

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

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

[Oświadczenie Wynajmującego]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, której powierzono objęcie w administrację Kompleks Sportowy przy ul. Traugutta 29 w Gdańsku, działka nr 673/12, obręb 55, KW GD1G/00255344/8, zwany dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oświadcza, że oddaje w najem lokal użytkowy w Obiekcie o łącznej powierzchni 63,37 m² i kubaturze 164,76 m³, 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 niniejszej 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 administracyjną związaną ze sportem.
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. 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 na kwotę minimum 50 000,-zł, jak również ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności na sumę nie mniejszą niż

- 50 000,-zł. Kopie zawartej polisy plus umowy ubezpieczenia Najemcy zobowiązany jest złożyć w siedzibie Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
- b) energię elektryczną - wg wskazań podlicznika – miesięcznie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego,
 - c) wywóz śmieci - ryczałtowo według ustaleń Wynajmującego - miesięcznie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego,
 - d) wodę i ścieki, związane ze swoją działalnością, wg podlicznika - 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. Okres grzewczy będzie ustalany przez Wynajmującego w porozumieniu z Najemcą każdego roku niniejszej Umowy.
 - f) podatek od nieruchomości od wynajmowanej powierzchni użytkowej - na zasadach określonych w §7. niniejszej Umowy.
3. Najemca wykonywać będzie bieżące remonty Lokalu własnym staraniem i na własny koszt po 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 niniejszej Umowy i po jej zakończeniu.
 5. Wystrój Lokalu na potrzeby prowadzonej działalności i wyposażenie nie wymaga zgody Wynajmującego, o ile prowadzone prace nie ingerują w konstrukcję Lokalu.
 6. Stan liczników pomiarowych spisuje się w dniu przekazania oraz odbioru Lokalu protokołem zdawczo - odbiorczym.
 7. Wszelkie koszty i opłaty wynikające z tytułu zawarcia niniejszej Umowy najmu 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 0,7 m² w miejscu uprzednio ustalonym z Wynajmującym.
 12. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości Lokalu przez cały okres trwania niniejszej Umowy. W razie stwierdzenia przez Wynajmującego naruszenia tego obowiązku, Wynajmujący pisemnie upomni Najemcę i wyznaczy dodatkowy termin na uporządkowanie Lokalu pod rygorem rozwiązania niniejszej 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 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. **Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia 2018 roku do dnia 2021 roku.**
2. Po wygaśnięciu niniejszej 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 Nieruchomości 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. 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 **63,37 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. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu najmu naliczone zostaną odsetki ustawowe.
3. 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.
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 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 lub w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień § 9 ust. 3 lub 4 niniejszej Umowy.
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 lub innych opłat wskazanych w niniejszej Umowie, z zapłatą których Najemca pozostaje w opóźnieniu.
5. Rozwiązanie niniejszej Umowy w tym trybie nie zwalnia Najemcy od obowiązku zapłacenia Wynajmującemu wszystkich należności wynikających z niniejszej Umowy lub opłat, o których mowa w § 6 niniejszej Umowy, powstałych w trakcie trwania niniejszej Umowy.
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.

§ 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 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 oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
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: Aleksandra Suwara, numer telefonu: 501 026 582, 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: