

**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, REGON: 000589228, 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.**

**[Oświadczenia Wynajmującego]**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, której powierzono objęcie w administrację Pływalnię Chełm przy ul. Chałubińskiego 13, 80-807 Gdańsk, działka nr 4/5 Obręb 212S zwaną dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oświadcza, że oddaje w najem lokal użytkowy Bar - kawiarnia w Obiekcie, oznaczony numerem 46 o powierzchni użytkowej 54,26 m<sup>2</sup> i kubaturze 168,21 m<sup>3</sup>, zwany dalej „Lokalem”.
3. 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 Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do korzystania, zaś Najemca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciężące na nim na podstawie niniejszej Umowy obowiązki.
2. Najemca będzie prowadził w Lokalu działalność handlowo-gastronomiczną.
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 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 oraz zobowiązuje się do ich przestrzegania. Wynajmujący może zmienić regulamin, o czym poinformuje Najemcę niezwłocznie. Zmiana regulaminu, nie stanowi zmiany 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 na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 50.000,- zł. Kopie każdej z zawartych umów ubezpieczenia oraz polis wraz z potwierdzeniem uiszczenia składki, Najemca obowiązany jest złożyć w siedzibie Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy. Najemca jest obowiązany do utrzymywania obu umów ubezpieczenia przez cały okres trwania Umowy i przedkładania ich Wynajmującemu na każde żądanie, jednak nie rzadziej niż raz w roku, w terminie wygaśnięcia poprzednich umów ubezpieczenia.
  - b) energię elektryczną – według wskazań podlicznika - miesięcznie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego,
  - c) wywóz śmieci – ryczałtowo w wysokości 87,- zł brutto, miesięcznie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego;
  - d) wodę i ścieki, związane ze swoją działalnością ryczałtowo w wysokości 65,- zł brutto, miesięcznie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego,
  - e) centralne ogrzewanie - proporcjonalnie do zajmowanej kubatury – miesięcznie w okresie grzewczym, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Czas trwania okresu grzewczego będzie ustalany przez Wynajmującego w porozumieniu z Najemcą każdego roku Umowy.
  - f) podatek od nieruchomości od wynajmowanej powierzchni użytkowej Lokalu - na zasadach określonych w § 7 umowy.
3. Najemca wykonywać będzie prace konserwacyjne, jak również bieżące remonty własnym staraniem i na własny koszt, po uprzednim pisemnym uzgodnieniu zakresu prac 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 niniejszej Umowy i po jej zakończeniu.
  5. Wystrój Lokalu na potrzeby prowadzonej działalności i dodatkowe wyposażenie nie wymaga zgody Wynajmującego, o ile prowadzone prace nie ingerują w konstrukcję Lokalu.
  6. Stan podliczników pomiarowych spisuje się w dniu przekazania oraz odbioru Lokalu protokołem zdawczo - odbiorczym.
  7. Wszelkie koszty i opłaty wynikające z tytułu zawarcia niniejszej Umowy ponosi Najemca.
  8. 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.
  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. 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 m<sup>2</sup> w miejscu uzgodnionym uprzednio z Wynajmującym.
  12. 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.
  13. Najemca zobowiązuje się zapewnić bezpieczeństwo osobom korzystającym z Lokalu.
  14. 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 Umowy, włącznie z prawem wejścia do Lokalu w jego obecności lub w obecności jego przedstawiciela. Jeżeli Wynajmujący nie zamierza wchodzić do Lokalu, wówczas

- nie ma obowiązku informować Najemcy o zamiarze przeprowadzenia kontroli, w przeciwnym wypadku Wynajmujący poinformuje w sposób określony w 11 ust. 5 Umowy, 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, 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 lub 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. Umowa zostaje zawarta na czas określony **od dnia ..... 2018 roku do dnia .....2021 roku.**
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca zwróci Lokal w stanie niepogorszonym niż przed wynajęciem, z tym zastrzeżeniem, że Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Lokalu, będące następstwem prawidłowego użytkowania, 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, z tym zastrzeżeniem, że wydanie Lokalu nastąpi po przedłożeniu Wynajmującemu przez Najemcę zabezpieczeń, o których mowa w § 9 ust. 3 i 4 Umowy. 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. Umowa najmu 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 **54,26 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni lokalu = ..... zł netto (słownie: .....)** powiększony o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, miesięcznie z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne będą naliczane Najemcy od dnia wydania Lokalu zgodnie z § 5 ust. 3 Umowy.

2. W okresach, gdy Obiekt nie jest czynny powyżej 30 dni Najemca nie płaci za ten okres czynszu najmu. Obowiązują go jednak w tym okresie inne opłaty związane z wynajmowanym Lokalem w szczególności opłaty z tytułu energii elektrycznej i innych.
3. Czynsz najmu może zostać podwyższony zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 r. oraz odpowiednim Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska.
4. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu najmu naliczane zostaną odsetki ustawowe za opóźnienie
5. Wadium wniesione przed przetargiem zostanie zaliczone na poczet czynszu najmu.
6. 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 do w/w wydziału 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, w szczególności niezapłacenia przez Najemcę w terminie czynszu najmu lub innych opłat za dwa pełne okresy płatności lub w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień § 3 ust. 2 lit. a), § 9 ust. 3 lub 4 Umowy.
3. W związku z rozwiązaniem Umowy przez Wynajmującego w sposób opisany w ust. 2 powyżej Najemcy nie przysługuje jakiejkolwiek odszkodowanie.
4. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę w terminie czynszu najmu lub innych opłat za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący uprzedzi Najemcę o zamiarze rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym wyznaczając mu dodatkowy termin miesięczny do zapłaty zaległego czynszu.
5. Rozwiązanie Umowy w tym trybie określonym w ust. 1, 2, 3 lub 4, nie zwalnia Najemcy od obowiązku zapłacenia Wynajmującemu wszystkich należności, wynikających z Umowy, powstałych do dnia rozwiązania Umowy, z zastrzeżeniem ust. 6 poniżej.
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 Umowy oraz opłaty, o których mowa w § 3 ust. 2 lit. b) – e) Umowy.
7. W przypadku, gdy okres bezumownego korzystania z Lokalu będzie krótszy niż miesiąc, Najemca będzie płacił Wynajmującemu wynagrodzenie i opłaty, o których mowa w ust. 6 powyżej, w stosunku proporcjonalnym do okresu bezumownego korzystania z Lokalu.

#### § 9.

##### **[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: .....), 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 ubezpieczeniowej.

i 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 z całego swojego majątku w przypadku nie wywiązania się wobec Wynajmującego z 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 terminie do dnia ..... r., to jest do upływu 1 roku od końca umówionego okresu najmu, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy.

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 przypadku jego nie opuszczenia i nie opróżnienia po ustaniu (wygaśnięciu lub rozwiązaniu) Umowy najmu (art. 777 § 1 pkt 4 KPC).

5. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 2. i 3. powyżej 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.

7. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 Umowy muszą być aktualne w całym okresie obowiązywania Umowy pod rygorem jej rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 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 Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny ze względu na siedzibę Wynajmującego.

4. Osobami uprawnionymi do składania oświadczeń woli w sprawie wykonania Umowy są odpowiednio:

1) ze strony Wynajmującego: Wojciech Groszewski, numer telefonu: 517-806-662

e-mail: wojciech.groszewski@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. 5 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 Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Najemca.
8. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**