

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu 2020 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, REGON: 000589228
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 Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej
Polskiej,

zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1.

[Oświadczenia]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem Pływalni Chełm przy ul. Chałubińskiego 13 80-807 Gdańsk, działka nr 4/5 Obręb 212S zwanej dalej „Pływnią Chełm” lub „Obiektem” i na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania Pływnią Chełm w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień Umowy, co najmniej przez okres jej obowiązywania.
2. Najemca oświadcza, że poznał usytuowanie oraz stan Obiektu i nie ma w związku z tym żadnych zastrzeżeń.
3. Wynajmujący oświadcza, że oddaje w najem 2,5 m² powierzchni korytarza w Pływalni Chełm, zwanej dalej „Miejscem”, pod ustawienie szt. automatów sprzedażowych, zwanych dalej „Automatami” oraz 1 m² powierzchni korytarza pod ustawienie dozownika wody pitnej, zwanej dalej „Dozownikiem”, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym Załącznik Nr 1 do Umowy.
4. Najemca oświadcza, że Automaty spełniają wszelkie wymagane przepisami prawa normy.
5. Ponadto Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 694/17 z dnia 26 kwietnia 2017 roku Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do najmu administrowanych nieruchomości na okres do 3 lat.

§ 2.

[Przedmiot Umowy]

1. Na warunkach określonych w Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy Miejsce do korzystania, zaś Najemca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciężące na nim na podstawie Umowy obowiązki.
2. Na warunkach określonych w Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy bezpłatnie 1 m² korytarza pod Dozownik do korzystania, zaś Najemca zobowiązuje się wykonać inne ciężące na nim na podstawie Umowy obowiązki.
3. Automaty określone w § 1 ust. 3 stanowią własność Najemcy i służą do prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży
.....

4. Dozownik określony w § 1 ust. 3 stanowi własność Najemcy i służy do bezpłatnego dostępu do wody pitnej użytkownikom Pływalni Chełm.
5. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmienić celu i sposobu użytkowania Miejsca pod Automaty i powierzchni korytarza pod Dozownik ani przeznaczenia urządzeń na nim umieszczonych, ani podnajmować, oddawać w nieodpłatne używanie, ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z najmu Miejsca z osobą trzecią.
6. Wynajmującemu, poza sytuacjami określonymi w Umowie, nie przysługują żadne prawa w stosunku do zainstalowanych Automatów i Dozownika, w szczególności do:
 - a) sprzedania,
 - b) wykorzystania jako przedmiot rozliczeń z osobami trzecimi,
 - c) zmiany pod względem wyglądu zewnętrznego.

§ 3.

[Obowiązki Najemcy]

§ 3.1.

[Obowiązki Najemcy w zakresie Miejsca pod Automaty]

1. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją Automatów,
 - b) zapewnienia estetycznego wyglądu Automatów oraz utrzymania w czystości terenu wokół Automatów,
 - c) zwrotu Miejsca w stanie nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania Miejsca, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w terminie 7 dni od dnia jej zakończenia, w szczególności do usunięcia Automatów na własny koszt,
 - d) terminowego uiszczenia czynszu najmu określonego w § 5. Umowy.
2. Wynajmujący udostępni przyłącze elektryczne, a Najemca na własny koszt doprowadzi instalację elektryczną do Automatów. Warunki podłączenia do sieci elektrycznej Najemca ustali z kierownikiem Pływalni Chełm. Najemcy nie przysługuje z tego tytułu żadne roszczenie, w szczególności o zwrot nakładów lub ich równowartości. Wynajmujący jest uprawniony, wedle swojego wyboru, do zatrzymania nakładów bez wynagrodzenia dla Najemcy lub do żądania przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Najemca we własnym zakresie opłaca energię elektryczną na podstawie podlicznika, zamontowanego przez Wynajmującego, w cenach zakupu energii przez Wynajmującego – miesięcznie po wystawieniu faktury VAT przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący, w wyjątkowych sytuacjach, w szczególności spowodowanych zagrożeniem życia lub zdrowia osób korzystających z Pływalni Chełm, lub zmianą warunków technicznych lub prawnych Pływalni Chełm, takich jak np. zmiana przebiegu dróg ewakuacyjnych, zastrzega sobie możliwość zmiany Miejsca lokalizacji Automatów, o czym zobowiązuje się powiadomić niezwłocznie Najemcę.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 powyżej, Najemca:
 - a) jest zobowiązany do przestawienia Automatów we wskazane przez Wynajmującego miejsce, własnym staraniem w terminie 7 dni od dnia otrzymania mailowego zawiadomienia, z zastrzeżeniem lit. b) poniżej, lub,
 - b) jest uprawniony wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia.
6. W przypadku, o którym mowa w § 3.1. ust. 5 lit. a) Umowy postanowienie § 3.1. ust. 2 i 3 Umowy stosuje się odpowiednio.
7. W przypadku, o którym mowa w § 3.1. ust. 5 lit. b) Umowy czynsz najmu będzie obliczony zgodnie z § 5. ust. 1 Umowy, w stosunku proporcjonalnym do liczby dni trwania najmu w miesiącu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
8. Najemca zobowiązany jest stosować się do działań koordynacyjnych lub porządkowych prowadzonych przez Wynajmującego lub osoby przez niego upoważnione na Pływalni Chełm, w szczególności w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia.

9. Najemca zobowiązuje się, w ramach działalności o której mowa w § 2. ust. 3 powyżej, przestrzegać wszelkich norm i przepisów prawa, w szczególności związanych ze sprzedażą żywności lub napojów, ich opakowaniem i prawidłowym oznaczeniem.

§ 3.2.

[Obowiązki Najemcy w zakresie ustawienia Dozownika]

1. Najemca ma obowiązek ustawienia Dozownika do napełniania bidonu, butelki i innych pojemników, bezdotykowego, z filtracją wody, posiadającego estetyczny wygląd, zasilanego wodą z sieci wodociągowej.
2. Ze względu na umiejscowienie Dozownik musi charakteryzować się estetycznym wykonaniem, trwałością i jednolitością konstrukcji oraz dobrą jakością zastosowanych przy jego budowie materiałów.
3. Dozownik ma zapewnić możliwość napełniania butelek, bidonów i innych pojemników w sposób bezdotykowy.
4. Dozownik powinien zapewniać odpowiedni komfort korzystania z niego, tzn.:
 - a) urządzenie nie powinno powodować nadmiernego hałasu zarówno w czasie poboru wody, jak też w czasie oczekiwania na pobór;
 - b) urządzenie winno posiadać czytelną i zrozumiałą (intuicyjną) grafikę w zakresie korzystania i obsługi;
 - c) na urządzeniu lub w jego pobliżu winna znajdować się instrukcja obsługi w języku polskim (czytelna i zrozumiała);
 - d) w widocznym miejscu na urządzeniu winna znajdować się informacja o terminie przeprowadzonej sanityzacji i ew. terminie następnej sanityzacji.
5. Dozownik winien zapewniać:
 - a) filtrację wody;
 - b) usuwać szkodliwe zanieczyszczenia chemiczne i biologiczne;
 - c) pozostawić wszystkie składniki mineralne mające pozytywny wpływ na organizm człowieka.
6. Najemca zobowiązany jest do dostawy Dozownika, montażu, ustawienia w miejscu użytkowania,
7. Najemca na własny koszt i własnym staraniem podłączy dozownik wody pitnej do lokalnej sieci wodociągowej.
8. Najemca we własnym zakresie opłaca energię elektryczną na podstawie podlicznika zamontowanego przez Wynajmującego w cenach zakupu energii przez Wynajmującego – miesięcznie po wystawieniu faktury VAT przez Wynajmującego.
9. Podłączenie i eksploatacja Dozownika na koszt Najemcy, zgodnie z instrukcją producenta. Koszty jednorazowe wymiany części eksploatacyjnych ponosi Najemca.
10. Ingerencja w konstrukcję ściany lub podłogi budynku w celu montażu Dozownika wymaga zgody Wynajmującego.
11. Utrzymanie Dozownika w czystości po stronie Najemcy.
12. Najemca ma obowiązek zapewnienia bezpłatnego, bezpiecznego korzystania z Dozownika przez użytkowników Pływalni Chełm.
13. Najemca dostarczy Wynajmującemu instrukcję obsługi Dozownika w dniu jego montażu.
14. Najemca ponosi koszty sanityzacji oraz regularnego serwisu i okresowej wymiany filtrów Dozownika.
15. Koszty zużycia wody ponosi Wynajmujący.
16. Celem zapewnienia ciągłości w korzystaniu z Dozownika odbywać się winien proces sanityzacji (w częstotliwości zgodnej z wytycznymi producenta Dozownika oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami sanitarnymi, lecz nie rzadziej niż raz na pół roku, proces potwierdzony protokołem przedłożonym Wynajmującemu w terminie najpóźniej 7 dni od dnia przeprowadzenia sanityzacji).
17. Najemca jest zobowiązany usuwać wady Dozownika w terminie 7 dni od dnia ich zgłoszenia przez Wynajmującego. Zgłoszenie wady dla swej skuteczności wymaga przesłania bądź telefonicznego zgłoszenia przez Wynajmującego informacji zawierającej opis wady na adres poczty elektronicznej Najemcy lub telefon nr

18. W przypadku braku przeprowadzenia sanityzacji Dozownika zgodnie z instrukcją eksploatacji Dozownika, potwierdzonej protokołem przedłożonym Wynajmującemu w terminie najpóźniej 7 dni od dnia przeprowadzenia sanityzacji, Wynajmujący ma prawo nałożyć na Najemcę karę umowną w wysokości 10% miesięcznego czynszu określonego w § 5. ust. 1. oraz wyłączyć Dozownik z użytkowania.
19. W przypadku wyłączenia Dozownika z użytkowania z powodu braku sanityzacji, awarii, braku usunięcia wad Dozownika, Najemca ma obowiązek przywrócić Dozownik do użytku w terminie do 7 dni roboczych od dnia wyłączenia Dozownika z użytkowania.
20. W przypadku nie przywrócenia do użytkowania Dozownika w terminie wskazanym w ust. 17 powyżej, Wynajmujący ma prawo nałożyć na Najemcę karę umowną w wysokości 10% miesięcznego czynszu określonego w § 5. ust. 1.
21. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy w przypadku co najmniej 3-krotnego naliczenia kary umownej.
22. Najemca zobowiązany jest do zwrotu powierzchni korytarza oddanego w najem pod Dozownik w stanie nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w terminie 7 dni od dnia jej zakończenia, w szczególności do usunięcia Dozownika na własny koszt.

§ 4.

[Czas trwania Umowy]

1. Umowę zawiera się na czas określony **od dnia 2020 roku do dnia 2023 roku.**
2. Wydanie i zwrot Miejsca pod ustawienie Automatów oraz powierzchni korytarza pod ustawienie Dozownika 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.
3. Umowa najmu zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.

§ 5.

[Czynsz najmu]

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu na konto Pekao SA Nr 70124012681111001038603968 czynsz najmu miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego, według wzoru:
zaferowana stawka netto zł x 2,5 m² x ilość dni w danym miesiącu, plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem § 3. 1. ust. 7 Umowy.
2. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu najmu naliczane zostaną odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. Czynsz najmu ustalony w ust. 1 począwszy od 1 maja 2021 roku i w każdym kolejnym roku Umowy podlega waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni (w przypadku deflacji czynsz nie ulega zmianie).
4. W okresach, gdy z przyczyn obiektywnych oraz niezależnych od Najemcy Obiekt nie jest czynny (np. skutek zanieczyszczenia wody w Pływalni Chełm), Najemca nie płaci za ten okres czynszu najmu. Obowiązują go jednak w tym okresie inne opłaty związane z wynajmowanym Miejscem w szczególności opłaty z tytułu energii elektrycznej i innych.
5. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie.
6. Wadium wniesione przed złożeniem oferty zostanie zaliczone na poczet czynszu najmu.
7. 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

§ 6.

[Odpowiedzialność]

1. Po zakończeniu Umowy Najemca zwróci Wynajmującemu Miejsce pod Automaty oraz powierzchnię korytarza oddanego w najem pod Dozownik w stanie nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu, lub pokryje koszty doprowadzenia Miejsca i korytarza do stanu pierwotnego, poniesione przez Wynajmującego.
2. Wynajmującemu służy prawo przeprowadzania kontroli działalności Najemcy, nawet pod nieobecność Najemcy.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim powstałe w związku z ustawieniem i korzystaniem z Automatów i Dozownika oraz w związku z produktami udostępnionymi do sprzedaży w Automatach.
4. Wynajmujący nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku niezgodnego z przeznaczeniem przygotowania i używania Automatów lub w związku z produktami udostępnionymi do sprzedaży w Automatach.
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 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.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek działania siły wyższej lub działania osób trzecich.

§ 7.

[Rozwiązanie Umowy]

1. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w każdym czasie za obopólną zgodą Stron.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku naruszenia jej postanowień przez Najemcę, a w szczególności niezapłacenia przez Najemcę czynszu najmu za jeden pełny okres płatności lub niezapłaceniu odsetek od zaległego czynszu najmu przez 14 dni. Rozwiązanie Umowy w tym trybie nie zwalnia Najemcy od obowiązku wpłacenia Wynajmującemu czynszu najmu za miesiąc, w którym nastąpiło rozwiązanie Umowy z tej przyczyny.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, po bezskutecznym upływie terminu określonego w § 3.1. ust. 1 lit. c) Umowy, Wynajmujący ma prawo usunąć Automaty z Miejsca i zmagazynować je na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu opłatę z tytułu magazynowania Automatu w wysokości 100% stawki czynszu brutto za ostatni pełny miesiąc trwania Umowy.
4. W przypadku, gdy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy z jakiegokolwiek przyczyny, a przed skorzystaniem przez Wynajmującego z uprawnienia, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Najemca będzie korzystał bezumownie z Miejsca i zapłaci Wynajmującemu miesięcznie wynagrodzenie za

bezumowne korzystanie z Miejsca w wysokości według wzoru: **obowiązująca stawka w danym okresie netto zł x 2,5 m² x ilość dni w danym miesiącu bezumownego korzystania, powiększone o obowiązującą stawkę podatku VAT.**

§ 8.

[Zabezpieczenie wykonania Umowy]

1. Przed podpisaniem Umowy Najemca złożył zabezpieczenie płatności czynszu najmu lub innych zobowiązań o charakterze pieniężnym, w formie kaucji zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych Najemcy wobec Wynajmującego w wysokości co najmniej wartości jednomiesięcznego czynszu brutto, liczonego jako 30 dni kalendarzowych, wynikającego z Umowy, tj. zł (słownie: 00/100), płatnej na konto w banku **Pekao SA Nr 46124012681111001038604109.**
2. W przypadku potrącenia przez Wynajmującego z kaucji kwoty nią zabezpieczonej, Najemca zobowiązany będzie w wyznaczonym terminie przez Wynajmującego do uzupełnienia kwoty kaucji do pełnej wysokości. W razie nieuczynienia zadość temu zobowiązaniu, Wynajmujący będzie miał prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 9.

[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 poniżej.
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.

§ 10.

[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: Wojciech Groszewski,
e-mail biuro@sportgdansk.pl, numer telefonu 517 806 662,
 - 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 § 10. 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. 2 Umowy.

7. Najemca ma obowiązek poinformować Wynajmującego o każdej zmianie adresu do doręczeń.
Zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczenia pisma na 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 – załącznik graficzny