

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, 80-221 Gdańsk, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk,
reprezentowanym 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

[Oświadczenia Wynajmującego]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, której powierzono w administrowanie nieruchomość obejmującą prawo użytkowania wieczystego działki numer 22/11 Obręb 273 wraz z prawem własności budynków, dla którego to prawa Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ prowadzi księgę wieczystą KW GD1G000651007.
2. 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 - Hangar Nr 3 z gruntem przyległym znajdujący się przy ul. Przełom 9 w Gdańsku o powierzchni użytkowej 77 m² wraz z gruntem przyległym o powierzchni 250 m², zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do niniejszej umowy, zwany dalej „Lokalem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania na warunkach określonych w niniejszej umowie, w celu prowadzenia działalności określonej w ust. 3 poniżej, zaś Najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz oraz wykonywać inne przewidziane umową obowiązki.
3. Lokal przeznaczony jest na prowadzenie działalności: drobne remonty małych jednostek pływających.
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.

[Obowiązki Najemcy]

1. Najemca oświadcza, że zapozna się z regulaminem korzystania z obiektu Miejskiej Przystani Jachtowej oraz przepisami BHP i ppoż. w tym zakresie.
2. Najemca we własnym zakresie opłaca:
 - a) ubezpieczenie własnego sprzętu i towaru,
 - b) ubezpieczenie zajmowanego Lokalu od zdarzeń losowych,
 - c) energię elektryczną – na podstawie umowy z Operatorem Miejskiej Przystani Jachtowej,
 - d) wywóz śmieci – we własnym zakresie, na podstawie umowy z firmą prowadzącą działalność w tym zakresie.
 - e) wodę i ścieki związane ze swoją działalnością – na podstawie umowy z Operatorem Miejskiej Przystani Jachtowej.
3. Najemca wykonywać będzie bieżące remonty lokalu własnym staraniem i na własny koszt po pisemnym 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 obowiązujących na terenie przy ul. Przełom 9 w Gdańsku.
9. 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.
10. Najemca zobowiązany jest do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na umieszczenie reklamy i zawarcia stosownej umowy z Wynajmującym.
11. Najemca zobowiązany jest do uzgadniania z Wynajmującym lokalizacji wszelkich reklam na Nieruchomości oraz do uzyskania pozytywnej opinii dotyczącej możliwości zamieszczenia reklamy, wydanej przez właściwy organ uprawniony do opiniowania w oparciu o Zarządzenia Nr 104/13 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 28 stycznia 2013 r., w sprawie określenia zasad lokalizacji nośników reklamy oraz informacji wizualnej w przestrzeni miejskiej (podmiot uprawniony do dokonywania uzgodnień na dzień podpisania umowy- Dział Estetyzacji Zarządu Dróg i Zieleni w Gdańsku ul. Partyzantów 36).
12. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości Lokalu oraz terenu przyległego przez cały okres trwania umowy. W razie stwierdzenia przez Wynajmującego naruszenia tego obowiązku, Wynajmujący pisemnie upomni Najemcę i wyznaczy dodatkowy termin na usunięcie naruszenia pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
13. Najemca zobowiązuje się zapewnić we własnym zakresie bezpieczeństwo osób korzystających z Lokalu.
14. Najemca odpowiada za wszelkie szkody na osobie i mieniu osób korzystających z Lokalu.

[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 w miejsce Wynajmującego do postępowania,
 - 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.

[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 wylicytowanej stawki zł x 545 m² **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 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 oświadcza, iż 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 przeniósł na Wynajmującego prawa wyłącznego dysponowania tak ustalonym zabezpieczeniem.
3. Najemca złoży zabezpieczenie gwarancyjnego 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 ona 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 oraz opróżnienia Lokalu i wydania Lokalu.

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 miejsca położenia lokalu.
4. Osobami uprawnionymi do składania oświadczeń woli w sprawie wykonania niniejszej umowy są odpowiednio:
 - 1) ze strony Wynajmującego: Marek Lenard, numer telefonu: 517-806-529
e-mail: marek.lenard@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 :