzającym. W przypadku zniszczenia w następstwie umieszczenia powyżej opisanych oznaczeń /i/lub reklam elewacji budynku, w którym znajduje się Lokal Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania w wysokości zgodnie z przedstawionym przez Uczelnię kosztorysem oraz w terminie wskazanym przez Uczelnię.
7. Najemca zobowiązuje się wykonywać na własny koszt konserwacje, przeglądy, naprawy urządzeń technicznych, tj. klimakonwektorów znajdujących się w Lokalu.
8. Najemca zobowiązuje się w trakcie korzystania z Lokalu do wykonywania wszelkich bieżących napraw w celu utrzymania Lokalu w należyтым stanie technicznym.
9. Najemca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że Lokal znajduje się w obiekcie Uczelni i także podlegającego jej regulacjom wewnętrznym. W związku z okolicznościami opisanymi w zdaniu pierwszym powyżej Najemca zobowiązuje się, niezależnie od obowiązku przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej oraz innych przepisów powszechnie obowiązującego prawa, do przestrzegania osobiście oraz zapewnienia przestrzegania przez osoby prowadzące działalność w Lokalu oraz gości Lokalu przepisów porządkowych obowiązujących w Uczelni. Powyższe zobowiązanie Najemcy należy interpretować z tym zastrzeżeniem, że Lokal jest samodzielny pod względem funkcjonalnym i użytkowym. Obowiązek utrzymania w czystości Lokalu i jego otoczenia w bezpośrednim sąsiedztwie wejścia do Lokalu obciąża Najemcę.
10. Niezależnie od obowiązków powyżej opisanych Najemca zobowiązuje się do prowadzenia prac adaptacyjnych i/lub robót budowlanych oraz korzystania z Lokalu po wykonaniu tych prac i/lub robót w sposób nie zakłócający ponad przeciętną miarę funkcjonowania Uczelni, w tym w szczególności w zakresie dostaw do budynku w którym znajduje się Lokal wody, centralnego ogrzewania i pozostałych mediów. W wypadku naruszenia powyższego zobowiązania Najemca zobowiązuje się niezwłocznie lecz w terminie nie dłuższym niż zgodnie z wymaganiami technologicznymi albo nie dłuższym 3 dni robocze od dnia zawiadomienia przez przedstawiciela Uczelni do usunięcia skutków naruszeń i przywrócenia stanu poprzedniego. W przypadku opóźnienia w wykonaniu obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym Najemca upoważnia Uczelnię do zlecenia wykonania niezbędnych dla usunięcia skutków naruszenia prac podmiotowi trzeciemu na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy.
11. Uzyskanie wszelkich niezbędnych zezwoleń lub decyzji umożliwiających prowadzenie przez Najemcę w Lokalu działalności opisanej w Umowie leży po stronie Najemcy.
12. Wszelkie należności publicznoprawne w tym podatki i opłaty związane z najmem Lokalu, w szczególności podatek od nieruchomości obciążają Najemcę na podstawie noty księgowej wystawianej przez Wynajmującego.
13. Uczelni przysługuje prawo wstępu do Lokalu po uprzednim poinformowaniu Najemcy.

§ 3

Uczelnia zobowiązuje się do zapewnienia dostarczania do Lokalu wody, ogrzewania, energii elektrycznej zgodnie z postanowieniami § 4 poniżej.

§ 4

1. Najemca w związku z uczestnictwem w przetargu na korzystanie z Lokalu wpłacił Wynajmującemu wadium w wysokości jednomiesięcznego czynszu wywoławczego brutto, które pełni funkcję kaucji gwarancyjnej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego względem Najemcy. Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia należności przysługujących mu względem Najemcy z wpłaconej kaucji. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 7 dni od dnia rozwiązania Umowy w wypadku braku roszczeń Wynajmującego względem Najemcy.
2. Najemca zobowiązuje się w czasie obowiązywania Umowy uiszczać na rzecz Uczelni miesięcznie z góry czynsz najmu w wysokości.....[.....] zł netto.
3. Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Uczelni opłaty za świadczenia dodatkowe określone w § 3 w wysokościach odpowiednio:
 - a) czynsz dla Wspólnoty Nieruchomości według rozliczeń przedstawianych przez Wspólnotę Nieruchomości + VAT;
 - b) za energię elektryczną wg licznika x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT;
 - c) za wodę zimną wg. wskazań licznika x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT;
 - d) za wodę ciepłą wg. wskazań licznika x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT;
 - e) za ogrzewanie wg powierzchni –..... m² x aktualna cena zgodnie z ofertą dostawcy + VAT.
4. Czynsz najmu Najemca zobowiązuje się uiszczać w terminie wskazanym w fakturze VAT wystawianej przez Uczelnię. Opłaty dodatkowe Najemca zobowiązuje się uiszczać każdorazowo w terminie wynikającym z doręczonej przez Uczelnię faktury VAT.
5. Najemca zobowiązuje się zapewnić wywóz nieczystości stałych z Lokalu zgodnie z zawartymi przez Najemcę odrębnymi umowami.
6. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz najmu będzie waloryzowany raz do roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany treści niniejszej umowy i nie wymaga sporządzania aneksu. Wysokość opłat za świadczenia dodatkowe może ulec podwyższeniu w przypadku wzrostu ich cen u dostawców.

§ 5

1. Umowę zawarto na czas określony tj. **5 lat**.
2. Uczelni przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych powodów.
3. Uczelnia ma prawo do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, w wypadku gdy:
 - a) Najemca oddał przedmiot najmu/dzierżawy bez uprzedniej zgody UMG w podnajem lub do bezpłatnego używania,
 - b) Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa okresy płatności,
 - c) Najemca korzysta z Lokalu w sposób sprzeczny z Umową,
 - d) Najemca dokonuje przebudowy, rozbudowy lub adaptacji albo zmiany dotychczasowego przeznaczenia Lokalu lub poszczególnych pomieszczeń w sposób sprzeczny z Umową;
 - e) Najemca umieścił reklamę i/lub planszę i/lub szyld i/lub gablotę i/lub inne urządzenia albo przedmioty o podobnym charakterze w sposób sprzeczny z Umową;
 - f) Najemca dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień Umowy.

§ 6

1. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego po przedłożeniu przez Najemcę Wynajmującemu oświadczenia, o którym mowa w ust. 6 poniżej.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu Lokalu w stanie wynikającym z normalnej eksploatacji. Z czynności wydania Lokalu Uczelni sporządzony zostanie protokół zdawczo – odbiorczy.
3. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca nadal korzysta z Lokalu zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Uczelni odszkodowania w wysokości dwukrotności stawki czynszu najmu wynikającej z ostatniej wystawionej na rzecz Najemcy przez Uczelnię faktury.
4. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy wszelkie dokonane przez Najemcę nakłady na Lokal, w szczególności nakłady adaptacyjne, stają się własnością Wynajmującego bez obowiązku zapłaty wynagrodzenia i/lub odszkodowania.
5. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najemca zobowiązuje się usunąć z Lokalu wszelkie wniesione przez Niego i stanowiące jego własność lub własność osób trzecich rzeczy ruchome. W wypadku nie wykonania przez Najemcę obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym Najemca upoważnia Wynajmującego do oddania tych rzeczy na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy.
6. Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o podaniu się rygorowi egzekucji w zakresie opuszczenia i opróżnienia Lokalu w trybie art. 777 kodeksu postępowania egzekucyjnego. Oświadczenie Stanowi załącznik numer 2 do Umowy.

§7

Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw lub obowiązków wynikających z Umowy na osoby trzecie lub ustanawiania zastawu na tych prawach bez uprzedniej pisemnej zgody Uczelni.

§ 8

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego a ewentualne spory Strony poddadzą pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo i rzeczowo ze względu na siedzibę Uczelni.

§ 9

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Uczelnia

Najemca