

**UMOWA NAJMU NR .....**

zawarta w dniu ..... 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 jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, której powierzono objęcie w administrację Stadion Żużlowy im. Z. Podleckiego przy ul. Zawodników 1 w Gdańsku, działka nr 97/8 obręb 91 (dalej „Obiekt”) i posiada ona uprawnienie do oddania w najem lokalu użytkowego, o którym mowa w § 2 ust. 1 poniżej.
2. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan prawny Przedmiotu najmu oraz fakt, iż w stosunku do Przedmiotu najmu toczą się postępowania w sprawie stwierdzenia bezskuteczności czynności prawnych zrzeczenia się praw użytkowania wieczystego nieruchomości przez Gdański Klub Sportowy „Wybrzeże” dokonanego w formie dwóch aktów notarialnych z dnia 19 grudnia 2005 r. (Rep. A nr 5963/2005) oraz z dnia 30 grudnia 2005 r. (Rep. A nr 6155/2005) oraz w sprawie usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (sygn. akt: I C 315/12).
3. Najemca na mocy niniejszej umowy zobowiązuje się do trwałego zaprzestania dochodzenia jakichkolwiek roszczeń wynikających z lub związanych ze stosunkiem najmu Lokalu, w tym w szczególności roszczeń odszkodowawczych wobec Wynajmującego
4. Ponadto Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 694/17 z dnia 26 kwietnia 2017 roku Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do wynajmu lokali na okres do lat trzech.

## § 2

**[Przedmiot umowy]**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy – pomieszczenia biurowe przy mini torze na terenie Stadionu Żużlowego im. Z. Podleckiego w Gdańsku przy ul. Zawodników 1 o powierzchni użytkowej 25,8 m<sup>2</sup>, w tym: pomieszczenia o pow. 18 m<sup>2</sup> i 7,8 m<sup>2</sup>, zwany „Lokalem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania na warunkach określonych w niniejszej umowie, w celu prowadzenia działalności określonej w ust. 3, zaś Najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz oraz wykonywać inne przewidziane umową obowiązki.
3. Najemca będzie prowadził w Lokalu działalność .....
4. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmienić celu i sposobu użytkowania Lokalu i wyposażenia - sprzętu, ani podnajmować i oddawać w bezpłatne używanie ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z Lokalu z osobą trzecią.
- 5.

§ 3  
[ **Obowiązki Najemcy** ]

1. Najemca oświadcza, że jest mu znany regulamin korzystania z Obiektu Wynajmującego oraz przepisy BHP i ppoż. w tym zakresie.
2. Najemca we własnym zakresie opłaca:
  - a) ubezpieczenie własnego sprzętu i towaru oraz zajmowanego Lokalu od zdarzeń losowych,
  - b) energię elektryczną – według obliczeń Wynajmującego miesięcznie na podstawie podlicznika zamontowanego przez Najemcę i zaplombowanego przez Wynajmującego, miesięcznie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego,
  - c) wodę i ścieki z tytułu korzystania z części wspólnej WC - wg obliczeń Wynajmującego na podstawie podlicznika miesięcznie po wystawieniu faktury VAT przez Wynajmującego,
  - d) centralne ogrzewanie – zakup oleju do pieca na olej opałowy dokonuje Najemca.
  - e) podatek od nieruchomości od wynajmowanej powierzchni użytkowej - na zasadach określonych w § 7 umowy.
3. Najemca wykonywać będzie remonty Lokalu własnym staraniem i na własny koszt po uzgodnieniu zakresu z Wynajmującym, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów lub prawa do wynagrodzenia za poniesione nakłady.
4. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu szkód, jakie może ponieść lub ponieść w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy, jak i wszelkich roszczeń o nakłady w Lokalu, w wypadku podjęcia jakichkolwiek działań prawnych przez Strony postępowań, o których mowa w § 1 ust.2. w szczególności tych zmierzających do odzyskania nieruchomości, na której posadowiony jest Lokal.
5. Najemca nie może zlikwidować trwałej adaptacji Lokalu w okresie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
6. Wystrój Lokalu na potrzeby prowadzonej działalności i dodatkowe wyposażenie nie wymaga zgody Wynajmującego o ile prace z nim związane nie ingerują w konstrukcję Lokalu.
7. Stan liczników pomiarowych spisuje się w dniu przekazania oraz odbioru Lokalu protokołem zdawczo - odbiorczym.
8. Wszelkie koszty i opłaty wynikające z tytułu zawarcia umowy najmu ponosi Najemca.
9. Najemca zabezpiecza Lokal przez cały okres trwania umowy 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.
10. Najemca zobowiązany jest stosować się do działań koordynacyjnych i porządkowych Wynajmującego na terenie Stadionu Żużlowego im. Z. Podleckiego w Gdańsku przy ul. Zawodników 1.
11. Najemca we własnym zakresie zobowiązuje się uzyskać zgodę i pozwolenie właściwych służb i organów administracji wymaganych przy prowadzeniu działalności określonej w § 2 ust. 3 i nie pozostawać w kolizji z aktualnie obowiązującymi przepisami.
12. Najemca zobowiązany jest do uzgadniania z Wynajmującym lokalizacji wszelkich reklam na Obiekcie oraz do uzyskania pozytywnej opinii dotyczącej możliwości zamieszczenia reklamy, wydanej przez właściwy organ uprawniony do opiniowania w oparciu o Zarządzenie Nr 104/13 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 28 stycznia 2013 r. (podmiot uprawniony do dokonywania uzgodnień na dzień podpisania umowy - Dział Użytkowania Przestrzeni Publicznej Zarządu Dróg i Zieleni w Gdańsku ul. Partyzantów 36).
13. 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 pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
14. Najemca zobowiązuje się zapewnić bezpieczeństwo osób korzystających z Lokalu.
15. 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 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. **Umowę zawiera się 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. Na wypadek nieobecności upoważnionego na piśmie przedstawiciela Najemcy przy podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego, Najemca upoważnia Wynajmującego do sporządzenia i podpisania protokołów zdawczo – odbiorczych w jego imieniu.

§ 6  
[ Czynsz najmu ]

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu na konto Pekao SA Nr 70124012681111001038603968 czynsz według preferencyjnej stawki ..... zł x **25,80 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni Lokalu = ..... zł netto (słownie: .....)** plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami miesięcznie z góry do dziesiątego każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
2. Czynsz najmu może zostać podwyższony zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 r. oraz Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska.

3. W przypadku zwłoki w uiszczaniu czynszu najmu naliczane zostaną odsetki ustawowe.
4. 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]

1. 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

#### [Kary umowne]

1. Za niewykonanie obowiązku, o którym mowa w § 1 ust. 3 Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 1.000,- zł.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych.
- 3.

#### § 9

#### [ 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, 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. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w wypadku podjęcia jakichkolwiek działań prawnych przez Strony postępowań, o których mowa w § 1 ust.2. w szczególności tych zmierzających do odzyskania nieruchomości, na której posadowiony jest Lokal.
6. 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 100% czynszu za ostatni miesiąc trwania niniejszej umowy.  
W przypadku, gdy korzystanie będzie miało miejsce przez okres krótszy niż miesiąc, wynagrodzenie zostanie naliczone proporcjonalnie do ilości dni, w których to korzystanie miało miejsce.

#### § 10

#### [ 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 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 dobrowolnej 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).

## § 11

### [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 możliwie najwierniejszy zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.

## § 12

### [ 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: ..... numer telefonu .....  
e-mail.....
  - 2) ze strony Najemcy: ..... numer telefonu.....  
e-mail: .....

Zmiana wyżej wskazanych danych wymaga informacji przesłanej drugiej stronie w formie pisemnej.

4. Wszelkie uwagi i prośby pomiędzy Wynajmującym a Najemcą należy składać w formie pisemnej lub mailowej.
5. Oświadczenie woli, o którym mowa w § 12 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.
6. 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.
7. Załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną jej część.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron

**NAJEMCA :**

**WYNAJMUJĄCY :**