

## Umowa Najmu – PROJEKT

zawarta w dniu ..... r. w Starogardzie Gdańskim pomiędzy:

Gminą Miejską Starogard Gdański z siedzibą w Starogardzie Gdańskim przy ul. Gdańskiej 6 posiadającej NIP 592-204-53-96, reprezentowaną przez: Ośrodek Sportu i Rekreacji z siedzibą w Starogardzie Gd., ul. Olimpijczyków Starogardzkich 1, w imieniu którego działa:

Dyrektor – Monika Kełpin

na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Zarządzeniem nr 41/01/2026 Prezydenta Miasta Starogard Gdański z dnia 29 stycznia 2026 roku. zwanym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”

a

.....

reprezentowana przez :

... ..... - Właściciela

zwaną w dalszej treści umowy „**Najemcą**”.

### § 1

**Wynajmujący** oświadcza, że teren, na którym zlokalizowany jest przedmiot najmu stanowi własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański – działka nr 208/2 obr. 14, a **Wynajmujący** jest jego zarządcą.

### § 2

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia kawiarni wraz z wyposażeniem zlokalizowane na I piętrze oraz części dachu w Centrum Sportowo-Edukacyjnym im. Kazimierza Deyny, dalej zwane CSE Deyny, mieszczącym się przy ul. Olimpijczyków Starogardzkich 1b w Starogardzie Gdańskim, o łącznej powierzchni 109,75 m<sup>2</sup> - I piętro oraz około 150 m<sup>2</sup> – dach budynku oznaczone na rzucie kondygnacji, które stanowi **załącznik nr 1** do umowy.
2. Z przekazania przedmiotu najmu zostanie sporządzony protokół zdawczo- odbiorczy wzór protokołu przekazania przedmiotu najmu oraz wyposażenia przekazanego Najemcy stanowi **załącznik nr 2** do umowy. W przypadku nieobecności Najemcy w terminie przekazania przedmiotu najmu Wynajmujący wyznaczy dodatkowy termin przekazania przedmiotu najmu, który powinien przypadać w ciągu 7 dni od pierwotnego terminu. W przypadku nieobecności Najemcy w drugim terminie przekazania Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia w protokolarnym odbiorze przedmiotu najmu.

### § 3

1. **Wynajmujący** oddaje w najem przedmiot umowy opisany w § 2 umowy, w zamian za czynsz określony w § 6, a **Najemca** przedmiot ten przyjmuje w najem.

2. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem umowy, jego stanem technicznym, wizualnym i nie wnosi do niego zastrzeżeń oraz, że nadaje się do realizacji działalności **Najemcy**, o której mowa w § 5 ust. 1.

#### § 4

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony w terminie od 01.04.2026 r. do 31.03.2029 r.

#### § 5

1. Obowiązkiem **Najemcy** jest świadczenie usług gastronomicznych na najmowanym terenie, pod proponowaną nazwą KAKAWiarnia (nazwa od pseudonimu Kazimierza Deyny – KAKA).
2. **Najemca** jest zobowiązany do bieżącego utrzymywania przedmiotu umowy wraz ze wszelkimi instalacjami i elementami wyposażenia w dobrym stanie technicznym, w pełnej gotowości do użytku, w tym zlecenia konserwacji i serwisu urządzeń i instalacji znajdujących się w kawiarni.
3. Utrzymywania, wymiany i naprawy urządzeń i wyposażenia znajdującego się w przedmiocie najmu na własny koszt.
4. W razie niewykonania przez **Najemcę** obowiązków określonych w ust. 2 i 3 lub nienależytego ich wykonania, **Wynajmującemu** po uprzednim wezwaniu **Najemcy** i bezskutecznym upływie wyznaczonego mu dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 (siedem) dni, przysługuje prawo zlecenia wybranemu przez **Wynajmującego** podmiotowi profesjonalnie świadczącemu odpowiednie usługi, wykonanie odpowiednich usług za **Najemcę**, który zobowiązany jest pokryć wszelkie uzasadnione koszty związane z takimi usługami.

#### § 6

1. **Najemca** zobowiązuje się zapłacić **Wynajmującemu** czynsz w wysokości.....zł netto, słownie:..... ( brutto .....zł słownie.....) płatny do ..... Płatność czynszu nastąpi przelewem na konto **Wynajmującego** po wystawieniu faktury VAT.
2. **Najemca** jest zobowiązany do zapłaty **Wynajmującemu**:
  - a) za dostawę energii elektrycznej według wskazań podlicznika,
  - b) za zużycie wody i ścieków wg wskazań podlicznika,
  - c) za ogrzewanie w przeliczeniu m<sup>2</sup> powierzchni kawiarni.
3. **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty:
  - a) podatku od nieruchomości za dzierżawioną część nieruchomości na podstawie złożonej deklaracji podatkowej – obowiązek zgłoszenia deklaracji podatkowej do referatu podatkowego,

- b) za wywóz i zagospodarowanie odpadów komunalnych związanych z działalnością kawiarni - na podstawie zawartej umowy przez Najemcę z odbiorcą odpadów,
- c) pozostałych kosztów związanych z prowadzeniem kawiarni.

## § 7

1. Faktura zostanie wystawiona na **Najemcę** o nazwie: .....
2. **Najemca** oświadcza, że posiada NIP .....
3. **Najemca** oświadcza, że jest/ nie jest czynnym podatnikiem podatku VAT.
4. Wszelkie koszty użytkowania kawiarni **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** na podstawie faktur VAT w ciągu 14 dni od ich wystawienia.
5. Z dniem wejścia w życie przewidzianego prawem obligatoryjnego fakturowania przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), Wynajmujący będzie wystawiał i udostępniał faktury ustrukturyzowanych w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF), przesyłanie faktur przez Wynajmującego będzie następowało poprzez udostępnianie pliku w odpowiednim formacie w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).
6. Strony zgodnie ustalają, że za dzień otrzymania faktury uznaje się dzień przydzielenia tej fakturze numeru identyfikacyjnego w systemie KSeF.
7. W przypadku awarii systemu KSeF lub wystąpienia trybu offline Zleceniobiorca wystawi fakturę w formacie zgodnym ze wzorem e-faktury i dostarczy ją Zleceniodawcy drogą elektroniczną na adres e-mail ... Po ustaniu awarii Wykonawca niezwłocznie prześle fakturę za pośrednictwem systemu KSeF.

## § 8

1. **Wynajmujący** przekaze **Najemcy** przedmiot najmu wymieniony w § 2 ust. 1, 2 w dniu ..... od tego dnia będzie naliczał czynsz oraz pozostałe opłaty określone w § 6.
2. **Najemca** zobowiązany jest do rozpoczęcie działalności o której mowa w § 5 ust. 1 w przedmiocie najmu nie później niż do dnia ... W przypadku opóźnienia w rozpoczęciu prowadzenia działalności zapłaci **Wynajmującemu** karę umowną w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia w rozpoczęciu prowadzenia działalności.
3. **Najemca** zobowiązany jest do spełnienia warunków utrzymania kawiarni zgodnie z przesłaną ofertą, czyli:
  - a) miejsce powinno być czyste i estetyczne,
  - b) cała powierzchnia kawiarni na dachu powinna być estetycznie wygradzona,
  - c) **Wynajmujący** podkreśla, że preferuje dekoracje w postaci zieleni (kwiatów itp.), oraz dodatkowe oświetlenie solarne (lampy, lampiony itp.),

- d) sposób zagospodarowania kawiarni oraz elementy nie będące przedmiotem działalności gastronomicznej zgodne ze złożoną przez Najemcę ofertą (załącznik nr 3 do złożonej oferty).
4. **Najemca** zabezpiecza brakujące urządzenia gastronomiczne służące przygotowaniu i przechowywaniu sprzedawanych produktów.
  5. **Najemca** zapewnia we własnym zakresie okablowanie potrzebne do podłączenia energii elektrycznej.
  6. **Wynajmujący** zobowiązuje **Najemcę** do utrzymania i podlewania zieleni znajdującej się na terenie kawiarni na dachu CSE Deyny oraz utrzymania czystości i porządku na terenie najmowanej powierzchni i w jej najbliższym otoczeniu.
  7. **Najemca** jest zobowiązany do posiadania wszelkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń, w tym na sprzedaż napojów alkoholowych:
    - a) koncesja A – do 4,5% zawartości alkoholu,
    - b) koncesja B – powyżej 4,5% do 18% zawartości alkoholu.
  8. Sprzedaż i spożywanie napojów alkoholowych odbywać się może tylko i wyłącznie w miejscu do tego wyznaczonym.
  9. **Najemca** posiada aktualną polisę ubezpieczenia OC i NW, która stanowi **załącznik nr 4** do umowy.
  10. **Najemca** akceptuje fakt, iż w okresie prowadzonej działalności **Wynajmujący** ma prawo po wcześniejszym uzgodnieniu z **Najemcą** do korzystania z powierzchni dachu na swoje wydarzenia.
  11. **Najemca** nie może podnajmować przedmiotu najmu w całości ani w części osobom trzecim.
  12. **Wynajmujący** oczekuje od **Najemcy** należytej staranności, wysokiej jakości świadczonych usług oraz profesjonalnego podejścia do jego wykonania.
  13. **Wynajmujący** nie wyraża zgody na zmianę sposobu przeznaczenia terenu najmu na inny niż wynikający z przedmiotu umowy.
  14. **Najemca** zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu Centrum.

## § 9

1. Wpłacone przez **Najemcę** wadium w wysokości 5 000,00 zł zostaje zaliczone na kaucję na rzecz zabezpieczenia roszczeń **Wynajmującego** z tytułu zalegania w płatnościach oraz roszczeń odszkodowawczych, w tym poniesienia przez **Wynajmującego** kosztów związanych z przywróceniem do stanu poprzedniego po zakończeniu działalności w szczególności napraw lub sprzątnięcia terenu kawiarni.

2. **Najemca** jest zobowiązany w terminie wskazanym w odrębnym zawiadomieniu do uzupełnienia kaucji w przypadku jej wykorzystania w jakimkolwiek czasie trwania umowy do wysokości 5 000,00 zł. Nie uzupełnienie wpłaty kaucji we wskazanym terminie może skutkować rozwiązaniem umowy najmu w trybie natychmiastowym – bez wypowiedzenia.
3. Kaucja pozostanie w dyspozycji **Wynajmującego** do końca trwania umowy, a jej zwrot nastąpi bez odsetek najpóźniej w terminie 7 dni od dnia wydania **Wynajmującemu** przedmiotu najmu przez **Najemcę**.

## § 10

1. Umowa zostaje podpisana z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron za uprzednim 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, dokonanym na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia w każdym czasie, w przypadku naruszenia jakiegokolwiek warunku umowy przez **Najemcę**.
3. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym jeżeli **Najemca**:
  - a) wykorzystuje przedmiot najmu na cele inne niż określone w umowie nie rozpoczął prowadzenia działalności w przedmiocie najmu lub zaprzestał jej prowadzenia przez okres przekraczający 30 dni,
  - b) zalega ponad 1 miesiąc z jakąkolwiek płatnością określoną w § 6 ust. 1,
  - c) nie uzupełnił lub nie wznowił Zabezpieczenia umowy najmu o którym mowa w § 9 niniejszej umowy,
  - d) zmienił przeznaczenie przedmiotu najmu nie prowadził działalności lub prowadził działalność inną niż określona w § 5 niniejszej umowy,
  - e) narusza ograniczenia w zakresie podnajmu, lub w przypadku niedozwolonego przeniesienia praw i obowiązków z niniejszej umowy najmu,
  - f) dokona zniszczeń na nieruchomości lub spowoduje znaczne pogorszenie jego stanu, w szczególności w wyniku zaniedbania wykonania niezbędnych napraw lub przeglądów i konserwacji, do których **Najemca** był zobowiązany.

## § 11

1. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia i szkody, uciążliwości, niedogodności lub niewygody, które mogą zostać poniesione przez **Najemcę**, pracowników lub ~~pacjentów~~ klientów **Najemcy**, jeżeli **Wynajmujący** nie ponosi za nie winy.
2. Wynajmujący nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone **Najemcy** przez działania osób trzecich lub przez zakłócenia w korzystaniu z Przedmiotu najmu spowodowane przez osoby trzecie, chyba że zakłócenia te zostały spowodowane winą umyślną lub niedbalstwem ze strony **Wynajmującego**.
3. Zastrzeżenie kar umownych w Umowie nie wyłącza uprawnień **Wynajmującego** do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w wysokości przewyższającej wartość zastrzeżonej kary. W

przypadku zastrzeżenia kar umownych będą one płatne w terminie 14 dni od dnia doręczenia noty księgowej nakładającej karę.

**4. Najemca** zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy **Wynajmującemu** w terminie 7 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy.

**5. Najemca** zobowiązuje się oddać przedmiot umowy wraz z wyposażeniem, o którym mowa w **załączniku nr 4** do niniejszej umowy, poza tym pusty, wolny od osób, posprzątany, uporządkowany oraz w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowego użytkowania.

6. W dniu zwrotu przedmiotu umowy Strony sporządzą protokół zwrotu według wzoru, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy. W protokole zostaną wskazane ewentualne uwagi co do stanu przedmiotu umowy lub przekazanego wyposażenia oraz dodatkowe uwagi Stron.

**7. Wynajmujący** nie jest obowiązany do zwrotu **Najemcy** jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot umowy, w tym również nakładów powodujących ulepszenie, ani innych nakładów poniesionych w związku z realizacją Umowy. **8.** Jeżeli **Najemca** nie opuści przedmiotu umowy zgodnie z postanowieniami punktów poprzedzających (o ile nie będzie kontynuował korzystania z przedmiotu najmu na podstawie innego porozumienia z **Wynajmującym**), bez uszczerbku dla prawa **Wynajmującego** do żądania wydania przedmiotu najmu przez **Najemcę** i dochodzenia odszkodowania, **Najemca** będzie zobowiązany zapłacić **Wynajmującemu** karę umowną w wysokości 150% (stu pięćdziesięciu procent) kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego przed rozwiązaniem umowy oraz opłat należnych za okres każdego miesiąca zajmowania przedmiotu umowy po dniu rozwiązania umowy. Kara umowna będzie należna i płatna proporcjonalnie, za każdy dzień niedozwolonego zajmowania przedmiotu przez **Najemcę**, do momentu faktycznego ich opuszczenia. Kara umowna winna zostać zapłacona najpóźniej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia, w którym **Wynajmujący** przekaże **Najemcy** wezwanie do zapłaty, jednak nie później niż w dniu, w którym **Najemca** opuści przedmiot najmu. **9.** Jeżeli **Najemca** nie usunie z przedmiotu najmu rzeczy do niego należących, **Wynajmującemu** po uprzednim wezwaniu i bezskutecznym upływie wyznaczonego **Najemcy** dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 dni będzie przysługiwało prawo do samodzielnego usunięcia tych rzeczy i złożenia ich w miejscu przeznaczonym do przechowywania towarów na koszt **Najemcy**.

## § 12

1. Wszelkie zmiany treści umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

3. **Wynajmujący** nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone **Najemcy** przez działania osób trzecich lub przez zakłócenia w korzystaniu z przedmiotu najmu spowodowane przez osoby trzecie, chyba że zakłócenia te zostały spowodowane winą umyślną lub niedbalstwem ze strony **Wynajmującego**.
4. **Najemca** zrzeka się prawa do wykonania zatrzymania (zakaz potrąceń) w stosunku do należności wynikających z czynszu oraz opłat, a także innych należności **Wynajmującego** od **Najemcy** lub dokonywania potrąceń jakichkolwiek wierzytelności przysługujących mu w stosunku do **Wynajmującego** z jakiegokolwiek tytułu w chwili obecnej lub w przyszłości do czasu zakończenia umowy najmu i dokonania ostatecznego rozliczenia z niej wynikającego.
5. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 13

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

**Wynajmujący**

**Najemca**

Załączniki:

1. **Załącznik nr 1** - Rzut kondygnacji z oznaczeniem przedmiotu najmu
2. **Załącznik nr 2** – Protokół przekazania /zwrotu
3. **Załącznik nr 3** - Załącznik nr 1, 3 oraz 4 z zapytania ofertowego
4. **Załącznik nr 4** - Kopia polisy ubezpieczeniowej OC i NW Najemcy