



UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

nr / / 2018

zawarta w dniu 2018 roku w Gdańsku, pomiędzy:
Politechniką Gdańską Wydziałem Zarządzania i Ekonomii, ul. Narutowicza 11/12 w Gdańsku
NIP 584 020 35 93, REGON: 000001620

reprezentowaną na mocy pełnomocnictwa Rektora przez:

dr hab. Julitę Wasilczuk, prof. nadzw. PG – Dziekana Wydziału Zarządzania i Ekonomii
działającego na podstawie pełnomocnictwa Rektora Politechniki Gdańskiej
zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

.....
(w przypadku spółek prawa handlowego)

.....
zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w, Wydział,
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS/
posiadającym REGON: i NIP:, reprezentowanym
przez:.....

albo (w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do CEiLDG)

Imię i nazwisko, działającym pod firmą

....., z siedzibą w przy ulicy

....., wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności
Gospodarczej, NIP, REGON

reprezentowanym przez:

zwanymi dalej **Najemcą**

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Gdańsku przy ulicy Traugutta 79.
2. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o powierzchni 194,62 m² (dalej zwany: lokalem) w budynku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu na zasadach określonych w niniejszej umowie.
3. Najemca oświadcza, że stan lokalu jest mu znany i że lokal jest w pełni przydatny do umówionego użytku oraz, że przyjmuje lokal w takim stanie w jakim się znajduje. Wydanie lokalu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (załącznik nr 1), podpisanego przez Najemcę i przez upoważnionego pracownika Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, że przedstawione przez niego dokumenty stanowiące załączniki do niniejszej umowy zawierają dane zgodne z aktualnym stanem faktycznym i prawnym.

Obowiązki Najemcy

§ 2

1. Strony zgodnie ustalają, że lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie na działalność związaną z prowadzeniem działalności gastronomicznej - bufet dla studentów i pracowników w siedzibie Wydziału Zarządzania i Ekonomii.



2. Zmiana sposobu korzystania z Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego stanowi rażąco naruszenie warunków niniejszej umowy i daje wynajmującemu możliwość natychmiastowego rozwiązania bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Najemca oświadcza, że znana jest mu treść obowiązujących na terenie Politechniki Gdańskiej wewnętrznych regulacji w zakresie ochrony przeciwpożarowej, zasad zachowania bezpieczeństwa i higieny pracy, oraz ochrony osób i mienia i zobowiązuje się do ich pełnego przestrzegania.
4. Najemca zobowiązuje się w szczególności:
 - 1) używać lokal wyłącznie w celu określonym ust 1 niniejszego paragrafu,
 - 2) utrzymywać lokal na swój wyłączny koszt w należyтым porządku i czystości,
 - 3) uzgadniać na piśmie pod rygorem nieważności instalowanie jakichkolwiek systemów ochrony w lokalu,
 - 4) udostępniać w uzgodnionych terminach Wynajmującemu lokal w celu oględzin prac remontowych, konserwacyjnych lub innym uzasadnionym celu,
 - 5) używać lokal i ogólnodostępne pomieszczenia i wyposażenie budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, w sposób nieutrudniający korzystania z tego budynku Wynajmującemu, pozostałym najemcom oraz osobom przebywającym w budynku czasowo oraz zapewnić przestrzeganie tych obowiązków przez klientów Najemcy i personel Najemcy,
 - 6) używać lokal, części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, takie jak: windy, klatki, schody, korytarze, toalety oraz otoczenia budynku w sposób nie powodujący ich uszkodzeń, przy czym w przypadku spowodowania takich uszkodzeń na skutek działania Najemcy lub osób trzecich działających na zlecenie lub w imieniu Najemcy, naprawa tych uszkodzeń będzie obciążała Najemcę.
5. Z zastrzeżeniem ust. 6 niniejszego paragrafu, instalowanie przez Najemcę na zewnątrz i wewnątrz budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, jakichkolwiek reklam i napisów informacyjnych wymaga odrębnej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
6. Firma (nazwa) Najemcy może zostać umieszczona, na koszt Najemcy, na tabliczce informacyjnej znajdującej się przy wejściu do lokalu.
7. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za zabezpieczenie i szkody w mieniu lub na osobach znajdujących się w lokalu. Najemca zobowiązuje się do zawarcia stosownych ubezpieczeń w tym zakresie.

Oddanie do używania osobom trzecim

§ 3

Bez zezwolenia Wynajmującego, wyrażonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Najemca nie ma prawa oddać lokalu, ani jego części osobom trzecim w użytkowanie, najem, użyczenie, ani do używania na podstawie jakiegokolwiek innego stosunku prawnego.

Adaptacje i naprawy

§ 4

1. Strony ustalają, że Najemcę obciążają drobne naprawy i konserwacje związane z użytkowaniem lokalu, w szczególności dotyczące:
 - 1) posadzek, wykładzin podłogowych i innych wykończeń posadzek, podłóg i ścian,
 - 2) okien i drzwi,



- 3) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, za wyjątkiem wymiany przewodów,
 - 4) innych elementów wyposażenia (malowanie oraz naprawa drobnych uszkodzeń ścian i sufitów, urządzeń oświetleniowych, grzewczych itp.).
2. Bez zezwolenia Wynajmującego wyrażonego na piśmie pod rygorem nieważności, Najemca nie ma prawa dokonywania jakichkolwiek adaptacji, przeróbek i zmian w lokalu.
 3. W trakcie trwania umowy oraz po jej zakończeniu Wynajmującemu przysługuje prawo wyboru żądania pozostawienia dokonanych przez Najemcę ulepszeń bez prawa do wynagrodzenia bądź przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego z wyłączeniem prac adaptacyjnych, na które Wynajmujący wyraził zgodę.
 4. W razie zaistnienia zdarzenia wywołującego szkodę lub grożącego powstaniem szkody, Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia zagrożenia. Jeżeli Najemca lub jego przedstawiciele są nieobecni, Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia do lokalu w celu podjęcia stosownych działań.
 5. Jeżeli otwarcie i wejście do lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub przedstawicieli Najemcy, Wynajmujący zobowiązany jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy lub jego przedstawicieli.

Naprawienie szkody

§ 5

1. Za szkody, które powstały w związku z działalnością Najemcy w lokalu oraz składnikach majątkowych Wynajmującego nie objętych niniejszą umową, ale umiejscowionych w budynku, o którym mowa § 1 ust. 1 niniejszej umowy odpowiada Najemca.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy z tytułu używania lokalu oraz wyrządzone osobom trzecim, powstałe w związku z działalnością Najemcy lub osób, za których działanie i zaniechanie odpowiada Najemca.
3. Najemca zobowiązany jest zawiadomić Wynajmującego o szkodzie w lokalu wyrządzonej przez Najemcę, przez osobę trzecią lub powstałej w wyniku działania siły wyższej. Zawiadomienie powinno zostać dokonane niezwłocznie, w formie pisemnej, najpóźniej w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu wystąpienia szkody.

Kaucja

§ 6

1. Strony ustalają kaucję w wysokości zł (słownie:)
2. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych.
3. Kaucja zostanie wpłacona na konto Wynajmującego najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu.
4. Kaucja zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności oraz przyjęciu lokalu przez Wynajmującego po wygaśnięciu umowy najmu.

Czynsz najmu

§ 7

1. Z tytułu najmu lokalu, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu, miesięcznie, czynsz najmu, zgodnie z ustaloną stawką, w wysokości zł netto (słownie:) plus podatek VAT wg stawki wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.



2. Kwota czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu obejmuje wszystkie koszty eksploatacyjne z wyłączeniem kosztów dostawy energii elektrycznej i wody oraz usług telekomunikacyjnych. Najemca będzie ponosił koszty eksploatacyjne za zużytą energię elektryczną i wodę oraz usługi telekomunikacyjne na podstawie zapisów zawartych w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
3. Czynsz płatny będzie w stosunku miesięcznym do dnia 30-go każdego miesiąca za dany miesiąc na podstawie faktury VAT Wynajmującego (bez odrębnego wezwania do zapłaty). Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w: **Banku Zachodnim WBK S.A. O/Gdańsk nr: 41 10901098 0000 0000 0901 5569.**
4. Czynsz najmu może być waloryzowany corocznie począwszy od roku 2019 według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług określonego przez Prezesa GUS ze skutkiem od miesiąca następującego po ogłoszeniu, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
5. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacji nie wymaga sporządzania aneksu do umowy.
6. W przypadku zwłoki w terminie płatności, który został określony w § 7 ust. 3, Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe.
7. Do obowiązków Najemcy należy zawarcie umów i opłacanie kosztów związanych z muzyką wraz z rozliczeniem z tytułu tantiem autorskich (ZAIKS) oraz spełnienie innych wymagań, jeśli przepisy prawa tego nakazują.

Cesja

§ 8

1. Najemca nie może przenosić praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. W czasie trwania niniejszej umowy, a także bezterminowo po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu z jakichkolwiek przyczyn, Najemca zobowiązuje się do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji dotyczących Wynajmującego, które nie zostały podane do wiadomości publicznej, w tym informacji programowych, technicznych, technologicznych, handlowych i organizacyjnych (tajemnica firmy), a także do niewykorzystywania ich w jakimkolwiek innym celu, niż do realizacji niniejszej umowy. Jakikolwiek przekazywanie, ujawnianie, wykorzystywanie przez Najemcę informacji stanowiącej tajemnicę firmy Wynajmującego jest dopuszczalne na żądanie uprawnionych organów określonych przez przepisy prawa, jak również za uprzednim zezwoleniem Wynajmującego udzielonym na piśmie pod rygorem nieważności.

Czas trwania umowy

§ 9

1. Umowa wchodzi w życie z dniem2018 roku.
2. Umowa zawarta jest na czas określony 5 lat tj. do2023 roku z możliwością przedłużenia.
3. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.
4. Oprócz innych przypadków zastrzeżonych w umowie, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - 1) zostanie złożony przez Najemcę lub osobę trzecią wniosek o ogłoszenie upadłości, wszczęcie postępowania likwidacyjnego albo jakiegokolwiek inny wniosek zmierzający do zakończenia lub zawieszenia działalności Najemcy;



- 2) Najemca odda lokal, lub jego część osobom trzecim w użytkowanie, najem, użyczenie, dzierżawę bądź do używania na podstawie jakiegokolwiek innego stosunku prawnego bez zgody Wynajmującego;
- 3) po stronie Wynajmującego zaistnieją ważne powody;
- 4) Najemca utraci pozwolenie niezbędne w celu prowadzenia jego działalności w lokalu i nie uzyska ponownego lub nowego pozwolenia w ciągu 30 dni.
5. Jeżeli Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy, co najmniej za dwa miesiące, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. Używanie przez Najemcę lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem lokalu, upoważnia Wynajmującego, po bezskutecznym upomnieniu, do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
7. Najemca nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego i zezwala na objęcie lokalu w posiadanie przez Wynajmującego po zakończeniu trwania umowy.
8. W razie pozostawienia przez Najemcę jakichkolwiek rzeczy w lokalu po zakończeniu umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo do ich usunięcia na wyłączne ryzyko i koszt Najemcy.
9. W ostatnim dniu ważności umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, jednakże Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.

Postanowienia końcowe

§ 10

1. Wszelkie spory powstałe na tle niniejszej umowy podlegają rozpoznaniu przez sąd powszechny w Gdańsku.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
5. Strony zgodnie ustalają, że tytuły poszczególnych paragrafów mają charakter informacyjny i nie mają wpływu na interpretację postanowień zawartych w tych paragrafach.
6. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki do umowy:

Nr 1- protokół zdawczo odbiorczy

Nr 2- zasady rozliczania kosztów eksploatacyjnych

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA



POLITECHNIKA GDAŃSKA
ul. G. Narutowicza 11/12
80-233 Gdańsk
(siedziba ul. R. Traugutta 79)

tel. +48 58 347 18 99, +48 58 347 25 81
fax: +48 58 347 18 61
e-mail: sekretariat@zie.pg.gda.pl
www.zie.pg.gda.pl