

UMOWA NAJMU nr [x]/[x]/[x]/202... (zwana dalej „Umową Najmu”)
zawarta w dniu [x] 202..... roku w Gdyni pomiędzy:

Gminą Miasta Gdyni, Al. Marsz. Piłsudskiego 52/54, 81-382 Gdynia, NIP: 5862312326,

reprezentowaną przez:

- Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni, dalej ZBiLK, działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdyni z dnia roku,
zwaną dalej „Wynajmującym”

a

Przedsiębiorcą „[x]” wpisanym do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej, prowadzącą działalność pod nazwą „[x]”, z siedzibą w 00-000 „[x]”, przy ulicy „[x]” posiadającą numery NIP: „[x]”, REGON: „[x]”,

reprezentowany przez:

- „[x]” – Właściciela / Pełnomocnika działającego na podstawie pełnomocnictwa „[x]” zwanym dalej „Najemcą” który oświadcza że;
- Jest uprawniony do reprezentowania firmy „[x]” na dowód czego przedkłada aktualny wydruk zaświadczenia o elektronicznym wpisie do centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, które stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy Najmu.
- od dnia wydania wspomnianego dokumentu, zapisy w nim poczynione nie uległy zmianie,

OŚWIADCZENIA STRON

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest zarządcą Zespołu Miejskich Hal Targowych przy ulicy Wójta Radtkego 36/38/40 w Gdyni, objętych księgą wieczystą KW GD1Y/00121571/5 (zwaną dalej „Obiektem”)
2. Najemca oświadcza, że dane zawarte w przedłożonym zaświadczeniu o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej na dzień podpisania Umowy Najmu nie uległy zmianie oraz że do zawarcia Umowy Najmu nie jest wymagana zgoda osoby trzeciej ani uchwała jakiegokolwiek organu Najemcy.
3. Najemca oświadcza i gwarantuje, że kondycja finansowa Najemcy zapewnia realizację jego wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z Umowy Najmu oraz że posiada wszelkie wymagane prawem zgody, zezwolenia i koncesje niezbędne do uruchomienia i prowadzenia wskazanej w Umowie Najmu działalności w Obiekcie i Przedmiocie Najmu.
4. Najemca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą w zakresie **PKD**

PRZEDMIOT UMOWY

§ 2

1. Przedmiotem Umowy Najmu jest m² powierzchni użytkowej położonej w Obiekcie na Hali na poziomie, oznaczonej jako (zwanej dalej „**Przedmiotem Najmu**”). Usytuowanie Przedmiotu Najmu przedstawia mapka, stanowiąca **Załącznik nr 2** do Umowy Najmu.
2. Przedmiot Najmu stanowi powierzchnię użytkową oddaną do dyspozycji Najemcy. Najemcy przysługuje prawo korzystania z powierzchni wspólnych Obiektu (ciągi komunikacyjne, sanitariaty itp.) na zasadach określonych w § 11 Umowy Najmu. Najemca będzie partycypował w kosztach eksploatacyjnych powierzchni wspólnych oraz pomieszczeń i urządzeń technicznych na zasadach określonych Umową Najmu.

ROZPOCZĘCIE I CZAS TRWANIA UMOWY

§ 3

Umowa Najmu zostaje zawarta na **czas oznaczony [X] miesięcy** liczony od daty przekazania Przedmiotu Najmu (zwany dalej „**Okresem Najmu**”). Jeżeli Przedmiot Najmu po zakończeniu Okresu Najmu jest w jakiegokolwiek części nadal używany przez Najemcę, nie oznacza to przedłużenia najmu na czas nieokreślony (art. 674 k.c. nie będzie mieć wówczas zastosowania).

PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU NAJMU

§ 4

1. Przedmiot Najmu zostanie wydany Najemcy, protokołem zdawczo-odbiorczym, z uwzględnieniem postanowień § 6 w terminie do dnia [x] (zwanym dalej „**Data Przekazania**”), a wzór protokołu określono w **Załączniku nr 3** do Umowy Najmu (zwanym dalej „**Protokołem Przekazania**”). W powyższym protokole strony dokonają stwierdzenia stanu technicznego (w tym standardu i wyposażenia) Przedmiotu Najmu w chwili wydania go Najemcy oraz stanu urządzeń pomiarowych Przedmiotu Najmu.
2. W Dacie Przekazania Wynajmujący wydaje Przedmiot Najmu Najemcy, a Najemca bierze w tym dniu w najem Przedmiot Najmu wraz z prawami i obowiązkami wynikającymi z Umowy Najmu i obowiązujących przepisów prawa.
3. W Dacie Przekazania powstaje obowiązek zapłaty wszelkich należności z tytułu najmu. Jeżeli Data Przekazania Przedmiotu Najmu nie przypadnie pierwszego dnia miesiąca, płatności z tytułu Umowy Najmu za pierwszy miesiąc zostaną obniżone proporcjonalnie do liczby dni, które upłynęły od 1-go dnia miesiąca, w którym nastąpiło przekazanie Przedmiotu Najmu do dnia poprzedzającego Datę Przekazania Przedmiotu Najmu.
4. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w przypadku, gdy nie odbierze Przedmiotu Najmu w Dacie Przekazania, niezależnie od przyczyny, z wyłączeniem siły wyższej, Przedmiot Najmu będzie uważany za odebrany na podstawie Protokołu Przekazania sporządzonego jednostronnie przez Wynajmującego w ostatnim dniu terminu wskazanego w ust.1.
5. Najemca zobowiązuje się urządzić i wyposażyć Przedmiot Najmu we własnym zakresie, dostosowując go do obowiązujących w budynku standardów, w terminie do dnia [x] roku (zwanym dalej „**Data Otwarcia**”) i rozpocząć w tym terminie przewidzianą Umową Najmu działalność, a także zobowiązuje się do nieprzerwanego prowadzenia działalności przez cały Okres Najmu, w godzinach pracy Obiektu ustalonych przez Wynajmującego.
6. Jeśli Najemca nie rozpocznie prowadzenia swojej działalności w Dacie Otwarcia, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 50,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia. Ponadto, jeśli opóźnienie Najemcy, o którym mowa w zdaniu poprzednim, przekroczy 30 (trzydzieści) dni, Wynajmujący będzie miał prawo do rozwiązania Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym.
7. Przed dniem, w którym Najemca rozpocznie w Przedmiocie Najmu działalność określoną w Umowie Najmu, Najemca zobowiązuje się uzyskać wszelkie zezwolenia, koncesje lub licencje niezbędne do prowadzenia takiej działalności, w tym również dotyczące używania nazw/oznaczenia handlowego, logo oraz znaków towarowych/usługowych.

CZYN SZ NAJMU ORAZ INNE PŁATNOŚCI

§ 5

1. Czynsz za Przedmiot Najmu (zwany dalej „**Czynszem Najmu**”) płatny będzie w okresach miesięcznych przez cały okres trwania najmu poczynając od Daty Przekazania, z góry w terminie do 14 dnia każdego miesiąca, na rachunek Wynajmującego w banku o nr, lub w kasie ZBiLK na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury. Nieotrzymanie przez Najemcę faktury VAT, jak też otrzymanie błędnej faktury nie zwalnia Najemcy od zapłaty.
2. Kwoty Czynszu będą każdorazowo powiększane o kwoty podatku od towarów i usług według stawek aktualnie obowiązujących.
3. Miesięczny Czynsz Najmu wynosi **netto** PLN (słownie: 00/100) i jest obliczony jako iloczyn powierzchni Przedmiotu Najmu zajmowanej przez Najemcę wyrażonej w metrach kwadratowych i stawki czynszu za jeden metr kwadratowy w wysokości PLN za m² powierzchni.
4. Stawka Czynszu Najmu będzie waloryzowana o średni roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni, jednak nie częściej niż raz w roku. Pierwsza waloryzacja może nastąpić w 2021 roku.
5. Wartość nowej stawki Czynszu Najmu nie może być niższa od wartości stawki obowiązującej w roku kalendarzowym poprzedzającym dokonanie waloryzacji. O nowej zwaloryzowanej wysokości stawki Czynszu Najmu Wynajmujący zawiadomi Najemcę po upływie danego roku kalendarzowego. Informację o nowej wysokości stawki Czynszu Najmu Wynajmujący prześle wraz z fakturą VAT za marzec roku następnego z tym, że Czynsz Najmu w nowej wysokości będzie obowiązywał od 1 marca danego roku do 1 marca następnego roku.
6. Niedokonanie przez Wynajmującego waloryzacji nie oznacza rezygnacji z prawa do jej dokonania i może ona być dokonana w każdym czasie ze skutkiem wstecznym.

7. Wynajmujący oświadcza, iż ma prawo zmienić rachunek bankowy, na który Najemca zobowiązany jest dokonywać zapłaty czynszu najmu. Zmiana ta będzie wiążąca dla Najemcy począwszy od dnia następującego po dniu, w którym otrzymał pisemne zawiadomienie wskazujące nowy numer rachunku bankowego Wynajmującego przeznaczony do dokonywania zapłaty czynszu najmu.
8. Za dzień dokonania zapłaty Strony uznają dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego W przypadku opóźnienia w zapłacie Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe.
9. Najemca będzie partycypował w kosztach eksploatacji powierzchni wspólnych oraz pomieszczeń, urządzeń technicznych i opłat za zarządzanie (zwanym dalej łącznie „**Kosztami Eksploatacyjnymi**”). Wyszczególnienie Kosztów Eksploatacyjnych obciążających Najemcę zawarte jest w **Załączniku Nr 4** do Umowy Najmu. Koszty Eksploatacyjne naliczane są proporcjonalnie do powierzchni Przedmiotu Najmu.
10. Wynajmujący określa wysokość miesięcznych Kosztów Eksploatacyjnych z góry na dany rok kalendarzowy. Zmiana wysokości Kosztów Eksploatacyjnych następuje w styczniu każdego roku. W przypadku gdy wysokość Kosztów Eksploatacyjnych wzrośnie o więcej niż o 15 % w stosunku do roku poprzedniego, Najemca ma prawo rozwiązać umowę za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.
11. Koszty Eksploatacyjne płatne będą w terminie i na zasadach dot. czynszu. Do Kosztów Eksploatacyjnych doliczony będzie podatek od towarów i usług VAT, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
12. Wszelkie opłaty i świadczenia, jakie Najemca płaci Wynajmującemu zgodnie z postanowieniami Umowy Najmu są związane z najmem Przedmiotu Najmu i stanowią należności czynszowe (element kalkulacji czynszu) bez względu na ich nazwę i faktyczne przeznaczenie.
13. Najemca, upoważnia Wynajmującego, do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu. Upoważnienie to obowiązuje przez okres obowiązywania umowy. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie przez Wynajmującego faktur VAT związanych z wszelkimi rozliczeniami pomiędzy stronami w formie elektronicznej, na adres@..... z adresu Wynajmującego. W razie zmiany powyższego adresu email, Najemca zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia Wynajmującego o nowym adresie.
14. Najemca zobowiązuje się do uiszczania związanych z korzystaniem z Lokalu opłat za energię elektryczną wg wskazań podlicznika zamontowanego w Przedmiocie Najmu oraz opłat ryczałtowych za wodę, obliczonej proporcjonalnie do powierzchni Przedmiotu Najmu („**Opłaty**”).
15. Przez cały czas obowiązywania niniejszej Umowy Najmu Najemca będzie uiszczał Opłaty w terminie do 14 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Na żądanie Najemcy Wynajmujący okaże fakturę źródłową wystawioną przez dostawcę danych mediów.
16. W odniesieniu do wszelkich należności z tytułu niniejszej Umowy, Najemcy nie przysługuje prawo potrącenia lub zatrzymania kwoty, chyba że roszczenia Najemcy wobec Wynajmującego zostały zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym lub Wynajmujący wyrazi pisemną zgodę na takie potrącenie.
17. Czynsz oraz Opłaty należne są Wynajmującemu niezależnie od faktu, czy Najemca korzysta z Lokalu, Budynku lub Nieruchomości.
18. W przypadku, gdy Najemca dopuści się zwłoki w płatności którychkolwiek przewidzianych Umową Najmu należności za okres opóźnienia, będzie zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
19. Kwoty zapłat Najemcy na poczet zobowiązań wobec Wynajmującego lub wpłaconej kaucji gwarancyjnej rozliczane będą według następującej kolejności:
 - naliczone odsetki za opóźnienia w płatności,
 - kary umowne,
 - należności wynikające z faktur.

ZABEZPIECZENIE UMOWY

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia należności z tytułu Czynszu Najmu i Kosztów Eksploatacyjnych oraz Opłat, oraz tytułem zabezpieczenia naprawienia ewentualnej szkody spowodowanej przez Najemcę, Najemca dostarczy Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty podpisania Umowy Najmu, jednakże nie później niż w Dacie Przekazania kaucję gwarancyjną (zwaną dalej „**Kaucją Gwarancyjną**”), na kwotę w złotych polskich równą co najmniej sumie **jednomiesięcznego** Czynszu Najmu i Kosztów Eksploatacyjnych powiększonych o obowiązujący podatek VAT na kwotę PLN (słownie:

- 00/100), za dzień zapłaty uważać się będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego kwotą Kaucji Gwarancyjnej.
2. Wpłata Kaucji Gwarancyjnej w terminie określonym w niniejszym paragrafie jest warunkiem wydania Przedmiotu Najmu w posiadanie Najemcy zgodnie z postanowieniami Umowy Najmu. W przypadku braku wpłaty Kaucji Gwarancyjnej w odpowiedniej wysokości, Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, a ponadto Najemca będzie zobowiązany w takim wypadku do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 200,00 PLN (słownie: dwieście złotych 00/100).
 3. W przypadku niezapłacenia Wynajmującemu w terminie którejkolwiek z należności, do zapłacenia której Najemca jest zobowiązany na podstawie Umowy Najmu, Wynajmujący, może skorzystać z Kaucji Gwarancyjnej i zaliczyć kwotę otrzymaną z tytułu Kaucji Gwarancyjnej na zaległą należność. W przypadku, gdy w okresie najmu Wynajmujący skorzysta z Kaucji Gwarancyjnej, Najemca zobowiązuje się do jej uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia wezwania przez Wynajmującego do uzupełnienia, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia tak, aby zawsze wartość zabezpieczenia wynosiła PLN (słownie: złotych 00/100).
 4. W terminie 2 miesiące po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy i dokonaniu wynikających z niej rozliczeń, Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję gwarancyjną, w całej jej wysokości, lub w części, w jakiej nie została ona wykorzystana na poczet zaspokojenia roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy.
 5. Wpłaty należy dokonywać na konto Wynajmującego nr:

STANDARD PRZEDMIOTU NAJMU ORAZ PRACE NAJEMCY

§ 7

1. Standard techniczny Przedmiotu Najmu określa **Załącznik Nr 6** do Umowy Najmu.
2. Najemca ponosi we własnym zakresie pełne koszty urządzenia i wyposażenia Przedmiotu Najmu przekazanego Protokołem Przekazania.
3. Najemca ma obowiązek stosowania się do wymogów władz sanitarnych, nadzoru budowlanego, ochrony pożarowej, firm ubezpieczeniowych, ochrony obiektu itp. dotyczących sposobu użytkowania Przedmiotu Najmu przez cały Okres Najmu.
4. Najemca będzie ponosić wyłączną odpowiedzialność za wszystkie szkody, które mogą powstać w związku z prowadzonymi przez niego pracami.
5. Strony postanawiają, iż wszelkie nakłady poniesione na Lokal stają się własnością właściciela Budynku bez prawa do żądania ich zwrotu lub zwrotu ich wartości przez Najemcę.

UŻYTKOWANIE PRZEDMIOTU NAJMU

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest:
 - a. używać Nieruchomość, Budynek i Lokal z należytą starannością i wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niniejszej Umowie tj. w celu prowadzenia działalności gospodarczej: branża pod marką.....
 - b. przestrzegać przepisów prawa, w tym ogólnie obowiązujących przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych, bhp, zasad ochrony środowiska oraz warunków korzystania z jego zasobów i zasad postępowania z odpadami w sposób zapewniający ochronę zdrowia środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem zagospodarowania odpadów innych niż komunalne, w tym odpadów niebezpiecznych oraz opakowań po substancjach i preparatach chemicznych,
 - c. zapewnić we własnym zakresie i na swój koszt sprzątnięcie Lokalu oraz zapewnić jego utrzymanie w należytym stanie technicznym i zgodnym z jego przeznaczeniem,
 - d. niezwłocznie powiadamiać Wynajmującego o powstałych awariach, a zwłaszcza awariach instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej,
 - e. udostępniać Wynajmującemu Lokal w związku z koniecznością przeprowadzenia prac naprawczych, konserwacyjnych, czynności przeglądów technicznych itp.,
 - f. udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu dokonania przez Wynajmującego kontroli prawidłowości jego eksploatacji,

- g. przeprowadzać na własny koszt w czasie trwania Umowy wszelkie niezbędne naprawy i remonty bieżące, zmierzające do utrzymania Lokalu w stanie nie pogorszonym, w szczególności: malowanie ścian, sufitów oraz okresowe czyszczenie i pielęgnacja podłóg,
 - h. usuwać własnym staraniem i na własny koszt uszkodzenia i awarie powstałe w związku z normalną eksploatacją Lokalu. Przez uszkodzenia i awarie rozumie się uszkodzenia urządzeń elektrycznych, instalacji w tym wodnych i grzewczych, wyposażenia sanitarnego, okien i zamków drzwi w pomieszczeniach oraz wykładzin podłogowych, ścian i okładzin ściennych, rolet.
 - i. Najemca może zlecić Wynajmującemu wykonanie napraw określonych wyżej w pkt. h za odrębnym uzgodnionym wynagrodzeniem. Wynajmujący nie ma obowiązku przyjęcia takiego zlecenia. Nie przyjęcie zlecenia naprawy przez Wynajmującego nie zwalnia Najemcy z obowiązku utrzymania Lokalu w stanie nie pogorszonym.
 - j. W przypadku stwierdzenia nieuzasadnionego zerwania plomb założonej przez dostawcę energii elektrycznej na liczniku, które nie zostało zgłoszone Administratorowi, należność za energię elektryczną zostanie w danym miesiącu naliczona szacunkowo i stanowić będzie kwotę wyliczoną za miesiąc poprzedni, zwiększona o połowę. Koszty założenia nowej plomby obciążą Najemcę. Stwierdzenie nielegalnego poboru energii elektrycznej poza wskazaniem licznika (tzw. bocznikowanie) lub cofania jego wskazań spowoduje, że należność za energię elektryczną naliczona będzie w sposób opisany jak w zdaniu poprzednim. Najemca zostanie dodatkowo obciążony kosztami usunięcia niedozwolonych przeróbek i założenia nowej plomby. Ponowne stwierdzenie nielegalnego poboru energii elektrycznej upoważnia Administratora wypowiedzenia umowy Dzierżawy.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w Lokalu, Budynku i na Nieruchomości spowodowane swoim działaniem lub zaniechaniem lub działaniem lub zaniechaniem swoich pracowników, pełnomocników i zleceniobiorców oraz innych osób, za których działania lub zaniechania ponosi on odpowiedzialność na terenie Nieruchomości. Najemca ponosi w szczególności odpowiedzialność za szkody wynikłe z niewłaściwego używania wszelkich urządzeń znajdujących się w Budynku lub Lokalu, jak też na terenie Nieruchomości.
 3. Najemca nie dokona (ani nie zezwoli na dokonanie) oraz nie będzie przechowywał (ani nie zezwoli na przechowywanie) na terenie Nieruchomości żadnej substancji ani urządzenia, które mogłyby naruszyć warunki umów ubezpieczenia zawartych przez Wynajmującego lub Najemcę albo mogłyby uniemożliwić Wynajmującemu lub Najemcy zawarcie umów ubezpieczenia lub pogorszyć warunki takich umów. W szczególności dotyczy to substancji niebezpiecznych (np. chemikaliów, środków wybuchowych, środków odurzających).
 4. Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, dokonać w Lokalu, Budynku ani na Nieruchomości żadnych zmian, ulepszeń i nakładów zwanych dalej nakładami poza drobnymi naprawami obciążającymi z mocy prawa Najemcę. Udzielenie takiej zgody Wynajmujący może uzależnić od spełnienia określonych warunków przez Najemcę.
 5. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe w związku z nakładami dokonanymi nawet za zgodą Wynajmującego.
 6. Wszelkie materiały budowlane zastosowane przez Najemcę winny posiadać atesty wymagane przez polskie prawo.
 7. Wynajmujący zastrzega, że nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów lub innych okoliczności utrudniających funkcjonowanie wynajmowanego Budynku powstałych z przyczyn niezależnych od niego.
 8. Naruszenie każdego z obowiązków Najemcy określonych w niniejszym paragrafie traktowane będzie jako przypadek naruszenia Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy i będzie stanowić podstawę do rozwiązania niniejszej Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim jednokrotnym wezwaniu Najemcy do zaprzestania takiego naruszenia lub do usunięcia jego skutków przez Najemcę w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie.

§ 9

1. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona, mają prawo, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy, wejść do Lokalu podczas normalnych godzin pracy Najemcy, w towarzystwie przedstawiciela Najemcy, celem zapoznania się ze stanem Lokalu lub Budynku.

2. Najemca jest zobowiązany udostępnić Lokal po uprzednim zawiadomieniu w celu przeprowadzenia konserwacji sprzętu znajdującego się w Lokalu, który jest własnością Wynajmującego.
3. W przypadku zagrożenia uszkodzenia lub zniszczenia Budynku lub mienia Najemcy bądź osób trzecich, Wynajmujący ma prawo wstępu do Lokalu o każdej porze po uprzednim powiadomieniu Najemcy. W przypadku, gdy zwłoka w wejściu do Lokalu grozi niebezpieczeństwem powstania znacznych szkód w majątku Wynajmującego lub Najemcy lub osób trzecich (np. pożar), a uprzednie powiadomienie Najemcy jest niemożliwe lub znacznie utrudnione, Wynajmujący ma prawo wstępu do Lokalu bez uprzedniego powiadomienia Najemcy. W takim wypadku Wynajmujący dołoży należytej staranności celem ochrony mienia Najemcy oraz niezwłocznie powiadomi Najemcę o zaistniałych okolicznościach.
4. Najemca jest zobowiązany udostępnić przedmiot umowy w czasie godzin pracy celem spisania liczników energii elektrycznej, ciepłej i wody przez Wynajmującego.
5. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddawać Lokalu (lub jego części) osobie trzeciej do odpłatnego lub bezpłatnego używania na jakiegokolwiek podstawie prawnej, jak również nie może przenieść swoich praw wynikających z Umowy na osobę trzecią, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym.
6. Najemca jest zobowiązany do prowadzenia działalności przez 6 dni w tygodniu w godzinach ustalonych przez Wynajmującego tj. co najmniej przez 8 godzin w przedziale pomiędzy 7.00 a 18.00. Niewykonanie tego obowiązku jest dopuszczalne wyłącznie w przypadku wystąpienia wyjątkowych okoliczności i to po uprzednim zawiadomieniu Wynajmującego w formie pisemnej. Naruszenie obowiązku prowadzenia działalności przez 6 dni w tygodniu w godzinach ustalonych przez Wynajmującego bez uzasadnionej przyczyny, daje Wynajmującemu prawo obciążania karami umownymi w wysokości 50,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) za każdy dzień nie prowadzenia działalności zgodnie z Umową Najmu.
7. Najemca ma obowiązek stosowania się do zasad użytkowania Przedmiotu Najmu i Powierzchni Wspólnych, które zostały określone w Regulaminie Obiektu stanowiącym **Załącznik nr 7** do Umowy Najmu. Nieprzestrzeganie w/w zasad uprawnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, po wcześniejszym wezwaniu Najemcy do zaprzestania naruszeń.
8. Wynajmujący może bez zgody Najemcy dokonywać napraw i zmian budowlanych (także w Przedmiocie Najmu) w celu zapobieżenia grożącym niebezpieczeństwom lub w celu usunięcia powstałych szkód, jednak wyłącznie w zakresie i w sposób niezbędny do zapobieżenia niebezpieczeństwu lub likwidacji szkody. Zdanie pierwsze stosuje się również w odniesieniu do prac, których dokonanie nie jest konieczne, ale które są celowe (np. modernizacja i odnowienie Obiektu oraz Przedmiotu Najmu). Najemca zapewni dostęp do odpowiednich części Przedmiotu Najmu i nie będzie utrudniać wykonywania prac.
9. Wynajmujący oświadcza, iż Obiekt jest ubezpieczony od zniszczenia wskutek zdarzeń losowych, w tym od ognia.
10. Ubezpieczenie wyposażenia własnego Najemcy, jego środków trwałych oraz towarów, lub mienia i życia innych osób znajdującego się w przedmiocie umowy obciąża Najemcę. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia przedmiotu umowy przed włamaniami i kradzieżami. Ponadto Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu na 7 dni przed planowaną Datą Wydania polisę ubezpieczeniową w zakresie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy (tzw. „OC najemcy”), zawartą z renomowanym towarzystwem ubezpieczeniowym (np. PZU, STU ERGO Hestia, WARTA), na kwotę nie niższą niż 50.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) z dowodem uiszczenia składki ubezpieczeniowej. Najemca będzie odnawiać taką polisę ubezpieczeniową co roku i będzie przedkładać Wynajmującemu jej kopię wraz z dowodem uiszczenia składki w każdą rocznicę Daty Przekazania, bez dodatkowego wezwania ze strony Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
11. Wszelkie szkody powstałe dotyczące wyposażenia własnego Najemcy, jego środków trwałych oraz towarów, lub mienia innych osób związanych z Najemcą, w szczególności jego klientów i kontrahentów czy dostawców, obciążają Najemcę.
12. Najemca zobowiązany jest spełniać wszystkie wymagania określone w (Regulaminie Obiektu).
13. W przypadku niespełnienia przez Najemcę wymagań określonych w pkt. 12 i odmowy z tego powodu wypłaty odszkodowania przez Ubezpieczyciela bądź podniesienia wartości Polisy, Najemca zobowiązany jest naprawić wynikłą stąd dla Wynajmującego szkodę w pełnej wysokości. Na żądanie Najemcy, po uiszczeniu odszkodowania na rzecz Wynajmującego przez Najemcę, Wynajmujący jest

zobowiązany przenieść na Najemcę prawa do dochodzenia roszczeń wobec Ubezpieczyciela w zakresie pokrytym odszkodowaniem wypłaconym przez Najemcę.

REKLAMA NAJEMCY

§ 10

1. Najemca wyraża zgodę na umieszczanie przez Wynajmującego informacji dotyczących faktu zawarcia Umowy Najmu z Najemcą oraz wykorzystanie logo Najemcy w materiałach promocyjnych i reklamowych Wynajmującego dot. Obiektu.
2. Najemca jest zobowiązany do używania aktualnej nazwy Obiektu podczas m.in. prowadzenia działań marketingowych bądź prowadzenia korespondencji z Wynajmującym. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego wykorzystywać nazwy bądź logo Obiektu w swoich materiałach reklamowych lub promocyjnych w innych celach niż informowanie klientów o prowadzeniu przez Najemcę działalności w Obiekcie. Najemca zobowiązuje się także, informować Wynajmującego o każdej zmianie logo swojej działalności, w terminie 7 dni od dokonanej zmiany. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż Wynajmujący nie ma obowiązku aktualizacji loga Najemcy w dokumentach marketingowych Obiektu.
3. Najemca uprawniony będzie do umieszczenia na terenie Nieruchomości oznaczeń swojej firmy lub przedsiębiorstwa („szyld”), o ile wcześniej projekty takich szyldów i miejsca ich zawieszenia zaakceptuje w formie pisemnej Wynajmujący oraz Wynajmujący lub Najemca, odpowiednio, uzyska wszelkie wymagane prawem pozwolenia lub zezwolenia. Wynajmujący zastrzega sobie prawo nadzoru nad wizualną stroną Przedmiotu Najmu poprzez kontrolę nad stanem technicznym i estetycznym wszelkich elementów wizualnych Najemcy, w tym m. in. wystroju wnętrza, witryny, logotypów, kasetonów podświetlanych, szyldów reklamowych, będących częścią ekspozycji bądź reklamy Przedmiotu Najmu mających wpływ na wizerunek Obiektu. Najemca zobowiązany jest do ustosunkowania się do zaleceń Wynajmującego w ciągu 7 dni od otrzymania wiadomości o zaistniałych nieprawidłowościach.
4. Najemca jest uprawniony do umieszczenia szyldu reklamowego w miejscu określonym w **Załączniku nr 9**.
5. Wynajmujący określa wymogi techniczne, jakie muszą spełniać szyldy reklamowe Najemcy oraz pozostałe nośniki reklamy.
6. Koszty wykonania, montażu i utrzymania szyldów reklamowych oraz innych nośników ponosi Najemca.
7. Najemcy nie przysługuje prawo do umieszczania lub ustawiania swoich nośników reklamowych poza Przedmiotem Najmu za wyjątkiem miejsc uzgodnionych z Wynajmującym. Projekt szyldu i lokalizacje, jak również parametry techniczne muszą zostać uprzednio zaakceptowane przez Wynajmującego.
8. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, Najemca jest zobowiązany usunąć wszelkie, umieszczone przez siebie lub na jego zlecenie, reklamy i urządzenia na swój koszt, o ile zażąda tego Wynajmujący. W przypadku ich nie usunięcia w wyznaczonym terminie, usunięcia może dokonać Wynajmujący na koszt i ryzyko Najemcy. W przypadku pozostawienia urządzeń lub reklam, Najemcy nie należy się od Wynajmującego zwrot ich wartości lub inne odszkodowanie

UŻYTKOWANIE POWIERZCHNI WSPÓLNYCH

§ 11

1. Pomieszczenia i place wewnątrz oraz na zewnątrz budynku, służące do wspólnego użytku są powierzchniami wspólnymi (zwane dalej „**Powierzchniami Wspólnymi**”).
2. Szczegółowe zasady użytkowania Obiektu, w tym Powierzchni Wspólnych określa Regulamin Obiektu, stanowiący **Załącznik nr 7** do Umowy Najmu.
3. Użytkowanie powierzchni wspólnych odbywa się w ten sposób, że:
 - a. wspólne powierzchnie załadunkowe i rozładunkowe jak również powierzchnie transportu wewnętrznego, drogi dojazdowe i place manewrowe będą swobodnie dostępne. Najemca ma obowiązek takiego korzystania z nich, aby nie utrudniać korzystania innym użytkownikom,
 - b. niedozwolone jest eksponowanie i magazynowanie towarów i innych rzeczy na Powierzchniach Wspólnych,
 - c. na umieszczanie znaków lub napisów firmowych jak również na umieszczanie innej reklamy wewnątrz budynku, tj. na wystawach, elewacji, ścianach wewnętrznych wynajmowanej powierzchni oraz powierzchniach wspólnych, a także na zewnątrz budynku, w tym elewacji, należy uzyskać wcześniejszą pisemną zgodę Wynajmującego.

- d. w razie naruszenia przez Najemcę postanowień § 11 ust. 3 a, b, c, Wynajmujący może na koszt Najemcy dokonać wszelkich czynności w celu przywrócenia stanu poprzedniego bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądu oraz nałożyć karę umowną w wysokości 50,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) za każde naruszenie.
 - e. Wynajmujący ma prawo do zmiany postanowień dotyczących zasad użytkowania Powierzchni Wspólnych,
 - f. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli pomieszczeń przy współdzieleniu Najemcy. Do przeprowadzenia kontroli nie jest wymagana zgoda Najemcy ani jego wcześniejsze powiadomienie.
 - g. w przypadku zmiany sposobu rozliczania opłat za wywóz nieczystości, Najemca zobowiązany jest dostosować się do wytycznych Wynajmującego, w szczególności do segregacji odpadów i umieszczania ich w dedykowanych pojemnikach. W przypadku niedostosowania się do wytycznych, Wynajmujący może nałożyć na Najemcę karę wynikającą z różnicy opłat za wywóz nieczystości posegregowanych i nieposegregowanych dla całego Obiektu.
4. Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnej zmiany Regulaminu Obiektu. O każdej zmianie Regulaminu Wynajmujący zawiadomi Najemcę.

CZAS TRWANIA I ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 12

1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas oznaczony 36 miesięcy od dnia Daty Przekazania.
2. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym poprzez złożenie pisemnego oświadczenia o rozwiązaniu Umowy, niezależnie od innych środków i uprawnień przysługujących mu z mocy prawa i niniejszej Umowy, jeżeli wystąpi dowolny z poniższych Przypadków Naruszenia:
 - a. Najemca narusza którekolwiek z postanowień Umowy, nie wykonuje wynikających z niej zobowiązań lub wykonuje je nienależycie nie usunie takiego naruszenia w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego wezwania do usunięcia takiego Przypadku Naruszenia,
 - b. Najemca zalega z zapłatą Czynszu lub którejkolwiek z opłat przewidzianych w niniejszej Umowie przez co najmniej 1 okres płatności,
 - c. prawa przysługujące Najemcy na podstawie Umowy zostaną zabezpieczone lub zajęte w postępowaniu sądowym lub egzekucyjnym na rzecz osoby trzeciej,
 - d. Najemca zawrze bez uprzedniej zgody Wynajmującego umowę przenoszącą na osobę trzecią przysługujące mu prawa wynikające z Umowy,
 - e. Najemca, narusza którekolwiek z postanowień § 8,
 - f. Najemca oddaje Przedmiot Najmu (lub jego części) osobie trzeciej do odpłatnego lub bezpłatnego używania na jakiegokolwiek podstawie prawnej,
 - g. Najemca umieszcza nośniki reklamowe na częściach wspólnych lub poza Przedmiotem Najmu, mimo wezwania przez Wynajmującego do zaprzestania takich praktyk,
 - h. Utrata przez Najemcę zezwolenia, koncesji lub licencji niezbędnych do prowadzenia przez niego działalności gospodarczej,
 - i. Najemca naruszy postanowienia Regulaminu Obiektu, stanowiącego Załącznik nr 7 do Umowy. .
3. Wynajmujący ze względów technicznych takich jak m.in. prace budowlane, inwestycje, jak również w celu zwiększenia komercyjnej atrakcyjności Obiektu ma prawo zaproponować Najemcy w czasie trwania Umowy inną lokalizację Przedmiotu najmu o porównywalnych standardach. W przypadku nie wyrażenia zgody przez Najemcę na nową lokalizację Najemca oraz Wynajmujący mają prawo wypowiedzieć umowę najmu za 3 (słownie: trzy) miesięcznym wypowiedzeniem.
4. Umowa niniejsza może być rozwiązana w każdej chwili na skutek zgodnej woli Stron wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Najemca obowiązany jest w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy przekazać Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym, naprawiony i posprzątanym, odświeżonym a także opróżnionym z osób i rzeczy innych niż stanowiące własność Wynajmującego. Najemca nie

ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.

6. Najemca przy zwrocie Przedmiotu Najmu zobowiązany jest zwrócić wszystkie klucze doręczone mu przez Wynajmującego oraz wszystkie klucze, które sam dorobił.
7. Najemca zobowiązany jest do wydania Przedmiotu Najmu najpóźniej w ostatnim dniu okresu najmu, tj. 36 miesięcy od Daty Przekazania albo w dniu rozwiązania Umowy, odpowiednio.
8. Przy wydaniu Przedmiotu Najmu sporządzony zostanie pisemny protokół, w którym na żądanie stron umowy należy umieścić wszystkie ustalenia, także jednostronne i sporne oraz wszystkie pozostałe oświadczenia.
9. Protokół podpisują obie Strony Umowy. Każda ze Stron otrzymuje po jednym egzemplarzu protokołu.
10. Najemca zobowiązany jest usunąć niezwłocznie wady, szkody i usterki Przedmiotu Najmu, lub Nieruchomości stwierdzone przy przekazaniu Przedmiotu Najmu, jeżeli nie wynikają one z normalnego zużycia i obciążają Najemcę. O ile Najemca nie spełni tego zobowiązania w terminie uzgodnionym na piśmie przez Wynajmującego i Najemcę pod rygorem nieważności, ale nie dłuższym niż 7 dni, Wynajmujący może przeprowadzić te roboty na koszt i ryzyko Najemcy.
11. Do momentu opróżnienia Przedmiotu Najmu z osób i rzeczy przez Najemcę, Wynajmujący może odmówić podpisania protokołu. W takim przypadku uznaje się, iż Przedmiot Najmu nie został wydany Wynajmującemu a Najemca korzysta z niego bezumownie. Dniem wydania Przedmiotu Najmu będzie wówczas data podpisania przez Wynajmującego protokołu przekazania mu Przedmiotu Najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy Najemcy oraz od uszkodzeń i od efektów ponadstandardowego zużycia.
12. W przypadku niewydania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w terminach określonych w niniejszej Umowie, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu od dnia, w którym Przedmiot Najmu miał być wydany do dnia faktycznego wydania Przedmiotu Najmu, odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości 200% stawki Czynszu obowiązującej za ostatni miesiąc obowiązywania Umowy oraz wszelkie koszty i opłaty eksploatacyjne dotyczące korzystania z Przedmiotu Najmu w tym okresie.
13. Niezależnie od powyższego, w przypadku niewydania Przedmiotu Najmu w terminie określonym w ust.11 powyżej, Najemca upoważnia Wynajmującego do wejścia samodzielnie do Przedmiotu Najmu i zabezpieczenia oraz wyniesienia z Przedmiotu Najmu wszystkich przedmiotów Najemcy wniesionych do Przedmiotu Najmu. Najemca upoważnia również Wynajmującego do sprzedaży po uprzednim ogłoszeniu w gazecie lokalnej wskazanych przedmiotów, na warunkach według uznania Wynajmującego. W przypadku, gdy uzyskana suma przekroczy zobowiązania Najemcy, Najemca upoważnia Wynajmującego do przechowywania na nieoprocentowanym rachunku bankowym wskazanych wartości pieniężnych. Kwota ta zostanie zwrócona Najemcy niezwłocznie na pisemny wniosek Najemcy

CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW

§ 13

1. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa dokonać przeniesienia na osobę trzecią swych praw wynikających z Umowy Najmu ani też oddać Przedmiotu Najmu osobie trzeciej w całości lub części w podnajem, do bezpłatnego używania lub do korzystania na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Strony zgodnie postanawiają, iż w razie sprzeczności postanowień załączników z postanowieniami Umowy Najmu, bezwzględne pierwszeństwo przyznaje się postanowieniom Umowy Najmu.

§ 15

Spory, jakie mogą wynikać na tle stosowania Umowy Najmu Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. Spory, których Strony nie zdołają załatwić drogą wzajemnych mediacji będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 16

Wszelkie zmiany Umowy Najmu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem, iż zmiana wysokości Czynszu Najmu z tytułu waloryzacji następuje zgodnie z treścią Umowy, zmiana wysokości Kosztów Eksploatacyjnych następuje zgodnie z § 5 ust.10 oraz **Załącznikiem nr 4 do Umowy Najmu**.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych Umową Najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Opłaty i koszty związane z Umową Najmu obciążają Najemcę.

§ 19

1. Adresy do doręczeń:

a. adres Wynajmującego: ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia

b. adres Najemcy:

2. W przypadku dwukrotnego nieodebrania przez Najemcę korespondencji wysłanej pod adres wskazany w ust. 1, korespondencja ta będzie uważana za doręczoną.

3. Zmiana adresu siedziby, adresu do doręczeń lub innych danych wymaga pisemnego zawiadomienia drugiej strony Umowy Najmu. Zmiana danych jest skuteczna wobec strony z chwilą otrzymania wyżej określonego zawiadomienia.

§ 20

Warunki Umowy Najmu stanowią tajemnicę handlową.

§ 21

1. Niewykonanie przez Stronę jakiegokolwiek uprawnienia wynikającego z Umowy nie stanowi rezygnacji z któregokolwiek z uprawnień lub warunków w niej przewidzianych.
2. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy zostałyby uznane za nieważne lub niewykonalne prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, to, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, taka nieważność lub niewykonalność nie spowoduje, że Umowa niniejsza stanie się nieważna w całości, ani też nie wpłynie to na pozostałe postanowienia niniejszej Umowy, które pozostaną w mocy.
3. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy zostałyby uznane za nieważne lub niewykonalne prawomocnym orzeczeniem, wówczas Strony zobowiązują się zastąpić lub zmodyfikować nieważne postanowienie dążąc do osiągnięcia w maksymalnym stopniu dotychczasowych celów i starając się zapewnić ważność nowych lub zmodyfikowanych postanowień Umowy.

§ 22

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

§ 23

Integralną część Umowy Najmu stanowią następujące Załączniki:

1. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Najemcy; lub CEIDG
2. Przedmiot Najmu;
3. Wzór Protokołu Przekazania;
4. Koszty Eksploatacyjne;
5. [Pominięty celowo]
6. Standard techniczny Przedmiotu Najmu;
7. Regulamin;
8. [Pominięty celowo]
9. Załącznik Marketingowy

.....
Wynajmujący
Data i podpis

.....
Najemca
Data i podpis