

## UMOWA NAJMU

...../2018

zawarta w dniu ..... roku w Sopocie pomiędzy :

Sopockim Klubem Żeglarskim SKŻ Hestia Sopot z siedzibą w Sopocie ul. Hestii 3; wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS nr 0000164310, NIP 585-12-11-521, zwanym dalej **Wynajmującym**,

reprezentowanym przez:

Krystiana Piota Hlavaty – Komandora Klubu

Gerarda Pietrosiuka- vce Komandora Klubu

a

.....  
.....

zwanym/ą dalej Najemcą.

### 1. PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni:

- a) Pomieszczenie w bud.101,zaplecze kuchenne, socjalne personelu , sala konsumpcyjna o powierzchni 180m2,ogródek gastronomiczny od strony wschodniej i zachodniej o powierzchni 140m2 oraz toaleta wyłącznie dla gości restauracji, położone przy ul. Hestii 3 na terenie Sopockiego Klubu Żeglarskiego SKŻ Hestia Sopot w Sopocie.

Powierzchnia użytkowa stanowiąca przedmiot niniejszej umowy została oznaczona kolorem czerwonym na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do mowy.

2. Najemca oświadcza, że obejrzał przedmiot najmu i uznaje, iż znajduje się on w stanie zdatnym do umówionego użytku.
3. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na cele gastronomiczne oraz działalność kulturalną w zakresie uzgodnionym z wynajmującym. Zmiana przeznaczenia w okresie obowiązywania umowy wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
4. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje terenem położonym w Sopocie przy ul. Hestii 3 (KW nr 4561 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Sopocie) i posiada wszelkie uprawnienia do zawarcia niniejszej umowy
- Najemca oświadcza, że jest przygotowany do prowadzenia tego typu działalności.

### 2. ROZPOCZĘCIE I CZAS TRWANIA UMOWY

#### § 2

1. W przypadku konieczności przeprowadzenia dodatkowych prac adaptacyjnych **Wynajmujący** wyraża zgodę na wykonanie takich, pod warunkiem uprzedniego dostarczenia przez **Najemcę** stosownej dokumentacji, którą Wynajmujący winien zaakceptować. Koszty sporządzenia dokumentacji i wykonania prac remontowych i adaptacyjnych pokrywa **Najemca**.
2. Odbioru prac remontowych i adaptacyjnych, o których mowa w ust. 1, dokona inspektor nadzoru budowlanego, wskazany przez Wynajmującego, chyba że zakres prac wymaga uzyskania decyzji administracyjnych, co wymaga zgody Prezydenta Miasta i podlega procedurze wymaganej w przepisach Prawa Budowlanego. Koszty czynności inspektora pokrywa **Najemca**.
3. Wszelkie nakłady przechodzą na własność Wynajmującego, który nie ma obowiązku ponoszenia jakichkolwiek kosztów z tego tytułu.

### § 3

1. Strony ustalają, że stanowiąca przedmiot umowy powierzchnia zostanie udostępniona Najemcy dnia ..... Przekazanie powierzchni nastąpi na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Elementy wyposażenia, które stanowią własność Wynajmującego spisane zostaną w protokole, o którym mowa w punkcie poprzedzającym.
3. Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony lat 6-u, licząc od dnia 01.04.2018 r.

## 3. CZYNSZ I KOSZTY EKSPLOATACJI

### § 4

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych na poniższych zasadach.
2. Na opłatę miesięczną za wynajmowaną powierzchnię składać się będzie:
  - a) czynsz netto w wysokości ..... złotych,
  - b) opłaty eksploatacyjne (energia elektryczna, woda, ścieki, CO, wywóz nieczystości i inne).C/podatek od nieruchomości  
d/ ubezpieczenia

Do kwoty czynszu doliczony zostanie należny podatek od towarów i usług VAT, zgodnie

z

Obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Wynajmujący będzie obciążał Najemcę w okresie zimowym tj. od października do kwietnia,

opłatą za ogrzewanie pomieszczeń ogrzewanych ,procentowo do powierzchni ogrzewanych w tym czasie ,w całym budynku.

3. Czynsz naliczany będzie od dnia 01.04.2018 r.

4. Koszty eksploatacji najmowanej powierzchni (woda, śmieci, energia elektryczna, CO, wywóz nieczystości) ponosić będzie Najemca. Rozliczenie następować będzie według wskazań liczników przy zastosowaniu obowiązujących w danym czasie stawek dostawców poszczególnych mediów (energia, woda oraz odprowadzanie i oczyszczanie ścieków – wg cennika Urzędu Miasta Sopotu ). Zmiana stawek stosowanych przez poszczególnych dostawców nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

5. Czynsz jest płatny z góry w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca, opłaty eksploatacyjne będą uiszczane w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę faktury obejmującej należne opłaty.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczenia z tytułu opóźnienia w zapłacie należności, odsetek ustawowych.
7. Stawka czynszu będzie przez Wynajmującego waloryzowana. Waloryzacja będzie dokonywana nie częściej niż raz w roku wskaźnikiem zmiany wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja) publikowanego przez Prezesa GUS, za ostatni rok, ze skutkiem na 1-ego stycznia.
8. Niezależnie od powyższego Najemca jest zobowiązany partycypować w kosztach o charakterze publiczno prawnym, w szczególności w zakresie opłat administracyjnych oraz użytkowania wieczystego proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Ewentualna zmiana wysokości opłat, stawek podatkowych, amortyzacyjnych, przeszacowania wartości nieruchomości czy też środków trwałych i innych obciążeń podatkowych dotyczących przedmiotu najmu nie wymaga zmiany umowy. O każdej zmianie Wynajmujący poinformuje Najemcę i poinformuje o przyczynie oraz podstawie zmiany w tym zakresie.
9. W przypadku, gdy Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu najmu bądź należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za co najmniej dwa okresy płatności, Wynajmujący udzieli na piśmie Najemcy dodatkowego - co najmniej 14 dniowego terminu do zapłaty zaległych należności wraz z ustawowymi odsetkami, a po bezskutecznym upływie ww. terminu, Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy.

## **§ 5**

1. Najemca oświadcza, że jest podmiotem uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT, któremu został nadany numer identyfikacji podatnika NIP ..... i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT. Upoważnienie to obowiązuje na czas trwania umowy.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym obiektów będących przedmiotem umowy i nie wnosi zastrzeżeń co do ich stanu i przeznaczenia.
3. Najemca jest zobowiązany do wykonywania wszelkich napraw i konserwacji zgodnie z postanowieniami art 662par.2 i 681 KC.

## **4. STANDARD POMIESZCZEŃ**

### **§ 6**

1. Standard objętej umową powierzchni określa protokół przekazania, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy.
2. najemca ma obowiązek zabezpieczyć przedmiot najmu przed uszkodzeniami i dewastacją .
3. Najemca nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu zniszczeń, uszkodzeń, kradzieży itp. w majątku Wynajmującego powstałych w wyniku zdarzeń losowych i innych nie spowodowanych bezpośrednio przez Najemcę.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu zniszczeń, uszkodzeń, kradzieży itp. w majątku Najemcy, powstałych w wyniku zdarzeń losowych i innych nie spowodowanych bezpośrednio przez Wynajmującego.

## 5. UŻYWANIE WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI

### § 7

1. Najemca będzie wykorzystywać wynajmowaną powierzchnię na cele prowadzonej działalności gospodarczej – gastronomii- restauracji i baru z dopuszczoną funkcją kulturalną.
2. Na terenie wynajmowanej powierzchni Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego zmieniać rodzaju działalności (branży), ani przeznaczenia przedmiotu najmu.
3. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować wynajętej powierzchni osobom trzecim, oddawać ich w bezpłatne użyczenie ani też prowadzić w nich działalności niezgodnej z prawem, przepisami i posiadanymi uprawnieniami.
4. Najemcy służy prawo do umieszczenia swoich znaków firmowych i reklamowych na terenie posesji Wynajmującego za zgodą i na warunkach określonych przez Wynajmującego. W takim wypadku Najemca zobowiązany jest zawsze spełnić wymagania określone obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami prawa budowlanego.
5. Najemca jest zobowiązany informować Wynajmującego z trzydziestodniowym wyprzedzeniem o planowanych remontach pomieszczenia oraz o innych czynnikach, które mogą wpłynąć na prawidłowe funkcjonowanie prowadzonej działalności. Obie strony obowiązane są informować się wzajemnie o znanych im okolicznościach mogących mieć wpływ na wykonywanie niniejszej umowy niezwłocznie po uzyskaniu takiej wiedzy.
6. Najemca jest zobowiązany zapewnić, w obecności pracownika Najemcy, uprawnionym pracownikom Wynajmującego swobodnego dostępu do pomieszczenia stanowiących przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego budynku i powierzonego mienia.
7. Najemca jest uprawniony do zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umów o świadczenie usług teleinformatycznych a także zatrudnienia na swój koszt ochrony przedmiotu najmu i wyposażenie w urządzenia ochrony.

### § 8

1. Najemca zobowiązany jest przedmiot najmu używać z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać wynajmowaną powierzchnię w należytym stanie sanitarnym i technicznym.
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej i BHP, jak również innych odpowiednich przepisów.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które wynikają z prowadzenia jego działalności na wynajmowanej powierzchni, zarówno wobec Wynajmującego jak i osób trzecich.
4. Koszty bieżących napraw i remontów koniecznych dla prawidłowej eksploatacji lokalu obciążają Najemcę. Należą do nich w szczególności: drobne naprawy drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również

drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

5. Najemca zobowiązuje się do:
- a/ ubezpieczenia mienia wniesionego do przedmiotu najmu od zniszczeń jakie mogą zaistnieć w wynajmowanej powierzchni, najpóźniej w terminie 14 dni od daty przekazania przedmiotu najmu. Najemca jest zobowiązany przedłożyć Wynajmującemu kopię polisy ubezpieczeniowej.
  - b) ubezpieczenia swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej.
  - c) uzgadniania z Wynajmującym terminów imprez odbywających się po godz.22-ej
  - d) współpracy z częścią hotelową-uzgadnianie cen i menu śniadań dla gości hotelowych
  - e) ewentualnej współpracy w obsłudze obozów letnich odbywających się na terenie klubu.
  - f) godziny otwarcia 7,30 do 21,00 w okresie zimowym, 7,30do 23,00 w okresie letnim. Godzina otwarcia w sezonie zimowym uzależniona od konieczności obsługi gości hotelowych.
  - g) Obsługi szkoleń organizowanych lub goszczonych przez Wynajmującego – ustalanie cen baru kawowego itp.
6. Ewentualne przeróbki i adaptacje nie przewidziane niniejszą umową oraz montaż dodatkowego wyposażenia będą dokonywane zgodnie z odrębnymi ustaleniami, po uprzednim uzyskaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania przy współudziale Najemcy okresowych kontroli w zakresie prawidłowej eksploatacji i użytkowania przedmiotu najmu.
8. Obie strony zobowiązane są zawiadomić niezwłocznie o wszelkich nieprawidłowościach, uszkodzeniach i awariach mogących pogorszyć stan techniczny wynajmowanych powierzchni. Każda ze stron ponosi odpowiedzialność za straty wynikłe z niedopełnienia zastrzeżonego wyżej obowiązku.
9. W przypadku, gdy Najemca uniemożliwi w jakikolwiek sposób Wynajmującemu przeprowadzenie czynności, o których mowa powyżej, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotnej wartości kwoty czynszu należnego za okres, w którym nastąpiło naruszenie obowiązków.
10. Nadto Najemca zobowiązuje się do odpłatnej współpracy przy organizacji imprez sportowych wysokiej rangi w zakresie prowadzonej przez siebie działalności.
11. Wynajmujący jest zobowiązany do:
- a/ utrzymywania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku
  - b/zapewnienie dostępu Najemcy do przedmiotu najmu, w tym utrzymanie swobodnego dojazdu
  - c/zapewnienia dostawy mediów w zakresie objętym opłatami eksploatacyjnymi
  - d/terminowego opłacania dostawy usług i mediów do przedmiotowego najmu
  - e/zapewnienia Najemcy wglądu do dokumentów będących podstawą do naliczania opłat eksploatacyjnych
  - f/ubezpieczenie budynku od ognia i innych żywiołów
12. W przypadku, jeżeli sytuacja uniemożliwiająca lub znacznie utrudniająca Najemcy prowadzenie działalności, a wynika z winy Wynajmującego, Najemca ma prawo do odpowiedniego obniżenia czynszu, a jeśli trwa powyżej 30dni jest podstawą do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## 6. OPUSZCZANIE WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI

## **§ 9**

1. Wynajmującemu i Najemcy służy prawo rozwiązania niniejszej umowy w sytuacjach , które wynikają z treści umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy, Najemca ma obowiązek zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym więcej niż to wynika z normalnej eksploatacji. Podstawą oceny stanu technicznego najmowanej powierzchni jest protokół przekazania, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy. W przypadku niewykonania zastrzeżonego wyżej obowiązku Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania napraw, uzupełnień itp. na koszt Najemcy.
3. Najemca jest zobowiązany wyrównać Wynajmującemu wszelkie szkody, które zostaną wyrządzone w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością na terenie, którym dysponuje Wynajmujący oraz w wynajmowanych obiektach w okresie ich użytkowania. Wynajmujący jest zobowiązany wyrównać Najemcy wszystkie szkody , które zostaną wyrządzone w związku z prowadzoną przez Wynajmującego działalnością w wynajmowanych obiektach w okresie ich użytkowania.
4. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca ma obowiązek opróżnić przedmiot najmu z przedmiotów ruchomych będących jego własnością i przekazać go protokolarnie Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy.
5. Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego, określonego protokołem przekazania. Wynajmującemu służy prawo do nieodpłatnego zatrzymania dokonanych przez Najemcę ulepszeń w przedmiocie Najmu, jeżeli nie mogą być one odłączone od tego przedmiotu bez uszkodzenia lub zmiany przedmiotu najmu.
6. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy jest on zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego tytułem kary umownej kwotę odpowiadającą wysokości 6miesięcznego czynszu.
7. W przypadku, gdy umowa zostanie rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn leżących po jego stronie zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Najemcy kwoty w wysokości 6miesięcznego czynszu.

## **10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 10**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy oraz oświadczenia woli z nią związane wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie o wszelkich planowanych zmianach organizacyjnych i prawnych mogących wpłynąć na realizację warunków niniejszej umowy.
4. Spory, jakie mogą wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie.
5. Spory, których Strony nie zdołają załatwić drogą wzajemnych mediacji, Strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo sądu powszechnego w Gdyni.
6. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego, Najemca wręcza wynajmującemu weksel własny In blanco z klauzulą bez protestu z jego wystawienia,

który Wynajmujący ma prawo wypełnić w każdym czasie na kwotę odpowiadającą wysokości aktualnego zadłużenia wystawcy weksla względem Wynajmującego. O fakcie wypełnienia weksla Wynajmujący powiadomi Najemcę listem poleconym na adres prowadzonej działalności wysłanym nie później niż 14 dni przed terminem płatności weksla.

7. Niniejsza umowa najmu stanowi deklarację wekslową do powyższego weksla.
8. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy informacji dotyczących treści niniejszej Umowy oraz jakichkolwiek informacji dotyczących jej wykonywania, przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy oraz przez okres 5 (słownie: pięciu) lat po jej wygaśnięciu. Informacje takie mogą być przekazywane osobom trzecim wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody drugiej strony Umowy.
9. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 6, nie dotyczy obowiązków informacyjnych wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

## **§ 11**

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA