

**UMOWA NAJMU**  
**NR ...../2023**  
**(wzór)**

zawarta w dniu ..... **2023 r.** pomiędzy:

**Gminą Miasta Gdańska** z siedzibą w Gdańsku, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP: 5830011969, reprezentowaną przez: **Pawła Golaka - dyrektora Hevelianum**, ul. Gradowa 6, 80-802 Gdańsk, zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

.....,  
NIP: ....., Regon: ....., reprezentowanym przez:  
....., zwanym dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

**§1.**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem nieruchomość gruntową stanowiącą własność Gminy Miasta Gdańska obejmującą część działki nr 86/2, obręb 34, KW GD1G/00045917/1 przy ul. Zdrojowej 2, o powierzchni 13 m<sup>2</sup> oznaczonej na planie stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, zwanej dalej „**Przedmiotem Najmu**” lub „**Terenem**”.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu stanowi własność Gminy Miasta Gdańska i reprezentowana jest przez Pawła Golaka – dyrektora Hevelianum.

**§2.**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu sprzedaży lodów naturalnych tzw. rzemieślniczych (lody własnej produkcji, bądź pochodzące z niewielkich manufaktur) w okresie **od dnia 01.07.2023 r. do dnia 31.08.2023 r.**
2. Przedmiot umowy zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik 2 do niniejszej umowy, podpisanego przez uprawnionych przedstawicieli każdej ze Stron, po złożeniu przez Najemcę zabezpieczenia, o którym mowa w §5.

3. Najemca na najmowanym terenie na własny koszt ustawi wózek gastronomiczny, skuter, riksę lub rower przystosowany do przygotowywania posiłków na miejscu do prowadzenia działalności związanej ze sprzedażą lodów naturalnych.
4. Wynajmujący nie wyraża zgody na czynienie przez Najemcę jakichkolwiek nakładów na wynajmowanym terenie. Najemca nie może sprzedawać innego asortymentu niż ten, który został określony ust. 1 niniejszego paragrafu, w tym w szczególności alkoholu.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń, uznając, iż przedmiot najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego celu.
6. Najemca na żądanie Wynajmującego zobowiązany jest do usunięcia obiektu, sprzętu i urządzeń, jeżeli wpływają one negatywnie na estetykę lub stanowią zagrożenie dla osób lub mienia. Najemcy nie przysługuje możliwość dochodzenia odszkodowania z tego tytułu.
7. Najemca, w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, na żądanie Wynajmującego zobowiązany jest do usunięcia z Przedmiotu Najmu, na okres wskazany przez Wynajmującego wszelkich urządzeń, sprzętu, obiektów na czas trwania wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego. Najemcy nie przysługuje możliwość dochodzenia odszkodowania z tego tytułu. Żądanie Wynajmującego nie może obejmować okresu dłuższego niż łącznie 5 dni w okresie trwania najmu. Najemca nie jest zobowiązany do zapłaty czynszu za okres, w którym nie korzystał z Przedmiotu Najmu w związku z żądaniem Wynajmującego, o którym mowa w niniejszym ustępie, chyba Najemca skorzystał w tym czasie z innej zaproponowanej przez Wynajmującego części nieruchomości.
8. Wynajmujący nie wyraża zgody na montaż punktu gastronomicznego, który będzie trwale związany z gruntem.

### **§3.**

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) utrzymania w czystości wynajmowanego terenu, w tym każdorazowego sprzątnięcia terenu po zamknięciu punktu gastronomicznego oraz zorganizowania wywozu śmieci,
- 2) zapewnienia ochrony dla obiektu, sprzętu i urządzeń, o których mowa w §2 ust. 3,
- 3) zapewnienia przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp, porządkowych i sanitarnych na terenie przedmiotu najmu,
- 4) zabezpieczenia sprzętu i urządzeń przed wszelkimi warunkami atmosferycznymi,
- 5) rezygnacji z używania plastikowych siatek, słomek, kubków i butelek jednorazowych, itp. zgodnie z deklaracją „Gdańsk bez plastiku”,
- 6) oferowania klientom wyłącznie produktów naturalnych i ekologicznych,

- 7) dostosowania wyglądu punktu do wymogów Uchwały nr XLVIII/1465/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 r. tzw. Uchwały Krajobrazowej Gdańska oraz wytycznych Wynajmującego,
- 8) nieumieszczania reklam na przedmiocie najmu i w jego otoczeniu,
- 9) uzyskania we własnym zakresie niezbędnego pozwolenia od organu konserwatorskiego - w przypadku konieczności jego posiadania, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 10) uzyskania we własnym zakresie pozwolenia od właściwego organu administracji publicznej wynikających z przepisów Prawa Budowlanego - w przypadku konieczności jego posiadania,
- 11) uzyskania wszystkich niezbędnych zaświadczeń, pozwoleń oraz wymagań na sprzedaż oferowanego asortymentu, w tym pozytywnej decyzji Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- 12) poinformowanie niezwłocznie Wynajmującego oraz organów ścigania o każdym fakcie kradzieży, zniszczenia, uszkodzenia obiektu, sprzętu i urządzeń oraz przekazanie Wynajmującemu kserokopii zawiadomienia organów ścigania o przestępstwie,
- 13) bezwzględnie zabrania się Najemcy ingerencji w istniejącą szatę roślinną,
- 14) wprowadzenia programu lojalnościowy dla uczestników zajęć części edukacyjnej Domu Zdrojowego przy okazaniu biletu wstępu, tj. 5% zniżki od cen obowiązujących oraz dla Pracowników Hevelianum tj. 20% zniżki od cen obowiązujących.

#### §4.

1. Miesięczny czynsz najmu przedmiotu najmu wynosi ..... zł/m<sup>2</sup> netto, co daje łącznie kwotę ..... zł netto, z zastrzeżeniem postanowień ustępu 13. Czynsz najmu powiększony zostanie o podatek od towarów i usług. **Kwota brutto czynszu najmu wynosi ..... zł** (słownie: .....).
2. Oprócz czynszu Najemca jest zobowiązany ponosić koszty zużycia energii elektrycznej w przypadku jej pobierania od Wynajmującego. Rozliczenie z tytułu zużycia energii elektrycznej nastąpi na podstawie wskazań podlicznika, ze wszystkimi składnikami dla danej taryfy, zgodnie z obowiązującym aktualnie cennikiem dostawcy energii.
3. Najemca niezależnie od czynszu i opłat eksploatacyjnych zobowiązany jest do uiszczenia podatku od nieruchomości od przedmiotu najmu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych o ile wskazana ustawa obowiązek tai przewiduje w stosunku do Najemcy.
4. Miesięczny czynsz najmu jest płatny z góry do 10-go dnia miesiąca objętego najmem, na rachunek bankowy Wynajmującego w banku PEKAO S.A. nr.: ....., na podstawie wystawionej przez niego faktury VAT.

5. Opłata za energię elektryczną jest płatna w ciągu 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego, na rachunek bankowy w banku PEKAO S.A. nr.:.....
6. Za dzień dokonania płatności uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
7. Czynsz za okres krótszy niż miesiąc kalendarzowy będzie wyliczany proporcjonalnie do ilości dni, które upłynęły w danym miesiącu.
8. W przypadku zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany niniejszej umowy.
9. Wynajmującemu bez wezwania, przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki:
  - 1) Wynajmujący spełnił swoje świadczenie,
  - 2) Wynajmujący nie otrzymał zapłaty w terminie określonym ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu.
10. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, przysługuje od Najemcy bez wezwania rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:
  - 1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100),
  - 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100), ale niższa niż 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100),
  - 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).
11. Wpłaty dokonywane po terminie wskazanym w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu, w pierwszej kolejności zaliczane będą na rekompensatę za koszty odzyskiwania należności i odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
12. Najemca nie ma prawa do obniżenia, zatrzymania, potrącania lub odmowy zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego czynszu najmu lub wszelkich innych należności Wynajmującego wynikających z warunków niniejszej umowy, nawet jeżeli roszczenia takie są przedmiotem sporu.
13. Miesięczna stawka czynszu przedmiotu najmu w czasie obowiązywania umowy nie może być niższa niż określona w obowiązującym Zarządzeniu Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska, tj. załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia, pozycja 5, strefa A, za nieruchomość gruntową niezabudowaną. W razie podwyższenia w czasie obowiązywania umowy stawki czynszu, o której mowa w niniejszym ustępie, Najemca zobowiązany będzie

do zapłaty czynszu w kwocie wynikającej z zastosowania takiej podwyższonej stawki, jeżeli na podstawie umowy Najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu w stawce niższej.

14. W przypadku zmiany przez Prezydenta Miasta Gdańska wysokości stawki czynszu, o której mowa w ustępie poprzedzającym, wysokość czynszu najmu ulegnie zmianie z dniem wejścia jej w życie. Zaktualizowana wysokość czynszu obowiązuje bez potrzeby zmiany umowy najmu. O wysokości zaktualizowanego czynszu Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie.
15. Po upływie okresu trwania umowy lub w przypadku jej przedterminowego rozwiązania, Najemca nie ma prawa do zwrotu poczynionych przez niego nakładów na przedmiot najmu.

#### **§5.**

Tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu oraz wszelkich pozostałych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy, mogących wynikać z realizacji niniejszej umowy, Najemca wpłaci, najpóźniej w dniu podpisania umowy, na rachunek bankowy Wynajmującego w banku PEKAO S.A. nr.: ....., kaucję w wysokości 1 miesięcznego czynszu brutto, tj. .... zł (słownie: ..... zł).

#### **§6.**

1. Wynajmujący jest uprawniony do uruchomienia złożonego przez Najemcę zabezpieczenia, o którym mowa w §5, w przypadku opóźnienia w zapłacie należnych Wynajmującemu świadczeń oraz odszkodowań.
2. Kaucja, po potrąceniu należnych Wynajmującemu świadczeń oraz odszkodowań, zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 30 dni od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy i zwrócenia przez Najemcę Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niebudzącym zastrzeżeń.
3. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty zabezpieczenia, o którym mowa w §5 do wysokości w nim określonej, w terminie 7 dni od daty zawiadomienia Najemcy o skorzystaniu z tego zabezpieczenia przez Wynajmującego.

#### **§7.**

1. Najemca zobowiązuje się do zawarcia na własny koszt umowy ubezpieczenia mienia znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich ryzyk, które będzie utrzymywać przez cały czas obowiązywania niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia na swój koszt umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej w przedmiocie najmu działalności, obejmującej jedno i wszystkie zdarzenia i do utrzymywania tego ubezpieczenia przez



cały czas obowiązywania niniejszej umowy. Nieprzedłożenie Wynajmującemu odpowiedniej polisy potwierdzającej zawarcie ww. umów w ciągu 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy stanowi podstawę do rozwiązania przez Wynajmującego umowy ze skutkiem natychmiastowym.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Najemcy, w szczególności za szkody powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania, kradzieży czy innych zdarzeń losowych.

### **§8.**

1. Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia kar umownych w przypadku zaistnienia którejkolwiek z poniższych przesłanek:
- a) 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niestosowania się Najemcy lub osób od niego zależnych (pracowników, zleceniobiorców itd.) lub dostawców do obowiązujących na terenie Hevelianum regulaminów, zasad bezpieczeństwa lub przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, przepisów BHP, przepisów sanitarnych,
  - b) 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek nieprzestrzegania zakazu umieszczania reklam, szyldów oraz oznaczeń Najemcy na przedmiocie najmu, w tym punkcie gastronomicznym bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego,
  - c) 2,5% liczone od kwoty miesięcznego czynszu najmu, wymienionego w §4 ust. 1 umowy, za każdy dzień korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową,
  - d) 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek korzystania z terenu Hevelianum niebędącym przedmiotem umowy,
  - e) 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek nie utrzymania w należytej czystości punktu gastronomicznego,
  - f) 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek ustawiania jakichkolwiek przedmiotów, nieczystości, zużytych materiałów, odpadów na zewnątrz punktu gastronomicznego,
  - g) nieprzedłożenia przez Najemcę potwierdzenia zawarcia umowy ubezpieczenia OC, o której mowa w §7 ust. 1 umowy – 100 zł (słownie: sto złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki.
2. Zapłata kary umownej nie zwalnia Najemcy z obowiązku wykonania zobowiązań umownych. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli wysokość szkody poniesionej przez Wynajmującego będzie wyższa od zastrzeżonych na daną okoliczność kar umownych.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody, wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim przez Najemcę oraz przez osoby działające w jego imieniu, na jego zlecenie i z jego upoważnienia, w szczególności pracowników Najemcy, osoby

zatrudnione przez Najemcę na innej podstawie niż umowa o pracę, w tym wykonawców - w związku z działaniami powierzonymi takim osobom przez Najemcę bezpośrednio lub pośrednio, a nadto gości i dostawców Najemcy.

### **§9.**

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - a) nieprzedłożenia przez Najemcę potwierdzenia zawarcia umowy ubezpieczenia OC, o której mowa w §7 ust. 1 umowy,
  - b) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu lub innych opłat,
  - c) oddania przez Najemcę przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
  - d) stwierdzenia szkód opisanych w §11 ust. 1.,
  - e) używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób niezgodny z istotnymi postanowieniami umowy,
  - f) naruszenia przez Najemcę postanowień §5, §6 ust. 3 umowy.
2. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego z przyczyn wskazanych w ust. 1 nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty kwoty zaległego czynszu.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn wskazanych w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 1-miesięcznego czynszu brutto, wskazanego w §4 ust. 1 umowy.

### **§10.**

1. Po zakończeniu najmu przewidzianego niniejszą umową, Najemca nie później niż do dnia 01.09.2023 r. jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu, co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. W przypadku niewydania przedmiotu najmu Wynajmującemu w terminie wymienionym w ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwoty stanowiącej równowartość 10% czynszu najmu wymienionego w §4 ust. 1 umowy za bezumowne korzystanie z terenu, za każdy dzień opóźnienia.
3. Najemca wyda przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu określonego w protokole zdawczo - odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, uporządkuje wynajmowany teren i przywróci go na własny koszt do stanu pierwotnego.
4. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów pozostawionych na najmowanym terenie.



**§11.**

1. Najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem Wynajmującego, a także względem osób trzecich, za wszelkie szkody powstałe na skutek prowadzonej działalności gospodarczej na terenie przedmiotu najmu.
2. Najemcy nie wolno podnajmować przedmiotu najmu lub udostępnić do korzystania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

**§12.**

Osobami uprawnionymi do kontaktu w sprawie realizacji umowy są:

1. Ze strony Wynajmującego: Arkadiusz Jowśa, tel. 513-458-704, e-mail: arkadiusz.jowśa@hevelianum.pl
2. Ze strony Najemcy: ..... tel. ...., e-mail: .....

**§13.**

Jakakolwiek zmiana treści umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§14.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy zostaną rozstrzygnięte przez sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

**§15.**

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

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

