

UMOWA NAJMU

...../2021

zawarta w dniu 10.04.2021 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 Piotra Hlavaty – Komandora Klubu
Gerarda Pietrosiuka – Vicekomandora Klubu

a

.....
.....

zwanym dalej **Najemcą**.

1. PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Przedmiotem Umowy jest najem powierzchni:
 - a) Pomieszczenie w bud.101,obecne zaplecze kuchenne o pow. 44,0 m2, obecna sala konsumpcyjna- podcień w bud.101 o pow.50,0 m2, obecny ogródek o łącznej pow.140,0 m2, położone przy ul. Hestii 3 na terenie Sopockiego Klubu Żeglarskiego w Sopocie.
Powierzchnia użytkowa stanowiąca przedmiot niniejszej Umowy została oznaczona kolorem czerwonym na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy.
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 uzgodnione 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.
5. Wynajmujący zapewnia Najemcy możliwość odpłatnego korzystania z toalet.

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 uzgodnionej i zatwierdzonej przez Wynajmującego. 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. 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 10.04.2021 r. 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 5-u, licząc od dnia 10.04.2021 r. to jest do dnia 31.03.2026r.

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).Do kwoty czynszu doliczony zostanie należny podatek od towarów i usług VAT, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

3. Czynsz naliczany będzie od dnia 10.04.2021 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 ustalonego miesiąca.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczenia z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu odsetek ustawowych.
7. W przypadku, gdy Najemca dopuści się opóźnienia w płatności przewidzianych niniejszą umową należności z tytułu kosztów eksploatacji za okres opóźnienia zapłaci odsetki:
 - b) ustawowe za pierwszy tydzień opóźnienia,
 - c) w wysokości 20 % w stosunku rocznym, za opóźnienie przekraczające 1 tydzień
8. Stawka czynszu będzie przez Wynajmującego waloryzowana. Waloryzacja będzie dokonywana nie częściej niż raz w roku wskaźnikiem zmiany wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja) publikowanym przez Prezesa GUS, za ostatni rok, ze skutkiem na 1-ego stycznia roku następnego.
9. Niezależnie od powyższego Najemca jest zobowiązany partycypować w kosztach o charakterze publiczno prawnym, w szczególności w zakresie opłat administracyjnych oraz dzierżawy terenu 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 podając przyczynę oraz podstawę zmiany w tym zakresie.
10. Najemca jest zobowiązany w ciągu 30 dni od podpisania Umowy, złożyć 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, nie później niż 14 dni przed terminem płatności weksla.
Niniejsza umowa stanowi deklarację wekslową do powyższego weksla.
11. 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, remontów i konserwacji w celu zachowania przedmiotu najmu w niepogorszonej technicznym.

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.
3. 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. UŻYTKOWANIE WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI

§ 7

1. Najemca będzie wykorzystywać wynajmowaną powierzchnię na cele prowadzonej działalności gospodarczej –
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.
6. Najemca jest zobowiązany zapewnić, w obecności pracownika Najemcy, uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego, swobodny dostęp do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego budynku i powierzonego mienia.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest przedmiot najmu używać z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać wynajmowaną powierzchnię w należytym stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym zgodnie z uzgodnieniami w załączniku nr 3.

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: naprawy drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również 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 i przedłożenia Wynajmującemu kopii polisy ubezpieczeniowej.
 - b) ubezpieczenia swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej i przedłożenia Wynajmującemu kopii polisy ubezpieczeniowej.
 - c) uzgadniania z Wynajmującym terminów imprez odbywających się po godz.22-ej
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 prowadzenia przy współudziale Najemcy okresowych kontroli w zakresie prawidłowej eksploatacji i użytkowania przedmiotu najmu.
8. Najemca zobowiązany jest zawiadomić niezwłocznie Wynajmującego o wszelkich nieprawidłowościach, uszkodzeniach i awariach mogących pogorszyć stan techniczny wynajmowanych powierzchni. Najemca 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.

6. OPUSZCZANIE WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI

§ 9

1. Z zastrzeżeniem §4 ust. 11, Stronom przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, z powodu naruszenia przez drugą stronę istotnych postanowień Umowy.
2. W przypadku rozwiązania Umowy, Najemca ma obowiązek zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym więcej niż to wynika z jego 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.

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.
6. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, jest on zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego tytułem kary umownej kwoty odpowiadającej wysokości sześciomiesięcznego czynszu.
7. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, z zastrzeżeniem §4 ust. 11, jest on zobowiązany do zapłaty na rzecz Najemcy tytułem kary umownej, kwoty odpowiadającej wysokości sześciomiesięcznego czynszu.
8. W przypadku, gdy Umowa zostanie rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn leżących po jego stronie przed upływem 5-u lat od daty jej zawarcia Wynajmujący w przypadku zatrzymania nakładów zobowiązany jest na uzgodnionych warunkach zwrócić Najemcy równowartość nakładów przez niego poniesionych w związku z ewentualnymi pracami adaptacyjnymi. Podstawą do ustalenia wysokości poniesionych przez Najemcę nakładów, które podlegają zwrotowi, będą wyłącznie udokumentowane wydatki.

12. 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 sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

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

Załączniki;

Nr 1. Plan sytuacyjny z oznaczonym przedmiotem najmu.

Nr 2. Protokół odbioru przedmiotu najmu.

Nr 3. Uzgodnienia Stron dot. zainwestowania środków w wygląd i estetykę obiektu.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA