

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 m² 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 oddo
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 obejmował 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. 13, 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 Wydzierżawiającego 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, poczynwszy 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