

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu 2018 roku w Gdańsku 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 wWydział Gospodarczy pod nr KRS..... Kapitał zakładowy

NIP, REGON

wpisanym do rejestru przedsiębiorców, pod numerem

zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1.

[OŚWIADCZENIA]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, której powierzono objęcie w administrację nabrzeże A1-2 położone w Gdańsku między Mostem Zielonym a Mostem Krowim o długości 20 mb, znajdujące się w zasobie Gminy Miasta Gdańska.
2. Wynajmujący oświadcza, że oddaje w najem nabrzeże A1-2 położone w Gdańsku między Mostem Zielonym a Mostem Krowim, o długości 20 mb, według mapy sytuacyjnej stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej Umowy, zwane dalej „Nabrzeżem”.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Nabrzeża oraz Protokołem okresowej kontroli stanu technicznego budowli hydrotechnicznej Nr 7/2017 będącym Załącznikiem Nr 2 do niniejszej Umowy, i nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu technicznego.
4. Ponadto Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 582/18 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 10 kwietnia 2018 roku w sprawie udzielenia szczególnego pełnomocnictwa Dyrektorowi Gdańskiego Ośrodka Sportu, Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do oddania w najem Nabrzeża na okres do 8 lat.

§ 2.

[PRZEDMIOT UMOWY]

1. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy Nabrzeże do korzystania, zaś Najemca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciężące na nim na podstawie niniejszej Umowy obowiązki.
2. Nabrzeże przeznaczone jest na prowadzenie działalności gospodarczej: turystyka i rekreacja wodna.

§ 3.

[CZAS TRWANIA UMOWY]

1. Niniejszą Umowę zawiera się na czas oznaczony, tj. **od dnia 2019 roku do dnia 24 kwietnia 2026 roku**.
2. Niniejsza Umowa najmu zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.
3. Przekazanie i zwrot Nabrzeża nastąpi w formie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przy udziale Najemcy lub jego przedstawiciela. W razie nieobecności

przedstawiciela Najemcy, Wynajmujący jest uprawniony do sporządzenia protokołu samodzielnie i wezwania Najemcy do przedstawienia zastrzeżeń co do treści protokołu w terminie 7 dni od dnia wezwania. W razie bezskutecznego upływu określonego terminu uznaje się, że protokół sporządzony przez Wynajmującego, został przez Najemcę przyjęty bez zastrzeżeń.

4. Wynajmujący może wezwać Najemcę do niezwłocznego, nie później niż w ciągu 7 dni, od otrzymania wezwania, opuszczenia Nabrzeża, w związku z prowadzeniem prac remontowych oraz inwestycyjnych na Nabrzeżu:
 - a) za okres, opuszczenia Nabrzeża, o którym mowa powyżej Najemca nie będzie obciążany czynszem najmu,
 - b) Najemcy nie przysługują względem Wynajmującego żadne roszczenia w związku z koniecznością opuszczenia Nabrzeża, o którym mowa powyżej,
 - c) w przypadku, o którym mowa powyżej, Wynajmujący nie ma obowiązku wskazywać Najemcy zastępczego nabrzeża.

§ 4.

[CZYN SZ NAJMU]

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu na konto Pekao SA Nr 70124012681111001038603968 czynsz miesięcznie z góry, do dziesiątego każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, naliczony przez Kierownika Obiektów Hydrotechnicznych, do dnia 25-ego każdego miesiąca poprzedzającego miesiąc rozliczenia.
2. Czynsz zostanie naliczony według wzoru: wylicytowana stawka netto zł x 20 (długość odcina w mb) x ilość dni w danym miesiącu, plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu najmu naliczane zostaną odsetki ustawowe.
4. Czynsz najmu podlega waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłoszonych przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni.
5. Zwaloryzowana stawka czynszu najmu obowiązuje od 1 maja 2019 roku i w każdym kolejnym roku niniejszej Umowy.
6. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie.
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.
9. Najemca oświadcza, iż posiada status czynnego podatnika podatku od towaru i usług i zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o jego utracie.

§ 5.

[OBOWIĄZKI NAJEMCY]

1. Najemca, oprócz czynszu najmu określonego w § 4 opłaca także:
 - a) wszelkie opłaty i podatki wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących w szczególności z Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne,
 - b) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności oraz następstw nieszczęśliwych wypadków (bezimienne) dla osób korzystających z usług Najemcy. Kopię polisy OC oraz NNW poświadczoną za zgodność z oryginałem Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu nie później niż 7 dni od dnia przekazania Nabrzeża.
2. Najemca zobowiązany jest do dostawienia na warunkach określonych umową do Nabrzeża pływającego pomostu cumowniczego, spełniającego wymagania Ustawy z dnia 21 grudnia 2000 roku (tj. Dz. U. 2017 poz. 2128 z dnia 2017.11.20) o Żegludze Śródlądowej oraz spełniać szczegółowe warunki bezpieczeństwa ruchu i postoju statków na śródlądowych drogach wodnych zgodnie z Zarządzeniem Dyrektora Urzędu Żegludki Śródlądowej w Gdańsku.

3. Konstrukcja kotwienia pływającego pomostu cumowniczego musi być przystosowana do możliwego wystąpienia wahań stanu wody.
4. Najemca zobowiązany jest do utworzenia bezpiecznego zejścia z Nabrzeża na pływający pomost cumowniczy w szczególności poprzez wyposażenie go w trap zejściowy.
5. Najemca w okresie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy przedstawi Wynajmującemu projekt oraz zdjęcie lub propozycję graficzną wyglądu pływającego pomostu cumowniczego.
6. W wypadku nie zaakceptowania projektu, o którym mowa w ust. 4 powyżej, Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy termin na wprowadzenie wskazanych przez Wynajmującego zmian. W wypadku niedotrzymania powyższego terminu, jak również nie wprowadzenia zmian w projekcie wskazanych przez Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
7. Na podstawie zaakceptowanego projektu pływającego pomostu cumowniczego, Najemca zobowiązuje się w okresie 21 dni, przed rozpoczęciem działalności na własny koszt i własnym staraniem dostawić do Nabrzeża pływający pomost cumowniczy, spełniający warunki określone w ust. 2, 3 i 4 powyżej.
8. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu jak i osobom trzecim powstałe w związku z korzystaniem przez nich z Nabrzeża.
9. Za bezpieczeństwo osób korzystających z Nabrzeża, odpowiada Najemca.
10. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmienić celu i sposobu użytkowania Nabrzeża, ani podnajmować, oddawać w nieodpłatne używanie ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z Nabrzeża z osobą trzecią.
11. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Nabrzeże w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji oraz zwykłego używania ciążyą na Najemcy, po pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym.
12. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w należyтым stanie wszystkich urządzeń cumowniczych, odbojowych i asekuracyjnych będących wyposażeniem pływającego pomostu cumowniczego.
13. Najemca na każdorazowe żądanie Wynajmującego ma obowiązek udostępnić Nabrzeże celem dokonania przeglądów okresowych Nabrzeża oraz badań sondażowych dna zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
14. Najemca zobowiązany jest do wykonania zaleceń z protokołów kontroli Nabrzeża będące następstwem nieprawidłowego użytkowania Nabrzeża oraz braku bieżącej konserwacji Nabrzeża.
15. Najemca we własnym zakresie zobowiązuje się uzyskać zgodę i pozwolenie właściwych służb i organów administracji wymaganych przy prowadzonej przez niego działalności, o której mowa w § 2 ust. 2.
16. Najemca ograniczy emisję dźwięków hałasu w godzinach wieczornych i nocnych do wartości określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz.112).
17. Najemca zobowiązany jest do zminimalizowania emisji nieprzyjemnych zapachów w obrębie Jednostek pływających.
18. Najemca ponosi odpowiedzialność za czystość Nabrzeża, tj. 2,5 m od skraju Nabrzeża na całej długości oraz na terenie przyległym ustalonym z Wynajmującym, w szczególności usuwanie i wywożenie śmieci, odchwaszczanie, koszenie, usuwanie piasku i wszelkich innych zanieczyszczeń, odśnieżanie, mycie barierek, konserwacja urządzeń ratunkowych. Najemca ma obowiązek uprzątnięcia Nabrzeża codziennie do godziny 8⁰⁰.
19. Najemca jest zobligowany do spełnienia następujących warunków:
 - a) wygląd zewnętrzny (estetyka) pływającego pomostu cumowniczego i Jednostek pływających nie może budzić zastrzeżeń Wynajmującego.
 - b) zanurzenie Jednostek nie może być większe niż 1,5 m.
 - c) wysokość Jednostek nie może przekraczać 2,5 m nad lustrem wody.
 - d) Jednostki powinny posiadać wszelkie wymagane prawem dokumenty dotyczące stanu technicznego Jednostki, jej bezpieczeństwa, pozwolenia w zakresie prowadzonej działalności.

20. Cumowanie Jednostek przy Nabrzeżu burta w burtę możliwe jedynie przy zachowaniu bezpiecznej odległości od krawędzi toru wodnego, jednak nie więcej niż 2 jednostki o szerokości łącznej nie przekraczającej 6 m.
21. Najemcę obowiązuje całkowity zakaz umieszczania banerów i plakatów reklamowych oraz wszelkich innych instalacji na całej długości najmowanego Nabrzeża.
22. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, w tym międzynarodowe przepisy o zapobieganiu zanieczyszczeniom na morzu „Konwencja Marpol 73/78, „Konwencja Helsinki 74”, Zarządzenie Dyrektora Urzędu Morskiego w nr 5 z dnia 20 lutego 2013 roku. Przepisy portowe – Dz.U. Woj.Pom. poz. 1314 oraz inne przepisy porządkowe wydane na podstawie art. 48 ustawy z dnia 21 marca 1991 roku o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej oraz ustawy z dnia 18 sierpnia 2011 roku o bezpieczeństwie morskim.

§ 6.

[ODPOWIEDZIALNOŚĆ]

1. Wynajmujący ma prawo kontroli działalności Najemcy w zakresie zgodności z postanowieniami niniejszej Umowy, włącznie z prawem wejścia na Jednostki Najemcy w jego obecności lub w obecności jego pracownika. Jeżeli Wynajmujący nie zamierza wchodzić na Jednostkę Najemcy, 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 odpowiedzialność za stan techniczny Nabrzeża i w razie zniszczeń bądź uszkodzeń ma obowiązek dokonać napraw po uzgodnieniu ich zakresu z Wynajmującym na własny koszt i ryzyko. W wypadku niewykonania tego obowiązku, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania, Najemca upoważnia Wynajmującego do dokonania napraw na koszt i ryzyko Najemcy.
3. 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 na Nabrzeżu, za wyjątkiem szkód będących skutkiem normalnego zużycia rzeczy. Wysokość ewentualnej szkody na Nabrzeżu oszacowana będzie przez przedstawicieli obu Stron a w przypadku nie wyznaczenia przedstawiciela przez Najemcę, przez przedstawiciela Wynajmującego.
4. Wynajmujący nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku niezgodnego z przeznaczeniem przygotowania i używania Nabrzeża.
5. 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 był by 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.

§ 7.

[KARY UMOWNE]

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne, za każdy stwierdzony przypadek naruszenia warunków niniejszej Umowy, w szczególności:
 - a) niewykonania obowiązku określonego w § 5 ust. 13,
 - b) naruszenie obowiązku określonego w § 5 ust. 18 oraz 21,
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne za ponowne naruszenie obowiązków określonych w § 5 stwierdzonych przez przedstawiciela Wynajmującego, bądź nie zastosowanie się przez Najemcę do pisemnych upomnień Wynajmującego w wysokości 1.000,- zł za każdy stwierdzony przypadek.
3. Wynajmujący ma prawo dochodzić odszkodowania przynoszącego wysokość zastrzeżonych w niniejszej Umowie kar umownych.

§ 8.

[ROZWIĄZANIE UMOWY]

1. Rozwiązanie niniejszej Umowy może nastąpić w każdym czasie za obopólną zgodą stron.
2. Z zastrzeżeniem wcześniejszych postanowień niniejszej Umowy, niniejsza Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym przez każdą ze Stron, a w szczególności nie zapłacenia w terminie czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności, a także nie wykonania przez Najemcę obowiązków określonych w § 5 i § 9 niniejszej Umowy – stanowiące ciężkie naruszenie obowiązków określonych niniejszą Umową.

§ 9.

[ZABEZPIECZENIE WYKONANIA UMOWY]

1. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej 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 niniejszej Umowy złożył kaucję zabezpieczającą płatności zobowiązań finansowych Najemcy wobec Wynajmującego w wysokości (słownie:), tj. wysokości wartości dwumiesięcznych opłat za najem Nabrzeża (czynsz brutto) wynikających z niniejszej 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 ubezpieczeniowej i przeniósł na Wynajmującego prawa wyłącznego dysponowania tak ustalonym zabezpieczeniem
- w każdym przypadku na czas nie krótszy niż czas trwania niniejszej Umowy.
3. Najemca w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej Umowy złoży Wynajmującemu zabezpieczenie gwarancyjne kosztów opróżnienia Nabrzeża 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 niniejszej 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 Nabrzeża.
4. Najemca w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej Umowy złoży Wynajmującemu zabezpieczenie opuszczenia i opróżnienia Nabrzeża w formie aktu notarialnego, sporządzonego na koszt

Najemcy, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji obejmującej obowiązek wydania Nabrzeża w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy, nie później niż do daty zakończenia niniejszej Umowy + 7 dni, w przypadku jego nie opuszczenia i nie opróżnienia po rozwiązaniu niniejszej Umowy najmu (art. 777 § 1 pkt 4 KPC).

5. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 2. i 3. zostaną uruchomione przez Wynajmującego, gdy zadłużenie Najemcy z tytułu najmu Nabrzeża osiągnie sumę złożonej kaucji, o której mowa w ust. 2 i będzie pokrywać roszczenia Wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania Nabrzeża.
6. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 3 litera b) i w ust. 4 mogą zostać ustanowione w jednym akcie notarialnym.

§ 10.

[KLAUZULA SALWATORYJNA]

1. Strony uznają wszystkie postanowienia niniejszej Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień niniejszej Umowy, chyba że bez tych postanowień strony niniejszej Umowy by nie zawarły, a nie jest możliwa zmiana lub uzupełnienie niniejszej Umowy w sposób określony w ust. 2.
2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia niniejszej 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 niniejszej 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: e-mail, numer telefonu
 - 2) ze strony Najemcy: e-mail, numer telefonu

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 § 6 ust. 1 niniejszej Umowy
7. Najemca ma obowiązek poinformować Wynajmującego o każdej zmianie adresu do doręczeń. Zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczenia pisma adres wskazany w niniejszej Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Najemca.
8. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią integralną jej część.
9. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: