

## UMOWA NAJMU NR \_\_\_/TOW/ZPM/2013

zawarta w Kołobrzegu w dniu \_\_\_\_\_.2013 r. pomiędzy:

**„Zarządem Portu Morskiego Kołobrzeg” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Kołobrzegu, ul. Szyprów 1, 78-100 Kołobrzeg, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000157554, NIP: 671-16-02-794, REGON: 331046773, kapitał zakładowy 27.079.000,00 PLN, reprezentowaną przez:

Pana Henryka Rupnika – Prezesa Zarządu,

Pana Artura Lijewskiego – Wiceprezesa Zarządu,

zwaną dalej **„Wynajmującą”**

a

....., zamieszkałym w ..... przy ul. ...., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ....., NIP ....., REGON ....., PESEL .....,

zwanym dalej **„Najemcą”**,

łącznie zwanymi również **„Stronami”** lub z osobna **„Stroną”**,

po przeprowadzeniu postępowania w celu wyłonienia Najemcy, postanawiają zawrzeć umowę treści następującej:

### I. Postanowienia wstępne

#### § 1

Wynajmująca oświadcza, że jest prawnym posiadaczem działki nr 99/16 położonej w obrębie Portu Handlowego w Kołobrzegu.

#### § 2

Przedmiotem umowy jest najem części wskazanej w § 1 działki, tj. placu o powierzchni **50 m<sup>2</sup>**, oznaczonego na załączonym do umowy planie - stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy - który z dniem \_\_\_\_\_2013r. oddany zostanie Najemcy w celu usytuowania punktu handlowego (załącznik nr 2 – zdjęcie obiektu) przeznaczonego na działalność handlową polegającą na sprzedaży pamiątek, upominków i sztucznej biżuterii.

### II. Najem

#### § 3

1. Wynajmująca oddaje, a Najemca bierze w najem przedmiot najmu opisany w §2 powyżej.
2. Wynajmująca oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami innych osób uniemożliwiającymi lub utrudniającymi korzystanie z niego w umówiony sposób, co Najemca potwierdza.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu, o którym mowa w §2 i nie zgłasza zastrzeżeń, co do stanu przedmiotu najmu, a jego lokalizacja i bezpośrednie sąsiedztwo są Najemcy znane oraz zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń w powyższym zakresie.
4. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część niniejszej umowy. W szczególności ww. protokół zawierać będzie informacje o stanie przedmiotu najmu, urządzeń i instalacji zamontowanych na przedmiocie najmu.

#### **§ 4**

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). Ewentualne skutki działań lub zaniechań Najemcy w tym zakresie nie mogą stanowić podstawy jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującej. Niniejsza umowa jest podstawą do ubiegania się Najemcy o zezwolenie na przyłączenie mediów (woda, kanalizacja i energia) zgodnie z obowiązującymi przepisami i w tym zakresie Wynajmująca zobowiązuje się współdziałać z Najemcą.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu nie może być zwiększona przez Najemcę bez pisemnej zgody Wynajmującej. W przypadku stwierdzenia naruszenia warunku umowy najmu polegającego na zajęciu powierzchni terenu większej niż określona niniejszą umową lub polegającego na zajęciu miejsca innego niż oznaczone na załączonej do umowy mapce, Wynajmująca ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym - bez konieczności wyznaczania terminu do zaprzestania naruszeń, co Najemca potwierdza bezwarunkowo i nieodwołalnie.
3. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującej zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu lub jego części oraz dokonywać zmian w przedmiocie najmu lub jego części.
4. Wynajmująca ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku prowadzenia jakiejkolwiek działalności usługowo-handlowej albo wykorzystywania przedmiotu najmu w innym zakresie niż określono w §2 umowy – bez konieczności uprzedniego wzywania do zaprzestania naruszania postanowień umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu pod rygorem rozwiązania w trybie natychmiastowym niniejszej umowy.
5. Najemca zobowiązuje się poddać dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku opuszczenia nieruchomości po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy: z dniem 31.03.2016 roku lub w razie wystąpienia zdarzenia powodującego ustanie stosunku najmu rozwiązania/wypowiedzenia niniejszej umowy. Najemca jest zobowiązany do złożenia powyższego oświadczenia w formie aktu notarialnego, który przekaże Wynajmującej w oryginale w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy pod rygorem odstąpienia przez Wynajmującą od umowy po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu i z obowiązkiem zapłaty z tego tytułu przez Najemcę kwoty 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc) na rzecz Wynajmującej.

#### **§ 5**

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu najmu przez okres trwania umowy w taki sposób, by jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu.
2. W szczególności Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt napraw, remontów przedmiotu najmu, niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania czystości w obrębie i bezpośrednim otoczeniu przedmiotu najmu. Utrzymywanie czystości polega w szczególności na zamiataniu oraz usuwaniu na bieżąco wszelkich odpadów. Jeżeli Najemca nie będzie wykonywał tego obowiązku, będzie on obciążony kosztami uporządkowania, powiększonymi o karę umowną odpowiadającą 30% kwoty do zapłaty za wykonane prace.
4. Najemca ma prawo dokonać nakładów i ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu wyłącznie za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującą z zastrzeżeniem, że żadne z uzgodnionych i nieuzgodnionych nakładów

nie podlegają zwrotowi w razie zakończenia obowiązywania niniejszej umowy oraz z zastrzeżeniem obowiązku wydania Wynajmującej przedmiotu najmu przez Najemcę po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy bez żadnych nakładów – chyba, że Wynajmująca wyrazi pisemną zgodę na pozostawienie określonych nakładów bez konieczności ich usunięcia przez Najemcę z przedmiotu najmu.

#### **§6**

1. Wynajmująca zastrzega sobie prawo wstępu na przedmiot najmu i dokonanie oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszeń, Wynajmująca na piśmie zgłosi zastrzeżenia i wezwie Najemcę do zaniechania w terminie 3 dni naruszeń innych niż określone w §4 pkt 4 powyżej, a Najemca będzie miał prawo do jednokrotnego złożenia pisemnych wyjaśnień. Nieuwzględnienie wyjaśnień przez Wynajmującą będzie dokonane na piśmie z wyznaczeniem ostatecznego terminu usunięcia lub zaprzestania dokonywania naruszeń postanowień umownych – pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.

#### **§7**

Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującej oddać przedmiotu najmu w całości lub części do używania albo przenieść praw i obowiązków z niniejszej umowy – pod jakimkolwiek tytułem. Jakakolwiek umowa zawarta przez Najemcę z naruszeniem powyższego zakazu jest bezskuteczna wobec Wynajmującej.

### **III. Czynsze oraz inne ciężary**

#### **§ 8**

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującej z góry miesięcznego czynszu w wysokości ..... zł (**słownie:** .....) plus podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacji (energia elektryczna, woda, kanalizacja) zgodnie ze wskazaniem założonego na koszt Najemcy podlicznika oraz wystawianych refaktur.
3. Należności, o których mowa w niniejszej umowie, Najemca wpłacać będzie na rachunek bankowy Wynajmującej, na podstawie wystawionej faktury VAT, w terminie 7 dni od dnia wystawienia.
4. W przypadku naliczania czynszu za okres niepełnego miesiąca, kwota czynszu za ten miesiąc stanowi 1/30 kwoty wskazanej w ust. 1 za każdy dzień miesiąca następujący po dniu, od którego rozpoczęto naliczanie czynszu.
5. Czynsz najmu może być waloryzowany nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa GUS za miniony rok w stosunku do roku poprzedzającego. Nowa stawka czynszu na dany rok kalendarzowy może być Najemcy określana przez Wynajmującą na piśmie i nie stanowi zmiany treści niniejszej umowy.

#### **§ 9**

W razie opóźnienia w zapłacie opłat określonych niniejszą umową, Wynajmująca ma prawo naliczać Najemcy za każdy dzień zwłoki odsetki umowne w wysokości 15 %, liczone proporcjonalnie w skali jednego roku.

## **§ 10**

Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody, zniszczenia i zdarzenia, które bezpośrednio lub pośrednio dotyczą kogokolwiek lub czegokolwiek, a wynikają z użytkowania przedmiotu najmu przez Najemcę lub osoby, za które odpowiada (np. pracownicy, zleceniobiorcy). Pełną odpowiedzialność w tym zakresie ponosi wyłącznie Najemca.

### **IV. Okres obowiązywania umowy**

#### **§ 11**

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony **od dnia \_\_\_\_\_ 2013 r. do 31.03.2016 r.** Strony dopuszczają możliwość przedłużenia obowiązywania niniejszej umowy na odrębnie uzgodnionych warunkach.
2. Wynajmującej przysługuje uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy z ważnych przyczyn gospodarczych, w szczególności w przypadku konieczności przeprowadzenia modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub ogólnego remontu przedmiotu najmu, jak również w przypadku konieczności wykonania decyzji administracyjnej lub innej decyzji właściwego organu, dotyczącej przedmiotu najmu (całości lub części), z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia.
3. Rozwiązanie umowy następuje z datą wskazaną w pisemnym oświadczeniu doręczonym Najemcy bezpośrednio lub w liście poleconym wysłanym na jego adres podany we wstępie niniejszej umowy. Nieodebranie przez Najemcę przesyłki poleconej wysłanej na adres wynikający z niniejszej umowy w obowiązującym terminie 14 dni liczonych od dnia złożenia pierwszego awizo pocztowego, jest równoznaczne w skutkach z odebraniem przesyłki z upływem ostatniego dnia tego terminu.
4. O wszelkich zmianach adresów Strony zobowiązane są powiadamiać się wzajemnie, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na adres wskazany w niniejszej umowie, jako wysłanej na adres właściwy.
5. Za pisemnym porozumieniem Stron umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie.

#### **§ 12**

Strony ponadto zgodnie ustalają, że oprócz wskazanych powyżej przypadków, Wynajmującej przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy:

- a) z wyłączeniem obowiązku wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty, gdy Najemca zalega z zapłatą którejkolwiek z opłat ustalonych niniejszą umową przez okres dłuższy niż 14 dni liczonych od dnia upływu terminu płatności;
- b) jeżeli stwierdzone zostanie naruszenie przez Najemcę istotnych postanowień niniejszej umowy, w szczególności: §4 pkt. 1,2,3 i §5 oraz §7, które będą występować nadal mimo wyznaczenia przez Wynajmującą terminu do zaprzestania lub usunięcia takich naruszeń; co Najemca bezwarunkowo i nieodwołalnie potwierdza.

### **V. Obowiązki stron związane z rozwiązaniem lub wygaśnięciem Umowy albo zbyciem przedmiotu najmu**

#### **§ 13**

1. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującej w terminie 2 dni od wygaśnięcia / rozwiązania Umowy lub w innym terminie wspólnie ustalonym na piśmie. Zwrot przedmiotu najmu jest stwierdzony wówczas, gdy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez uprawnionych przedstawicieli Stron – z zastrzeżeniem uprzedniego dokonania przez Najemcę czynności, o których mowa w ust. 3 poniżej. Jednakże, gdyby Najemca nie wydał

przedmiotu najmu, Wynajmująca uprawniona będzie do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i objęcia przedmiotu najmu w posiadanie, przy czym nie ponosi ona odpowiedzialności za zniszczenia, uszkodzenia lub ubytek majątku Najemcy znajdujący się na terenie przedmiotu najmu. W razie przechowywania rzeczy Najemcy, jest on obowiązany do zapłaty kwoty 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień ich przechowywania, a Najemca mocą niniejszej umowy zrzeka się wszelkich roszczeń odszkodowawczych, jakie mogą z tego tytułu wyniknąć w przyszłości.

2. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Najemca nie wydał przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 1, wówczas Wynajmująca naliczać będzie karę umowną z tytułu nie wykonania obowiązku zwrotu przedmiotu najmu, w wysokości 1/30 trzykrotności dotychczasowego czynszu, liczonego bez podatku VAT, za każdy dzień zwłoki. Obok kary umownej Najemca zostanie obciążony kosztami zużycia mediów, jeżeli Wynajmująca będzie koszty takie obowiązana opłacać w związku z przedmiotem najmu zajmowanym nadal przez Najemcę.

3. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia w wyniku normalnego użytkowania.

## **VI. Postanowienia końcowe**

### **§ 14**

1. Strony zobowiązują się do nieujawniania osobom trzecim, jakichkolwiek informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa oraz informacji, których ujawnienie mogłoby narazić którąkolwiek ze Stron na jakąkolwiek szkodę.

2. Przez tajemnicę przedsiębiorstwa rozumie się nieujawnione do publicznej wiadomości informacje techniczne, technologiczne, produkcyjne, handlowe, finansowe i organizacyjne.

3. Postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 nie będą stanowiły przeszkody dla którejkolwiek ze Stron niniejszej umowy w ujawnianiu informacji, jeżeli druga Strona wyrazi na to zgodę na piśmie albo informacja ta należy do informacji powszechnie znanych lub informacji, których ujawnienie jest wymagane na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

### **§ 15**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną całość.

3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, załączników oraz zawiadomienia, porozumienia i zgody dokonywane przez Strony na podstawie niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Przy wykonywaniu niniejszej umowy, jak i przy rozwiązywaniu ewentualnych sporów, Strony dążyć będą do polubownego ich załatwienia.

5. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów mogących powstać w związku z niniejszą umową, jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującej.

6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Strony.

PODPISY STRON:

---

**WYNAJMUJĄCA**

---

**NAJEMCA**