

UMOWA NAJMU
na okres 10 lat
NR

zwana dalej jako „**Umowa**”, zawarta w dniu 2025 roku w Gdańsku pomiędzy:

Gminą Miasta Gdańska, adres: ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 5830011969, REGON 191675570,
w imieniu której działa **Gdański Ośrodek Sportu**, adres: ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk, NIP 5830010579, REGON: 000589228, reprezentowany przez:
Kamila Koniuszewskiego – pełniącego obowiązki Dyrektora GOS,
zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....
Adres: zam.,
PESEL:
Prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:.....
Adres:
NIP....., REGON.....
zwaną/ym dalej „**Najemcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**” lub z osobna „**Stroną**”,

o następującej treści:

§ 1.
[Oświadczenia]

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) Gdański Ośrodek Sportu jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, której powierzono w trwały zarząd Miejską Halę Sportową przy ul. Kołobrzeskiej 61 w Gdańsku, znajdujący się na działce nr 21/2, obręb ewidencyjny 0021, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ prowadzi księgę wieczystą **KW GD1G/00248393/4**, zwaną dalej „**Obiektem**”;
- 2) w Obiekcie znajduje się lokal użytkowy o pow. 209,27 m², zwany dalej „**Lokalem**”, składający się z następujących pomieszczeń:
 - a) 7 pokoiów o pow.: 11 m², 10 m², 10 m², 13,64 m², 10,46 m², 16,13 m², 22,20 m²,
 - b) 3 toalety o pow. 6,00 m² każda,
 - c) pomieszczenie gospodarcze o pow. 6,13 m²,
 - d) pomieszczenie Recepcji o pow. 6,83 m²,
 - e) korytarze o pow. 33,72 m²,
 - f) atrium o pow. 22,55 m²,
 - g) sauna o pow. 25,76 m²,
 - h) toaleta przy saunie o pow. 2,85 m²,

- 3) rozkład pomieszczeń w Lokalu oraz jego lokalizację w Obiekcie określa załącznik graficzny stanowiący **Załącznik Nr 1** do Umowy;
 - 4) Zwymiarowanie powykonawcze Lokalu, przeprowadzone po wykonaniu prac adaptacyjnych, będzie stanowiło podstawę do ustalenia jego rzeczywistej powierzchni najmu oraz wysokości należnego czynszu;
 - 5) Prezydent Miasta Gdańska upoważnił pełniącego obowiązki Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do wynajmowania zarządzanych lokali na okres do 10 lat, na podstawie Zarządzenia Nr 1830/25 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 10 października 2025 r.;
 - 6) Oddanie w najem Lokalu oraz zawarcie niniejszej Umowy zostało uzgodnione z Dyrektorem Biura Prezydenta ds. Sportu lub jego zastępcą zgodnie z **§ 2** zarządzenia, o którym mowa w pkt 5.
2. Najemca oświadcza, że:
- 1) zna usytuowanie oraz stan Obiektu i nie zgłasza z tego tytułu zastrzeżeń;
 - 2) znany jest mu stan techniczny Lokalu i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń.

§ 2.

[Przedmiot Umowy]

1. Na warunkach określonych w Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do korzystania na czas oznaczony w **§ 3**, zaś Najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz i wykonywać inne ciężące na nim na podstawie Umowy obowiązki.
2. Najemca będzie prowadził w Lokalu wyłącznie działalność usługową związaną ze sportem, rehabilitacją, odnową biologiczną.
3. Najemca bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie w formie aneksu do Umowy, nie może zmienić:
 - 1) celu lub sposobu używania Lokalu, w tym również zakresu działalności, o której mowa w **ust. 2**,
 - 2) podnajmować, oddawać w nieodpłatne używanie Lokalu ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z Lokalu z osobą trzecią.
4. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot jakichkolwiek nakładów poczynionych na Lokalu lub wynagrodzenia z tytułu tych nakładów. Nakłady te przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego z momentem ich poczynienia. Przez nakłady Strony rozumieją w szczególności całość wydatków Najemcy poniesionych w celu realizacji „Koncepcji adaptacji Lokalu”, o której mowa w załączniku nr 3 do niniejszej Umowy.

§ 3.

[Czas trwania Najmu]

1. Najemca uprawniony jest do korzystania z Lokalu przez okres **10 lat**, poczynając od dnia wydania Lokalu, ale nie dalej niż **do dnia 2035 r.**
2. Umowa najmu zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.

§ 4.

[Wydanie i zwrot Lokalu]

1. Wydanie i zwrot Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu Stron.
2. W razie nieobecności Najemcy lub jego przedstawicieli, Wynajmujący jest uprawniony do sporządzenia samodzielnie jednostronnego protokołu, o którym

- mowa w **ust. 1**. W przypadku sporządzenia jednostronnego protokołu, Wynajmujący poinformuje o tym Najemcę.
3. Wydanie Lokalu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi w terminie **14 dni** od zawarcia Umowy. Wydanie Lokalu w terminie późniejszym niż określony w zdaniu poprzednim nie powoduje wydłużenia okresu trwania najmu określonego w **§ 3 ust. 1**.
 4. Wynajmujący może odmówić Najemcy wydania Lokalu do momentu złożenia przez Najemcę zabezpieczeń, o których mowa w **§ 8 ust. 1**.
 5. Najemca zobowiązany jest, w terminie **7 dni** od dnia zakończenia najmu, tj. upływu okresu, o którym mowa w **§ 3 ust. 1**, lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy, do:
 - 1) zwrotu Lokalu w stanie niepogorszonym oraz
 - 2) przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego na własny koszt, chyba że Wynajmujący zdecyduje inaczej. Najemca zostanie obciążony proporcjonalnie wyliczoną przez Wynajmującego stawką czynszu najmu zgodnie z **§ 6 ust. 1** za faktyczny okres korzystania z Lokalu.
 6. W przypadku niewywiązania się Najemcy z obowiązku, o którym mowa w **ust. 5 pkt 2**, Wynajmujący przysługuje prawo skorzystania z wykonawstwa zastępczego w zakresie przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego na koszt i ryzyko Najemcy.
 7. W przypadku gdy Najemca nie dokona zwrotu Lokalu we właściwym terminie, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania opłaty za bezumowne korzystanie w wysokości 1/15 stawki czynszu najmu brutto obowiązującej w dniu wygaśnięcia Umowy za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z Lokalu. W takim przypadku Najemca będzie zobowiązany również do ponoszenia opłat, o których mowa **§ 5 ust. 3**.
 8. Opłata za bezumowne korzystanie podlega waloryzacji ze skutkiem na dzień 1 maja każdego roku 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. O wysokości zwaloryzowanej opłaty za bezumowne korzystanie Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie lub e-mailowo.

§ 5.

[Obowiązki Najemcy]

1. Najemca zobowiązuje się przez cały okres najmu do:
 - 1) zaadaptowania Lokalu we własnym zakresie i na własny koszt na zasadach określonych w **Załączniku nr 3**;
 - 2) uzyskania – we własnym zakresie – zgód i pozwoleń właściwych służb i organów administracji wymaganych przy prowadzeniu działalności określonej w **§ 2 ust. 2** i nie pozostawać w kolizji z aktualnie obowiązującymi przepisami;
 - 3) prowadzenia prawidłowej eksploatacji Lokalu;
 - 4) wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt prac konserwacyjnych i bieżących remontów Lokalu, po uprzednim pisemnym uzgodnieniu zakresu prac z Wynajmującym, z zastrzeżeniem, że Najemca nie może zmieniać rozkładu pomieszczeń oraz wykonywać prac ingerujących w elementy konstrukcyjne Obiektu bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności;

- 5) zabezpieczenia Lokalu, przez co rozumie się zabezpieczenie zewnętrzne, czyli: właściwe zamki, zamykanie Lokalu po zakończeniu pracy, odpowiedzialność za mienie i sprzęt w czasie prowadzonej działalności;
 - 6) przestrzegania przepisów p.poż. i bhp;
 - 7) utrzymania Lokalu w czystości i porządku;
 - 8) stosowania się do działań koordynacyjnych i porządkowych Wynajmującego obowiązujących na terenie Obiektu;
 - 9) przestrzeganie regulaminu Obiektu;
 - 10) zapewnienia bezpieczeństwa osobom korzystającym z Lokalu;
 - 11) wykonywanie corocznych pomiarów elektrycznych;
2. Najemca we własnym zakresie opłaca:
 - 1) koszty ubezpieczenia majątkowego Lokalu wraz z wyposażeniem;
 - 2) koszty ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez Najemcę działalności;
 - 3) wszelkie podatki związane z eksploatacją Lokalu, w tym w szczególności podatek od nieruchomości płatny w Wydziale Budżetu Miasta i Podatków Urzędu Miejskiego w Gdańsku na podstawie deklaracji podatkowej, którą Najemca obowiązany jest złożyć niezwłocznie po zawarciu niniejszej Umowy.
 3. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia następujących kosztów dotyczących używania Lokalu:
 - 1) koszty wywozu odpadów i utylizację – na podstawie umowy zawartej przez Najemcę z podmiotem prowadzącym działalność w tym zakresie;
 - 2) koszty opłaty za energię elektryczną – na podstawie umowy zawartej przez Najemcę z podmiotem prowadzącym działalność w tym zakresie;
 - 3) koszty centralnego ogrzewania – według wskazań podliczników, w kwocie wynikającej z refaktury wystawionej przez Wynajmującego;
 - 4) koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków – według wskazań podliczników, w kwocie wynikającej z refaktury wystawionej przez Wynajmującego.
 4. Najemca we własnym zakresie decyduje o wystroju Lokalu na potrzeby prowadzonej działalności oraz o dodatkowym wyposażeniu, bez konieczności uzyskiwania zgody Wynajmującego, jeżeli nie wymaga to ingerencji w konstrukcję Lokalu lub Obiektu, z zastrzeżeniem zachowania adaptacji, o której mowa w **Załączniku nr 3** do niniejszej Umowy.
 5. Najemca nie może umieszczać reklam na Lokalu lub Obiekcie bez uzyskania wcześniejszej zgody Działu Użytkowania Przestrzeni Publicznej Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni (dalej: GZDiZ) oraz Wynajmującego. Najemca obowiązany jest przekazać Wynajmującemu kopię decyzji GZDiZ. Wszelka działalność reklamowa Najemcy musi być zgodna z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym w szczególności z:
 - 1) uchwałą Rady Miasta Gdańska w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska,
 - 2) zarządzeniem nr 104/13 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 28 stycznia 2013 r. w sprawie określenia zasad lokalizacji nośników reklamy oraz informacji wizualnej w przestrzeni miejskiej, obowiązujące na nieruchomościach wchodzących w skład gminnego zasobu

nieruchomości, nieruchomościach Skarbu Państwa położonych na terenie miasta Gdańska, nieruchomościach jednostek organizacyjnych miasta Gdańska i spółek miejskich, których większościovym, bądź wyłącznym właścicielem jest Gmina Miasta Gdańska oraz w pasach drogowych, z późn. zm. (ostatnia zmiana wprowadzona zarządzeniem nr 1622/17 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 5 września 2017 r.).

§ 6.

[Czynsz Najmu]

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu na konto:

Pekao SA o nr 70 1240 1268 1111 0010 3860 3968

miesięczny czynsz najmu w wysokości:

..... zł netto

(słownie: 00/100)

Czynsz zostanie obliczony wg wylicytowanej stawki zł/m² za powierzchnię Lokalu określoną na podstawie obmiaru przeprowadzonego przed podpisaniem niniejszej Umowy. W przypadku zmiany powierzchni Lokalu w wyniku prac adaptacyjnych, wysokość czynszu zostanie odpowiednio skorygowana na podstawie dokumentacji powykonawczej.

Zmiana przez Wynajmującego rachunku bankowego, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie stanowi zmiany Umowy i staje się skuteczna z momentem poinformowania Najemcy.

2. Kwota netto czynszu najmu, o którym mowa w **ust. 1**, każdorazowo zostanie powiększona o należną stawkę podatku VAT.
3. Miesięczny czynsz najmu w kwocie brutto jest płatny przez Najemcę z góry na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT z **14-dniowym** terminem płatności liczonym od daty jej wystawienia.
4. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu najmu lub kosztów, o których mowa w **§ 5 ust. 3**, naliczane zostaną przez Wynajmującego odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Czynsz najmu może zostać podwyższony na zasadach określonych w Uchwale Nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 r., t.j. Pomor. z 2018 r. poz. 3355; zm. Pomor. z 2019 r., poz. 2271, z 2020 r., poz. 2579 i poz. 5485, z 2022 r., poz. 438 oraz z 2023 r. poz. 1842), oraz odpowiednim Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska albo na podstawie innej właściwej uchwały Rady Miasta Gdańska lub właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska zmieniających lub zastępujących wskazaną uchwałę Rady Miasta Gdańska lub właściwe zarządzenie Prezydenta Miasta Gdańska.
6. W przypadku gdy Najemca będzie używał Lokalu przez okres krótszy niż miesiąc, czynsz najmu zostanie naliczony proporcjonalnie do ilości dni używania Lokalu, przy przyjęciu, że jeden (1) dzień odpowiada 1/30 stawki miesięcznego 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 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług jest Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk.

8. Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur VAT, wystawionych przed dniem wejścia w życie obowiązku korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), w formie plików PDF pocztą elektroniczną na adres e-mail:
9. Faktury VAT od dnia wejścia w życie obowiązku korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur będą wystawiane i przesyłane wyłącznie z wykorzystaniem tego systemu na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.

§ 7.

[Kontrola, Odpowiedzialność]

1. Wynajmujący ma prawo kontroli działalności Najemcy w Lokalu 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 Najemcę o zamiarze kontroli z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem.
2. Wynajmujący ma prawo wglądu do dokumentacji związanej z adaptacją Lokalu, o której mowa w **Załączniku nr 3** do Umowy, oraz utrzymaniem Lokalu przez Najemcę.
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 w Lokalu. Wysokość ewentualnej szkody oszacowana będzie przez przedstawicieli obu Stron, a w przypadku nie wyznaczenia przedstawiciela przez Najemcę – jednostronnie przez przedstawiciela Wynajmującego.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek:
 - 1) działania siły wyższej lub działania osób trzecich,
 - 2) korzystania przez Najemcę z Lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem.
5. W przypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wynajmującemu w związku z wykonywaniem Umowy przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) udzielenia Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie trzeciej wszelkich informacji i wyjaśnień, w tym udostępnienia wszelkich niezbędnych dokumentów,
 - 2) pokrycia wszelkich kosztów związanych z postępowaniem sądowym w tym kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego, a także wszelkich innych kosztów niezbędnej pomocy prawnej,
 - 3) na wezwanie Wynajmującego lub osoby trzeciej zobowiązuje się do przystąpienia do postępowania w charakterze interwenienta lub wstąpienia do toczącego się postępowania w miejsce Wynajmującego,
 - 4) 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.

§ 8.

[Zabezpieczenie wykonania Umowy, Kary umowne]

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania obowiązku zwrotu Lokalu, a także obowiązku zapłaty czynszu najmu oraz innych roszczeń pieniężnych, Najemca zobowiązany jest:
 - 1) złożyć w terminie **7 dni** od zawarcia Umowy kaucję na zabezpieczenie w wysokości równej trzykrotności miesięcznego czynszu najmu brutto, tj. kwotę zł (słownie: 00/100), przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w banku Pekao SA o numerze **46 1240 1268 1111 0010 3860 4109**;
 - 2) przedłożyć Wynajmującemu w terminie do **14 dni** od dnia zawarcia Umowy akt notarialny, w którym Najemca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i § 2 Kodeksu postępowania cywilnego wprost z aktu notarialnego, co do obowiązku wydania Lokalu Wynajmującemu po zakończeniu okresu trwania najmu lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy z przyczyn w niej wskazanych, w tym też odstąpienia od Umowy.
2. Akt notarialny, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, powinien stanowić w szczególności, że:
 - 1) Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu Lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie **7 dni** od dnia otrzymania przez Najemcę zawiadomienia o rozwiązaniu Umowy lub odstąpieniu od niej ze skutkiem natychmiastowym, albo od ostatniego dnia obowiązywania Umowy – w przypadku upływu umówionego okresu najmu;
 - 2) zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku wydania, jest nadanie przez Wynajmującego przesyłką rejestrowaną w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 366 z późn.zm.) albo innego przepisu tej ustawy w razie zmiany przepisów, na wskazany w niniejszej Umowie lub ujawniony w dacie nadania w rejestrze przedsiębiorców adres Najemcy – pisemnego oświadczenia Wynajmującego z podpisem urzędowo poświadczonym stwierdzającego wystąpienie przewidzianej Umową podstawy żądania wykonania obowiązku wydania Lokalu i w związku z tym wzywającego do wykonania tego obowiązku przez Najemcę. Udowodnienie powyższego zdarzenia przez Wynajmującego nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wskazanego oświadczenia Wynajmującego z podpisem urzędowo poświadczonym oraz potwierdzenia nadania wskazanej przesyłki rejestrowanej lub poświadczonej notarialnie kopii oryginału potwierdzenia nadania;
 - 3) w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy lub upływu okresu na jaki została zawarta, Najemca wyda Lokal Wynajmującemu w stanie, w którym Lokal winien się znajdować w dniu rozwiązania Umowy zgodnie z jej postanowieniami, z uwzględnieniem zwykłego zużycia, z zastrzeżeniem, że Wynajmujący ma prawo do żądania od Najemcy:
 - 1) usunięcia na koszt Najemcy w całości lub części nakładów poczynionych przez Najemcę na Lokal, lub
 - 2) przywrócenia na koszt Najemcy Lokalu do stanu pierwotnego z momentu zawarcia Umowy.
3. Koszty aktu notarialnego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, ponosi Najemca.

4. Akt notarialny, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, powinien zostać złożony przez Najemcę w siedzibie **Gdańskiego Ośrodka Sportu** przy ul. Traugutta 29 w Gdańsku.
5. Wynajmujący jest uprawniony do zaspokajania z kaucji, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, wszelkich wymagalnych roszczeń, w tym w szczególności: zaległego czynszu najmu, kosztów eksploatacyjnych, kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń Lokalu, kosztów wykonawstwa zastępczego. Wynajmujący każdorazowo poinformuje Najemcę o zaspokojeniu wymaganych roszczeń z kaucji. W przypadku zaspokojenia wymagalnych roszczeń przez Wynajmującego z kaucji złożonej przez Najemcę, Najemca będzie zobowiązany uzupełnić kwotę kaucji do jej pełnej wysokości w terminie **14 dni** od dnia otrzymania informacji, o której mowa w zdaniu poprzednim. Wynajmujący zwróci Najemcy niewykorzystaną kwotę kaucji w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy lub upływu okresu najmu w terminie **30 dni** od zwrotu Lokalu, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę.
6. Wynajmujący może nałożyć kary umowne w następujących przypadkach:
 - 1) naruszenia **§ 2 ust. 2** - w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) za każdy stwierdzony przypadek z osobna,
 - 2) naruszenia któregośkolwiek z postanowień umownych określonych w **§ 5 ust. 1 – 3** - w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) za każdy stwierdzony przypadek,
 - 3) za każdy pozostały stwierdzony przypadek niewywiązywania się z postanowień Umowy - w wysokości 2/10 miesięcznego czynszu brutto,
 - 4) za niedotrzymanie któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa w Załączniku nr 3 do Umowy, mającego charakter zwłoki – w wysokości 200 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy dzień zwłoki.

§ 9.

[Rozwiązanie Umowy]

1. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem Stron.
2. Wynajmujący może odstąpić od niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy Najemca nie złoży w terminie odpowiednich zabezpieczeń, o których mowa w **§ 8 ust. 1**. W takim przypadku Wynajmujący może odstąpić od Umowy w terminie **180 dni** od dnia wystąpienia podstawy do odstąpienia. Odstąpienie ma skutek *ex nunc*. W przypadku odstąpienia od Umowy w mocy pozostają wszystkie postanowienia Umowy w odniesieniu do zrealizowanej części Przedmiotu Umowy.
3. Wynajmujący, poza przypadkami określonymi w **Załączniku nr 3**, może rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zaniechania naruszeń i usunięcia ich skutków z określeniem mu w tym celu terminu nie krótszego niż **14 dni**, gdy termin ten bezskutecznie upłynął, w każdym z wymienionych przypadków, gdy Najemca (bez względu na przyczynę):
 - 1) narusza **§ 2 ust. 3**;
 - 2) nie wywiązuje się z któregoś z obowiązków, o których mowa w **§ 5 ust. 1 lub 2**;

- 3) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty innych należności, o których mowa w **§ 5 ust. 3** – jeżeli Najemca zalega z zapłatą dłużej niż **30 dni**;
 - 4) narusza **§ 5 ust. 4** lub **6** w zakresie umieszczania reklam;
 - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu, o których mowa w **§ 6 ust. 1** – jeżeli wysokość zaległości przekracza jednokrotność miesięcznego czynszu netto;
 - 6) narusza **§ 7 ust. 1 lub 2** w ten sposób, że utrudnia lub uniemożliwia Wynajmującemu wykonywanie uprawnień kontrolnych;
 - 7) narusza **§ 8 ust. 5** w ten sposób, że nie uzupełnia kwoty kaucji do jej pełnej wysokości we właściwym terminie;
 - 8) używa Lokalu w sposób zagrażający zdrowiu lub życiu innych osób;
 - 9) dopuszcza się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na rasę, narodowość, pochodzenie etniczne, religię, orientację seksualną.
4. Wynajmujący ma prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych przyczyn takich jak:
- 1) groźba powstania strat po stronie Wynajmującego na skutek nieprawidłowego używania Lokalu przez Najemcę;
 - 2) powstania po stronie Wynajmującego szczególnych uciążliwości w wykonaniu Umowy,
 - 3) zmiany w stanie prawnym Obiektu;
 - 4) zmiany organizacyjne Wynajmującego;
 - 5) wystąpienie istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy;
 - 6) potrzeba naprawy lub remontu Obiektu, której nie można było przewidzieć przed zawarciem Umowy.
5. Oświadczenie o rozwiązaniu, wypowiedzeniu Umowy lub odstąpieniu od niej wymaga dla swej skuteczności zachowania formy pisemnej.
6. Rozwiązaniem Umowy na podstawie **ust. 3 lub 4** niezwalania Najemcy z obowiązku zapłaty Wynajmującemu wszystkich wymagalnych należności, a Najemcy nie przysługuje jakiegokolwiek odszkodowanie z tego tytułu.

§ 10.

[Klauzula Salvatoryjna]

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 możliwie najwierniejszy zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.

§ 11.

[Komunikacja Stron]

1. Osobami uprawnionymi kontaktu w sprawie wykonywania Umowy są odpowiednio:
 - 1) ze strony Wynajmującego:
Krzysztof Jagła
numer telefonu: 517 806 645,
e-mail: biuro@sportgdansk.pl;
 - 2) ze Strony Najemcy:
.....
numer telefonu:
e-mail:.....
2. Zmiana osób lub danych kontaktowych, o których mowa w **ust. 1**, staje się skuteczna pod warunkiem poinformowania o takiej zmianie drugiej Strony w formie pisemnej.
3. Wszelkie uwagi i prośby pomiędzy Stronami należy składać w formie pisemnej lub mailowej.

§ 12.

[Postanowienia końcowe]

1. Najemca ma obowiązek poinformować Wynajmującego o każdej zmianie adresu do doręczeń, przy czym zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczenia pisma na adres wskazany w Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Najemca.
2. Zmiany treści Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
4. Wszelkie spory związane z wykonaniem Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Integralną część Umowy stanowi:
 - 1) **Załącznik nr 1 – mapa,**
 - 2) **Załącznik nr 2 – klauzula informacyjna RODO,**
 - 3) **Załącznik nr 3 – Zasady adaptacji Lokalu.**
6. Umowę sporządzono w dwóch (2) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym (1) dla każdej ze Stron.
7. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Zasady przetwarzania danych osobowych- Klauzula informacyjna RODO

Wynajmujący w zakresie przetwarzania danych osobowych zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U.UE.L.2016.119.1), dalej jako RODO - oświadcza, co następuje:

1) Wynajmujący, tj. Gmina Miasta Gdańska – Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk, jest administratorem danych osobowych w rozumieniu RODO w zakresie w jakim pozyskał dane osobowe w związku z zawarciem i realizacją niniejszej Umowy.

2) Dane kontaktowe do inspektora danych osobowych: rodo@sportgdansk.pl.

3) Dane osobowe pozyskane w związku z zawarciem i realizacją niniejszej Umowy, będą przetwarzane przez Wynajmującego, z zastrzeżeniem pkt 4, wyłącznie w celu wykonania tej Umowy, realizacji obowiązków i praw (w tym roszczeń) wiążących się z zawartą Umową oraz w celu realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa.

4) Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych przez administratora danych, z zastrzeżeniem pkt 3, jest:

a) art. 6 ust. 1 lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (w zakresie przetwarzania danych w celu wykonania Umowy) oraz

b) art. 6 ust. 1 lit. c (w zakresie przetwarzania danych w celu realizacji obowiązków prawnych).

5) Odbiorcami danych osobowych będą:

a) organy administracji skarbowej, w zakresie w jakim przekazanie danych osobowych stanowi obowiązek administratora wynikający z przepisów podatkowych (podstawą prawną przekazania danych jest art. 6 ust. 1 lit. c ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych);

b) upoważnieni pracownicy Wynajmującego;

c) inne organy państwowe lub samorządowe w ramach wykonywanych przez nie zadań.

6) Dane osobowe będą przetwarzane przez administratora danych przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 3.

7) Dane zawarte w wystawionych fakturach przechowywane będą przez administratora do czasu upływu ustawowych terminów przechowywania faktur na cele podatkowe.

8) Podanie danych osobowych zawartych w niniejszej Umowie lub w toku jej realizacji jest dobrowolne, jednakże ich podanie warunkuje możliwość zawarcia tej Umowy.

9) Najemca w każdej chwili ma prawo cofnąć zgodę na przetwarzanie danych osobowych. Cofnięcie zgody nie będzie wpływać na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody Najemcy przed jej wycofaniem.

10) W toku przetwarzania danych osobowych Najemcy nie będzie dochodzić do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania. Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich (czyli poza Europejski Obszar Gospodarczy) ani do organizacji międzynarodowych.

11) Administrator wskazuje również, że Najemcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorującego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

ZASADY ADAPTACJI LOKALU

§ 1.

1. W terminie do **3 miesięcy** od dnia wydania Lokalu Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu do zaakceptowania koncepcję adaptacji Lokalu, zwaną dalej „**Koncepcją adaptacji Lokalu**”.
2. Koncepcja adaptacji Lokalu powinna w szczególności określać:
 - 1) Sposób przeprowadzenia adaptacji;
 - 2) Wygląd Lokalu;
 - 3) Rodzaj, jakość planowanych materiałów,
 - 4) Harmonogram realizacji prac,A także być zgodna z zakresem prac remontowych obejmujących w szczególności:
 - 5) przebudowę wejścia głównego, niekolidującego z pracą hali (wejście główne stanowi także drogę ewakuacyjną z hali sportowej) albo budowę osobnego wejścia,
 - 6) przebudowę systemu alarmowego,
 - 7) przebudowę systemu zarządzania energią ciepłą,
 - 8) budowę dobudówki przy wejściu ewakuacyjnym z hali, wykonanej w systemie ścian modułowych o powierzchni 50 m², przekazanej Wynajmującemu i spełniającej funkcję drogi ewakuacyjnej oraz magazynu sprzętu sportowego i sprzętu do utrzymania czystości, wraz ze środkami czystości.
3. Wynajmujący w terminie **14 dni** od jej otrzymania zaakceptuje lub złoży uzasadnione zastrzeżenia do przedstawionej przez Najemcę Koncepcji adaptacji Lokalu, o której mowa w **ust. 1**. Brak zastrzeżeń w tym terminie będzie równoznaczny z milczącą akceptacją Wynajmującego.
4. W przypadku niezaakceptowania przez Wynajmującego Koncepcji adaptacji Lokalu Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy co najmniej 1-miesięczny termin na wprowadzenie zmian do Koncepcji adaptacji Lokalu wskazanych przez Wynajmującego.
5. W przypadku niezachowania przez Najemcę terminu, o którym mowa w **ust. 4**, jak również niewprowadzenia lub nieprawidłowego wprowadzenia wskazanych zmian, Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
6. Najemca zobowiązany jest uzyskać niezbędne zgody i pozwolenia na realizację adaptacji Lokalu – jeżeli takie zgody lub pozwolenia będą wymagane przepisami prawa powszechnie obowiązującego.
7. W terminie do **18 miesięcy** od dnia wydania Lokalu Najemca zobowiązany jest zrealizować zaakceptowaną Koncepcję adaptacji Lokalu, w tym w szczególności wykonać prace remontowe, o których mowa w **ust. 2**.

§ 2.

1. Najemca uzna za zachowany przez Najemcę termin, o których mowa w **§ 1 ust. 7**, pod warunkiem jednoczesnego spełnienia również innych warunków lub wymogów określonych w Umowie, jeżeli Najemca najpóźniej w dniu upływu terminu, o którym mowa w **§ 1 ust. 7**:

- 2) zgłosi na piśmie do odbioru końcowego realizację zatwierdzonej Koncepcji adaptacji Lokalu, w tym w szczególności zakresu prac remontowych, co zostanie następnie potwierdzone w protokole odbioru końcowego oraz nie wystąpią podstawy do odmowy dokonania odbioru, o których mowa w § 5;
- 3) będzie dysponował właściwymi ostatecznymi lub prawomocnymi zgodami lub pozwoleniami oraz przedłoży te zgody lub pozwolenia Wynajmującemu – jeżeli takie zgody lub pozwolenia będą wymagane przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

§ 3.

1. W trakcie realizacji zaakceptowanej przez Wynajmującego Koncepcji adaptacji Lokalu Wynajmujący będzie uprawniony do kontrolowania jej realizacji przez Najemcę.
2. W ramach kontroli, o której mowa w **ust. 1**, Wynajmujący będzie uprawniony w szczególności do:
 - 1) żądania od Najemcy informacji dotyczących harmonogramu i przebiegu prac adaptacyjnych,
 - 2) kontroli jakości i sposobu wykonywania robót przez Najemcę,
 - 3) żądania przeprowadzenia odbioru poszczególnych robót z udziałem Wynajmującego.
 - 4) przekazania wynajmującemu 1 egzemplarza dokumentacji powykonawczej
3. Jeżeli Najemca (bez względu na przyczynę) utrudnia lub uniemożliwia wykonywanie przez Wynajmującego uprawnień kontrolnych, o których mowa w **ust. 1 i 2**, Wynajmujący, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zaniechania naruszeń i usunięcia ich skutków z określeniem mu w tym celu terminu nie krótszego niż **7 dni**, gdy termin ten bezskutecznie upłynął, może rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§ 4.

Wynajmujący w każdym momencie ma prawo natychmiast wstrzymać prowadzone przez Najemcę w Lokalu roboty, jeżeli te są prowadzone w sposób zagrażający bezpieczeństwu ludzi lub mienia Wynajmującego.

§ 5.

1. Realizacja Koncepcji adaptacji Lokalu podlega protokolarnemu odbiorowi końcowemu przez Wynajmującego. Protokół odbioru końcowego sporządza Wynajmujący.
2. Wynajmujący dokona protokolarnego odbioru końcowego realizacji Koncepcji adaptacji Lokalu, zwanego dalej „Odbiorem końcowym”, na podstawie zgłoszenia przez Najemcę gotowości do odbioru.
3. Wynajmujący wyznaczy datę odbioru końcowego w terminie 14 dni od daty otrzymania zgłoszenia od Najemcy.
4. Odbioru końcowego dokonują upoważnieni przedstawiciele Stron.
5. W przypadku gdy przedstawiciele Najemcy nie stawiają się na odbiór w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący dokona odbioru jednostronnie, a jego ustalenia będą wiążące dla Stron.
6. Jeżeli w trakcie odbioru Wynajmujący stwierdzi, że Najemca nie zrealizował w całości zaakceptowanej Koncepcji adaptacji Lokalu, w tym w szczególności, że prace remontowe nie zostały w całości zakończone lub zostały wykonane w

sposób wadliwy lub niezgodny z Konceptcją adaptacji Lokalu, może odmówić dokonania odbioru końcowego.

7. W przypadku odmowy odbioru końcowego na podstawie **ust. 6**, Wynajmujący wyznaczy Najemcy termin do ponownego złożenia zgłoszenia o dokonanie odbioru końcowego.
8. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone braki lub wady wymagające uzupełnienia lub usunięcia, ale nie uniemożliwiające prawidłowego użytkowania Lokalu zgodnie z jego funkcją lub przeznaczeniem wynikającą z Umowy, Wynajmujący może dokonać odbioru wyznaczając termin na ich uzupełnienie lub usunięcie. W przypadku, jeśli Najemca pozostawać będzie w zwłoce z uzupełnieniem lub usunięciem stwierdzonych braków lub wad przez co najmniej 14 dni i pomimo wyznaczenia Najemcy w tym zakresie dodatkowego, nie krótszego niż 14 dni, terminu, Najemca w dalszym ciągu pozostaje w jakiegokolwiek zwłoce w tym zakresie, Wynajmujący uprawniony będzie do powierzenia uzupełnienia lub usunięcia stwierdzonych braków lub wad podmiotowi trzeciemu, na koszt i ryzyko Najemcy, bez konieczności uzyskiwania w tym zakresie odrębnego upoważnienia, w tym upoważnienia Sądu. W powyższym przypadku Wynajmujący może w trybie natychmiastowym, po poinformowaniu Najemcy, wejść do Lokalu i wprowadzić podmiot trzeci, nie zwalniając Najemcy z odpowiedzialności wynikającej z Umowy. Skorzystanie przez Wynajmującego z uprawnienia do powierzenia wykonania zastępczego nie zwalnia Najemcy z zobowiązań i odpowiedzialności przewidzianych Umową. W przypadku powierzenia wykonania zastępczego podmiotowi trzeciemu, Najemca wyraża zgodę na potrącenie należności z tego tytułu z kaucji lub innych należności przysługujących Najemcy od Wynajmującego.

§ 6.

1. Wynajmujący dopuszcza możliwość zmiany terminów, o których mowa w **§ 1**, w przypadku:
 - 1) opóźnienia organów administracji publicznej w wydaniu decyzji administracyjnych, uzgodnień, ekspertyz lub innych aktów administracyjnych niezbędnych do wykonania Konceptcji adaptacji Lokalu, pomimo uprzedniego spełnienia przez Najemcę warunków ich uzyskania, w tym przede wszystkim złożenia przez Najemcę prawidłowego i kompletnego wniosku o ich wydanie z właściwym wyprzedzeniem,
 - 2) konieczności uzyskania wyroku sądu lub innego orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, którego uzyskanie nie było konieczne w dniu zawarcia Umowy, a stało się niezbędne celem wykonania obowiązków Najemcy wynikających z Umowy,
 - 3) wystąpienia osób trzecich z roszczeniami lub ujawnienia się roszczeń osób trzecich, które uniemożliwiają wykonanie Konceptcji adaptacji Lokalu, w tym w szczególności uzyskanie odpowiednich decyzji, zezwoleń, uzgodnień wydawanych przez organy administracji publicznej, a także uzyskanie warunków przyłączeniowych od gestorów sieci,
 - 4) wszczęcia przez jakikolwiek podmiot postępowania sądowego lub administracyjnego uniemożliwiającego wykonanie Konceptcji adaptacji Lokalu przez Najemcę, w szczególności wstrzymujące możliwość uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych, uzgodnień, zezwoleń,

- ekspertyz lub innych aktów administracyjnych niezbędnych do wykonania Konceptji adaptacji Lokalu,
- 5) zmiany warunków technicznych gestorów sieci, w szczególności sieci energetycznych, gazowych, wodociągowo-kanalizacyjnych, co uniemożliwia realizację przez Najemcę obowiązków wynikających z Umowy,
 - 6) opóźnienia gestorów sieci w zakresie wydania warunków przyłączeniowych, pomimo spełnienia przez Najemcę wszystkich warunków ich otrzymania,
 - 7) zwłoki Wynajmującego w akceptacji dokumentacji niezbędnej do wykonania przez Najemcę Konceptji adaptacji Lokalu,
 - 8) wstrzymania przez Wynajmującego realizacji Konceptji adaptacji Lokalu,
 - 9) zwłoki Wynajmującego w przekazaniu Najemcy dokumentów niezbędnych do wykonania Konceptji adaptacji Lokalu, których obowiązek przekazania Najemcy wynika z Umowy,
 - 10) zmian obowiązujących przepisów prawa wpływających na termin wykonania Konceptji adaptacji Lokalu, w tym w szczególności nałożenia na Najemcę obowiązku uzyskania dodatkowych decyzji administracyjnych, uzgodnień, zezwoleń, ekspertyz lub innych aktów administracyjnych niezbędnych do wykonania Konceptji adaptacji Lokalu, których uzyskanie nie było konieczne na etapie zawierania Umowy,
 - 11) wystąpienia siły wyższej, uniemożliwiającej prawidłowe wykonanie Konceptji adaptacji Lokalu.
2. Poprzez wystąpienie siły wyższej rozumie się zdarzenie zewnętrzne o charakterze niezależnym od Stron, którego Strony nie mogły przewidzieć przed zawarciem Umowy oraz którego nie mogły uniknąć ani któremu nie mogły zapobiec przy zachowaniu należytej staranności, w szczególności:
- 1) powódź,
 - 2) pożar,
 - 3) inne klęski żywiołowe,
 - 4) nagłe przerwy w dostawie energii elektrycznej,
 - 5) promieniowania lub skażenia,
 - 6) zamieszki, strajki lub inne formy protestu,
 - 7) akty nieposłuszeństwa obywatelskiego, demonstracje i rozruchy społeczne,
 - 8) ataki terrorystyczne,
 - 9) stan wojenny,
 - 10) stan wyjątkowy,
 - 11) działania wojenne,
 - 12) stany nadzwyczajne,
 - 13) stany zagrożenia epidemicznego,
 - 14) stany epidemii,
 - 15) ograniczenia związane z kwarantanną,
 - 16) embargo,
 - 17) akty władz państwowych uniemożliwiające wykonanie zobowiązań umownych.
3. Każda ze Stron jest obowiązana do niezwłocznego zawiadomienia drugiej Strony o wystąpieniu siły wyższej, mającej wpływ na realizację Umowy, w szczególności na terminy realizacji Konceptji adaptacji Lokalu. O ile druga Strona nie wskaże inaczej (w formie pisemnej lub elektronicznej), Strona,

która dokonała zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, będzie kontynuowała wykonywanie swoich obowiązków wynikających z Umowy, w takim zakresie, w jakim będzie to możliwe, jak również podejmie wszystkie dozwolone przepisami prawa i postanowieniami Umowy działania, zmierzające do wykonania Umowy, których podjęcia nie wstrzymuje wystąpienie siły wyższej. W przypadku ustania siły wyższej, Strony niezwłocznie przystąpią do realizacji swych obowiązków wynikających z Umowy.

4. Zakres niezbędnych zmian Umowy zostanie każdorazowo dostosowany do okoliczności jakie wystąpiły i spowodowały konieczność jej zmiany.
5. Strona wnioskująca o zmianę Umowy obowiązana jest złożyć odpowiedni wniosek drugiej Stronie. Wniosek o zmianę postanowień Umowy powinien być złożony w formie pisemnej. Złożenie wniosku stanowi warunek umożliwiający podjęcie procedury zmiany Umowy.
6. Strona wnioskująca o zmianę postanowień Umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia okoliczności mających uzasadniać zmianę Umowy.