UMOWA NAJMU LOKALU

**Nr ..........................................**

w dniu................................ w Gdyni pomiędzy:

**Akademią Marynarki Wojennej im. Bohaterów Westerplatte** z siedzibą w Gdyni przy ul. Śmidowicza 69, NIP 586-010-46-93, REGON 190064136, w imieniu i na rzecz której działa:

**Kanclerz AMW - Marek DRYGAS**

zwaną w dalszej części niniejszej umowy „Wynajmującym”

a

firmą ………………, reprezentowaną przez:

……………………………………………………..

zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”,

zwanymi w dalszej części umowy łącznie „Stronami”,

została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni 95,60 m2 znajdujący się w Akademickim Ośrodku Szkoleniowym w Czernicy, z przeznaczeniem na prowadzenie działalność gastronomicznej o charakterze kawiarni.

**§ 2**

# Działalność gastronomiczna prowadzona będzie:

# we wszystkie dni tygodnia w godzinach od 12.00 do 22.00 od 17.06.2021r. do 30.09.2021 r. oraz od 01.06.2022r. do 30.09.2022r.

# doraźnie w innych terminach wskazanych przez Wynajmującego

1. Działalność, o której mowa w ust. 1 obejmować będzie organizowanie i przeprowadzanie raz w tygodniu na tarasie lokalu, o którym mowa w § 1 wieczorka tanecznego dla gości AOS w okresie wypoczynkowym, tj. od 01.07 do 31.08.

# Najemca może używać przedmiotu najmu wyłącznie na cele zgodne z jego przeznaczeniem, określonym w § 1 niniejszej umowy.

1. Najemca zobowiązuje się do używania wynajętego lokalu z należną starannością oraz do prowadzenia w nim działalności zgodnie z przepisami prawa.
2. Najemca nie może oddać rzeczy najmu w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim bez zgody Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.
4. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń działalności innych użytkowników budynku opisanego w § 1 niniejszej umowy oraz jest zobowiązany przestrzegać obowiązujących w budynku regulaminów ze szczególnym uwzględnieniem prawidłowego zabezpieczenia rzeczy najmu w zakresie przeciwpożarowym i BHP.
5. Najemca odpowiada przed organami powołanymi do kontroli, a zwłaszcza: kontroli inspekcji sanitarnej w tym Wojskowy Oddział Medycyny Prewencyjnej, Delegatury Wojskowej Ochrony Przeciwpożarowej oraz innych kontroli w zakresie przestrzegania przepisów sanitarnych, weterynaryjnych, ppoż. i BHP.
6. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu na skutek nieprzestrzegania przepisów w zakresie określonym w ust. 6.
7. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu na skutek uszkodzenia sprzętu znajdującego się w wynajmowanym pomieszczeniu i jest zobowiązany naprawić lub wymienić go na własny koszt.
8. Wszystkie zmiany w przedmiocie najmu mogą być dokonane wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
9. Najemca zobowiązany jest w przedmiocie najmu dokonywać na własny koszt napraw sprzętu oraz prac konserwacyjnych pomieszczeń (w tym malowanie ścian) za zgodą Wynajmującego. Natomiast wszelkie roboty adaptacyjne i modernizacyjne w rzeczy najmu mogą być wykonywane przez Najemcę na jego koszt na podstawie projektu zatwierdzonego przez Wynajmującego.
10. Najemca obowiązany jest na czas trwania umowy ubezpieczyć rzecz najmu na własny koszt w odpowiedniej wysokości. W przypadku powstania szkody w rzeczy najmu, odszkodowanie od zakładu ubezpieczeń otrzymuje Wynajmujący.

**§ 3**

1. Wynajmujący zapewni Najemcy:
   1. swobodne posiadanie rzeczy najmu przez cały okres trwania niniejszej umowy,
   2. pośrednictwo w dostawie ciepłej i zimnej wody oraz energii elektrycznej wg cen ustalonych przez dostawców poszczególnych mediów.
2. Wynajmujący ma prawo dokonywać kontroli w rzeczy najmu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej lub powstałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.

**§ 4**

1. Wynajmujący przekaże Najemcy lokal, który w dalszej części niniejszej umowy będzie określony jako rzecz najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego *(załącznik nr 1)*, w którym zostanie opisany jego stan techniczny oraz stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.

2. Po zakończeniu umowy najmu lokal zostanie przekazany protokołem zdawczo - odbiorczym.

3. Strony oświadczają, że stan lokalu opisany w protokole zdawczo-odbiorczym będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu.

**§ 5**

1. Najemca płacić będzie na rzecz Wynajmującego czynsz najmu za miesiące lipiec i sierpień w wysokości:

**…….…… zł** brutto miesięcznie (słownie: …… złotych);

1. Czynsz najmu będzie płatny od dnia podpisania niniejszej umowy miesięcznie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca przelewem bankowym na konto Wynajmującego: …………………. Nr ……………………… lub do kasy Akademii Marynarki Wojennej w Gdyni, ul. Śmidowicza 69.
2. Niezależnie od czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego, płatnych jednocześnie z czynszem, opłat z tytułu świadczeń komunalnych (dostarczenia energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, dostarczenia ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków do kanalizacji publicznej), według stawek odpowiadających obciążeniom Wynajmującego tj. wg cen określonych przez dostawców mediów.
3. Opłaty za wyżej wymienione media komunalne Najemca będzie wnosił wedle wyboru - zgodnie ze wskazaniami liczników albo w formie ryczałtu w wysokości określonej w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
4. Najemca we własnym imieniu zawrze umowę na wywóz nieczystości stałych i dzierżawę kontenera a opłaty będzie wnosił bezpośrednio do ich dostawcy.
5. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu najmu albo innych bezpośrednich świadczeń pieniężnych Najemca zapłaci Wynajmującego ustawowe odsetki za opóźnienie.

**§ 6**

1. Wynajmujący dopuszcza możliwość pomniejszenia stawki czynszu w przypadku przerw w funkcjonowaniu kawiarni w miesiącach innych niż lipiec i sierpień 2021 r. Pomniejszenie czynszu następuje na pisemny wniosek Najemcy. Pomniejszenie czynszu nalicza się wg poniższego wzoru:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Y = | Stawka miesięczna czynszu | x | ilość dni zawieszenia funkcjonowania kawiarni |
| Ilość dni w miesiącu |

1. Wynajmujący może dokonać zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 5 ust. 1 umowy, oraz wysokości opłat, określonych w § 5 ust. 3-4 niniejszej umowy o podany przez GUS wskaźnik wzrostu towarów i usług konsumpcyjnych za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy bez konieczności wypowiadania warunków umowy.
2. Wynajmujący może dokonać zmiany wysokości opłat, o których mowa §18 umowy, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy bez konieczności wypowiadania warunków umowy, na podstawie zmian cen wprowadzonych przez dostawców mediów.
3. Najemca zobowiązany jest przed podpisaniem umowy najmu do złożenia zabezpieczenia zapłaty należności czynszowych w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto wg wartości za miesiące lipiec sierpień w formie:

- kaucji pieniężnej – płaconą przelewem,

- bezwarunkowej gwarancji bankowej na czas najmu,

- gwarancji ubezpieczeniowej na czas najmu.

1. Dokument będący dowodem wniesienia zabezpieczenia stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy. Koszty związane z zabezpieczeniem ponosi Najemca.
2. Oświadczenie najemcy o zgodzie na natychmiastowe opuszczenie lokalu w przypadku 1-miesięcznych zaległości w opłatach czynszowych, bądź eksploatacyjnych, oraz o przeznaczeniu ww. zabezpieczenia na pokrycie tych zaległości i pokrycie kosztów przywrócenia pomieszczeń do stanu pierwotnego o ile nie wykona tego Najemca opuszczając lokal stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

**§ 7**

Umowa zostaje zawarta na okres **od dnia 17.06.2021 r. do dnia 31.04.2023 r.** z możliwością przedłużenia na lata kolejne.

**§ 8**

1. Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia może nastąpić jeżeli Najemca:
   1. będzie używać rzeczy najmu niezgodnie z jej przeznaczeniem i postanowieniami niniejszej umowy albo w sposób pociągający znaczne pogorszenie rzeczy najmu,
   2. dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu najmu oraz pozostałych należnych opłat przez okres dwóch miesięcy kalendarzowych.
2. Strony zastrzegają sobie prawo rozwiązania umowy z 3 - miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego bez konieczności podania przyczyny.

**§ 9**

1. Najemca zobowiązuje się do zawiadomienia Wynajmującego, pisemnie, w terminie siedmiu dni, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy przez Wynajmującego z winy Najemcy o,
2. zmianie siedziby Najemcy
3. wszczęciu postępowania układowego;
4. ogłoszeniu upadłości;
5. likwidacji;
6. zawieszeniu działalności;
7. zmianie konta bankowego.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony będą dążyć do rozstrzygnięcia sporów wynikających z umowy na drodze negocjacji, a w przypadku niepowodzenia spory poddane zostaną rozstrzygnięciu sądu właściwemu miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Wszelkie pisma i zawiadomienia doręczone w związku z wykonaniem niniejszej umowy będą uznane za doręczone o ile zostaną doręczone drugiej stronie:
   1. osobiście za pokwitowaniem,
   2. listem poleconym,
   3. faxem za potwierdzeniem odbioru.
5. Umowę sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

- egz 1 - Kwestura AMW,

- egz 2 - Najemca,

- egz 3 - Sekcja Zakwaterowania i Utrzymania Nieruchomości AMW

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

Załączniki:

1. załącznik nr 1 - protokół zdawczo-odbiorczy;
2. załącznik nr 2 - zestawienie ryczałtowych kwot opłat;
3. załącznik nr 3 - dowód wniesienia zabezpieczenia;
4. załącznik nr 4 - oświadczenie najemcy;

**Uzgodniono pod względem:**

**Finansowym:**

**Prawnym:**