

## UMOWA NAJMU NR .....

zawarta dnia ..... 2017 roku pomiędzy:  
Gminą Miasta Gdańska, ul Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969 w imieniu której działa Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk, reprezentowany przez Leszka Paszkowskiego – Dyrektora  
zwanym dalej **Wynajmującym**,

a:

....., zam. .... PESEL .....  
.....(firma przedsiębiorcy)

adres .....

wpisana do krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym w ..... Wydział  
Gospodarczy pod nr KRS..... Kapitał zakładowy .....

NIP ....., REGON .....

wpisanym do rejestru przedsiębiorców ....., pod numerem .....  
zwanym dalej **Najemcą**.

### § 1

#### [Oświadczenie Wynajmującego]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem Pływalni Chełm położonej przy ul. Chałubińskiego 13 w Gdańsku, działka nr 4/5 obręb 212S, zwaną dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oświadcza, że oddaje w najem lokal użytkowy Nr 31 – w Obiekcie, o powierzchni użytkowej 16 m<sup>2</sup> i kubaturze 48 m<sup>3</sup>, zwany dalej „Lokalem”.
3. Najemca oświadcza, że poznał usytuowanie oraz stan Lokalu i nie zgłasza w związku z tym żadnych zastrzeżeń.
4. Ponadto Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 694/17 z dnia 26 kwietnia 2017 roku w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi Gdańskiego Ośrodka Sportu – jednostki budżetowej Gminy Miasta Gdańsk, Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do oddania w najem Lokalu.

### § 2

#### [Przedmiot umowy]

1. Przedmiotem najmu jest Lokal użytkowy - pomieszczenie na Pływalni Chełm w Gdańsku przy ul. Chałubińskiego 13, oznaczony numerem 31, o powierzchni użytkowej 16 m<sup>2</sup> i kubaturze 48 m<sup>3</sup>.
2. Lokal przeznaczony jest do prowadzenia działalności usługowej.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania na warunkach określonych w niniejszej umowie, w celu prowadzenia działalności określonej w ust. 2, zaś Najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz oraz wykonywać inne przewidziane umową obowiązki.
4. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmienić celu i sposobu użytkowania Lokalu ani podnajmować i oddawać w bezpłatne używanie ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z Lokalu z osobą trzecią.

### § 3

#### [Obowiązki Najemcy]

1. Najemca oświadcza, że jest mu znany regulamin korzystania z Obiektu oraz przepisy BHP i ppoż. w tym zakresie.
2. Najemca we własnym zakresie opłaca:
  - a) ubezpieczenie zajmowanego Lokalu od zdarzeń losowych,

- b) energię elektryczną - ryczałtowo, według ustaleń z Wynajmującym, miesięcznie po wystawieniu faktury VAT przez Wynajmującego,
  - c) wywóz śmieci - według ustaleń Wynajmującym miesięcznie po wystawieniu faktury VAT przez Wynajmującego,
  - d) wodę i ścieki, związane ze swoją działalnością - według ustaleń z Wynajmującym miesięcznie po wystawieniu faktury VAT przez Wynajmującego,
  - e) centralne ogrzewanie - proporcjonalnie do zajmowanej kubatury – miesięcznie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego,
  - f) podatek od nieruchomości od wynajmowanej powierzchni użytkowej - na zasadach określonych w § 7 umowy.
3. Najemca wykonywać będzie bieżące remonty własnym staraniem i na własny koszt po uprzednim uzgodnieniu zakresu z Wynajmującym, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów lub prawa do wynagrodzenia za poniesione nakłady.
  4. Najemca nie może zlikwidować trwałej adaptacji Lokalu w okresie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
  5. Wystrój Lokalu na potrzeby prowadzonej działalności i dodatkowe wyposażenie nie wymaga zgody Wynajmującego.
  6. Wszelkie koszty i opłaty wynikające z tytułu zawarcia umowy najmu ponosi Najemca.
  7. Najemca zabezpiecza Lokal przez cały rok we własnym zakresie, także, gdy nie prowadzi działalności. Przez zabezpieczenie Lokalu strony rozumieją zabezpieczenie zewnętrzne - właściwe zamki, przestrzeganie przepisów ppoż., zamykanie Lokalu po zakończeniu pracy, odpowiedzialność za mienie i sprzęt w czasie prowadzonej działalności.
  8. Najemca zobowiązany jest stosować się do działań koordynacyjnych i porządkowych Wynajmującego na terenie Obiektu.
  9. Najemca we własnym zakresie zobowiązuje się uzyskać zgodę i pozwolenie właściwych służb i organów administracji wymaganych przy prowadzeniu działalności określonej w § 2 ust. 2 i nie pozostawać w kolizji z aktualnie obowiązującymi przepisami.
  10. Najemca nie ma możliwości umieszczania reklam na Lokalu ani prowadzenia działalności reklamowej i promocyjnej. Najemca ma prawo do zamieszczenia jednego szyldu informacyjnego o własnej działalności o powierzchni do 0,7 m<sup>2</sup>.
  11. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości Lokalu przez cały okres umowy. W razie stwierdzenia przez Wynajmującego naruszenia tego obowiązku, Wynajmujący pisemnie upomni Najemcę i wyznaczy dodatkowy termin na uporządkowanie Lokalu pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
  12. Najemca zobowiązuje się zapewnić bezpieczeństwo osób korzystających z Lokalu.
  13. Najemca odpowiada za wszelkie szkody na osobie i mieniu osób korzystających z Lokalu.

#### § 4

#### **[Odpowiedzialność]**

1. Wynajmujący ma prawo kontroli działalności Najemcy w zakresie zgodności z postanowieniami niniejszej umowy, włącznie z prawem wejścia do Lokalu w jego obecności lub w obecności jego pracownika. Jeżeli Wynajmujący nie zamierza wchodzić do Lokalu, Wynajmujący nie ma obowiązku informować Najemcy o zamiarze przeprowadzenia kontroli, w przeciwnym wypadku Wynajmujący poinformuje Najemcę o zamiarze kontroli z jednodniowym wyprzedzeniem.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane jego działaniami własnymi jak również jego pracowników i innych osób, którymi posłużył się przy realizacji lub w związku z realizacją niniejszej umowy wyrządzone w Lokalu, za wyjątkiem szkód będących skutkiem normalnego zużycia rzeczy. Wysokość ewentualnej szkody oszacowana będzie przez przedstawicieli obu stron, a w przypadku nie wyznaczenia przedstawiciela przez Najemcę, przez przedstawiciela Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku niezgodnego z przeznaczeniem przygotowania i używania Lokalu.

4. W wypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wynajmującemu w związku z wykonywaniem niniejszej umowy przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się do:
  - a) udzielenia Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie trzeciej wszelkich informacji i wyjaśnień, w tym udostępnienia wszelkich niezbędnych dokumentów,
  - b) pokrycia wszelkich kosztów związanych z postępowaniem sądowym, w tym kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego, a także wszelkich innych kosztów niezbędnej pomocy prawnej,
  - c) na wezwanie Wynajmującego lub osoby trzeciej zobowiązuje się do przystąpienia do postępowania w charakterze interwenienta lub wstąpienia do toczącego się postępowania w miejsce Wynajmującego,
  - d) zapłacenia wszelkich ewentualnych opłat, wynagrodzeń i odszkodowań, do których zapłacenia byłby zobowiązany Wynajmujący, jeżeli obowiązek zapłaty przez Wynajmującego podanych wyżej należności powstał wskutek wyrządzenia przez Najemcę szkody w związku z niezachowaniem przez Najemcę należytej staranności wymaganej w stosunkach tego rodzaju.

#### § 5

##### [Czas trwania umowy]

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony **od dnia ..... 2017 roku do dnia ..... 2020 roku.**
2. Po wygaśnięciu umowy Najemca zwróci Lokal w stanie nie gorszym niż przed wynajęciem lub pokryje koszty doprowadzenia go do tego stanu przez Wynajmującego.
3. Wydanie i zwrot Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu stron.
4. Umowa najmu zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.

#### § 6

##### [Czynsz najmu]

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu na konto Pekao SA Nr 70124012681111001038603968 czynsz według wylicytowanej stawki ..... zł x 16 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni lokalu = ..... zł **netto (słownie: .....)** **plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami**, miesięcznie z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
2. W miesiące gdy Obiekt nie jest czynny powyżej 30 dni i Najemca nie prowadzi w tym czasie działalności, nie płaci za ten okres czynszu najmu. Obowiązują go jednak w tym okresie pozostałe opłaty związane z wynajmowanym Lokalem. Najemca jest zobowiązany do pisemnego zgłoszenia Wynajmującemu, że nie prowadzi działalności w ww. dniach.
3. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu najmu naliczane zostaną odsetki ustawowe.
4. Wadium wniesione przed przetargiem zostanie zaliczone na poczet czynszu najmu.
5. Ustala się, że sprzedawcą świadczenia umownego jest Gmina Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969, a wystawcą faktury VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku podatku od towarów i usług jest Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk.

#### § 7.

##### [Podatek od nieruchomości]

Najemcę obciążają wszelkie podatki związane z eksploatacją przedmiotu najmu, w tym podatek od nieruchomości płatny w Wydziale Budżetu Miasta i Podatków Urzędu Miejskiego w Gdańsku na podstawie deklaracji podatkowej, którą należy złożyć niezwłocznie po zawarciu umowy.

§ 8  
**[Rozwiązanie umowy]**

1. Rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie za obopólną zgodą Stron.
2. Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym przez każdą ze Stron w wyniku naruszenia jej istotnych postanowień bez prawa do odszkodowania, w szczególności niezapłacenia w terminie czynszu najmu lub innych opłat za dwa pełne okresy płatności.
3. W przypadku powstania zaległości, o których mowa w ust. 2 powyżej Wynajmujący uprzedzi Najemcę o zamiarze rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym wyznaczając mu dodatkowy termin miesięczny do zapłaty zaległego czynszu.
4. Rozwiązanie umowy w tym trybie nie zwalnia Najemcy od obowiązku zapłacenia Wynajmującemu wszystkich należności.
5. Zwrot Lokalu nastąpi nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy. W wypadku opóźnienia z wydaniem Wynajmującemu Lokalu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczne wynagrodzenie za korzystanie z Lokalu w wysokości czterokrotności czynszu za ostatni miesiąc trwania niniejszej umowy.

§ 9  
**[Zabezpieczenie wykonania umowy]**

1. Najemca oświadcza, że przed zawarciem umowy złożył Wynajmującemu prawdziwe oświadczenie o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z jego majątku, w tym również, że nie ma zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych.
2. Najemca przed zawarciem umowy złożył kaucję zabezpieczającą płatności zobowiązań finansowych Najemcy wobec Wynajmującego w wysokości ..... zł (słownie: .....), tj. wysokości równej wartości dwumiesięcznych opłat za najem Lokalu (czynsz brutto) wynikających z umowy i powstałych w okresie trwania najmu, do wyboru Najemcy w formie:
  - a) środków finansowych zdeponowanych na rachunku bankowym w banku Pekao SA Nr 46124012681111001038604109, lub
  - b) gwarancji bankowej bądź ubezpieczenioweji przeniesieniem na Wynajmującego prawa wyłącznego dysponowania tak ustalonym zabezpieczeniem.
3. Najemca złoży zabezpieczenie gwarancyjne kosztów opróżnienia Lokalu do wyboru w formie:
  - a) weksla *in blanco* poręczonego przez dwóch poręczycieli o udokumentowanych dochodach i ich współmałżonków wraz z podpisaną deklaracją wekslową określającą sposób wypełnienia weksla, trybu i warunków domagania się zapłaty z weksla,
  - b) aktu notarialnego sporządzonego na koszt Najemcy, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji w przypadku nie wywiązania się wobec Wynajmującego ze zobowiązań finansowych wynikających z umowy (art. 777 § 1 pkt 5 KPC) do kwoty ..... zł (słownie: .....), tj. trzykrotność czynszu brutto określonego w § 6 ust. 1 przy czym Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu tytułowi w ciągu roku od dnia zwrotu Lokalu.
4. Najemca w terminie 14 dni od zawarcia umowy złoży Wynajmującemu zabezpieczenie opuszczenia i opróżnienia Lokalu w formie aktu notarialnego, sporządzonego na koszt Najemcy, w którym podda się on dobrowolnie egzekucji obejmującej obowiązek wydania Lokalu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, nie później niż do daty zakończenia umowy + 7 dni, w przypadku jego nie opuszczenia i nie opróżnienia po rozwiązaniu umowy najmu (art. 777 § 1 pkt 4 KPC).
5. Zabezpieczenia, o których mowa w pkt 2 i 3 zostaną uruchomione przez Wynajmującego, gdy zadłużenie Najemcy z tytułu najmu Lokalu przekroczy sumę złożonych kaucji, o których mowa w punkcie 2 i będzie pokrywać roszczenia Wynajmującego z tytułu niezapłaconego

czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji, opróżnienia Lokalu i wydania Lokalu.

6. Zabezpieczenia, o których mowa w pkt 3 litera b) i w pkt 4 mogą zostać ustanowione w jednym akcie notarialnym.

## § 10

### [Klauzula salwatoryjna]

1. Strony uznają wszystkie postanowienia umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiegokolwiek postanowienie umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień umowy chyba, że bez tych postanowień Strony umowy by nie zawarły, a nie jest możliwa zmiana lub uzupełnienie umowy w sposób określony w ust. 2.
2. W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienie umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia umowy w sposób oddający w sposób możliwie najwierniejszy zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.

## § 11

### [Postanowienia końcowe]

1. Zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Osobami uprawnionymi do składania oświadczeń woli w sprawie wykonania niniejszej umowy są odpowiednio:
  - 1) ze strony Wynajmującego: Wojciech Groszewski, numer telefonu 517 806 662, e-mail [biuro@sportgdansk.pl](mailto:biuro@sportgdansk.pl)
  - 2) ze strony Najemcy: ..... numer telefonu..... e-mail: .....Zmiana wyżej wskazanych danych wymaga informacji przesłanej drugiej stronie w formie pisemnej.
5. Wszelkie uwagi i prośby pomiędzy Wynajmującym a Najemcą należy składać w formie pisemnej lub mailowej.
6. Oświadczenie woli, o którym mowa w § 11 ust. 4 złożone faxem lub mailem, jest skuteczne tylko wtedy, gdy druga strona potwierdzi jego otrzymanie, nie później niż w ciągu 24 godzin od chwili jego złożenia. Postanowienie to nie dotyczy informacji o zamiarze przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.
7. Najemca ma obowiązek poinformować Wynajmującego o każdej zmianie adresu do doręczeń. Zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczenia pism na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Najemca.
8. Załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną jej część.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**