

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu 2019 roku w Gdańsku (dalej jako „Umowa”) 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
Paszковского – 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, położone przy ulicy Wartkiej, znajdujące się w zasobie Gminy Miasta Gdańska.
2. Wynajmujący oświadcza, że oddaje w najem Nabrzeże VIII-A o długości 20 mb, położone w Gdańsku, przy ulicy Wartkiej od strony Ujścia rzeki Raduni, działka nr 384/6, obręb 90, według mapy sytuacyjnej stanowiącej Załącznik Nr 1 do Umowy, zwane dalej „Nabrzeżem”.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Nabrzeża oraz Protokołem okresowej kontroli stanu technicznego budowli hydrotechnicznej Nr 5/2019 będącym Załącznikiem Nr 2 do Umowy, i nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu technicznego.
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 Nabrzeża na okres do 3 lat.

§ 2.

[Przedmiot Umowy]

1. Na warunkach określonych w Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy Nabrzeże do korzystania, zaś Najemca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciężące na nim na podstawie Umowy obowiązki.
2. Nabrzeże przeznaczone jest na cumowanie jednostki pływającej (dalej jako „Jednostka”) i prowadzenie działalności handlowo-gastronomicznej bez prawa do ustawienia ogródka gastronomicznego na przyległym terenie.

§ 3.

[Czas trwania Umowy]

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony, tj. **od dnia 2019 roku do dnia 2022 roku.**

2. W dniach, w których Gmina Miasta Gdańska będzie organizatorem, współorganizatorem lub partnerem imprez plenerowych i żeglarskich, a użytkowany teren będzie niezbędny do ich zabezpieczenia, Najemca zobowiązany jest do opuszczenia Nabrzeża pod rygorem natychmiastowego rozwiązania Umowy bez prawa do roszczeń finansowych. O terminach wydarzeń Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę minimum 14 dni przed ich rozpoczęciem. W wypadku zmiany terminu imprez Wynajmujący informuje Najemcę na piśmie lub drogą elektroniczną.
3. Umowa najmu zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.
4. 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.
5. 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 odcinka w mb) x ilość dni w danym miesiącu, powiększony o 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 2020 roku i w roku następnym 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.

§ 5.

[OBOWIĄZKI NAJEMCY]

1. Najemca, oprócz czynszu najmu określonego w § 4. opłaca także:
 - a) energię elektryczną i wodę na podstawie zawartych przez Najemcę umów z gestorami sieci,
 - b) wszelkie opłaty i podatki wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących w szczególności z Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne,
 - c) 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 dostarczyć Wynajmującemu nie później niż 7 dni od dnia przekazania Nabrzeża.
2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów, o których mowa w § 5 ust. 1 lit. a Umowy, na pobór energii elektrycznej i wody przy Nabrzeżu z gestorami sieci w terminie 14 dni od dnia przekazania Nabrzeża.
 3. Za okres od dnia przekazania Nabrzeża do dnia zawarcia umów z gestorami sieci elektrycznej i wodnej, Najemca opłaci energię elektryczną i wodę Wynajmującemu na podstawie podliczników po wystawieniu faktury VAT przez Wynajmującego.
 4. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu jak i osobom trzecim powstałe w związku z korzystaniem przez nich z Nabrzeża.
 5. Za bezpieczeństwo osób korzystających z Jednostki, zwłaszcza podczas wchodzenia i wychodzenia z niej odpowiada Najemca.
 6. 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.
 7. 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 ciążą na Najemcy, po pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym.
 8. Najemca zobowiązany jest stosować się do poleceń Wynajmującego wynikających z działań koordynacyjnych i porządkowych związanych ze sposobem korzystania z Nabrzeża. Ponadto, Najemca na każdorazowe żądanie Wynajmującego ma obowiązek udostępnić Nabrzeże celem dokonania przeglądów okresowych Nabrzeża oraz badań sondażowych zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
 9. Najemca zobowiązany jest do wykonania zaleceń z protokołów kontroli Nabrzeża będące następstwem nieprawidłowego użytkowania Nabrzeża oraz braku bieżącej konserwacji Nabrzeża, urządzeń cumowniczych i wyposażenia na własny koszt.
 10. 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.
 11. 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 (tj. Dz. U. z 2014r. poz.112).
 12. Najemca zobowiązany jest do zminimalizowania emisji nieprzyjemnych zapachów w obrębie Jednostki pływającej.
 13. Najemca ponosi odpowiedzialność za czystość Nabrzeża, tj. 2,5 m od skraju Nabrzeża na całej długości oraz na terenie przyległym, w szczególności usuwanie i wywożenie śmieci, odchwaszczanie, usuwanie piasku i wszelkich innych zanieczyszczeń, odśnieżanie, mycie barierok, konserwacja urządzeń cumowniczych i ratunkowych. Najemca ma obowiązek uprzątnięcia Nabrzeża codziennie do godziny 8⁰⁰, jak również codziennie przed i po godzinach prowadzenia działalności, zgodnie z Uchwałą Nr VI/95/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska (tj. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2018 r., poz. 3863).
 14. Najemca jest zobowiązany do ustawienia sprzętu ratunkowego na Nabrzeżu, dostępnego dla wszystkich użytkowników Nabrzeża przez cały okres trwania Umowy. W terminie 3 miesięcy od dnia przekazania Nabrzeża posadowienia postumentu ze sprzętem ratunkowym w uzgodnieniu z Wynajmującym na własny koszt oraz bieżącego uzupełniania środków ratunkowych, konserwacji urządzeń cumowniczych raz w roku od listopada do marca lub na bieżąco w przypadku ich uszkodzenia, bądź nieestetycznego wyglądu.
 15. Najpóźniej w dniu postawienia Jednostki przy Nabrzeżu, Najemca zobowiązany jest dostarczyć przedstawicielowi Wynajmującego poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię aktualnej Karty Bezpieczeństwa Jednostki pływającej.
 16. Zabrania się prowadzenia jakichkolwiek prac remontowych na Jednostce w okresie jej postoju przy Nabrzeżu.

17. Najemca jest zobligowany do spełnienia następujących warunków:
 - a) Jednostka musi być wyposażona w silnik stacjonarny lub przyczepny zapewniający zdolność manewrową,
 - b) wygląd zewnętrzny (estetyka) Jednostki pływającej nie może budzić zastrzeżeń Wynajmującego i musi być zgodny z wytycznymi Działu Użytkowania Przestrzeni Publicznej Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni,
 - c) zanurzenie Jednostki nie może być większe niż 3 m zgodnie z Atlasem zanurzeń opublikowanym przez Urząd Morski w Gdyni,
 - d) Jednostka powinna posiadać wszelkie wymagane prawem dokumenty dotyczące stanu technicznego Jednostki, jej bezpieczeństwa, pozwolenia w zakresie prowadzonej działalności.
18. Najemcy nie wolno wykonywać prób silników Jednostki na uwięzi.
19. Najemcę obowiązuje całkowity zakaz umieszczania banerów i plakatów reklamowych oraz wszelkich innych instalacji na całej długości najmowanego Nabrzeża.
20. W sprawach nieuregulowanych w 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 Umowy, włącznie z prawem wejścia na Jednostkę 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 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 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. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w § 5. stwierdzonych przez przedstawicieli Wynajmującego, bądź nie zastosowaniu się do pisemnych upomnień Najemcy zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1.000,- zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde stwierdzone naruszenie.
2. Wynajmujący ma prawo dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych w Umowie kar umownych.

§ 8.

[ROZWIĄZANIE UMOWY]

1. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w każdym czasie za obopólną zgodą Stron.
2. Z zastrzeżeniem wcześniejszych postanowień Umowy, Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego, w szczególności w przypadku:
 - a) nie zapłacenia przez Najemcę w terminie czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności,
 - b) nie wykonania przez Najemcę obowiązków określonych w § 5. i § 9. Umowy, po uprzednim wezwaniu przez Wynajmującego do zaprzestania naruszeń i po bezskutecznym upływie wyznaczonego w tym wezwaniu terminu do zaprzestania naruszeń,– stanowiące ciężkie naruszenie obowiązków określonych Umową.

§ 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 (słownie:), tj. wysokości wartości dwumiesięcznych opłat za najem Nabrzeża (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
- w każdym przypadku na czas nie krótszy niż czas trwania Umowy.
3. Najemca w terminie 14 dni od zawarcia 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 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 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 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 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 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 rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Osobami uprawnionymi do składania oświadczeń woli w sprawie wykonania Umowy są odpowiednio:
 - 1) ze strony Wynajmującego: Anita Żebrowska, e-mail biuro@sportgdansk.pl, numer telefonu 510-328-181,
 - 2) ze strony Najemcy: e-mail, numer telefonuZmiana 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 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 Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Najemca.
8. Załączniki do Umowy stanowią integralną jej część.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

Załącznik:

1. Załącznik Nr 1 – mapa sytuacyjna,
2. Załącznik Nr 2 – Protokół okresowej kontroli.