WZÓR

UMOWA NAJMU NR …./5G00/2026

zawarta w dniu ……. roku w Gdańsku pomiędzy:

Uniwersytetem Gdańskim, z siedzibą w Gdańsku, ul. prof. Marii Janion 7, kod 80-309, NIP: 5840203239, REGON: 000001330, reprezentowanym przez:

dr hab. n. ek. inż. Anetę Oniszczuk, prof. UG – Kanclerz Uniwersytetu Gdańskiego działającą na podstawie upoważnienia udzielonego przez Rektora Uniwersytetu Gdańskiego prof. dra hab. Piotra Stepnowskiego,

zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

……..., z siedzibą w …….., ul. ……..., kod……., NIP: ……, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd ……., …….. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: ……..., NIP: ……., REGON:……..., reprezentowaną przez:
……

zwaną w dalszej części umowy najmu „**Najemcą”**,
zwanymi dalej łącznie „**Stronami**” lub osobno „**Stroną**”.

Strony, w związku z rozstrzygnięciem Konkursu ogłoszonego w dniu ……. roku, zawierają niniejszą Umowę najmu (dalej „Umowa”) o następującej treści:

§1
Przedmiot najmu

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. 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 są pomieszczenia zlokalizowane w budynku Wydziału Zarządzania, o numerze inwentarzowym T/107/01391 w Sopocie, przy ul. Armii Krajowej 101, o łącznej powierzchni użytkowej **187,40 m^2**. Pomieszczenia przeznaczone są do najmu w celu prowadzenia lokalu gastronomicznego. Prowadzona działalność polegać będzie na sprzedaży dań obiadowych (mięsnych, wegańskich i wegetariańskich), przygotowywanych na miejscu, gorących i zimnych napojów (m.in. kawa, herbata, soki i woda), różnorodnych świeżych kanapek, sałatek ze świeżych i przetworzonych warzyw, owoców, deserów, wyrobów cukierniczych, przekąsek, zgodnie z ofertą **Najemcy** wybraną w konkursie, stanowiącą Załącznik nr 6 do Umowy.
   W skład Przedmiotu najmu wchodzą:

Pomieszczenie	Położenie	Powierzchnia (m^2)
sala wydawcza z dostępem do wody	parter	19,4
zmywalnia	piwnica	5,4
łazienka	piwnica	3,2

sala pracownicza	piwnica	13,5
bufet lada	piwnica	35,9
bufet szatnia	piwnica	5
bufet biuro	piwnica	5,2
bufet	piwnica	14,7
bufet magazyn 1	piwnica	10
bufet magazyn 2	piwnica	6,9
bufet magazyn 3	piwnica	4
sala studencka	piwnica	39,5
kuchnia 1	piwnica	14,3
kuchnia 2	piwnica	10,4
	Suma	**187,40**

Rzut techniczny Przedmiotu najmu wraz z oznaczeniem stanowi Załącznik nr 1 do Umowy.

3. **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.

§2

Przekazanie i zwrot Przedmiotu najmu

1. **Wynajmujący** przekazuje Przedmiot najmu **Najemcy** na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez **Wynajmującego** i **Najemcę**, który stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
2. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za protokolarnie przekazany Przedmiot najmu i wszelkie wyposażenie **Wynajmującego,** a także użytkowany w nim własny sprzęt i urządzenia.
3. **Najemcy**, w związku z zawarciem, obowiązywaniem lub rozwiązaniem Umowy nie przysługuje żadne roszczenie względem **Wynajmującego**, w tym odszkodowawcze lub z tytułu jakichkolwiek nakładów lub ulepszeń poczynionych na Przedmiocie najmu.
4. Termin przekazania Przedmiotu najmu i spisania protokołu zdawczo-odbiorczego zostanie ustalony i potwierdzony przez **Strony** na piśmie, przynajmniej z 7-dniowym wyprzedzeniem. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo **Najemcy** w uzgodnionym terminie uprawnia **Wynajmującego** do jednostronnego sporządzenia protokołu z wynikającymi z tego faktu konsekwencjami, na co **Najemca** wyraża zgodę.
5. W przypadku rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, spisanie protokołu zdawczo – odbiorczego nastąpi najpóźniej w terminie 3 dni od dnia rozwiązania Umowy. Brak stawiennictwa **Najemcy** we wskazanym przez **Wynajmującego** terminie, uprawnia **Wynajmującego** do jednostronnego sporządzenia protokołu.
6. Zwrot Przedmiotu najmu odbędzie się w uzgodnionym przez **Strony** na piśmie terminie na podstawie takiego samego protokołu zdawczo-odbiorczego, jak w ust. 1 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem, że stanowić on będzie załącznik do Umowy. Wszelkie uszkodzenia i braki uzupełnione zostaną na koszt i ryzyko **Najemcy**. **Wynajmujący** może w tym celu skorzystać z wpłaconej przez **Najemcę** kaucji.
7. Po ustaniu obowiązywania Umowy, **Najemca** zobowiązuje się do wydania **Wynajmującemu** Przedmiotu najmu opróżnionego, bez użytkowników, w stanie niepogorszonym, wyczyszczonym, wolnym od wszelkich odpadów, we właściwym porządku i stanie technicznym. **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.
8. W przypadku niewydania i nieopróżnienia Przedmiotu najmu przez **Najemcę** po ustaniu lub rozwiązaniu Umowy, **Wynajmujący** uprawniony będzie do podjęcia wszelkich działań zmierzających do odzyskania posiadania Przedmiotu najmu, w tym do usunięcia rzeczy **Najemcy** wniesionych do przedmiotu najmu oraz ich przeniesienia i złożenia na przechowywanie na koszt i ryzyko **Najemcy**.
   W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, **Wynajmującemu** przysługiwać będzie prawo do obciążania **Najemcy**:
   a) opłatami związanymi z utrzymaniem Przedmiotu najmu,

b) równowartością zapłaconego przez **Wynajmującego** podatku od nieruchomości przypadającego na Przedmiot najmu,
c) kwotą stanowiącą równowartość 1/15 wysokości miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień bezumownego korzystania z Przedmiotu najmu — do dnia protokolarnego wydania Przedmiotu najmu **Wynajmującemu**.

Niezależnie od powyższego, **Wynajmujący** uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonych należności.

9. **Wynajmujący** oświadcza, że Przedmiot najmu posiada świadectwo charakterystyki energetycznej sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, stanowiące Załącznik nr 3 do Umowy.

§3
Zmiany w Przedmiocie najmu

1. **Najemca** zobowiązany jest do niedokonywania bez uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody **Wynajmującego** zmian naruszających w sposób trwały substancję Przedmiotu najmu, a w szczególności przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, wymiany instalacji i wyposażenia zainstalowanego przez **Wynajmującego**.
2. Projekt ewentualnych zmian rozwiązań adaptacyjnych Przedmiotu najmu, planowanych przez **Najemcę** podlega każdorazowo uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, akceptacji przez **Wynajmującego**, który w terminie do 30 dni od przedstawienia przez **Najemcę** projektowanych zmian zobowiązuje się wydać odpowiednią opinię w zakresie przedstawionego projektu. Wszelkie koszty związane adaptacją pomieszczenia pokrywa **Najemca**.
3. **Najemca** w przypadku uzyskania akceptacji zamierzonych zmian rozwiązań adaptacyjnych Przedmiotu najmu może wprowadzić zmiany wyłącznie w zakresie zaakceptowanym przez **Wynajmującego** z zastrzeżeniem, że wszelkie koszty oraz ryzyko z tym związane obciążają wyłącznie **Najemcę**.
4. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo odmowy akceptacji przedstawionego projektu bez uzasadnienia.
5. **Najemca** zobowiązany jest do nieumieszczania na obiekcie szyldów, plakatów, neonów, reklam, napisów i innych oznaczeń **Najemcy** oraz osób trzecich, bez uprzedniej zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
6. **Najemca** zobowiązany jest stosować się do przepisów budowlanych, porządkowych oraz regulaminów i zarządzeń **Wynajmującego**, jak również innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
7. **Najemca** ma obowiązek, po rozwiązaniu Umowy, zdemontowania i usunięcia z Przedmiotu najmu wszelkiego sprzętu oraz wyposażenia, które zostały przez niego nabyte i zainstalowane w trakcie trwania najmu. Obowiązek ten nie dotyczy trwałych elementów wyposażenia takich jak: armatura sanitarna, posadzki, podłogi, kafle, okładziny ścienne oraz inne elementy trwale związane z Przedmiotem najmu, które po zakończeniu Umowy pozostają na miejscu i stają się integralną częścią lokalu, bez obowiązku jakiejkolwiek rekompensaty ze strony **Wynajmującego** wobec **Najemcy**. Demontaż wyposażenia nie może powodować uszkodzeń Przedmiotu najmu ani prowadzić do obniżenia jego wartości użytkowej. Wykaz sprzętu zostanie określony w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy.
8. **Wynajmujący** może żądać przywrócenia Przedmiotu najmu, na koszt **Najemcy**, do stanu poprzedniego, jeżeli **Najemca** poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.
9. **Najemca** zrzeka się wszelkich roszczeń względem **Wynajmującego** z tytułu jakichkolwiek nakładów poniesionych na Przedmiocie najmu, niezależnie od tego, czy **Najemca** uzyskał od **Wynajmującego** zgodę na zmiany w rozwiązaniach adaptacyjnych, czy też takiej zgody nie uzyskał bądź o taką zgodę nie wystąpił.

§4
Obowiązki Stron

1. **Najemca** oświadcza, że Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez **Najemcę** w celu prowadzenia działalności gospodarczej - sprzedaż wyrobów gastronomicznych zgodnie z zapisami §1 ust.2. W pomieszczeniach będących Przedmiotem najmu obowiązuje bezwzględny zakaz sprzedaży wszelkich środków odurzających i wyrobów alkoholowych. Wszelkie konsekwencje, w tym finansowe, związane z naruszeniem powyższych zakazów będą obciążać **Najemcę**.
2. **Najemca** zobowiązuje się w wynajmowanym lokalu prowadzić działalność gastronomiczną we własnym imieniu oraz na własny koszt. **Najemca** zobowiązuje się zapewnić, aby osoba odpowiedzialna za przygotowywanie posiłków w lokalu posiadała co najmniej 3-letnie doświadczenie zawodowe w zakresie przygotowywania posiłków w lokalu gastronomicznym lub innym zakładzie żywienia zbiorowego zgodnie z warunkami Regulaminu Konkursu. Zmiana wskazanej osoby w trakcie obowiązywania Umowy jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem, że nowa osoba będzie posiadała kwalifikacje i doświadczenie zawodowe nie niższe niż wymagane w Regulaminie Konkursu. Zmiana wymaga uprzedniej akceptacji **Wynajmującego**, po przedstawieniu dokumentów potwierdzających spełnienie powyższych wymagań.
3. **Najemca** zobowiązuje się do otwarcia bufetu w części lokalu znajdującej się na parterze w terminie nie dłuższym niż 3 tygodnie od dnia zawarcia Umowy, a w pozostałej części lokalu, znajdującej się na poziomie „-1”, w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia Umowy. Brak otwarcia bufetu w ww. terminie nie wstrzymuje naliczenia opłaty czynszu w ustalonym wymiarze.
4. Zmiana sposobu wykorzystania Przedmiotu najmu określonego w ust.1 niniejszego paragrafu, wymaga zgody **Wynajmującego** wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez **Najemcę** obowiązków określonych w Umowie **Wynajmujący** jest uprawniony do naliczenia następujących kar umownych:
   a) za brak otwarcia bufetu w terminie określonym w §4 ust. 3 – w wysokości **500 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia**;
   b) za sprzedaż w Przedmiocie najmu napojów alkoholowych, wyrobów tytoniowych, papierosów elektronicznych, środków odurzających lub substancji psychoaktywnych – w wysokości **dwukrotności miesięcznego czynszu brutto za każdy stwierdzony przypadek naruszenia**;
   c) za udostępnienie lub podnajem Przedmiotu najmu, w całości lub w części, bez wymaganej zgody **Wynajmującego** – w wysokości dwumiesięcznego **czynszu brutto za każdy stwierdzony przypadek naruszenia**;
   d) za prowadzenie działalności niezgodnie z przeznaczeniem Przedmiotu najmu lub w sposób istotnie niezgodny z ofertą konkursową – w wysokości **dwukrotności miesięcznego czynszu brutto za każdy stwierdzony przypadek naruszenia**;
   e) za wykonanie prac, zmian lub modernizacji Przedmiotu najmu bez wymaganej zgody **Wynajmującego** lub niezgodnie z zaakceptowanym projektem – w wysokości **trzykrotności miesięcznego czynszu brutto za każdy stwierdzony przypadek naruszenia**;
   f) za naruszenie obowiązków sanitarnych, przeciwpożarowych lub zasad bezpieczeństwa, wymienionych w ust. 10 niniejszego paragrafu – w wysokości **dwukrotności miesięcznego czynszu brutto za każdy stwierdzony przypadek naruszenia**.
6. Naliczenie kary umownej, o której mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, następuje na podstawie pisemnego wezwania **Wynajmującego** skierowanego do **Najemcy**, w którym wskazane zostanie stwierdzone naruszenie oraz wysokość naliczonej kary. Kara umowna jest płatna w terminie **14 dni od dnia doręczenia wezwania Najemcy**.
7. W przypadku naruszeń, o których mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, **Wynajmujący** może, niezależnie od naliczenia kary umownej, wezwać **Najemcę** do usunięcia naruszenia w wyznaczonym terminie, a w przypadkach określonych w Umowie – skorzystać z prawa do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym. W szczególności w sytuacji, gdy **Najem**ca przystąpi do wykonywania lub wykona prace, zmiany lub modernizacje Przedmiotu najmu bez wymaganej zgody **Wynajmującego** lub niezgodnie z zaakceptowanym projektem, **Wynajmującemu** – oprócz zapłaty przez **Najemcę** kary umownej w wysokości określonej w ust. 6 lit e) – przysługiwać będzie nadto prawo rozwiązania

niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jak również, bez uszczerbku dla roszczenia o zapłatę kary umownej, prawo żądania przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko **Najemcy**.

8. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
9. **Najemcy** z tytułu modernizacji wystroju i aranżacji wnętrza nie będzie przysługiwało jakiekolwiek roszczenie wobec **Wynajmującego** o zwrot nakładów**.**
10. **Najemca**, w zakresie działalności, którą będzie prowadził w Przedmiocie najmu oświadcza, że:
    a) zobowiązuje się do przeprowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych dostosowujących Przedmiot najmu do potrzeb prowadzenia wskazanej §1 ust.2 działalności, zgodnie z zakresem i harmonogramem przedstawionym w ofercie wybranej w konkursie oraz zaakceptowanym przez **Wynajmującego** projektem prac. Przed rozpoczęciem prac **Najemca** uzyska wymagane zgody i uzgodnienia, zgodnie z § 3 Umowy. Koszty kwalifikowane dla potrzeb ulgi czynszowej ustala się wyłącznie na podstawie dokumentów potwierdzających rzeczywiście poniesione nakłady netto, zaakceptowanych przez **Wynajmującego**; samo ujęcie kosztu w ofercie nie przesądza o jego zaliczeniu do nakładów kwalifikowanych.
    b) zabezpieczy pomieszczenia i zgromadzone w nim mienie w sposób uniemożliwiający korzystanie z niego przez osoby trzecie poza godzinami prowadzenia działalności;
    c) wyposaży lokal w gaśnice dostosowane do gaszenia grup pożarów mogących wystąpić w Przedmiocie najmu, w ilości minimum 4kg (lub 4 dm^3) środka gaśniczego, w tym do gaszenia pożarów typu F (tłuszczy i olejów), a także zapewni ich przegląd nie rzadziej niż co 12 miesięcy
    d) przedmiotowa działalność będzie realizowana w zgodzie z przepisami powszechnie obowiązującymi, jak i właściwymi normami;
    e) działalność realizowana w Przedmiocie najmu nie będzie powodowała żadnych negatywnych konsekwencji, w tym utrudnień, hałasu, emisji, immisji (w szczególności w zakresie zapachów i dźwięku), zagrożeń dla pozostałych użytkowników budynku, o którym mowa w §1 ust.2, w sposób przekraczający przyjęte zwyczaje. **Najemca** zobowiązuje się do stałego monitorowania emisji uciążliwych zapachów z tytułu prowadzonej działalności gastronomicznej;
    f) nie będzie przechowywał żadnych materiałów niebezpiecznych (w tym pożarowo niebezpiecznych) w Przedmiocie najmu;
    g) działalność **Najemcy** prowadzona w Przedmiocie najmu nie będzie powodowała żadnego zagrożenia, w tym wybuchem i pożarowego;
    h) działalność **Najemcy** nie spowoduje zmiany wymagań techniczno-budowlanych i ppoż. dla budynku, o którym mowa w § 1 ust. 2;
    i) działalność **Najemcy** prowadzona będzie wyłącznie w godzinach pracy budynku i wyłącznie w dni, w które budynek jest otwarty. **Najemca** oświadcza, iż zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu, w szczególności z tytułu utraconych korzyści.
11. W przypadku planowanego zamknięcia bufetu z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, wymagającego czasowego zaprzestania prowadzenia działalności przez **Najemcę**, **Wynajmujący** zobowiązuje się poinformować **Najemcę** z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem. W takim przypadku **Najemcy** przysługuje obniżenie czynszu miesięcznego w wysokości 1/30 miesięcznej stawki czynszu za każdy dzień, w którym prowadzenie działalności było niemożliwe. W przypadku niedochowania przez **Wynajmującego** terminu powiadomienia, obniżenie czynszu wynosi 1/15 miesięcznej stawki czynszu za każdy dzień wyłączenia bufetu z użytkowania. Obniżka, o której mowa w zdaniach poprzedzających, stanowi wyłączną podstawę obniżenia czynszu z tytułu czasowego wyłączenia możliwości prowadzenia działalności z przyczyn leżących po stronie **Wynajmującego**.
12. Prowadzona przez **Najemcę** działalność nie może godzić w dobre imię **Wynajmującego**, psuć jego wizerunku zewnętrznego, uwłaczać jego interesom związanym z dobrą sławą, obniżać autorytetu ani ujmować dumie studentów i pracowników **Wynajmującego**.
13. **Najemca** zobowiązuje się utrzymywać asortyment oraz standard świadczonych usług na poziomie nie niższym niż przedstawiony w ofercie konkursowej, stanowiącej Załącznik nr 6 do Umowy.
14. Uzyskanie wymaganych pozwoleń i uzgodnień niezbędnych do prowadzenia przez **Najemcę** działalności, o której mowa w § 1 ust. 2 (w tym ewentualnie opłat z tytułu praw autorskich i tantiem od

rozpowszechnianej muzyki odprowadzanych do ZAIKS), a także ponoszenie związanych z tym opłat odbędzie się staraniem i na koszt **Najemcy**.

15. **Najemca** zobowiązuje się do utrzymania właściwego stanu technicznego, estetycznego i sanitarnego Przedmiotu najmu w zakresie wynikającym z art. 681 Kodeksu cywilnego oraz do przestrzegania przepisów BHP 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.
16. **Najemca** zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi oraz zasadami systemu HACCP, a także do uzyskania i utrzymywania wszelkich wymaganych decyzji, zezwoleń i zgód właściwych organów administracji publicznej.
17. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania **Najemcy**.
18. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej, przeciwpożarowej, spowodowanej działaniem **Najemcy**, osoby trzeciej lub siły wyższej. Wszelkie koszty związane z dostępnymi w Przedmiocie najmu instalacjami wymienionymi w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu ponosi **Najemca.** Jeżeli konieczność poniesienia tych kosztów powstała z przyczyn zawinionych przez **Najemcę**, **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe z winy **Najemcy.**
19. **Wynajmujący** ma prawo do przeprowadzenia z udziałem **Najemcy** kontroli stanu przestrzegania przez **Najemcę** obowiązujących przepisów, w tym m.in. ppoż., sanitarnych, energetycznych i BHP, jak też postanowień i wykonania niniejszej Umowy. **Najemca**, w takim przypadku, ma obowiązek udostępnić **Wynajmującemu**, w celu przeprowadzenia czynności kontrolnych Przedmiot najmu, jak też udzielić **Wynajmującemu** żądanych informacji.
20. **Najemca** zobowiązany jest do wykonywania w Przedmiocie najmu na własny koszt wszystkich napraw, o których mowa w art. 681 kc oraz konserwacji z częstotliwością gwarantującą utrzymanie Przedmiotu najmu, urządzeń i wyposażenia w należytym stanie i niedopuszczenie do naruszenia ich substancji oraz obniżenia ich standardu. 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**.
21. **Najemca** zobowiązany jest do dokonywania aktualizacji Oświadczenia o wykorzystywanych urządzeniach elektrycznych stanowiącego Załącznik nr 4 do Umowy nie później niż w terminie 14 dni od zmiany stanu faktycznego oraz na każde wezwanie **Wynajmującego.** Wszelkie konsekwencje, w tym finansowe, związane z nieprawidłowościami w powyższym zakresie będą obciążać **Najemcę.**
22. **Najemca** będzie korzystał z Przedmiotu najmu w sposób określony Umową i odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.
23. Zaplecze kuchenne udostępnione zostanie do wyłącznego użytku **Najemcy,** również po godzinach otwarcia bufetu do godziny 19:00 (do uzgodnienia), natomiast sala konsumencka zostanie udostępniona do użytku pracowników **Wynajmującego** i osób uprawnionych do przebywania na terenie budynku wyłącznie w godzinach otwarcia bufetu tj. od poniedziałku do piątku w godzinach 9:00-16:00 oraz w soboty i niedziele w godzinach 9:00-15:00 (do uzgodnienia).
24. Sala konsumencka i sala pracownicza będą mogły być wykorzystane przez studentów i pracowników **Wynajmującego** w godzinach otwarcia bufetu oraz w innych celach przewidzianych przez **Wynajmującego**, bez zakazu spożywania własnych posiłków**.**
25. **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 każdorazowo w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
26. **Najemca** odpowiada za wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie najmu z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność, jak też w związku z brakiem odpowiedniego nadzoru nad Przedmiotem najmu, przy czym **Najemca** na zasadzie ryzyka ponosi wyłączną i pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone **Wynajmującemu** lub osobom trzecim w związku z działalnością prowadzoną w Przedmiocie najmu, chyba, że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego.

27. Przez cały okres trwania Umowy, **Najemca** zobowiązany jest do posiadania ważnej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej OC w zakresie prowadzonej działalności w tym OC Najemcy, na kwotę co najmniej 500 000 zł, którą jest zobowiązany okazać **Wynajmującemu** i umożliwić sporządzenie kopii w przypadku takiego wniosku **Wynajmującego**.
28. **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.
29. Korespondencję uważa się również za doręczoną skutecznie w przypadku, gdy została nadana listem poleconym, a **Najemca** nie odebrał jej w terminie wynikającym z przepisów prawa, w tym prawa pocztowego.
30. **Najemca** zobowiązuje się do przestrzegania przepisów dotyczących ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego (stanu epidemii) na terenie Polski i zachowywania reżimu sanitarnego, w szczególności w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa obsługi klientów czy osób przebywających w Przedmiocie najmu. Wszelkie konsekwencje, w tym finansowe, związane z nieprawidłowościami w powyższym zakresie będą obciążać **Najemcę**.
31. **Najemca** jako wytwórca odpadów jest zobowiązany 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**. Wszelkie konsekwencje**,** w tym finansowe, związane z nieprawidłowościami w powyższym zakresie, będą obciążać **Najemcę**, z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust.9 Umowy.
32. **Wynajmującemu** przysługuje prawo zatrzymania wszelkiego sprzętu i wyposażenia, które zostały przez **Najemcę** nabyte i zainstalowane w Przedmiocie najmu za zapłatą sumy ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez **Wynajmującego**, jak też do wskazania nabywcy ww. sprzętu i wyposażenia, w szczególności kolejnego najemcy Przedmiotu najmu, na rzecz którego **Najemca** będzie zobowiązany sprzedać przedmiotowy sprzęt i wyposażenie **Najemcy** przysługuje prawo wniesienia stanowiska.
33. **Wynajmujący** zobowiązuje się do umożliwienia **Najemcy** dostępu do miejsc postojowych należących do **Wynajmującego** na czas dostaw towarów stanowiących własność **Najemcy**, potrzebnych do prowadzenia działalności przewidzianej niniejszą Umową.

§5
Czynsz najmu

1. **Najemca** zobowiązuje się płacić **Wynajmującemu** z góry czynsz w wysokości …**zł netto/m^2** powierzchni Przedmiotu najmu (słownie: ……. 00/100) z zastrzeżeniem §4 ust. 11 oraz:
   a) **Najemca** w czasie wykonywania prac remontowych w Przedmiocie najmu zgodnie z przedstawionym do Konkursu Harmonogramem, podczas których nie będzie prowadzona działalność lokalu, zostaje zwolniony z opłat czynszu miesięcznego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu nie dłużej niż do dnia otwarcia bufetu wskazanego w § 4 ust. 3 – odrębnie dla lokalu na parterze i poziomie „-1”.
   b) W związku z poniesieniem przez **Najemcę** kwalifikowanych nakładów remontowych i adaptacyjnych na Przedmiot najmu przysługuje ulga w czynszu, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w Regulaminie Konkursu oraz ofercie **Najemcy** wybranej w konkursie. Wysokość ulgi ustala się na podstawie łącznej wartości kwalifikowanych nakładów netto, zgodnie z zasadami wskazanymi w Regulaminie konkursu oraz ofercie **Najemcy**.
   Ulga naliczana jest od miesięcznego czynszu netto określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, a do obniżonej kwoty czynszu dolicza się należny podatek VAT. Ulga nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, podatku od nieruchomości ani innych należności wynikających z Umowy.
   Zastosowanie ulgi wymaga pisemnego potwierdzenia przez **Wynajmującego** wartości kwalifikowanych nakładów oraz właściwego progu ulgi, po przedstawieniu przez **Najemcę** dokumentów potwierdzających poniesienie nakładów i zakres wykonanych prac. Okres stosowania

ulgi wynosi 12 miesięcy i rozpoczyna się w miesiącu wskazanym w pisemnym potwierdzeniu **Wynajmującego**. Ulga nie przysługuje za okres poprzedzający rozpoczęcie naliczania czynszu. Niewykorzystana ulga nie podlega wypłacie w gotówce ani przeniesieniu na inne okresy. **Strony** potwierdzą zastosowanie właściwego wariantu ulgi, ustalonego po rozstrzygnięciu konkursu i weryfikacji nakładów, w dodatkowym dokumencie sporządzonym zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 7 do Umowy zawierającym wskazanie wybranego wariantu na podstawie dokumentów potwierdzających nakłady.

c) **Najemca** może zostać zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu miesięcznego w całości lub w części za miesiące lipiec i sierpień, na pisemny wniosek złożony z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, pod warunkiem, że w tym okresie nie będzie prowadził w Przedmiocie najmu działalności określonej w §1 ust. 2 Umowy. Ponadto po okresie korzystania ze zniżki z tytułu remontu **Najemca** będzie obciążany czynszem miesięcznym w wysokości:
   - 50% miesięcznej stawki czynszu - we wrześniu,
   - 95% miesięcznej stawki czynszu - w czerwcu,
   - 90% miesięcznej stawki czynszu - w lutym i grudniu.

2. Poza czynszem najmu **Najemca** zobowiązuje się terminowo, w okresach miesięcznych, pokrywać przez cały okres obowiązywania Umowy, z zastrzeżeniem pkt. f) i 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) centralne ogrzewanie, zgodnie z przyjętą stawką za 1 m^2; aktualizowaną co roku. Zmiana wysokości stawki nie wymaga aneksu,
   c) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalona w oparciu o zadeklarowane przez **Najemcę** ilości odpadów (Załącznik nr 5 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,
   d) wodę zimną oraz odprowadzanie ścieków na podstawie zainstalowanych urządzeń pomiarowych zgodnie z przyjętą stawką za 1 m^3; aktualizowaną co roku. Zmiana wysokości stawki nie wymaga aneksu.
   e) czyszczenie separatorów tłuszczu (do wglądu dla **Wynajmującego** karty zdanego odpadu niebezpiecznego oraz faktury za czyszczenie).
   f) gaz dostarczany do Przedmiotu najmu, według wskazań urządzeń pomiarowych dla Przedmiotu najmu, refaktura na podstawie faktur dostarczanych od aktualnego Dostawcy.

3. **Najemca** zobowiązuje się płacić, poza czynszem miesięcznym i opłatami określonymi w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu **Wynajmującemu** równowartość zapłaconego przez **Wynajmującego** podatku od nieruchomości i ewentualnie innych należności publiczno-prawnych (ściśle związanych z Przedmiotem najmu, których obowiązek zapłaty wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa) naliczonego od Przedmiotu najmu, przy czym za datę zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego **Wynajmującemu**. **Najemca** będzie zwracać **Wynajmującemu** kwoty zapłacone przez **Wynajmującego** tytułem podatku od nieruchomości, o których mowa w zdaniu

powyżej, na podstawie faktur VAT wystawianych przez **Wynajmującego** i płatnych co miesiąc, w terminie płatności czynszu i opłat określonych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu.

4. Do wymienionych w ust. 1-3 niniejszego paragrafu opłat doliczany będzie obowiązujący podatek VAT.
5. Czynsz bazowy określony w ust. 1 podlega waloryzacji w przypadku wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanego przez Prezesa GUS. Waloryzacja następuje z mocą od dnia 1 stycznia każdego roku. Pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu roku następującego po roku zawarcia Umowy, w oparciu o wskaźnik za rok poprzedni. Ulga procentowa określona w ust. 1 lit. b) jest obliczana od aktualnej, zwaloryzowanej stawki czynszu bazowego, chyba że Regulamin Konkursu stanowi inaczej.
6. Zmiana wysokości czynszu w trybie o jakim mowa w ustępie poprzedzającym nie wymaga aneksu do Umowy.
7. **Najemca** zobowiązuje się do wnoszenia opłat wymienionych w niniejszym paragrafie, w okresach miesięcznych, przelewem bankowym, 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 ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.
8. **Najemca** oświadcza, iż akceptuje i będzie prowadzić selektywną zbiórkę nieczystości stałych. W przypadku kiedy **Najemca**, nie będzie przestrzegał zasad, o których mowa w zadaniu powyżej, co spowoduje podwyższenie zdeklarowanej opłaty za gospodarowanie odpadami do wysokości opłat za niesegregowane odpady komunalne lub nałożenie na **Wynajmującego** kary z tego tytułu, zostanie obciążony całością kosztów, które będą wynikać z nałożonej kary lub różnicy między dotychczasowym poziomem opłaty a opłatą podwyższoną, naliczoną dla całego obiektu znajdującego się przy ul. Armii Krajowej 101 w Sopocie. W sytuacji niemożności wskazania podmiotu odpowiedzialnego za naruszenie zasad określonych powyżej wszyscy użytkownicy obiektu poniosą koszty związane z podwyższoną opłatą za gospodarowanie odpadami lub uiszczenie kary nałożonej na **Wynajmującego**, proporcjonalnie do zajmowanej przez poszczególnych użytkowników powierzchni. Nieczystości inne niż komunalne **Najemca** zobowiązany jest do wywozu we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami prawnymi.
9. **Najemca** uiści koszty eksploatacyjne, zgodnie z zapisami ust.2 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.
10. **Najemca** zobowiązuje się do wpłaty kaucji na zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy w wysokości ……**zł** (słownie: złote 00/100) na rachunek bankowy **Wynajmującego**: **PEKAO S.A. IV O/Gdańsk**
nr 54 1240 1271 1111 0000 1492 5434. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i zostanie zwrócona **Najemcy** w terminie do 60 dni od daty rozwiązania Umowy (o ile **Wynajmujący** nie zaspokoi z niej w całości lub w części swoich roszczeń wynikających z niniejszej Umowy, w tym w zakresie nieopłaconych należności czynszowych, z tytułu opłat eksploatacyjnych, podatku od nieruchomości lub roszczeń odszkodowawczych). **Najemca** zobowiązuje się do przekazania **Wynajmującemu** na adres nieruchomosci@ug.edu.pl skanu potwierdzenia dowodu wpłaty kaucji na rachunek **Wynajmującego**, w ciągu 7 dni od daty jej wpłaty.
11. **Wynajmujący** może nie częściej niż raz na dwa lata zlecić sporządzenie operatu szacunkowego lub analizy określającej rynkową stawkę czynszu dla nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. Jeżeli z operatu wynikać będzie, że rynkowa stawka czynszu jest wyższa o co najmniej 50% od obowiązującej stawki czynszu określonej w Umowie, **Wynajmujący** może wystąpić do **Najemcy** z propozycją zmiany wysokości czynszu. W przypadku nieosiągnięcia porozumienia w terminie 30 dni od dnia rozpoczęcia negocjacji **Wynajmujący** może wypowiedzieć dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. **Najemca** może do końca okresu wypowiedzenia złożyć oświadczenie o braku akceptacji nowej stawki, co skutkuje rozwiązaniem Umowy z upływem okresu wypowiedzenia.

12. Faktury dokumentujące należności z tytułu Umowy będą wystawiane zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF). **Wynajmujący** wystawia faktury ustrukturyzowane za pośrednictwem KSeF, a **Najemca** zobowiązuje się do ich odbioru w tym systemie, o ile obowiązek korzystania z KSeF wynika z przepisów prawa. W przypadku awarii Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) lub innych okoliczności uniemożliwiających wystawienie lub odbiór faktury za pośrednictwem KSeF, faktura wraz z wymaganymi załącznikami będzie przesyłana na adres poczty elektronicznej **Najemcy**: ……...

§6
Czas trwania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na **czas nieokreślon**y z możliwością jej rozwiązana przez każdą ze **Stron** z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa obowiązuje od dnia ……. **r.**
3. **Wynajmującemu** przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli **Najemca**:
   a) pomimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia 14-dniowego terminu na przywrócenie stanu zgodnego z Umową nadal używa Przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową, niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązku dopuszczając do powstania szkód;
   b) nie przestrzega porządku i czystości w Przedmiocie najmu oraz w jego otoczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza z wymogami sanitarnymi i po uprzednim bezskutecznym wezwaniu **Najemcy** drogą pisemną i wyznaczeniu 14-dniowego terminu do zaprzestania naruszania w tym zakresie Umowy;
   c) jest w zwłoce z zapłatą, całości lub części czynszu lub innych opłat wynikających z Umowy przez co najmniej 2 (dwa) pełne okresy płatności, przy czym w takim przypadku **Wynajmujący** uprzedzi **Najemcę** na piśmie udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
   d) wynajął, podnajął albo udostępnił Przedmiot najmu, części lub całości, odpłatnie lub nieodpłatnie na rzecz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego,**
   e) prowadzi działalność z naruszeniem ustaleń wynikających z zapisów §1 ust. 2 oraz oferty,
   f) naruszył którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy, a w szczególności określonych w §3 lub § 4 Umowy i nie zaprzestał naruszeń pomimo wezwania go do ich zaprzestania i wyznaczenia mu w tym celu dodatkowego 14-dniowego lub w razie uzasadnionych okoliczności dłuższego terminu.
4. **Najemcy** przysługuje prawo rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku zaistnienia któregokolwiek z następujących przypadków:
   a) gdy **Najemca** stwierdzi, że Przedmiot najmu nie został mu wydany w stanie wolnym od roszczeń lub praw osób trzecich,
   b) gdy na skutek zaniedbania przez **Wynajmującego** obowiązku utrzymania Przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, w szczególności nie usunięcia awarii Przedmiotu najmu, używanie go w sposób Umową określony stało się poważnie utrudnione lub niemożliwe – po uprzednim zawiadomieniu **Wynajmującego**. Jednak w razie pożaru lub zalania Przedmiotu najmu, uprzednie zawiadomienie **Wynajmującego** nie jest konieczne,
   c) zbycia Przedmiotu najmu przez **Wynajmującego**,
   d) wszczęcia egzekucji komorniczej przeciwko **Wynajmującemu** lub skierowania egzekucji komorniczej do Przedmiotu najmu lub jego części, naruszenia innych postanowień Umowy, gdy mimo wyznaczenia **Wynajmującemu** przez **Najemcę** terminu dodatkowego na usuniecie tych naruszeń, **Wynajmujący** ich nie zaprzestał lub nie usunął ich skutków.
   e) brak możliwości prowadzenia działalności gospodarczej z przyczyn niezależnych od **Najemcy**, np. pandemia, siła wyższa.

§7

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności lub równoważnej formy elektronicznej, z tym, że każda ze **Stron** może jednostronnie zmienić dane teleadresowe, wskazane w Umowie, zawiadamiając uprzednio pisemnie o takiej zmianie drugą **Stronę**.
2. W sprawach nie uregulowanych 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 pozyskała w celu zawarcia i realizacji Umowy najmu.

N A J E M C A **W Y N A J M U J Ą C Y**

Załączniki:

1. Rzut techniczny Przedmiotu najmu
2. Protokół zdawczo – odbiorczy
3. Świadectwo charakterystyki energetycznej
4. Oświadczenie o wykorzystywanych urządzeniach elektrycznych
5. Deklaracja o ilości wytwarzanych odpadów
6. Oferta konkursowa
7. Kwalifikacja zniżki czynszu