

### **Wzór umowy najmu**

#### **§1**

##### **Przedmiot najmu**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem wymienionej w ust. 2 niniejszego paragrafu nieruchomości, oraz że posiada prawo do dysponowania nią w czasie trwania niniejszej Umowy najmu (dalej: Umowa). Prawo to nie jest w żaden sposób ograniczone, a przedmiot najmu wolny jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez **Najemcę** jego uprawnień wynikających z Umowy.
2. Przedmiotem najmu jest oznaczona na mapie zasadniczej do celów informacyjnych stanowiącej załącznik nr 3 do Umowy część nieruchomości gruntowej o powierzchni 879 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem dwukondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 270,9 m<sup>2</sup>, obejmującym piwnicę, parter i poddasze użytkowe. Budynek położony jest na działce ewidencyjnej nr 358 obręb 0012 w Gdańsku Oliwie przy ul. Polanki 62.
3. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem techniczno-użytkowym przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
4. **Najemca** zobowiązuje się do prowadzenia przez cały czas trwania umowy działalności gospodarczej, tj. \_\_\_\_\_ (opis - rodzaju prowadzonej działalności).

#### **§2**

##### **Przekazanie i zwrot przedmiotu najmu**

1. Przedmiot najmu przekazuje się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr 1 do Umowy. Do protokołu dołącza się dokumentację fotograficzną.
2. Zwrot przedmiotu najmu odbędzie się najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego o którym mowa w ust. 1. Do protokołu dołącza się dokumentację fotograficzną.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu termin zwrotu przedmiotu najmu i sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego zostanie ustalony i potwierdzony przez Strony na piśmie, przynajmniej z 7-dniowym wyprzedzeniem. Brak stawiennictwa **Najemcy** w uzgodnionym terminie uprawnia **Wynajmującego** do jednostronnego sporządzenia protokołu ze skutkiem wiążącym dla **Najemcy**. W przypadku braku ustalenia przez Strony terminu zwrotu przedmiotu najmu (spisania protokołu), termin ten ustala jednostronnie **Wynajmujący**. Brak stawiennictwa **Najemcy** w tym terminie uprawnia **Wynajmującego** do jednostronnego sporządzenia protokołu ze skutkiem wiążącym dla **Najemcy**.
4. W przypadku rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, **Wynajmujący** uprawniony jest do samodzielnego ustalenia terminu zwrotu przedmiotu najmu i spisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Brak stawiennictwa **Najemcy** we wskazanym terminie uprawnia **Wynajmującego** do jednostronnego sporządzenia protokołu ze skutkiem wiążącym dla **Najemcy**.
5. W przypadku zajmowania przez **Najemcę** przedmiotu najmu po rozwiązaniu Umowy bez zgody **Wynajmującego**, **Wynajmujący** upoważniony jest do opróżnienia przedmiotu najmu z rzeczy **Najemcy** oraz przeniesienia i złożenia ich na przechowywanie na koszt i ryzyko **Najemcy**.
6. W przypadku zajmowania przedmiotu najmu po ustaniu obowiązywania Umowy, poza opłatami eksploatacyjnymi, **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **Wynajmującego** kwoty stanowiącej równowartość 1/15 stawki miesięcznego czynszu najmu, za każdy rozpoczęty dzień korzystania lub zajmowania przedmiotu najmu. Postanowienie to ma charakter kary umownej i obowiązuje po zakończeniu obowiązywania niniejszej Umowy, bez względu na przyczynę zakończenia jej obowiązywania. Kara umowna może być potrącona z wpłaconej przez **Najemcę**

kaucji. **Wynajmujący** może dochodzić odszkodowania przewyższającego wartość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

### §3

#### Zmiany w przedmiocie najmu

1. Przed rozpoczęciem prac budowlanych/remontowo-adaptacyjnych, Najemca zobowiązany jest przedłożyć projekt robót budowlanych/remontowo-adaptacyjnych do akceptacji Wynajmującego. Wszelkie koszty związane z pozyskaniem ww. projektu oraz wymaganych opinii pokrywa Najemca.
2. Projekt oraz zakres prac budowlanych/remontowo-adaptacyjnych wraz z harmonogramem wykonania Najemca zobowiązany jest przedłożyć do akceptacji Wynajmującemu w terminie do 45 dni od dnia podpisania umowy.
3. Brak akceptacji ze strony Wynajmującego wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności, w terminie do 30 dni od przedłożenia Wynajmującemu projektu i zakresu prac, może stanowić przesłankę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. **Najemca**, jedynie w przypadku uzyskania akceptacji prac/zmian budowlanych/remontowo-adaptacyjnych przedmiotu najmu może wprowadzić zmiany wyłącznie w zakresie zaakceptowanym przez **Wynajmującego** z zastrzeżeniem, że wszelkie koszty z tym związane, w tym prac budowlanych/remontowo-adaptacyjnych, obciążają wyłącznie **Najemcę**.
5. **Najemca** zobowiązany jest stosować się do przepisów budowlanych, porządkowych oraz regulaminów i zarządzeń **Wynajmującego**, jak również innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. **Najemca** jest zobowiązany przekazania **Wynajmującemu** wszelkiej dokumentacji, w tym powykonawczej, związanej z przeprowadzanymi pracami budowlanymi/remontowo-adaptacyjnymi, na każde żądanie Wynajmującego, a także po zakończeniu tych robót bez odrębnego wezwania.
6. **Najemcy** przysługuje prawo zdemontowania i zabrania, po rozwiązaniu Umowy, wszelkiego sprzętu i wyposażenia, które zostało przez **Najemcę** zainstalowane w przedmiocie najmu, przy czym czynności te nie mogą powodować zmiany substancji przedmiotu najmu, ani też w jakikolwiek sposób prowadzić do utraty jego wartości użytkowej. Nadto, **Najemcy** nie przysługuje prawo demontażu i zabrania elementów stałych (elementów budynku zamontowanych lub wbudowanych w sposób trwały, uniemożliwiający ich odłączenie bez pozostawienia śladów użycia siły fizycznej lub narzędzi, w szczególności takich jak urządzenia sanitarne, grzejniki, kafle, instalacja elektryczna itp.) mimo ich zakupu i/lub instalacji przez **Najemcę**. **Najemcy** z tytułu postanowień zdania pierwszego i drugiego, nie przysługuje żadne wynagrodzenie lub odszkodowanie.
7. **Najemcy** nie przysługuje zwrot jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot najmu. **Najemca** zrzeka się przy tym dochodzenia od **Wynajmującego** równowartości poniesionych nakładów, w tym wartości prac budowlanych/remontowo-adaptacyjnych oraz ulepszeń, niezależnie od tego, czy **Najemca** uzyskał od **Wynajmującego** zgodę na ich dokonanie, w tym na zmiany w rozwiązaniach budowlanych/remontowo-adaptacyjnych, czy też takiej zgody nie uzyskał bądź o taką zgodę nie wystąpił.

### §4

#### Obowiązki stron

1. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu określonego w § 1 ust. 4 wymaga zgody **Wynajmującego** wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. **Najemca**, w zakresie działalności, którą będzie prowadził w przedmiocie najmu, oświadcza, iż:
  - a) będzie posiadał wszelkie wymagane prawem zezwolenia dla prowadzenia tej działalności,
  - b) przedmiotowa działalność będzie realizowana w zgodzie z przepisami powszechnie obowiązującymi, jak i właściwymi normami,

- c) działalność realizowana w przedmiocie najmu nie będzie powodowała żadnych negatywnych konsekwencji, w tym utrudnień, hałasu, emisji, immisji, zagrożeń (w tym zagrożenia wybuchem i zagrożenia pożarowego),
- d) nie będzie przechowywał żadnych materiałów niebezpiecznych (w tym pożarowo niebezpiecznych) w przedmiocie najmu.
3. **Najemca** zobowiązuje się do przeprowadzenia remontu i dostosowania przedmiotu najmu na koszt własny na zasadach określonych w §3 Umowy z zastrzeżeniem, iż warunkiem tych działań jest uzyskanie pisemnej zgody **Wynajmującego**.
  4. Uzyskanie wymaganych pozwoleń (w tym ze Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej), koncesji i uzgodnień niezbędnych do uruchomienia i prowadzenia działalności w przedmiocie najmu, a także ponoszenie związanych z tym opłat (w tym opłat z tytułu praw autorskich i tantiem od rozpowszechnianej muzyki odprowadzanych do ZAIKS) odbędzie się staraniem i na koszt **Najemcy**. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za prowadzenie przez **Najemcę** działalności. Działalność bez uzyskania wszelkich wymaganych pozwoleń i uzgodnień oraz bez dokonania wymaganych opłat obciąża wyłącznie **Najemcę**.
  5. **Najemca** zobowiązuje się do utrzymania właściwego stanu technicznego, estetycznego i sanitarnego na terenie przedmiotowej nieruchomości, w tym sprzątnięcia, odśnieżania oraz do przestrzegania przepisów BiHP i ppoż., przepisów porządkowych oraz regulaminów i zarządzeń **Wynajmującego** jak również innych, obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz ponosi wszelkie konsekwencje wynikające z ich nieprzestrzegania, w szczególności ponosi wyłączną odpowiedzialność odszkodowawczą względem osób trzecich i zwalnia z niej **Wynajmującego**, zaś w przypadku skierowania roszczeń przez te osoby w stosunku do **Wynajmującego**, **Najemca** zobowiązuje się wstąpić w spór po stronie **Wynajmującego**, i zwolnić go z wszelkich związanych z tym kosztów.
  6. **Najemca** zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt wszystkich bieżących remontów, napraw i konserwacji z częstotliwością gwarantującą utrzymanie przedmiotu najmu, urządzeń i wyposażenia w należyłym stanie, zachowanie przydatności do umówionego użytku i niedopuszczenie do naruszenia ich substancji oraz obniżenia ich standardu. W powyższym zakresie **Najemcę** obciążają wszelkie nakłady, także większe niż drobne połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. W przypadkach nagłych lub gdy obowiązek ten nie jest spełniony w odpowiednim terminie pomimo pisemnego upomnienia, **Wynajmujący** ma prawo przeprowadzić stosowne prace na koszt **Najemcy**.
  7. **Najemca** będzie korzystał z przedmiotu najmu w sposób określony Umową i odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.
  8. **Najemca** nie ma prawa dalszego podnajmowania, udostępniania, w części lub całości, odpłatnie lub nieodpłatnie, przedmiotu najmu jak również nie ma prawa cesji praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich bez uprzedniej zgody **Wynajmującego**, wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. W przypadku wprowadzenia osoby trzeciej w posiadanie przedmiotu najmu bez zgody **Wynajmującego**, z tytułu wszelkich roszczeń z tym związanych, w szczególności wynikających z obowiązku zapłaty czynszu lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, **Najemca** odpowiadać będzie solidarnie z tą osobą trzecią.
  9. **Najemca** odpowiada za wszelkie szkody powstałe w wynajmowanej nieruchomości, w tym za cały sprzęt, urządzenia i wyposażenie znajdujące się w Przedmiocie Najmu oraz zobowiązany jest zawrzeć wymagane ust. 12 ubezpieczenia i utrzymywać je na warunkach nie gorszych niż wskazane w niniejszym ustępie przez cały okres wskazany w ust. 12. **Najemca** zobligowany jest do udostępnienia na żądanie **Wynajmującego** kopii polis ubezpieczeniowych, o których mowa w zdaniu poprzedzającym. W przypadku gdy **Najemca** nie przedstawi **Wynajmującemu** kopii polisy ubezpieczeniowej i rocznego potwierdzenia ubezpieczenia, **Wynajmujący** może wykupić ubezpieczenie wymagane ust. 12 za **Najemcę** i obciążyć **Najemcę** jego kosztami.

10. **Najemca** jest zobowiązany niezwłocznie powiadamiać **Wynajmującego** o zmianie adresu swojej siedziby i ewentualnego adresu do korespondencji. W przypadku braku takiego powiadomienia korespondencję wysłaną **Najemcy** pod ostatni znany **Wynajmującemu** adres uważa się za skutecznie doręczoną wraz z upływem 14 dni od daty podjęcia pierwszej próby doręczenia.
11. Korespondencję uważa się również za doręczoną skutecznie w przypadku, gdy została nadana listem poleconym, a **Najemca** nie odebrał jej pomimo dwukrotnego awizowania przesyłki.
12. **Najemca** zobowiązuje się ubezpieczyć i ponosić koszty ubezpieczenia przedmiotu Najmu w zakresie:
  - 1) **na czas prowadzenia robót budowlanych/remontowo-adaptacyjnych, Najemca** zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania przez cały okres ich wykonywania ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowy (CAR), obejmującego ubezpieczenie mienia (Sekcja I) i odpowiedzialności cywilnej (Sekcja II) wykonawcy robót budowlanych/remontowo-adaptacyjnych oraz: **Wynajmującego, Najemcy** oraz wszystkich inwestorów, wykonawców, podwykonawców i/lub inne firmy zatrudnione do realizacji robót budowlanych/remontowo-adaptacyjnych, o ile wartość prac została ujęta w sumie ubezpieczenia, z wyłączeniem biur projektowych i architektów, jednakże ochrona ubezpieczeniowa obejmuje ich działalność i mienie znajdujące się na terenie budowy. Suma ubezpieczenia mienia powinna odpowiadać co najmniej wartości określonej w kontrakcie budowlanym oraz zawierać ochronę mienia otaczającego z limitem 1.500.000,00 zł. Suma gwarancyjna ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej nie powinna być niższa niż 1.000.000,00 zł. W celu zweryfikowania spełniania opisanych minimalnych wymagań, przed wykupieniem umowy ubezpieczenia opisanej powyżej, **Najemca** zobowiązany jest do przesłania oferty umowy ubezpieczenia do akceptacji **Wynajmującego. Najemca** zapewni ciągłość ubezpieczenia przez cały okres realizacji robót budowlanych/remontowo-adaptacyjnych tj. do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedmiotu Najmu.
  - 2) **od dnia następującego po zakończeniu robót budowlanych/remontowo-adaptacyjnych i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, Najemca** zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania do końca obowiązywania Umowy najmu ubezpieczenie przedmiotowej nieruchomości do kwoty nie niższej niż 1.200.000,00 zł powiększonej o wartość prac budowlanych/remontowo-adaptacyjnych oraz zainstalowanych stałych elementów budynku. **Najemca** dodatkowo ubezpieczy wszelkie wniesione do przedmiotu najmu przedmioty w tym sprzęt, urządzenia i wyposażenie. Wymagany zakres ubezpieczenia: od ognia i innych zdarzeń losowych oraz kradzieży z włamaniem i rabunku. Polisy wymienione w niniejszym postanowieniu muszą zawierać rezygnację z prawa regresu.
  - 3) **w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej Umowy, Najemca** zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania do końca obowiązywania Umowy najmu, umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z działalnością prowadzoną przez **Najemcę** w przedmiocie najmu, z sumą ubezpieczeniową nie niższą niż 1.000.000,00 zł na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia, z rozszerzeniem o: OC pracodawcy, OC najemcy nieruchomości, OC za szkody z tytułu posiadania i użytkowania miejsc parkingowych dla pojazdów, OC za szkody powstałe wskutek awarii instalacji i urządzeń wodociągowych, klimatyzacyjnych, itp., w tym cofnięcie się cieczy, OC za szkody w mieniu pod ziemią, OC za szkody w trakcie prac budowlanych/remontowo-adaptacyjnych.
13. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania **Najemcy**, w tym wynikające z prowadzonej przez **Najemcę** działalności w przedmiocie najmu, w szczególności z tytułu opłat związanych z eksploatacją nieruchomości.
14. **Wynajmujący** zastrzega, że prowadzona działalność w przedmiocie najmu nie może godzić w dobre imię Uczelni, stanowić działalności konkurencyjnej, psuć jej wizerunku zewnętrznego,

uwłaczać jego interesom związanym z dobrą sławą, obniżyć autorytetu ani ujmować dumie studentów i pracowników Uniwersytetu Gdańskiego. Wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej uciążliwej dla środowiska naturalnego.

15. **Wynajmujący** wyraża zgodę na wprowadzenie oznakowania i reklamy działalności gospodarczej **Najemcy**, w miejscach i formie uzgodnionych przez **Najemcę** z uprawnionym przedstawicielem **Wynajmującego**, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, w szczególności uchwały krajobrazowej Gdańska.
16. **Wynajmujący** ma prawo do przeprowadzenia z udziałem **Najemcy** kontroli stanu przestrzegania przez **Najemcę** obowiązujących przepisów, w tym m.in. p.poż., sanitarnych, energetycznych i BHP, jak też postanowień i wykonania niniejszej Umowy. **Najemca**, w takim przypadku, ma obowiązek udostępnić **Wynajmującemu**, w celu przeprowadzenia czynności kontrolnych, wszystkie wchodzące w skład przedmiotu najmu pomieszczenia, jak też udzielić **Wynajmującemu** żądanych informacji.

## §5

### Czynsz najmu i opłaty dodatkowe

1. **Najemca** zobowiązuje się płacić **Wynajmującemu** czynsz miesięczny w wysokości \_\_\_\_\_ **zł netto** tj. (słownie: \_\_\_\_\_ złotych).
2. Na czas przeprowadzania prac budowlanych/remontowo-adaptacyjnych, zgodnie z § 3 Umowy, podczas których w przedmiocie umowy nie będzie prowadzona działalność gospodarcza przez **Najemcę**, lecz na czas nie dłuższy niż 18 miesięcy od dnia podpisania Umowy, Strony określają następujące zasady płatności czynszu i jego wysokości: \_\_\_\_\_. Niezależnie od warunków płatności czynszu wskazanych w zdaniu poprzedzającym, przez cały okres obowiązywania tzw. 'wakacji czynszowych' **Najemca** zobowiązany jest ponosić wszelkie koszty związane z utrzymaniem przedmiotu najmu, w szczególności o których mowa ust. 5, 7 i 8.
3. **Najemca** zobowiązany jest przeprowadzić remont obiektu zgodnie z przedstawionym harmonogramem, w terminie nie dłuższym niż 18 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy. Po upływie uzgodnionego terminu lub w przypadku wcześniejszego rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiocie najmu, **Najemca** będzie zobowiązany do płacenia pełnej wysokości czynszu zgodnie z ust. 1, a także do ponoszenia pozostałych kosztów i opłat związanych z eksploatacją i zajmowaniem nieruchomości.
4. O terminie zakończenia prac remontowych **Najemca** zobowiązany jest poinformować **Wynajmującego** na piśmie, a następnie sporządzić protokół powykonawczy wraz z dokumentacją fotograficzną.
5. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu **Najemca** będzie ponosił koszty z tytułu:
  - 1) energii cieplnej,
  - 2) energii elektrycznej,
  - 3) wody i odprowadzanie ścieków,
  - 4) wywozu odpadów komunalnych na podstawie deklaracji śmieciowej według zasad wynikających z aktualnych przepisów.
6. **Najemca** zobowiązany jest do zakupu na własny koszt pojemników do selektywnej zbiórki odpadów oraz ich odpowiednie oznakowanie i wystawienie w widocznych miejscach na terenie przedmiotu najmu. **Najemca** jako wytwórca odpadów jest obowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami i ponosi pełną odpowiedzialność za przekazanie ich do utylizacji według obowiązujących przepisów oraz jest zobowiązany do okazania **Wynajmującemu** Kart Przekazania Odpadów na wywóz odpadów innych niż komunalne w tym uznanych za niebezpieczne na każdy wniosek **Wynajmującego**.
7. **Najemca**, zobowiązuje się płacić, poza czynszem i opłatami określonymi w ust. 5 niniejszego paragrafu **Wynajmującemu** równowartość zapłaconego przez **Wynajmującego** podatku od

- nieruchomości i ewentualnie innych należności publiczno-prawnych (ściśle związanych z przedmiotem umowy najmu, których obowiązek zapłaty wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa), przy czym za datę zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego **Wynajmującego**. **Najemca** będzie zwracać **Wynajmującemu** kwoty zapłacone przez **Wynajmującego** tytułem podatku od nieruchomości na podstawie faktur VAT wystawianych przez **Wynajmującego** i płatnych co miesiąc, w terminie płatności czynszu i innych opłat określonych w ust. 1 - 4 niniejszego paragrafu.
8. Wszystkie inne, niewymienione wyżej koszty i należności związane z korzystaniem z przedmiotu najmu ponosi **Najemca**.
  9. W przypadku wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanego przez Prezesa GUS, czynsz miesięczny określony w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie waloryzowany tym współczynnikiem. Waloryzacje będą następowały z mocą od dnia 01 stycznia każdego roku. Zmiana wysokości czynszu w trybie o jakim mowa w niniejszym paragrafie nie wymaga aneksu do Umowy. **Wynajmujący** ma prawo dokonywania waloryzacji zgodnie z niniejszym ustępem jeden raz do roku, przez cały okres trwania umowy.
  10. **Najemca** zobowiązuje się do wnoszenia opłat wymienionych w ust. 1, 5, 7 i 8 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 12, 13 niniejszego paragrafu, w okresach miesięcznych, przelewem bankowym na konto:  
**PEKAO S.A. IV O/Gdańsk nr 59 1240 1271 1111 0010 4368 2415.**  
Strony ustalają 14-dniowy termin płatności od daty wystawienia faktury przez **Wynajmującego**. Za datę zapłaty uważa się datę uznania rachunku **Wynajmującego**, wskazanego w niniejszym ustępie. W przypadku niedotrzymania terminów płatności **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo naliczania ustawowych odsetek.
  11. **Najemca** upoważnia **Wynajmującego** do wystawiania faktur bez podpisu na fakturze w miejscu „podpis osoby upoważnionej do otrzymania faktury”.
  12. **Najemca** uiszcza opłaty eksploatacyjne, zgodnie z zapisami ust. 5, 7 i 8 niniejszego paragrafu, dotyczące okresu najmu nawet, jeśli dokumenty finansowe ich dotyczące doręczono **Wynajmującemu** po rozwiązaniu (wygaśnięciu) Umowy. Na prośbę **Najemcy**, **Wynajmujący** udostępni dokumenty stanowiące podstawę wyliczenia takich kosztów.
  13. Do wymienionych w niniejszym paragrafie należności wynikających z czynszu oraz opłat zostanie doliczony podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
  14. Strony zgodnie oświadczają, że faktury wystawiane i wysyłane będą na adres:  

---
  15. **Najemca** potwierdza wpłatę kaucji na zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu na konto bankowe **Wynajmującego**: **PEKAO S.A. IV O/Gdańsk nr 54 1240 1271 1111 0000 1492 5434** przedstawiając dowód wpłaty. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i zostanie zwrócona **Najemcy** w terminie 30 dni od daty rozwiązania Umowy (o ile **Wynajmujący** nie zaspokoi z niej w całości lub w części swoich roszczeń wynikających z niniejszej Umowy). **Wynajmującemu** przysługuje prawo do zaspokojenia z wpłaconej kaucji wszelkich wymagalnych należności względem **Najemcy**, w tym zaległych należności z tytułu czynszu i opłat, kar umownych i odszkodowań. W przypadku zaliczenia części lub całej wpłaconej kaucji na poczet tych należności (zaspokojenia się z kaucji przez **Wynajmującego**), **Najemca** na wezwanie **Wynajmującego** uzupełni kwotę kaucji do pierwotnej wysokości.
  16. W przypadku zmiany rynkowych stawek czynszu na obszarze, na którym położony jest przedmiot najmu w trakcie trwania Umowy, co zostanie potwierdzone w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie **Wynajmującego** przez rzeczoznawcę, Strony na wniosek **Wynajmującego** podejmą negocjacje w celu ustalenia nowej stawki czynszu. W przypadku braku osiągnięcia przez Strony porozumienia w zakresie nowej wysokości czynszu w terminie 2 miesięcy

od złożenia przez **Wynajmującego** wniosku o rozpoczęcie negocjacji, **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do jednostronnego podwyższenia miesięcznego czynszu netto, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu w formie pisemnej pod rygorem nieważności najpóźniej na 6 miesięcy naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. **Najemca** może złożyć **Wynajmującemu** do końca okresu wypowiedzenia wskazanego powyżej oświadczenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności o braku akceptacji nowej wysokości czynszu, co będzie skutkowało rozwiązaniem Umowy wraz z upływem powyższego okresu wypowiedzenia. **Wynajmujący** może skorzystać z prawa do jednostronnego podwyższenia czynszu na zasadach określonych w niniejszym ustępie nie częściej niż raz na dwa lata, z zastrzeżeniem, że z prawa tego skorzysta nie wcześniej niż po 2 latach prowadzonej działalności.

## §6

### Czas trwania i rozwiązanie umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia \_\_\_\_\_ 2023 roku do dnia \_\_\_\_\_ 2033 roku/na czas nieokreślony z prawem rozwiązania umowy przez każdą ze Stron z zachowaniem \_\_\_\_\_ terminu wypowiedzenia.
2. **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli **Najemca**:
  - 1) opóźnia się w zapłacie całości lub części czynszu w kwocie stanowiącej co najmniej dwukrotność miesięcznego czynszu najmu i nie zapłacił w całości zaległej kwoty w dodatkowym terminie wskazanym na piśmie przez **Wynajmującego**,
  - 2) opóźnia się w zapłacie całości lub części innych opłat wynikających z Umowy i nie zapłacił w całości zaległej kwoty w dodatkowym terminie wskazanym na piśmie przez **Wynajmującego**,
  - 3) wynajął, podnajął albo udostępnił przedmiot najmu, w części lub całości, odpłatnie lub nieodpłatnie na rzecz osób trzecich, bez zgody **Wynajmującego**,
  - 4) dokonał zmiany rodzaju prowadzonej działalności bez zgody **Wynajmującego**,
  - 5) uniemożliwia **Wynajmującemu** wykonywanie przysługującego mu prawa kontroli,
  - 6) nie wywiązuje się z któregokolwiek z obowiązków określonych w Umowie, w szczególności wynikających z § 3 i § 4, w szczególności używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w tym prowadzi działalność bez uzyskania wymaganych pozwoleń, koncesji i uzgodnień, dopuszcza do powstania szkód, niszczy urządzenia w budynku, nie dokonał wymaganych ubezpieczeń lub nie dostarczył odpowiednich polis,, lub w jakikolwiek sposób zakłóca działalność prowadzoną przez **Wynajmującego**;
  - 7) nie uiści w terminie kaucji wskazanej w § 5 ust. 15 lub nie uzupełni jej w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**  
- przy czym wypowiedzenie niniejszej Umowy w przypadkach określonych powyżej przez **Wynajmującego** jest dopuszczalne tylko w przypadku, jeżeli pomimo upływu odpowiedniego, nie krótszego jednak niż 14 dni terminu dodatkowego wyznaczonego **Najemcy** przez **Wynajmującego** na piśmie pod rygorem nieważności w celu usunięcia wskazanej w tym piśmie przyczyny mogącej stanowić podstawę wypowiedzenia, rozwiązania lub odstąpienia, **Najemca** przyczyny tej nie usunął.
3. **Wynajmującemu** przysługuje nadto prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli **Wynajmujący**:
  - 1) nie zaakceptował projektu i zakresu prac budowlanych/remontowo-adaptacyjnych przedłożonych przez **Najemcę**, zgodnie z § 3 Umowy,
  - 2) **Najemca** nie zakończył robót budowlanych/remontowo-adaptacyjnych w terminie określonym w § 5 ust. 2 (tj. .... miesięcy od dnia zawarcia Umowy) lub wykonuje prace niezgodnie z projektem, zakresem robót lub harmonogramem wykonania zaakceptowanymi przez **Wynajmującego**.

4. W przypadkach wymienionych w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu wypowiedzenie skutkuje z chwilą doręczenia go drugiej Stronie. W przypadku braku możliwości dokonania doręczenia Stronie wypowiedzenia, w szczególności w przypadku zwrotu przesyłki obejmującej wypowiedzenie nadanej na adres Strony, ze względu na brak odbioru przesyłki w terminie, odmowę odbioru przesyłki przez Stronę lub zmianę adresu Strony, o której nie została poinformowana druga Strona, wypowiedzenie uznaje się za doręczone, odpowiednio, z upływem ostatniego dnia, w którym Strona mogła odebrać pismo w urzędzie pocztowym lub w którym odmówiła odbioru przesyłki.

## **§7**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
4. Spory, które mogą wyniknąć na tle wykonywania niniejszej Umowy strony poddają do rozstrzygnięcia sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Uniwersytetu Gdańskiego.
5. **Uniwersytet Gdański** informuje, iż 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://bip.ug.edu.pl/>.
6. **Najemca** oświadcza, iż zapoznał się z treścią ww. klauzuli.
7. **Najemca** zobowiązuje się do wypełnienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 i 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu zawarcia i realizacji niniejszej Umowy.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

#### **Załączniki:**

- Załącznik nr 1 – Protokół zdawczo – odbiorczy wraz z dokumentacją fotograficzną
- Załącznik nr 2 -- Protokół odbioru obiektu po remoncie
- Załącznik nr 3 – Mapa zasadnicza do celów informacyjnych