

## ZARZĄDZENIE NR 2347 /26/IX/R

### PREZYDENTA MIASTA GDYNI

z dnia 24.02. 2026 r.

**w sprawie:** ogłoszenia i organizacji przetargu ustnego nieograniczonego na najem pomieszczeń użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni

Na podstawie: art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 poz. 1153; zm. Dz. U. 2025 poz. 1436), art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 4, art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1145; zm. Dz.U 2024 poz. 1222; poz. 1717; poz. 1881; Dz.U 2025 poz. 1080, poz. 1077), Uchwały Nr XIX/438/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie zasad oddawania w dzierżawę lub najem oraz obciążania nieruchomości gminnych oraz Zarządzenia Nr 2089/20/VIII/P Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 10.03.2020 r. w sprawie zasad najmu lokali i pomieszczeń użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni ze zm. – zarządza się co następuje:

#### §1

1. Podaje się do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni przeznaczonych do oddania w najem na czas oznaczony 15 lat w drodze przetargu ustnego nieograniczonego zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego Zarządzenia.
2. Wykaz nieruchomości podlega zamieszczeniu na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej (BIP) Urzędu Miasta Gdyni na okres 21 dni. Informacja o podaniu do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem zostanie opublikowana w prasie lokalnej.

#### §2

1. Ogłasza się przetarg ustny nieograniczony na najem pomieszczeń użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni, wymienionych w wykazie nieruchomości stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do publicznej wiadomości na okres nie krótszy niż 21 dni na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej (BIP) Urzędu Miasta Gdyni. Informacja o ogłoszeniu przetargu ukaże się na portalu internetowym [www.investgdynia.pl](http://www.investgdynia.pl) oraz w prasie lokalnej.
3. Termin przeprowadzenia przetargu zostanie podany w ogłoszeniu o przetargu.

#### §3

Przetarg zostanie przeprowadzony zgodnie z regulaminem stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego Zarządzenia.

#### §4

1. Powołuje się Komisję Przetargową dla przeprowadzenia przetargu, w składzie:  
Przewodnicząca Komisji:  
Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji –  
Monika Rejf,  
Członkowie Komisji:
  - 1) Kierownik Referatu Gospodarki Lokalami – Szymon Kowszyk,
  - 2) Podinspektor Referatu Gospodarki Lokalami – Beata Kwaśniewska,
  - 3) Inspektor Referatu Gospodarki Lokalami – Oliwia Woźnica,
2. Nadzór formalno-prawny nad przebiegiem przetargu sprawuje radca prawny Urzędu Miasta Gdyni.

3. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia zmiany w Komisji Przetargowej. W takim przypadku Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji wyznaczy zastępstwo.

**§5**

Wykonanie niniejszego Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji.

**§6**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA GDYNI  
*Aleksandra Kosiorek*  
Aleksandra Kosiorek

## NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY MIASTA GDYNI przeznaczone do oddania w najem w drodze przetargu ustnego nieograniczonego

| Lp. | oznaczenie nieruchomości |              |      |                                    | powierzchnia (m <sup>2</sup> ) |                      | opis/przeznaczenie nieruchomości/sposób użytkowania  | miesięczna stawka wywoławcza czynszu netto | wysokość wadium | termin obowiązywania umowy |
|-----|--------------------------|--------------|------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|--|-----------------|----------------------------|
|     | adres                    | dz.nr        | obr. | KW                                 | lokalu                         | działki              |  |  |                 |                            |
| 3.  | ul. Abrahama 64-70       | 2013<br>2042 | 26   | GD1Y/00024372/0<br>GD1Y/00010583/1 | 218,70 m <sup>2</sup>          | 8 864 m <sup>2</sup> | <ul style="list-style-type: none"><li>• parter budynku mieszkalnego wielokondygnacyjnego</li><li>• sposób użytkowania ustalony dla lokalu – biuro</li><br/><li>• przeznaczenie lokalu na inne cele wymaga zmiany sposobu użytkowania</li></ul> | 63 zł/m <sup>2</sup>                       | 33 900 zł       | 15 lat                     |

1. Administratorem nieruchomości jest Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni, ul. Kołtątaja 1.
2. Pomieszczenia użytkowe w stanie wymagającym remontu i adaptacji do zakładanych celów gospodarczych.
3. Jeżeli adaptacja nieruchomości na potrzeby własne najemcy, zgodnie z przepisami, wymagać będzie ustalenia lub zmiany sposobu jego użytkowania najemca zobowiązany jest do jej uzyskania we własnym zakresie.
4. Nieruchomość położona jest w budynku, w której ustanowione są odrębne własności lokali - zastosowanie mają przepisy ustawy z dn. 24.06.1994 r. o własności lokali.
5. Najemca zobowiązany jest do złożenia przed notariuszem oświadczenia woli o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego co do wydania nieruchomości.
6. Najemca opłacać będzie podatek od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami. W celu wymiaru podatku należy zgłosić się do Referatu Wymiaru Podatków w Wydziale Podatków Urzędu Miasta Gdyni.
7. Czynsz najmu płatny jest z góry do 20-go dnia każdego miesiąca.
8. Czynsz podlega waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen, towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS od dnia 01 lipca każdego roku. Zasady waloryzacji czynszu nie będą miały zastosowania w przypadku, gdy wskaźnik cen, towarów i usług konsumpcyjnych w danym roku będzie mniejszy niż 100 w odniesieniu do roku poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji w trakcie trwania umowy nie wymaga aneksu i następuje w drodze zawiadomienia.
9. Do czynszu najmu zostanie doliczony podatek VAT w ustawowej wysokości.
10. Oprócz czynszu najmu należy uiszczać opłaty za dostawę mediów, koszty eksploatacyjne, ubezpieczenia i inne niezależne od właściciela.

UWAGA 1: Z przetargu wyłączone są osoby/podmioty wymienione na liście, o której mowa w ustawie z dnia 13.04.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 507).

Wykaz wywieszono.....na okres 21 dni na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który upływa z dniem.....

## REGULAMIN

### przetargu ustnego nieograniczonego na oddanie w najem pomieszczeń użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni

#### § 1

#### Postanowienia ogólne

1. Przetarg na najem pomieszczeń użytkowych odbywa się w formie przetargu ustnego nieograniczonego.
2. Celem przetargu jest wyłonienie podmiotu oferującego najwyższą miesięczną stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup>, z którym zostanie zawarta umowa najmu.
3. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do publicznej wiadomości na okres nie krótszy niż 21 dni na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej (BIP) Urzędu Miasta Gdyni, oraz na portalu internetowym [www.investgdynia.pl](http://www.investgdynia.pl). Informacja o ogłoszeniu przetargu ukaże się w prasie lokalnej [www.infopublikator.pl](http://www.infopublikator.pl).
4. Termin przeprowadzenia przetargu zostanie podany w ogłoszeniu o przetargu.

#### § 2

#### Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz inne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, które wpłaciły wadium w pieniądzu w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wadium ustala się w wysokości wskazanej w załączniku nr 1 do niniejszego Zarządzenia.
3. Wpłata wadium przez uczestnika przetargu jest równoznaczna z potwierdzeniem przez niego faktu zapoznania się i akceptacją regulaminu przetargu.
4. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet przyszłego czynszu najmu. Wadium wpłacone przez uczestnika, który nie wygrał przetargu, zostanie mu zwrócone po zamknięciu przetargu nie później niż 3 dni robocze od dnia zamknięcia przetargu, na numer rachunku bankowego z którego dokonano wpłaty.
5. Termin wpłaty wadium zostanie podany w ogłoszeniu o przetargu. Wpłaty wadium należy dokonać przelewem bankowym na rachunek Urzędu Miasta Gdyni w banku PKO Bank Polski S.A. Nr **53 1440 1026 0000 0000 0040 1037**. Za termin wniesienia wadium uważa się dzień jego wpływu na w/w rachunek.
6. W tytule przelewu wpłaty wadium należy wpisać imię i nazwisko lub nazwę podmiotu wraz z adresem pomieszczenia użytkowego, którego wpłata dotyczy.
7. Na dowodzie wpłaty wadium musi figurować ten sam podmiot, z którym zawierana będzie umowa najmu.
8. Uczestnicy przetargu winni dokonać oględzin nieruchomości w celu zapoznania się ze stanem technicznym pomieszczeń użytkowych. Nieruchomości można oglądać po uprzednim ustaleniu terminu z Zarządem Budynków i Lokali

Komunalnych – ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia, tel. 58 628 41 00, adres e-mail: [biuro@zbiilk.gdynia.pl](mailto:biuro@zbiilk.gdynia.pl).

9. Przystąpienie do licytacji jest równoznaczne z zapoznaniem się i akceptacją stanu technicznego pomieszczeń użytkowych, co uczestnicy przetargu potwierdzają składając obligatoryjne pisemne oświadczenie oraz podpisując protokół stanu technicznego pomieszczenia, który stanowić będzie również załącznik do umowy najmu. Z dokumentem zapoznać się można za pośrednictwem Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni – ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia, tel. 58 628 41 00, adres e-mail: [biuro@zbiilk.gdynia.pl](mailto:biuro@zbiilk.gdynia.pl).
10. Przed otwarciem przetargu jego uczestnicy obowiązani są przedłożyć Komisji Przetargowej:
  - a) oryginał dowodu tożsamości osoby uczestniczącej w przetargu,
  - b) dowód wpłaty wadium,
  - c) zaświadczenie z Wydziału Podatków o niezaleganiu z zapłatą zobowiązań podatkowych wobec Gminy Miasta Gdyni, wystawione nie wcześniej niż 1 miesiąc przed terminem przetargu,
  - d) informację z Wydziału Księgowości o niezaleganiu z opłatami należnymi Gminie Miasta Gdyni, wystawionej nie wcześniej niż 1 miesiąc przed terminem przetargu,
  - e) w przypadku ustanowienia przez uczestnika przetargu pełnomocnika, umocowanie do udziału w przetargu w oryginale,
  - f) w przypadku uczestnika będącego osobą fizyczną, osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, współnikiem spółki cywilnej, jawnej, partnerskiej, komandytowej oraz komandytowo-akcyjnej będącego komplementariuszem - zgodę współmałżonka na wzięcie udziału w przetargu oraz na zawarcie umowy najmu w razie jego wygrania. Oświadczenie nie jest wymagane w przypadku istnienia ustroju rozdzielności majątkowej lub gdy uczestnik pozostaje w związku małżeńskim, w którym nie obowiązuje wspólność majątkowa albo pozostaje w stanie wolnym.
  - g) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się i akceptacji stanu technicznego pomieszczenia użytkowego będącego przedmiotem przetargu,
  - h) w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą: aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego/ewidencji – bądź jego potwierdzoną kopię, inny dokument potwierdzający rodzaj i zakres prowadzonej działalności (aktualną umowę spółki cywilnej, statut itp.) jeśli uczestnik jest podmiotem nieposiadającym osobowości prawnej.

### **§ 3**

#### **Przebieg przetargu**

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa w składzie co najmniej trzyosobowym, spośród osób powołanych przez Prezydenta Miasta Gdyni.
2. Prowadzący przetarg podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wniosły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu.
3. Prowadzący przetarg informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu ostatniej, najwyższej zaoferowanej stawki, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. Przetarg rozpoczyna się od podania informacji na temat pomieszczenia użytkowego oraz właściwej stawki wywoławczej czynszu najmu netto za 1 m<sup>2</sup>.

5. Wysokość minimalnego postąpienia wynosi 1,00 zł netto
6. Przetarg jest ważny, bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę czynszu wyższą od stawki wywoławczej o kwotę minimalnego postąpienia.
7. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie coraz wyższe wysokości stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.
8. Stawka czynszu zaoferowana przez uczestnika licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje stawkę wyższą.
9. Po ustaniu zgłaszania postąpień prowadzący przetarg wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą wysokość stawki i zamyka licytację, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która wygrała przetarg.
10. Uczestnik wygrywający licytację składa obligatoryjnie pisemne oświadczenie potwierdzające wysokość stawki czynszu najmu ustalonej w wyniku licytacji. Niezłożenie oświadczenia jest równoznaczne z uchyleniem się od zawarcia umowy i powoduje przepadek wadium.
11. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpi do przetargu lub żaden z uczestników nie zaoferuje stawki wyższej od stawki wywoławczej, a także jeżeli Komisja Przetargowa stwierdzi, że żaden z uczestników nie spełnia warunków przetargu.

#### **§ 4 Zawarcie umowy**

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
2. Osoba wyłoniona w przetargu jako najemca zobowiązana jest wskazać przeznaczenie wynajmowanego pomieszczenia użytkowego przed zawarciem umowy.
3. W ciągu 14 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu najemca zostanie poinformowany o terminie podpisania umowy najmu.
4. Osoba wyłoniona w przetargu jako najemca winna podpisać umowę najmu w terminie 14 dni kalendarzowych od daty wezwania z Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni. Uchylenie się od podpisania umowy w powyższym terminie powoduje przepadek wadium.
5. Brak możliwości uzyskania przez najemcę niezbędnych do prowadzenia działalności jakichkolwiek zezwoleń lub decyzji nie może stanowić podstawy do roszczeń w stosunku do Gminy Miasta Gdyni.
6. Wydanie pomieszczenia użytkowego nastąpi po dostarczeniu przez najemcę do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.
7. Wzór umowy najmu stanowi Załącznik nr 1 do Regulaminu przetargu.

#### **§ 5 Postanowienia końcowe**

1. Prezydent Miasta Gdyni zastrzega sobie prawo odwołania przetargu.
2. Uczestnicy przetargu zobligowani są do zapoznania się z klauzulą informacyjną dot. przetwarzania danych osobowych (RODO), znajdującą się w materiałach przetargowych, udostępnionych na stronie BIP Urzędu Miasta Gdyni

oraz na elektronicznej tablicy ogłoszeń UM i stronie internetowej [www.investgdynia.pl](http://www.investgdynia.pl).

3. Uczestnikom przetargu przysługuje uprawnienie złożenia w ciągu 7 dni od rozstrzygnięcia przetargu skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu, skierowanej do Prezydenta Miasta Gdyni: pisemnie, za pomocą środków komunikacji elektronicznej: Elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej (ePUAP), Publicznej Usługi Rejestrowanego Doręczenia Elektronicznego (PURDE) lub poczty elektronicznej na adres: [nieruchomosci-geodezja@gdynia.pl](mailto:nieruchomosci-geodezja@gdynia.pl).
4. Prezydent Miasta Gdyni rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.
5. Do czasu rozpatrzenia skargi wstrzymuje się czynności związane z przygotowaniem i podpisaniem umowy najmu.

Sygn. akt.....

**UMOWA NAJMU Nr RNL/...../N/.....**

zawarta w Gdyni dnia ..... r. pomiędzy Gminą Miasta Gdyni z siedzibą w Gdyni przy Al. Marsz. Piłsudskiego 52/54, zwaną w dalszej treści umowy Wynajmującym, reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Gdyni, z upoważnienia którego działa .....,  
a

Adres do korespondencji:

.....  
zwaną w dalszej treści umowy Najemcą o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia użytkowe o powierzchni ogólnej 218,70 m<sup>2</sup> stanowiące własność Gminy Miasta Gdyni, usytuowane na parterze budynku przy ul. Abrahama 64-70 w Gdyni, położonym na działkach nr 2013 i 2042, obręb Śródmieście, zaznaczone na rzucie poziomym, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Pomieszczenia użytkowe wskazane w ust. 1 znajdują się w budynku, w którym ustanowione są odrębne własności lokali. W związku z tym zastosowanie mają przepisy ustawy z dn. 24.06.1994 r. o własności lokali.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje pomieszczenia użytkowe, o których mowa w §1 w najem na czas oznaczony 15 lat od .....
2. Przekazanie pomieszczeń użytkowych do korzystania przez Najemcę nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni po dostarczeniu przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w ust. 12.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje stan techniczny nieruchomości, który został opisany w protokole stanu technicznego, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, że przyjmuje nieruchomość, o której mowa w § 1 ust. 1 w stanie wymagającym remontu i adaptacji do zakładanych przez siebie celów gospodarczych.
5. Najemca w ciągu maksymalnie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy ma obowiązek wykonać prace adaptacyjne na Przedmiocie najmu i rozpocząć działalność gospodarczą.
6. Najemca będzie świadczyć w nieruchomości działalność.....
7. Najemca zobowiązuje się przez cały okres obowiązywania umowy wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w ust. 5 oraz obowiązującymi przepisami prawa. Jakakolwiek zmiana zakresu prowadzonej działalności wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego

- wyrażonej w formie pisemnej. W celu uzyskania zgody Najemca zobowiązany jest złożyć pisemny wniosek, zawierający opis planowanej działalności.
8. Działania podejmowane w przedmiocie najmu nie mogą zakłócać porządku domowego i norm poziomu hałasu ustalonych w obowiązujących przepisach.
  9. Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia na przedmiot najmu i wykonania kontroli w najszerszym zakresie celem stwierdzenia czy Najemca wykonuje swoje obowiązki zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
  10. Zakazuje się prowadzenia działalności handlowej, także promocyjnej i informacyjnej polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych oraz dotyczącej środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość tzw. smart drugs produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających zwanych „dopalaczami” (także przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym działaniu nawet jeśli te przedmioty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do użycia), a także związanej z szerzeniem mowy nienawiści, treści rasistowskich oraz klubów erotycznych lub typu go-go.
  11. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do uzyskania wszelkich pozwoleń, zezwoleń, zgód, koncesji i innych decyzji w związku z podejmowaną działalnością w nieruchomości – o ile taki obowiązek wynika z przepisów prawa. Za brak ich uzyskania Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
  12. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać rzeczy najętej osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania, a także dokonywać cesji praw z umowy.
  13. Strony zgodnie ustalają, iż niniejsza umowa najmu zawarta zostaje pod warunkiem zawieszającym, do czasu złożenia przez Najemcę notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wydania nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc i wydania Wynajmującemu dokumentu potwierdzającego dokonanie czynności (akt notarialny) w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, który będzie obejmować obowiązek wydania przedmiotu najmu w ciągu 7 dni od daty zakończenia najmu.
  14. Akt notarialny powinien zawierać oświadczenie współmałżonka Najemcy wyrażające zgodę na zawarcie umowy najmu, jeżeli Najemca pozostaje w związku małżeńskim objętym wspólnością majątkową. Obowiązek ten dotyczy również osób fizycznych, osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, wspólników spółek cywilnych, jawnych, partnerskich, komandytowych oraz komandytowo-akcyjnych będących komplementariuszami. Oświadczenie nie jest wymagane w przypadku istnienia ustroju rozdzielności majątkowej lub gdy Najemca pozostaje w związku małżeńskim, w którym nie obowiązuje wspólność majątkowa albo pozostaje w stanie wolnym.
  15. Oświadczenie stanowi integralną część umowy i powinno być dostarczone do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni. W treści oświadczenia powinien znajdować się zapis: „Pomieszczenia użytkowe położone są na parterze budynku przy ul. Abrahama 64-70 w Gdyni, na działkach nr 2013 i 2042, obręb Śródmieście.”
  16. Najemca oświadcza, że znane są mu skutki prawne wynikające z faktu niedopełnienia warunku, o którym mowa w ust. 12, w szczególności polegające na braku tytułu prawnego do posiadania nieruchomości i braku

możliwości przywrócenia terminu do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji wydania nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umowny czynsz miesięczny z tytułu najmu w wysokości:

..... zł netto

+ 23% VAT = ..... zł

ogółem = ..... zł brutto

słownie: ..... złotych ...../100

2. W przypadku, gdy okres obowiązywania umowy obejmuje niepełny miesiąc kalendarzowy, czynsz należny będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni obowiązywania umowy w danym miesiącu.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 i 2 płatny będzie z góry do 20 dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia podpisania umowy na konto Wynajmującego **nr rachunku:**  
**77 1440 1026 0000 0000 0033 4936 w PKO BP S.A.**
4. Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący obciąży Najemcę ustawowymi odsetkami za każdy dzień opóźnienia.
6. Czynsz najmu podlega waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni, z mocą obowiązywania od dnia 01 lipca każdego roku trwania umowy. Zasady waloryzacji czynszu nie będą miały zastosowania w przypadku, gdy wskaźnik cen, towarów i usług konsumpcyjnych w danym roku będzie mniejszy niż 100 w odniesieniu do roku poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga formy aneksu i następuje w drodze zawiadomienia.
7. Do czynszu najmu dolicza się podatek VAT w ustawowej wysokości. Zmiana wysokości podatku VAT w trakcie trwania umowy nie wymaga aneksu i następuje w drodze zawiadomienia.
8. Oprócz czynszu najmu Najemca opłacać będzie podatek od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami. W celu wymiaru podatku należy zgłosić się do Referatu Wymiaru Podatków w Wydziale Podatków Urzędu Miasta Gdyni w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

### §4

/Zapis w przypadku, gdy umowa najmu jest zawierana w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą/

1. Najemca oświadcza, iż umowa najmu zawierana jest w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. Strony zgodnie postanawiają, że faktury dokumentujące należności wynikające z niniejszej umowy będą wystawiane przez Wynajmującego oraz udostępniane za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego.

3. Podatnikiem wystawiającym fakturę jest Gmina Miasta Gdyni - Gdynia - Miasto na Prawach Powiatu NIP: 5862312326.
4. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Wyzierżawiającego na piśmie utrwalonym w postaci papierowej (na adres jak w komparycji umowy,) lub elektronicznej (na adres do doręczeń elektronicznych AE:PL-50737-38243-FSIWS-33) z dopiskiem „Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji”, o każdej zmianie danych niezbędnych do wystawienia faktury w KSeF. Zmiana danych Najemcy niezbędnych do wystawienia faktury wymaga sporządzenia aneksu.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki wynikające z nieprzekazania Wynajmującemu aktualnych danych niezbędnych do wystawienia faktury w KSeF, w szczególności za brak możliwości odebrania faktury lub nieprawidłowe dane nabywcy na fakturze.

/alternatywnie/

/Zapis w przypadku, gdy umowa najmu nie jest zawierana w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą/

1. Najemca oświadcza, iż umowa najmu nie jest zawierana w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. W przypadku przeznaczenia przedmiotu najmu na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Wynajmującego na piśmie utrwalonym w postaci papierowej (na adres jak w komparycji umowy) lub elektronicznej (na adres do doręczeń elektronicznych AE:PL-50737-38243-FSIWS-33), z dopiskiem „Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji”, oraz do podania danych niezbędnych do wystawienia faktury. Zmiana ta wymaga sporządzenia aneksu.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki wynikające z nieprzekazania Wynajmującemu danych niezbędnych do wystawienia faktury za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego, w szczególności za brak możliwości odebrania faktury.

## **§ 5**

1. Koszty eksploatacyjne wynikające z używania przedmiotu najmu pokrywane będą przez Najemcę w terminie, wysokości i na konto wskazane w fakturach wystawianych przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni.
2. Za dzień zapłaty kosztów eksploatacyjnych uważa się dzień wpływu środków na konto wskazane w fakturach wystawianych przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie kosztów eksploatacyjnych Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni obciąży Najemcę ustawowymi odsetkami za każdy dzień opóźnienia.
4. Koszty mediów dostarczanych na podstawie indywidualnych umów z dostawcami Najemca będzie opłacać we własnym zakresie.

## **§ 6**

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę bez prawa dokonywania istotnych zmian w jego substancji. Ewentualne remonty i zmiany w substancji

lokalowej powinny być uzgadniane z Zarządem Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni.

2. Nakłady rzeczowe i finansowe, połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
3. Koszty remontowe, a także nakłady na adaptację pomieszczeń użytkowych pod kątem przystosowania do prowadzonej działalności pokrywane będą wyłącznie ze środków własnych Najemcy, bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów, również po zakończeniu niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązany jest do należytej dbałości o przedmiot najmu, a po zakończeniu najmu, zwrócić Wynajmującemu rzecz w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
5. Po zakończeniu umowy najmu przedmiot najmu jest przekazywany przez Najemcę Zarządowi Budynków i Lokali Komunalnych na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Wszystkie pomieszczenia muszą być całkowicie opróżnione oraz posprzątane, szyldy reklamowe, oznaczenia najemcy, reklamy itd. muszą zostać usunięte. Wynajmujący ma prawo do nieodebrania nieruchomości, jeśli stwierdzi nieprawidłowości.
6. Najemca ma obowiązek na swój koszt ubezpieczyć przedmiot najmu i prowadzoną działalność od odpowiedzialności cywilnej w zakresie utraty lub uszkodzenia mienia lub przedmiotu najmu w wyniku zdarzeń losowych lub działania osób trzecich.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność, taką jak ponosi właściciel budynku za szkody wyrządzone komukolwiek na osobie lub mieniu powstałe na nieruchomości od momentu zawarcia umowy.
8. Najemca zobowiązany jest przestrzegać przeciwpożarowych wymagań technicznobudowlanych, instalacyjnych i technologicznych, jak również wyposażyć pomieszczenia użytkowe w wymagane przepisami urządzenia przeciwpożarowe i zapewnić ich konserwację.
9. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku w przedmiocie najmu oraz na zewnątrz, w szczególności przed wejściem oraz na zapleczu.

## § 7

1. Zamieszczanie przez Najemcę szyldów, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych na budynku itp. musi być zgodne z Uchwałą nr LV/1678/23 Rady Miasta Gdyni z dn. 30.08.2023 r. w sprawie 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 oraz wymaga zgody Prezydenta Miasta Gdyni po uprzednim uzgodnieniu projektu z Biurem Plastyka Miasta.
2. Najemca nie ma prawa zamieszczać szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o treści niezwiązanej z przedmiotem najmu.
3. Za utrzymanie właściwego stanu technicznego i estetycznego szyldów, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, odpowiedzialny jest Najemca.
4. Po zakończeniu umowy najmu Najemca musi dochować szczególnej staranności w doprowadzeniu miejsca i otoczenia sytuowania reklamy do stanu właściwego.

## § 8

1. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca:

- a. zalega z opłatami czynszu najmu lub kosztów eksploatacyjnych za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
  - b. używa Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, w tym narusza § 2 ust. 6, 7 lub 10,
  - c. nie wykonał prac adaptacyjnych i nie rozpoczął działalności gospodarczej w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu (naruszenie § 2 ust. 5),
  - d. nie wykonał zobowiązań wynikających z treści § 6 ust. 6,
  - e. bez zgody Wynajmującego dokona przebudowy Przedmiotu najmu (naruszenie § 6 ust. 1),
  - f. podnajmie Przedmiot najmu lub jego część, odda do bezpłatnego używania, a także dokona cesji praw z niniejszej umowy bez zgody Wynajmującego,
  - g. nie przestrzega innych istotnych postanowień umowy,
  - h. działania podejmowane w przedmiocie najmu zakłócają porządek domowy i normy poziomu hałasu ustalone w obowiązujących przepisach czyniąc korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym.
3. Rozwiązanie Umowy następuje przez pisemne oświadczenie Wynajmującego z wymienieniem przyczyny rozwiązania. Rozwiązanie Umowy nie zwalnia Stron z wykonania obowiązków powstałych przed dniem tego rozwiązania.

### **§ 9**

1. W przypadku niewydania nieruchomości po zakończeniu obowiązywania Umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 5% miesięcznego czynszu najmu brutto należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy, za każdy dzień zwłoki, począwszy od dnia następującego po dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy do dnia faktycznego wydania nieruchomości. Kara umowna będzie podlegała waloryzacji zgodnie z zasadami wskazanymi w § 3 ust 6.
2. Z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia w wysokości stanowiącej równowartość 200% miesięcznego czynszu najmu brutto, należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy. Wynagrodzenie będzie podlegało waloryzacji zgodnie z zasadami wskazanymi w § 3 ust 6.
3. Gminie Miasta Gdyni przysługuje prawo dochodzenia kar umownych oraz wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystanie na zasadach ogólnych.
4. W przypadku ustalenia przez Wynajmującego porzucenia przedmiotu najmu przez Najemcę po rozwiązaniu umowy najmu, Wynajmujący uprawniony jest do komisyjnego przejęcia przedmiotu najmu, bez udziału Najemcy, na koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę. Najemca w takim przypadku zostanie obciążony kosztami związanymi z opróżnieniem pomieszczeń użytkowych, w tym także związanymi z magazynowaniem ruchomości. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego.

### **§ 10**

1. Strony ustalają adres do korespondencji zgodnie ze wskazaniem w komparycji umowy. Najemca zobowiązany jest do informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu korespondencyjnego w formie pisemnej.

2. Jeżeli Najemca nie powiadomi o zmianie adresu swojej siedziby, korespondencja wysłana na ostatni znany adres nie podjęta przez Najemcę zostaje uznana za skutecznie doręczoną stronie.

#### **§ 11**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć z postanowień umowy pomiędzy stronami podlegają sądowi właściwemu rzeczowo i miejscowo Wynajmującemu.

#### **§ 12**

W sprawach nieuregulowanych warunkami umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 13**

Wynajmujący przekłada Najemcy kopię świadectwa charakterystyki energetycznej dla pomieszczeń użytkowych przy ul. Abrahama 64-70 w Gdyni, która stanowi załącznik nr 3 do umowy.

#### **§ 14**

Umowę sporządzono na podstawie przetargu ustnego nieograniczonego na najem pomieszczeń użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni przeprowadzonego dn. .... r. zgodnie z Zarządzeniem nr ..... Prezydenta Miasta Gdyni z dn. .... r. w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Najemca, a 3 egzemplarze Wynajmujący.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**