

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 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.

[Oświadczenie Wynajmującego]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem komunalnego lokalu użytkowego znajdującego się w budynku Przystani Żeglarskiej Żabi Kruk przy ul. Żabi Kruk 15A w Gdańsku, działka nr 233/12 obręb 99, zwanej dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oświadcza, że oddaje w najem komunalny lokal użytkowy znajdujący się na parterze w Obiekcie o powierzchni użytkowej 74 m², w skład którego wchodzi: pomieszczenie kuchenne główne o powierzchni 13,64 m², 2 pomieszczenia kuchenne pomocnicze o powierzchniach: 8,82 m² i 5,05 m², zaplecze kuchenne o powierzchni 21,74 m², korytarz o powierzchni 24,75 m² zwany dalej „Lokalem”.
3. Najemca oświadcza, że poznał usytuowanie oraz stan prawny i fizyczny 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 na okres do lat trzech.

§ 2.

[Przedmiot Umowy]

1. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do korzystania, zaś Najemca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciążące na nim na podstawie niniejszej Umowy obowiązki.
2. Najemca będzie prowadził w Lokalu działalność gastronomiczną.
3. Lokal posiada wyposażenie zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do niniejszej Umowy - Wykaz wyposażenia Lokalu.
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 Wynajmującego oraz przepisy BHP i ppoż. w tym zakresie. Wynajmujący może zmienić regulamin, o czym

- poinformuje Najemcę niezwłocznie. Zmiana regulaminu, nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.
2. Najemca we własnym zakresie opłaca:
 - a) ubezpieczenie majątkowe Lokalu wraz z wyposażeniem na kwotę minimum 50.000,- zł, jak również ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. Kopie zawartej umowy ubezpieczenia plus polisy oraz potwierdzenie opłacania Najemca obowiązany jest złożyć w siedzibie Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Najemca jest obowiązany do utrzymywania obu umów ubezpieczenia przez cały okres trwania niniejszej Umowy plus przekazywania każdej następnej;
 - b) energię elektryczną - według wskazań podlicznika założonego przez Wynajmującego na własny koszt i własnym staraniem, w cenach zakupu energii – miesięcznie po wystawieniu faktury VAT przez Wynajmującego;
 - c) wodę i ścieki - według wskazań wodomierza założonego na własny koszt i własnym staraniem – miesięcznie po wystawieniu faktury VAT przez Wynajmującego;
 - d) wywóz śmieci – na podstawie zawartej umowy z firmą zajmującą się wywozem śmieci. Kopię umowy Najemca zobowiązany jest złożyć w siedzibie Wynajmującego w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Najemca zobowiązany jest do postawienia własnych pojemników na odpady w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego;
 - e) ogrzewanie elektryczne - według wskazań podlicznika założonego na własny koszt i własnym staraniem, w cenach zakupu energii przez Wynajmującego – miesięcznie po wystawieniu faktury VAT przez Wynajmującego;
 - f) podatek od nieruchomości od wynajmowanej powierzchni użytkowej - na zasadach określonych w § 7 niniejszej Umowy.
 3. Najemca zobowiązany jest w okresie trzech miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy do wykonania ścianki szklanej z drzwiami w korytarzu oddzielającej najmowany Lokal od pozostałej części korytarza, w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego, zgodnie z ustawą Prawo budowlane na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów lub prawa do wynagrodzenia za poniesione nakłady. Szklana ścianka w korytarzu musi być kompatybilna z elewacją wewnętrzną i zewnętrzną Obiektu.
 4. Najemca wykonywać będzie prace konserwacyjne, jak również bieżące remonty własnym staraniem i na własny koszt po pisemnym uzgodnieniu zakresu z Wynajmującym, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów lub prawa do wynagrodzenia za poniesione nakłady.
 5. Najemca nie może zlikwidować trwałej adaptacji Lokalu w okresie obowiązywania niniejszej 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 niniejszej Umowy ponosi Najemca.
 8. Najemca zabezpiecza Lokal we własnym zakresie, także gdy nie prowadzi działalności i jest odpowiedzialny za mienie Wynajmującego przez cały okres objęty niniejszą Umową. Przez zabezpieczenie Lokalu Strony rozumieją zabezpieczenie zewnętrzne - właściwe zamki, przestrzeganie przepisów ppoż., zamykanie Lokalu po zakończeniu pracy, dozór.
 9. Najemca zobowiązany jest stosować się do działań koordynacyjnych i porządkowych Wynajmującego obowiązujących na terenie Obiektu.
 10. 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.
 11. Wynajmujący zastrzega sobie stały komisyjny dostęp do zaplecza kuchennego, w którym znajduje się główny zawór wody, a Najemca ma obowiązek udostępnić wejście do Lokalu.
 12. 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 uzgodnionym z Wynajmującym.
 13. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości Lokalu przez cały okres niniejszej Umowy. W razie stwierdzenia przez Wynajmującego naruszenia tego obowiązku, Wynajmujący pisemnie upomni Najemcę i wyznaczy dodatkowy termin pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym.

14. Najemca ma możliwość zagospodarowania terenu przeznaczonego na ogródek gastronomiczny o powierzchni 45 m² (9 m x 5 m) przed budynkiem, w którym mieści się Lokal po pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym oraz za dodatkowy czynsz dzierżawy gruntu, po stawkach zgodnie z Zarządzeniem nr 624/18 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 17 kwietnia 2018 roku.
15. Najemca do własnej dyspozycji uzyska jedną kabinę sanitarną w łazience ogólnodostępnej przyległej do pomieszczenia kuchennego pomocniczego.
16. Najemca zobowiązuje się zapewnić bezpieczeństwo osobom korzystającym z Lokalu.
17. 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, 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 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. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony **od dnia 2018 roku do dnia 2021 roku.**
2. Po wygaśnięciu niniejszej Umowy Najemca zwróci Lokal z wyposażeniem w stanie nie gorszym niż przed wynajęciem lub pokryje koszty doprowadzenia go do tego stanu przez Wynajmującego.
3. Wydanie i zwrot Lokalu z wyposażeniem 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.
4. Niniejsza Umowa zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.

§ 6.

[Czynsz najmu]

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu na konto w Pekao SA Nr 70124012681111001038603968 czynsz według wylicytowanej stawki zł x 74 m² wynajmowanej powierzchni Lokalu = zł netto (słownie: złote ../100) plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, miesięcznie z góry do dziesiątego dnia 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 2005r. 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 Gdański, 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 niniejszej Umowy.

§ 8.

[Rozwiązanie Umowy]

1. Rozwiązanie niniejszej Umowy może nastąpić w każdym czasie za obopólną zgodą Stron.
2. Niniejsza 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 związku z rozwiązaniem niniejszej Umowy przez Wynajmującego w sposób opisany w ust. 2 powyżej Najemcy nie przysługuje jakiejkolwiek odszkodowanie.
4. W przypadku powstania zaległości, o których mowa w ust. 2 powyżej Wynajmujący uprzedzi Najemcę o zamiarze rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym wyznaczając mu dodatkowy termin miesięczny do zapłaty zaległego czynszu.
5. Rozwiązanie niniejszej Umowy w tym trybie nie zwalnia Najemcy od obowiązku zapłacenia Wynajmującemu wszystkich należności.
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 niepełnego miesiąca kalendarzowego opłatę nalicza się przy zastosowaniu dziennej stawki liczonej proporcjonalnie do ilości dni.

§ 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 podpisaniem niniejszej Umowy złożył kaucję zabezpieczającą płatności zobowiązań finansowych Najemcy wobec Wynajmującego w wysokości zł (słownie..... złote ../100), tj. wysokości równej wartości dwumiesięcznych opłat za najem Lokalu (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.
3. Najemca w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej 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 niniejszej Umowy (art. 777 § 1 pkt 5 KPC) do kwoty zł (słownie: złotych .../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 niniejszej 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 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 Lokalu przekroczy sumę złożonych kaucji, o których 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 Lokalu i wydania Lokalu.
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 rozstrzygać będą właściwe sądy powszechne w Gdańsku.
4. Osobami uprawnionymi do składania oświadczeń woli w sprawie wykonania niniejszej Umowy są odpowiednio:
 - 1) ze strony Wynajmującego: Anita Żebrowska, numer telefonu: 510 328 181,
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. 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. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: