

UMOWA NAJMU nr

zawarta w dniu pomiędzy:

Wyższą Szkołą Straży Granicznej z siedzibą przy ul. Józefa Piłsudskiego 92
75-531 Koszalin, NIP: 669-257-56-06, REGON: 526382626,

reprezentowaną przez Rektora – Komendanta

.....
zwaną w treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....
z siedzibą przy ulicy wpisaną
do NIP:, REGON:,
reprezentowanym przez.....

zwanym w treści umowy **Najemcą**,

zwanymi łącznie **Stronami**.

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenie nr 19 znajdujące się w budynku nr 3 położonym przy ulicy Józefa Piłsudskiego 92, 75-531 Koszalin, należącym do kompleksu nieruchomości zabudowanej znajdującej się na działce nr 6/1 o łącznej powierzchni 73,5 m² wraz z przyległym ogródkiem zewnętrznym (ok. 70 m²), a Najemca przedmiot najmu przyjmuje.
2. Najemca jest uprawniony do używania przedmiotu najmu wyłącznie w celu prowadzenia lokalu, w którym świadczone będą usługi sprzedaży artykułów spożywczo-przemysłowych, w okresie wskazanym w § 5.
3. Najemca nie może, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy, prowadzić w wynajmowanych pomieszczeniach działalności polegających na udzielaniu takich samych świadczeń, które są udzielane przez Wynajmującego w ramach stołówki.
4. Przedmiot umowy będzie użytkowany przez Najemcę w uzgodnionych dniach i godzinach:

§ 2

1. Najemca oświadcza, że przedmiot umowy opisany w ust. 1 jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu technicznego.
2. Wydanie przedmiotu umowy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym, zawierającym spis i stan wyposażenia przedmiotu umowy na dzień jego wydania Najemcy, wraz z wyposażeniem ujętym w ogłoszeniu, w tym stan podliczników. Protokół podpisany przez obie Strony stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy i będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu.

Prawa i obowiązki Wynajmującego

§ 3

1. Wynajmujący ma prawo przeprowadzenia, kontroli stanu i sposobu korzystania z przedmiotu najmu. Wynajmujący ma prawo dokonywać kontroli w każdym czasie, po uprzednim

poinformowaniu o tym Najemcy. Za wystarczającą do przekazania informacji strony uznają przekazanie informacji w sposób ustny, telefoniczny lub mailowy.

2. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przez Najemcę tablic informacyjnych dotyczących prowadzonej przez niego działalności oraz logo firmy, po uprzednim pisemnym uzgodnieniu treści i miejsca ich umieszczenia.
3. Za stan techniczny instalacji zewnętrznych doprowadzających media do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu odpowiada Wynajmujący.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych.
5. Wynajmujący zapewni Najemcy swobodne korzystanie z przedmiotu najmu przez cały okres trwania umowy w uzgodnionych dniach i godzinach zgodnie z § 1 ust. 4.
6. Konsekwencje zastrzeżeń i decyzji wydanych przez organy kontrolujące dotyczących przedmiotu najmu ponosi Najemca.

Prawa i obowiązki Najemcy

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu umowy z należytą starannością, w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i właściwościom oraz zapewniający jego zużycie jedynie w stopniu wynikającym z prawidłowego używania, a także zgodnie z niniejszą umową.
2. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie zaświadczenia lub zezwolenia niezbędne do prowadzenia swojej działalności.
3. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu ani jego części osobom trzecim do bezpłatnego używania albo w podnajem bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu ani dokonać zmian i adaptacji naruszających funkcjonalność lub konstrukcję pomieszczeń.
5. Najemca ma obowiązek ubezpieczenia urządzeń i wyposażenia znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach od zdarzeń losowych. W przypadku niewykonania tego zobowiązania Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu szkód powstałych w jego majątku. Kserokopię polisy ubezpieczeniowej Najemca zobowiązany jest przedłożyć w ciągu 10 dni od zawarcia niniejszej umowy oraz każdorazowo w ciągu 7 dni od dnia podpisania nowej polisy ubezpieczeniowej.
6. Najemca przez cały okres trwania umowy ma obowiązek posiadania aktualnej polisy ubezpieczenia OC za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu. Kserokopię polisy ubezpieczeniowej OC Najemca zobowiązany jest przedłożyć w ciągu 10 dni od zawarcia niniejszej umowy oraz każdorazowo w ciągu 7 dni od dnia podpisania nowej polisy ubezpieczeniowej OC.
7. Po ustaniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy, bez uprzedniego wzywania, w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie. Zwrot przedmiotu umowy Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym, zawierającym spis i stan wyposażenia przedmiotu umowy na dzień jego zwrotu Wynajmującemu, w tym stan liczników.
8. Ulepszeń lokalu Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt, bez obowiązku zwrotu nakładów przez Wynajmującego po ustaniu stosunku najmu.
9. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw konserwacyjnych oraz napraw bieżących przedmiotu umowy.

10. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń działalności innych użytkowników kompleksu nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot najmu oraz zobowiązuje się przestrzegać obowiązujących regulaminów, ze szczególnym uwzględnieniem prawidłowego zabezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie przeciwpożarowym.

Czas trwania umowy

§ 5

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. **od** r. **do** r. z możliwością jej przedłużenia w drodze aneksu do umowy na czas oznaczony, nie dłuższy niż 36 miesięcy.

Czynsz

§ 6

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokościzł netto (słowniezł brutto (słownie:)). Czynsz będzie płacony z góry za dany miesiąc,
2. Wynajmujący udostępni na warunkach dodatkowych płatności określonych w umowie:
 - a) energię eklektyczną – wg wskazań podlicznika KWh x stawka obowiązująca w jednostce świadczącej usługi dla Wynajmującego na podstawie aktualnej umowy;
 - b) opłaty za media – 500,00 zł/mies. (słownie: pięćset złotych 00/100 miesięcznie) netto plus podatek Vat 23%
3. Czynsz najmu wskazany w ust 1 obejmujący dodatkowe płatności określone w ust. 2 będzie płatny w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury VAT, przelewem bankowym na konto wskazane na fakturze. Za dokonanie płatności uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
4. Wynajmujący może dokonać zmiany wysokości stawki czynszu określonej w ust. 1 raz do roku, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy, bez konieczności zmiany warunków umowy, o kwotę nie większą niż wielkość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok bieżący począwszy od 1-go miesiąca po ogłoszeniu w Dzienniku Ustaw ustawy budżetowej na dany rok.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości opłat za media określone w ust. 2 pkt b w przypadku zmiany stawek obowiązujących za dany miesiąc u dostawców wskazanych usług na podstawie zawartych aktualnych umów, bez zmiany warunków umowy.
6. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub opłat za media, Najemca zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
7. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość regulacji wzajemnych rozliczeń w drodze kompensaty zobowiązań.
8. Najemca akceptuje otrzymywanie faktur, duplikatów faktur oraz ich korekt, a także not obciążeniowych i not korygujących w formie pliku elektronicznego, które należy przesyłać na adres e-mail:
9. Najemca zobowiązuje się wpłacić Wynajmującemu kaucję w wysokości zł (słownie: zł) na zabezpieczenie należności wynikających

z umowy, przed podpisaniem umowy na konto Wynajmującego nr 25 1240 1066 1111 0011 3058 9016. Kaucję rozlicza się na dzień rozwiązania umowy.

10. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy odszkodowania w wysokości 300 % ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

Sprzedaż produktów z logo Uczelni

§ 7 *

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w lokalu sprzedaży produktów oznaczonych oficjalnym logo Uczelni (dalej: „Produkty promocyjne”).
2. Sprzedaż Produktów promocyjnych stanowi element funkcji wizerunkowej i promocyjnej Uczelni i jest obowiązkiem wynikającym z niniejszej umowy, niezależnym od prowadzonej działalności gastronomicznej.
3. Dochód ze sprzedaży Produktów promocyjnych przysługuje w całości Najemcy. Uczelnia nie uczestniczy w przychodach ani kosztach związanych z ich produkcją, zakupem lub dystrybucją.
4. Uczelnia udziela Najemcy niewyłącznej, nieodpłatnej zgody na wykorzystanie logo Uczelni wyłącznie w celu sprzedaży Produktów promocyjnych w wynajmowanym lokalu.
5. Najemca zobowiązany jest do:
 - a. uzgadniania z Uczelnią źródła zakupu Produktów promocyjnych,
 - b. przedstawienia Uczelni projektów graficznych Produktów promocyjnych do akceptacji przed rozpoczęciem sprzedaży,
 - c. sprzedaży wyłącznie produktów zaakceptowanych przez Uczelnię,
 - d. zapewnienia należytej jakości i estetyki produktów,
 - e. uzgadniania z Uczelnią sposobu ekspozycji Produktów promocyjnych.
6. Uczelnia ma prawo odmówić akceptacji projektu w szczególności, gdy:
 - a. narusza dobre imię Uczelni,
 - b. jest sprzeczny z jej charakterem lub misją,
 - c. odbiega od identyfikacji wizualnej,
 - d. zawiera treści obraźliwe, polityczne lub komercyjne wobec podmiotów trzecich.
7. Najemca nie jest uprawniony do:
 - a. udzielania sublicencji na używanie logo,
 - b. sprzedaży produktów poza lokalem bez zgody Uczelni,
 - c. sprzedaży produktów z logo Uczelni przez Internet, chyba że Uczelnia wyrazi na to odrębną pisemną zgodę.
8. Zgoda na używanie logo wygasa z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni do zaprzestania sprzedaży Produktów promocyjnych oraz usunięcia oznaczeń Uczelni z materiałów handlowych.
9. Uczelnia ma prawo do kontroli jakości i sposobu ekspozycji Produktów promocyjnych w lokalu.

UWAGA: (na etapie wypełniania umowy treść § 7 zostanie wprowadzona jeśli najemca wyrazi chęć sprzedaży Produktów promocyjnych).

Rozwiązanie umowy

§ 8

1. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) będzie używał przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, postanowieniami niniejszej umowy albo w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenie przedmiotu umowy;
 - b) będzie zalegał z zapłatą czynszu lub innych opłat za minimum dwa pełne okresy płatności, po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległości w terminie;
 - c) odda przedmiot umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
 - d) Najemca w inny sposób rażąco naruszył postanowienia niniejszej umowy.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - a) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 1 ust. 2 umowy,
 - b) Najemca nie dokonał niezbędnych napraw, o których mowa w § 4 ust. 9 umowy,
4. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z wyłączeniem śladów normalnego używania zgodnie z umową. W przypadku zużycia przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym normalne, prawidłowe zużycie, Najemca ma obowiązek dokonać na koszt własny niezbędnych napraw lub pokryć koszty napraw dokonanych przez Wynajmującego.

Zmiana warunków umowy

§ 9

Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany w umowie w sytuacji:

- a) gdy nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu umowy – w zakresie dostosowania postanowień umowy do zmiany przepisów prawa;
- b) gdy nastąpiła zmiana organizacyjna po stronie Wynajmującego w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu umowy;
- c) wystąpienia siły wyższej (siła wyższa – zdarzenie lub połączenie zdarzeń obiektywnie niezależnych od Strony, które zasadniczo i istotnie utrudniają wykonywanie części lub całości zobowiązań wynikających z umowy, których Strony nie mogły przewidzieć i którym nie mogły zapobiec ani ich przewyżczyć i im przeciwdziałać poprzez działanie z należytą starannością ogólnie przewidzianą dla cywilnoprawnych stosunków zobowiązaniowych) – w zakresie dostosowania umowy do tych zmian.

§ 10

1. Oprócz sytuacji wymienionych w Kodeksie cywilnym, Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
 - a) wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wynajmującego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Odstąpienie od umowy, w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach;
 - b) złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Najemcy, ogłoszenia jego upadłości, otwarcia postępowania układowego, likwidacji lub wykreślenia Najemcy z ewidencji działalności gospodarczej;
 - c) wydania nakazu zajęcia majątku Najemcy, a w szczególności zajęcia wierzytelności z tytułu wykonania umowy;

2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Za datę odstąpienia uznaje się datę doręczenia przez Wynajmującego oświadczenia o odstąpieniu.
3. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Najemca nie odpowiada, Wynajmujący obowiązany jest do naliczania czynszu do dnia odstąpienia od umowy.

§11

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu, jego pracownikom jak i osobom trzecim.
2. W przypadku powstania szkody w przedmiocie najmu z winy Najemcy, wszystkie koszty związane z likwidacją szkody pokrywa Najemca.

Komunikacja stron i ochrona danych osobowych

§ 12

1. Strony zobowiązane są do wzajemnego informowania się o:
 - a) zmianach adresów oraz zmianach numerów telefonów osób wyznaczonych do nadzoru nad realizacją umowy. W razie zaniedbania powyższego obowiązku, korespondencja przekazana na dotychczasowy adres lub e-mail, uważana jest za skutecznie doręczoną;
 - b) zmianach osób upoważnionych przez strony do kontaktów przy wykonywaniu umowy.

Ww. zmiany nie wymagają formy aneksu do umowy.
2. Najemca wyznacza do kontaktów z Wynajmującym:
.....tel..... email.....
3. Wynajmujący wyznacza do kontaktów z Najemcą:
.....tel..... email.....
4. Zmiana osób, o których mowa w ust. 2 - 3, odbywać się będzie w formie pisemnej lub w formie elektronicznej. Zmiana taka nie stanowi zmiany umowy. Do momentu powiadomienia drugiej Strony domniemywa się, że osoba wskazana do tej pory jest nadal upoważniona do kontaktów z drugą Stroną.
5. Administratorem danych osobowych podanych w umowie oraz uzyskanych w wyniku jej realizacji jest każda ze Stron umowy zgodnie z właściwością z niej wynikającą – ze strony Wynajmującego – Wyższa Szkoła Straży Granicznej z siedzibą w Koszalinie przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 92, ze strony Najemcy –
..... Powyższe dane osobowe zbierane są przez Strony umowy wyłącznie w celu ich przetwarzania na potrzeby realizacji umowy.
6. Dane osobowe, o których mowa w ust. 1, nie będą udostępnione odbiorcom danych w rozumieniu przepisów rozdziału V rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”.
7. Strony umowy zapewnią, każda we własnym zakresie, pełną ochronę danych osobowych podanych w umowie i uzyskanych w wyniku jej realizacji oraz zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony danych osobowych obowiązującymi w trakcie realizacji umowy.

8. Zgodnie z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1937 z dnia 23 października 2019 r. w sprawie ochrony osób zgłaszających naruszenia prawa Unii oraz ustawą z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów Wynajmujący informuje, że w Wyższej Szkole Straży Granicznej zostały opracowane i wdrożone procedury zgłoszeń wewnętrznych oraz podejmowania działań następczych do przyjmowania zgłoszeń wewnętrznych, podejmowania działań następczych, w szczególności do weryfikacji zgłoszeń wewnętrznych, dalszej komunikacji z Sygnalistą, w tym występowania o dodatkowe informacje i przekazywanie Sygnaliście informacji zwrotnej. Wszelkie informacje w powyższym zakresie dostępne są dla Najemcy na stronie internetowej Wynajmującego pod adresem <https://wssg.strazgraniczna.pl/>, w zakładce BIP, po rozwinięciu w menu przedmiotowym „Sygnaliści WSSG”.

Informacje wrażliwe

§ 13

1. Najemca zobowiązuje się w okresie obowiązywania umowy oraz po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji dotyczących Wynajmującego, obejmujących informacje, które mogą mieć wpływ na funkcjonowanie lub stan bezpieczeństwa Wynajmującego.
2. Informacje, o których mowa w ust. 1, zwane są dalej „Informacjami wrażliwymi”.
3. W przypadku, gdy Strona została zobowiązana do ujawnienia Informacji wrażliwych w całości lub w części uprawnionemu organowi, w granicach obowiązującego prawa, Strona ta zobowiązana jest jedynie uprzedzić drugą Stronę o nałożonym na nią obowiązku.
4. W razie powzięcia przez Stronę wiedzy o nieuprawnionym ujawnieniu Informacji wrażliwych zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie drugą Stronę w celu umożliwienia jej podjęcia stosowanych środków zapobiegawczych.

Postanowienia końcowe

§ 14

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 17

Umowa została spisana w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz otrzymuje Najemca a dwa egzemplarze otrzymuje Wynajmujący.

§ 18

Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki.

Załączniki do umowy:

- załącznik nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy
- załącznik nr 2 – klauzula obowiązku informacyjnego

Wynajmujący:

Najemca:

