

UMOWA NAJMU NR .../M200/2024

zawarta w dniu roku w Gdańsku/zawarta w dniu złożenia podpisu elektronicznego przez osobę reprezentującą Najemcę po uprzednim złożeniu podpisu elektronicznego przez osobę reprezentującą Wynajmującego pomiędzy:

Uniwersytetem Gdańskim,

z siedzibą: 80-309 Gdańsk, ul. Jana Bażyńskiego 8,
NIP: 584-020-32-39, REGON: 000001330,
reprezentowanym przez:

dr hab. n. ek. inż. Anetę Oniszczyk-Jastrzębek, prof. UG - Kanclerz Uniwersytetu Gdańskiego działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Rektora Uniwersytetu Gdańskiego prof. dra hab. Piotra Stepnowskiego,

zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

Nazwa firmy:

z siedzibą:
zarejestrowaną przez Sąd Rejonowy, NIP:., REGON:.,
reprezentowaną przez:

zwaną dalej „**Najemcą**”,

w oparciu o rozstrzygnięcie warunków konkursu ogłoszonego w dniu2024 r. Strony zgodnie postanowiły, co następuje:

§1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem wymienionego w ust. 2 niniejszego paragrafu budynku przez co posiada prawo do dysponowania nim 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 powierzchnia zlokalizowana w budynku **Wydziału Oceanografii i Geografii** o numerze inwentarzowym T/107/12396 w Gdyni al. Marszałka Piłsudskiego 46 o łącznej powierzchni **4 m²** znajdująca się na szóstym piętrze budynku, pod urządzenia samoobsługowe w zabudowie składające się z czterech modułów:
 - a) 1 moduł - automat z napojami zimnymi (w tym soki i woda mineralna) wraz z przekąskami (słonymi i słodkimi),
 - b) 2 moduł - automat z kanapkami, świeżymi sałatkami oraz z gotowymi daniami obiadowymi (wegańskie, wegetariańskie, rybne, mięsne) do podgrzania w kuchence mikrofalowej,
 - c) 3 moduł - ekspres do kawy z funkcją sprzedaży kawy ziarnistej mielonej bezpośrednio przed zaparzeniem z zewnętrznym lub wewnętrznym zasilaniem wodnym,
 - d) 4 moduł - kuchenka mikrofalowa wraz z pojemnikami/koszami na odpady,

(zwane dalej łącznie „**zabudową**”)

Rzut powierzchni z lokalizacją zabudowy stanowi Załącznik nr 1 do Umowy.

3. Zmiana miejsca lokalizacji zabudowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu Stron.
4. **Najemca** oświadcza, iż dokonał wizji przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 2 oraz nie wnosi żadnych zastrzeżeń, w tym co do jego stanu technicznego.

5. Przekazanie przedmiotu najmu **Najemcy** przez **Wynajmującego** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
6. Termin przekazania przedmiotu najmu i spisania 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 z wynikającymi z tego faktu konsekwencjami.

§2

1. **Najemca** zobowiązuje się:
 - a. dokonać instalacji zabudowy nie później niż w terminie wskazanym w Ofercie konkursowej tj. do dnia Brak instalacji zabudowy po dacie zawarcia Umowy nie wstrzymuje naliczenia opłaty czynszu w pełnym wymiarze,
 - b. ponieść koszt wykonania we własnym zakresie i własnym staraniem instalacji elektrycznej w zakresie umożliwiającym podłączenie urządzeń samoobsługowych do sieci elektroenergetycznej wraz z podlicznikiem energii elektrycznej, w uzgodnieniu ze specjalistą ds. eksploatacji instalacji elektroenergetycznej UG.
 - c. wykonać zabudowę wskazaną w §1 ust. 2 zgodnie ze złożonym projektem, który stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy,
 - d. wstawić zabudowę w miejscu wskazanym przez **Wynajmującego** na koszt własny przy zachowaniu przepisów prawnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej i bhp oraz zapewnić serwis, obsługę oraz ciągłość dostaw asortymentu sprzedawanego przez automaty,
 - e. dbać o czystość zabudowy oraz powierzchni wokół,
 - f. używać przedmiot najmu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem wynikającym z niniejszej Umowy,
 - g. prowadzić działalność zgodnie z przepisami prawa, w sposób niezakłócający działalności **Wynajmującego**,
 - h. utrzymywać zabudowę w należytym stanie technicznym, a także dokonywać na własny koszt wszelkich napraw i remontów,
 - i. zabezpieczać i chronić mienie będące jego własnością na swój koszt, w szczególności ubezpieczyć na swój koszt zabudowę od kradzieży, pożaru i innych zdarzeń losowych,
 - j. pokryć wszelkie szkody mogące wynikać z związku z wadliwym funkcjonowaniem zabudowy, zarówno powstałe po stronie **Wynajmującego**, jak i osób trzecich.
2. Przez cały okres trwania Umowy, **Najemca** zobowiązany jest do posiadania ważnej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, w tym OC **Najemcy**, na kwotę co najmniej 250.000,00 zł, którą jest zobowiązany okazać **Wynajmującemu** i umożliwić sporządzenie kopii w przypadku takiego wniosku **Wynajmującego**.
3. **Najemca** zobowiązany jest stosować się do przepisów budowlanych, porządkowych oraz regulaminów i zarządzeń **Wynajmującego**, jak również innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
4. **Najemcy** przysługuje prawo zdemontowania i zabrania, po rozwiązaniu Umowy zabudowy, o której mowa w § 1 ust. 2, która została przez **Najemcę** nabyta i zainstalowana, przy czym czynności te nie mogą powodować zmiany substancji przedmiotu najmu, ani też w jakikolwiek sposób prowadzić do utraty jego wartości użytkowej. **Najemcy** z tytułu postanowień zdania pierwszego, nie przysługuje żadne wynagrodzenie lub odszkodowanie.
5. **Najemca** zrzeka się dochodzenia od **Wynajmującego** równowartości jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot najmu, w tym wartości ulepszeń, niezależnie od tego, czy **Najemca** uzyskał od **Wynajmującego** zgodę na ich dokonanie, w tym na zmiany w rozwiązaniach adaptacyjnych, czy też takiej zgody nie uzyskał bądź o taką zgodę nie wystąpił.
6. **Najemca** nie może rozporządzać przedmiotem najmu bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, w szczególności nie może oddawać go w całości lub w części w podnajem lub do korzystania osobom trzecim na podstawie innych tytułów prawnych.
7. **Najemca** zobowiązuje się po zakończeniu najmu zwrócić przedmiot najmu **Wynajmującemu** w niepogorszonym stanie, uwzględniającym zużycie, wynikające z normalnej eksploatacji. Zwrot przedmiotu najmu odbędzie się w uzgodnionym przez Strony na piśmie terminie najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy na podstawie takiego samego protokołu zdawczo-odbiorczego jak w §1 ust. 5.
8. **Najemca** oświadcza, że zabudowa posiada wymagane atesty.
10. **Najemca** nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego przedmiotu najmu.
11. **Najemca** zobowiązany jest do zakupu na własny koszt pojemników/koszy wewnętrznych na odpady, oraz ich odpowiednie oznakowanie i usytuowanie w wykonanej zabudowie na terenie przedmiotu najmu

12. Najemca oświadcza, że akceptuje i będzie prowadzić selektywną zbiórkę nieczystości stałych, oraz odpowiada za zagospodarowanie odpadów powstałych w wyniku usługi i serwisu zabudowy.
13. **Najemca** zobowiązuje się do ciągłej dostępności oferowanych produktów oraz dbałości o wygląd estetyczny zabudowy.
14. **Najemca** zobowiązuje się do wymiany asortymentu, którego termin przydatności do spożycia dobiega końca.
15. **Najemca** ma obowiązek nie dopuścić do sprzedaży przeterminowanych produktów oferowanych do sprzedaży.
16. **Najemca** zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt zamontować urządzenie do pomiaru zużycia energii elektrycznej.
17. **Najemca** ma obowiązek uzgodnić oraz otrzymać akceptację przedstawiciela **Wynajmującego** tj. specjalisty ds. eksploatacji instalacji elektroenergetycznych na wykorzystanie zaproponowanego urządzenia do pomiaru zużycia energii elektrycznej.
18. **Najemca** zobowiązuje się do bieżącego monitorowania stanu technicznego urządzenia do pomiaru zużycia energii elektrycznej.

§ 3

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się do:
 - a) zapewnienia dostępu do przedmiotu najmu 7 dni w tygodniu, na zasadach określonych w niniejszej Umowie,
 - b) umożliwienia **Najemcy** dostępu do miejsc postojowych należących do **Wynajmującego** na czas dostaw towarów stanowiących własność **Najemcy**, potrzebnych do prowadzenia działalności przewidzianej niniejszą Umową,
 - c) powiadomienia **Najemcy** o uszkodzeniu lub awarii zabudowy na numer telefonu serwisu umieszczony w widocznym miejscu na automatach.
2. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu najmu w każdym czasie.
3. **Wynajmujący** oświadcza, że świadectwo charakterystyki energetycznej dla przedmiotu najmu zostanie przedłożone **Najemcy** w terminie do 30 dni od daty zawarcia Umowy i stanowić będzie Załącznik nr 3 do Umowy.

§ 4

1. **Najemca** będzie płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz najmu w wysokości zł netto (słownie..... złotych 00/100), z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu, zgodnie z ofertą stanowiącą Załącznik nr 6 do Umowy.
2. W okresie od lipca do września każdego roku trwania niniejszej Umowy **Najemca** będzie obciążany w następującej wysokości: lipiec i sierpień 25% stawki czynszu miesięcznego, września 50% stawki czynszu miesięcznego wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Poza czynszem najmu, który obejmuje zasilanie ekspresu do kawy w wodę, **Najemca** zobowiązuje się terminowo, w okresach miesięcznych, pokrywać przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem ust. 10 niniejszego paragrafu, opłaty związane z utrzymaniem przedmiotu najmu, a w szczególności za:
 - a) energię elektryczną:
 - w części zmiennej za dostawę i dystrybucję na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych,
 - w części stałej za zamówioną moc umowną niezbędną do pracy urządzeń **Najemcy** określoną na podstawie Oświadczenia o wykorzystywanych urządzeniach elektrycznych (Załącznik nr 4 do Umowy) na podstawie cen i stawek określonych w taryfach dostawcy i dystrybucji energii elektrycznej dla UG.
Uniwersytet Gdański zastrzega sobie prawo do zmiany stawki za energię elektryczną w trakcie obowiązywania Umowy w przypadku zmiany cen i stawek określonych w taryfach dostawcy i dystrybucji energii elektrycznej dla UG. Zmiana wysokości stawki nie wymaga aneksu.
 - b) gospodarowanie odpadami komunalnymi w oparciu o zadeklarowane przez **Najemcę** ilości odpadów (Załącznik nr 7 do Umowy) według stawek wynikających z aktualnych przepisów – uchwał rad gmin, miast na obszarze, których prowadzona jest działalność gospodarcza przez **Najemcę**. Wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi zmienia się bez konieczności zmiany Umowy, z chwilą zmiany podstaw faktycznych i prawnych do ustalenia tej opłaty. **Wynajmujący** może poddawać bieżącej weryfikacji zgodność zadeklarowanych przez **Najemcę** ilości ze stanem faktycznym, wzywając tym samym **Najemcę** do złożenia korekty deklaracji.
4. **Najemca**, zobowiązuje się płacić, poza czynszem wskazanym w ust. 1 oraz opłatami określonymi w ust. 3 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) naliczonego od powierzchni wynajmowanej, przy czym za datę zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego **Wynajmującemu**.
5. Wszystkie inne, niewymienione wyżej koszty i należności związane z przedmiotem najmu ponosi **Najemca**.
 6. **Najemca** będzie zwracać **Wynajmującemu** kwoty zapłacone przez **Wynajmującego** tytułem podatku od nieruchomości, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, na podstawie faktur VAT wystawianych przez **Wynajmującego** i płatnych co miesiąc, w terminie płatności czynszu i innych opłat określonych w ust. 1, 3 niniejszego paragrafu.
 7. Do opłat wymienionych w niniejszym paragrafie doliczany będzie obowiązujący podatek VAT.
 8. 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 1 stycznia każdego roku. Zmiana wysokości czynszu w trybie o jakim mowa w niniejszym paragrafie nie wymaga aneksu do Umowy.
 9. **Najemca** zobowiązuje się do wnoszenia opłat wymienionych w ust. 1, 3 i 4 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 7, 8, 11-13 niniejszego paragrafu, w okresach miesięcznych na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Strony ustalają 14-dniowy termin płatności od daty wystawienia faktury przez **Wynajmującego**. Za datę zapłaty uważa się datę uznania rachunku **Wynajmującego**. W przypadku niedotrzymania terminów płatności **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych.
 10. **Najemca** uiszcza koszty eksploatacyjne, zgodnie z zapisami ust. 3 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.
 11. **Najemca** upoważnia **Wynajmującego** do wystawiania faktur bez podpisu na fakturze w miejscu „podpis osoby upoważnionej do otrzymania faktury”.
 12. Strony zgodnie oświadczają, że faktury wystawiane i wysyłane będą na adres.....
 13. **Najemca** dokona w terminie do 14 dni od daty zawarcia umowy wpłaty kaucji w wysokości zł (słownie:) na rachunek **Wynajmującego: PEKAO S.A. IV O/Gdańsk nr 54 1240 1271 1111 0000 1492 5434** z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej Umowy. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i zostanie zwrócona **Najemcy** w terminie do 60 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta/zawarta w dniu złożenia podpisu elektronicznego przez osobę reprezentującą Najemcę po uprzednim złożeniu podpisu elektronicznego przez osobę reprezentującą Wynajmującego na czas nieokreślony i może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa obowiązuje od dnia r.
3. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę za jednostronnym oświadczeniem woli ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - a) **Najemca** używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, określonym w umowie, w tym dopuszcza do powstania szkód, niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania lub w jakikolwiek sposób zakłóca działalność prowadzoną przez **Wynajmującego**,
 - b) kwota zaległości za zapłatę czynszu i opłat dodatkowych przekracza wysokość dwóch okresów płatności i nie została zapłacona w całości w dodatkowym terminie wskazanym na piśmie przez **Wynajmującego**,
 - c) **Najemca** oddał przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez wymaganej zgody **Wynajmującego**,
 - d) **Najemca** mimo 3-krotnego wezwania nie uzupełnia asortymentu i wody w automatach,
 - e) W automatach znajduje się asortyment, którego data przydatności do spożycia upłynęła
 - f) **Najemca** zaniedbuje obowiązki przewidziane w § 2 ust. 1 a) – j) lub w rażący sposób narusza inne obowiązki wynikające z niniejszej Umowy.
4. Rozwiązanie niniejszej Umowy z przyczyn określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu może nastąpić po udzieleniu co najmniej 14 - dniowego terminu na usunięcie naruszenia warunków Umowy.
5. Wypowiedzenie Umowy w przypadkach określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu, wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej.
6. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy lub jednostronnego wypowiedzenia Umowy przez **Wynajmującego**, **Najemca** jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu ostatniego dnia

obowiązywania niniejszej Umowy. W przeciwnym razie z tytułu bezumownego używania przedmiotu najmu **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** odszkodowanie w wysokości 20% miesięcznej stawki czynszu, określonej w § 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy lub jednostronnego wypowiedzenia Umowy przez **Wynajmującego** zastosowanie ma § 2 ust. 7 Umowy.

§ 6

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności lub równoważnej formy elektronicznej, z tym, że każda ze Stron może jednostronnie zmienić osoby oraz dane teleadresowe, wskazane w Umowie, zawiadamiając uprzednio pisemnie o takiej zmianie drugą Stronę.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron/ Umowę sporządzono w formie elektronicznej z użyciem kwalifikowanych podpisów elektronicznych. *
 - a) Każda ze Stron potwierdza, że używany przez nią podpis elektroniczny jest kwalifikowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu kodeksu cywilnego, wydanym przez kwalifikowanego dostawcę usług zaufania oraz spełnia wymogi dla kwalifikowanego podpisu elektronicznego zawarte w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE (eIDAS).*** zgodnie z wolą Stron
**dotyczy, jeśli Umowa zostanie zawarta w formie elektronicznej
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 pozyskała w celu zawarcia i realizacji Umowy najmu.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki:

1. Rzut powierzchni z lokalizacją zabudowy
2. Protokół zdawczo-odbiorczy
3. Świadectwo charakterystyki energetycznej
4. Oświadczenia o wykorzystywanych urządzeniach elektrycznych
5. Projekt zabudowy
6. Oferta konkursowa
7. Deklaracja o ilość wytwarzanych odpadów