

UMOWA NAJMU NR

zwana dalej „Umową”, zawarta w dniu 2018 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,
zwany dalej **Wynajmującym**
a:

....., zam. PESEL

.....(firma przedsiębiorcy) adres

.....
wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd
Rejonowy w Wydział Gospodarczy pod nr KRS..... Kapitał
zakładowy, NIP, REGON
wpisanym do rejestru przedsiębiorców, pod numerem
zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1.

[Oświadczenia Wynajmującego]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, której powierzono objęcie w administrację nieruchomość zabudowaną budynkiem użytkowym obsługującym kąpielisko Jelitkowo, stanowiącą własność Gminy Miasta Gdańsk, obejmującą część działki: nr 247/1 obręb 8, KW GD1G/00046653/9 o powierzchni 8,13 m², nr 247/5 obręb 8, KW GD1G/00046653/9 o powierzchni 1484,38 m², nr 8/9 obręb 8, KW GD1G/00046653/9 o powierzchni 167,61 m², położoną przy ul. Jantarowej 4 w Gdańsku.
2. Wynajmujący oświadcza, że oddaje w najem lokal użytkowy o łącznej powierzchni 257,81 m² położony przy ul. Jantarowej 4 w Gdańsku, w tym: lokal gastronomiczny o powierzchni 190,05 m² i sanitariaty ogólnodostępne o powierzchni 67,76 m² w Gdańsku, zwany dalej łącznie lub każdy oddzielnie „Lokalem” wraz z przyległym gruntem do Lokalu o łącznej powierzchni 1402,31 m², zwany dalej „Gruntem” zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym Załącznik Nr 1 do Umowy.
3. Ponadto Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 1951/17 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 8 listopada 2017 r. w sprawie udzielenia szczególnego pełnomocnictwa Dyrektorowi Gdańskiego Ośrodka Sportu - jednostki budżetowej Gminy Miasta Gdańska, Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do oddania Lokalu z Gruntem w najem, na okres 10 lat.

§ 2.

[Przedmiot umowy]

1. Na warunkach określonych w Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal z Gruntem do korzystania, zaś Najemca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciężące na nim na podstawie Umowy obowiązki.
2. Najemca będzie prowadził w Lokalu działalność gastronomiczną z sanitariatami ogólnodostępnymi dla Kąpieliska strzeżonego Gdańsk Jelitkowo.
3. 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 i Gruntu z osobą trzecią.
4. Za pisemną zgodą Wynajmującego Najemca może część Gruntu wykorzystać na ustawienie obiektów pod działalność gastronomiczną za dodatkowy czynsz dzierżawy gruntu, po stawkach zgodnie z Zarządzeniem nr 406/16 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 30 marca 2016 roku,

§ 3.

[Obowiązki Najemcy]

1. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie do:
 - a) ubezpieczenia majątkowego Lokalu wraz z wyposażeniem na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 1.500.000,- zł., jak również ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 500.000,- zł. Kopie zawartej polisy plus umowy ubezpieczenia Najemca obowiązany jest złożyć w siedzibie Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia przejęcia Lokalu. Najemca jest obowiązany do utrzymywania obu umów ubezpieczenia przez cały okres trwania Umowy.
 - b) opłacania energii elektrycznej – na podstawie zawartej we własnym imieniu umowy z ENERGA,
 - c) opłacania wywozu śmieci – na podstawie umowy zawartej we własnym imieniu z firmą wywozu śmieci,
 - d) opłacania wody i ścieków, związanych ze swoją działalnością – na podstawie zawartej we własnym imieniu umowy z Saur Neptun Gdańsk,
 - e) opłacania podatku od nieruchomości od wynajmowanej powierzchni użytkowej lokalu oraz gruntu - na zasadach określonych w § 7 Umowy.
2. Najemca wykonywać będzie prace konserwacyjne, remontowe jak również inwestycyjne własnym staraniem i na wyłącznie własny koszt po pisemnym uzgodnieniu zakresu prac z Wynajmującym. Własność poniesionych nakładów przechodzi z dniem rozwiązania Umowy na Wynajmującego, bez prawa najemcy do żądania zwrotu poniesionych nakładów lub prawa do wynagrodzenia za poniesione nakłady.
3. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego Lokalu, przeprowadzania kontroli stanu technicznego budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. W przypadku prowadzenia prac remontowych, inwestycyjnych wymagających zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę, Najemca uzyska wszystkie zgody, zezwolenia wymagane Prawem budowlanym na własny koszt, we własnym imieniu oraz własnym staraniem.
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 prowadzone prace nie ingerują w konstrukcję Lokalu.
7. Wszelkie koszty i opłaty wynikające z tytułu zawarcia Umowy najmu ponosi wyłącznie Najemca.
8. Najemca zabezpiecza Lokal przez cały rok we własnym zakresie i na swój wyłączny koszt oraz ryzyko, 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.
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 m² w miejscu uprzednio ustalonym z Wynajmującym.
11. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości Lokalu i Gruntu przez cały okres Umowy. W razie stwierdzenia przez Wynajmującego naruszenia tego obowiązku, Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do zaprzestania naruszeń i wyznaczy mu dodatkowy, nie krótszy niż 14 dniowy termin do zaprzestania naruszeń, pod rygorem rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.
12. Najemca zobowiązuje się zapewnić bezpieczeństwo osobom korzystającym z Lokalu i Gruntu.

13. Najemca odpowiada za wszelkie szkody na osobie i mieniu osób korzystających z Lokalu i Gruntu.
14. Dojazd do Lokalu przez Park Jelitkowski, Najemca uzyska we własnym imieniu, własnym staraniem i na własny koszt w Gdańskim Zarządzie Dróg i Zieleni w Gdańsku ul. Partyzantów 36.

§ 4.

[Odpowiedzialność]

1. Wynajmujący ma prawo kontroli działalności Najemcy w zakresie zgodności z postanowieniami Umowy, włącznie z prawem wejścia do Lokalu w jego obecności lub w obecności jego pracownika. Jeżeli Wynajmujący nie zamierza wchodzić do Lokalu, wówczas 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 Umowy wyrządzone w Lokalu z Gruntem, 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 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 zostaje zawarta na czas określony **od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2028 roku.**
2. Po wygaśnięciu Umowy Najemca zwróci Lokal z Gruntem w stanie nie gorszym niż przed wynajęciem lub pokryje koszty doprowadzenia go do tego stanu przez Wynajmującego.
3. Wydanie i zwrot Lokalu z Gruntem 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:

- a) zł netto (słownie:) powiększone o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, miesięcznie z góry do dziesiątego każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, w tym:
- za Lokal gastronomicznyzł x 190,05 m² = zł netto według wylicytowanej stawki
 - za Grunt 0,78 zł x 1402,31 m² = 1.093 80 zł netto
- Razem: zł netto

b)..... zł netto (słownie:) powiększone o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi

przepisami, miesięcznie z góry do dziesiątego każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, w okresie od 1 kwietnia do 30 września każdego roku Umowy zgodnie z wyliczeniem:

- za Lokal sanitariaty ogólnodostępnyzł x 67,76 m² = zł netto według wylicytowanej stawki

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. Czynsz za Grunt ustalony w ust. 1 od 1 maja 2019 roku i w każdym kolejnym roku Umowy podlega waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni.
4. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie.
5. Czynsz ulegnie zmianie w przypadku posadowienia obiektów na Gruncie, na który Najemca uzyskał zgodę Wynajmującego.
6. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu najmu naliczane zostaną odsetki ustawowe.
7. Wadium wniesione przed przetargiem zostanie zaliczone na poczet czynszu najmu.
8. 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 za cały przedmiot najmu (Lokal oraz Grunt) płatny w Wydziale Budżetu Miasta i Podatków Urzędu Miejskiego w Gdańsku na podstawie deklaracji podatkowej, którą Najemca zobowiązany jest złożyć niezwłocznie po zawarciu Umowy.

§ 8.

[Kary umowne]

Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne, za każdy stwierdzony przypadek naruszenia warunków Umowy, w szczególności umieszczania reklam na Lokalu i prowadzenia działalności reklamowej i promocyjnej, za wyjątkiem szyldu określonego w § 3. ust. 10 w wysokości 500,- zł za każdy stwierdzony przypadek.

§ 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 w przypadku niezapłacenia w terminie czynszu najmu lub innych opłat wskazanych w Umowie za dwa pełne okresy płatności, lub naruszenia przez Najemcę obowiązków wynikających z § 2 ust. 3, § 3 ust. 1 lit. a) lub § 10 Umowy.
3. W związku z rozwiązaniem Umowy przez Wynajmującego w sposób opisany w ust. 2 powyżej Najemcy nie przysługuje jakiegokolwiek odszkodowanie.

4. 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 lub innych opłat wskazanych w Umowie, z zapłatą których Najemca pozostaje w opóźnieniu.
5. Rozwiązanie Umowy w tym trybie nie zwalnia Najemcy od obowiązku zapłacenia Wynajmującemu wszystkich należności wynikających z Umowy lub opłat, o których mowa w § 7 Umowy, powstałych w trakcie trwania Umowy.
6. Zwrot Lokalu z Gruntem nastąpi nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. W wypadku opóźnienia z wydaniem Wynajmującemu Lokalu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Lokalu z Gruntem w wysokości 100% czynszu za ostatni miesiąc trwania Umowy

§ 10.

[Zabezpieczenie Wykonania Umowy]

1. Najemca oświadcza, że przed zawarciem Umowy złożył Wynajmującemu 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:/100), tj. wysokości równej wartości dwumiesięcznych opłat za najem Lokalu z Gruntem (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 przeniósł na Wynajmującego prawa wyłącznego dysponowania tak ustalonym zabezpieczeniem.
3. Najemca w terminie 14 dni od zawarcia Umowy 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 z zobowiązań finansowych wynikających z Umowy (art. 777 § 1 pkt 5 KPC) do kwoty zł (słownie:/100), 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 pkt 2. i będzie pokrywać roszczenia Wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz 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.

§ 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 w sposób 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 oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Wszelkie spory związane z wykonaniem Umowy rozstrzygać będzie właściwe sądy powszechne ze względu na miejsce siedziby Wynajmującego.
4. Osobami uprawnionymi do składania oświadczeń woli w sprawie wykonania Umowy są odpowiednio:
 - 1) ze strony Wynajmującego: Łukasz Iwański, numer telefonu: 517 806 588
e-mail: 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. Oświadczenia woli, o których 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 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 Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Najemca.
8. Załączniki do Umowy stanowią integralną jej część.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: