

UMOWA Nr...../NP/2014

zawarta w Kołobrzegu w dniu 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:

Henryka Rupnika – Prezesa Zarządu,
Artura Lijewskiego – Wiceprezesa Zarządu,

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującą”

a

.....
armatorem jednostki pływającej, nazwa jednostki:, długość jednostki:,

Adres do korespondencji

zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”.

§ 1 [Przedmiot umowy]

1. Przedmiotem najmu jest *(niepotrzebne skreślić)*:
 - 1) miejsce postojowe o długości 30 m, oznaczone literą ___ na mapie będącej załącznikiem do niniejszej umowy, stanowiące części nieruchomości zlokalizowanych przy Nabrzeżu Pilotowym w Porcie Pasażerskim w Kołobrzegu, na działkach nr 3/19 oraz nr 3/37, w celu cumowania morskiej jednostki pływającej przeznaczonej wyłącznie do prowadzenia działalności polegającej na świadczeniu usług pasażerskiej żeglugi redowej,
 - 2) miejsce postojowe o długości 30 m, oznaczone literą E na mapie będącej załącznikiem do niniejszej umowy, stanowiące części nieruchomości zlokalizowanych przy Nabrzeżu Pilotowym i pasażerskiej części Nabrzeża Węglowego, na działkach nr 3/19 (w części) oraz nr 99/16, w celu cumowania morskiej jednostki pływającej przeznaczonej wyłącznie do prowadzenia działalności polegającej na świadczeniu usług pasażerskiej żeglugi redowej,
 - 3) miejsce postojowe o długości 47 m, oznaczone literą F na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy, zlokalizowane na pasażerskiej części Nabrzeża Węglowego na działce nr 99/16, w celu cumowania morskiej jednostki pływającej przeznaczonej wyłącznie do prowadzenia działalności polegającej na świadczeniu usług pasażerskiej żeglugi międzynarodowej, redowej oraz świadczeniu usług gastronomicznych.
2. Najemca na podstawie niniejszej umowy jest uprawniony do korzystania z najmowanej przez niego części opisanego w ust. 1 powyżej nabrzeża - wraz z prawem korzystania z równoległe położonego na gruncie pasa cumowniczego o szerokości 5 metrów liczonych od krawędzi najmowanej części nabrzeża oraz związanych z nim elementów służących do cumowania jednostek i postawienia trapu - zwanej dalej „**miejscem postojowym**”, w celu o którym mowa w ust. 1.
3. Najemca oświadcza, iż stan techniczny części nadwodnej miejsca postojowego jest mu znany i nie wnosi on zastrzeżeń z tego tytułu.
4. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu potwierdzone zostanie pisemnym protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 2 [Oświadczenia Stron]

1. Najemca odpowiada za szkody powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy przez niego lub osoby działające na jego rzecz, jak również korzystaniem z nabrzeża przez pasażerów i klientów Najemcy.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób korzystających ze świadczonych przez niego usług pasażerskiej żeglugi redowej i/lub międzynarodowej *(niepotrzebne skreślić)*.

3. Niniejsza umowa nie upoważnia Najemcy do prowadzenia działań marketingowych, w szczególności umiejscawiania reklam, na jakiegokolwiek części miejsca postojowego bądź części Portu Pasażerskiego. Zasady umieszczania nośników reklamowych mogą być uregulowane odrębną umową. Powyższe ograniczenia nie dotyczą prawa do ustawiania, w sposób nietrwale związany z gruntem, jednej tablicy informacyjnej (nazwa jednostki, dane armatora, ceny biletów oraz częstotliwość rejsów) o wymiarach nieprzekraczających 150cm szerokości i 200 cm wysokości - w formie dwustronnej (potykacz), w 5-cio metrowym pasie cumowniczym opisanym w § 1 ust. 2 powyżej .
4. Wynajmująca oświadcza, że nie dysponuje bezpłatnymi miejscami parkingowymi w rejonie przedmiotu najmu i w związku z powyższym nie ma możliwości zapewnienia postoju pojazdów Najemcy.
5. Wynajmująca nie odpowiada za ewentualne szkody wyrządzone w mieniu Najemcy oraz nie ponosi odpowiedzialności za sprzęt i rzeczy pozostawione na jednostce lub w miejscu postojowym.

§ 3 [Obowiązki Najemcy]

1. Najemca zobowiązuje się na obszarze miejsca postojowego stosować się do obowiązujących przepisów portowych i przepisów obowiązujących na terenie Portu Pasażerskiego Kołobrzeg, w tym regulaminów, zarządzeń, zwyczajów portowych oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Najemca (lub upoważniona pisemnie przez nią osoba) zobowiązany jest do zgłoszenia Wynajmującej rzeczywistej liczby wszystkich przewożonych pasażerów (tj. płatnych i bezpłatnych) oraz rejsów wykonanych w danym dniu. Zgłoszenie odbywać się będzie wyłącznie za pośrednictwem faksu wysłanego pod numer 48 94 35 16765 albo za pośrednictwem poczty elektronicznej wysłanej na adres: zpmkolobrzeg@post.pl w terminie do godziny 12:00 dnia następnego – pod rygorem przyjęcia przez Wynajmującą, że zgłoszenia nie dokonano.
3. W przypadku zbycia jednostki, bądź też w przypadku, gdy jednostka uległa zniszczeniu, Najemca jest zobowiązany do poinformowania Wynajmującej o zaistniałych zmianach. Wynajmująca nie gwarantuje miejsca postojowego nowemu Najemcy. W takim przypadku Wynajmująca rozwiąże niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jeżeli w przypadku rozwiązania umowy ze względu na zbycie jednostki, jednostka „_____” będzie nadal korzystać z nabrzeża, wówczas Wynajmująca naliczy opłatę przystaniową na zasadach ogólnych wynikających z Taryfy opłat portowych, należnych od armatora jednostki. W przypadku wymiany lub zbycia lub zniszczenia jednostki i wymiany na inną, Najemca będzie uprawniony do korzystania z miejsca postojowego na warunkach niniejszej umowy, pod warunkiem, iż przerwa w korzystaniu z nabrzeża przez dotychczasową jednostkę i jednostkę nową nie będzie dłuższa niż 14 dni i spełnienia przez nową jednostkę warunków określonych w przetargu.
4. Najemca może wykorzystywać miejsce postojowe wyłącznie na postój jednostki pływającej, obsługę pasażerów, zaokrętowanie pasażerów, wyokrętowanie pasażerów, sprzedaż biletów i przewóz pasażerów korzystających z jej usług. Najemca może również wykorzystywać miejsce postojowe, udostępniając jednostkę do zwiedzania dla turystów.
5. W odniesieniu do miejsca postojowego oznaczonego literą F jednostka świadcząca usługi pasażerskiej żeglugi międzynarodowej, redowej oraz usługi gastronomiczne może wykorzystywać miejsce postojowe również w celu organizacji imprez okolicznościowych na jednostce.
6. Obowiązuje zakaz wykorzystywania **miejsca postojowego w innym celu niż to określono w ust. 4 i 5. W przypadku naruszenia niniejszego zakazu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującej kary umownej w wysokości 2,0%** kwoty brutto, o której mowa w §4 ust. 1, za każdy stwierdzony przez Wynajmującą fakt naruszenia postanowienia przez Najemcę.
7. Najemca ma obowiązek dostosowania się do każdego polecenia Wynajmującej dotyczącego zmiany miejsca postoju jednostki, jeżeli taka potrzeba wynika doraźnie z konieczności usprawnienia ruchu w Porcie, objęcia terenu miejsca postojowego remontem, modernizacją, pracami związanymi z realizacją inwestycji publicznych bądź w wykonaniu poleceń czy zaleceń organów administracji portowej, lub w związku z wpływaniem i postojem w Porcie Pasażerskim jednostek reprezentacyjnych.
8. W związku z wpływaniem i postojem w Porcie Pasażerskim jednostek reprezentacyjnych,

Najemca zobowiązuje się do opuszczenia miejsca postoju jednostki objętego niniejszą umową i udanie się na wskazane przez Wynajmującą tymczasowe miejsce postoju (do 72 godzin) na każde żądanie Wynajmującej, przy czym w okresie od 15 czerwca do 15 września, Wynajmująca może wskazać takie miejsce nie więcej niż raz. Wynajmująca naliczy w takim przypadku obniżenie czynszu za okres wskazany w wezwaniu do zmiany miejsca postoju, w stosunku 1/30 kwoty należnej opłaty miesięcznej za każdy dzień miesiąca trwania tymczasowego postoju. Najemca oświadcza, że nie będzie wnosił żadnych dodatkowych roszczeń w stosunku do Wynajmującej wynikających z tego tytułu.

9. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującej kserokopii aktualnych i ważnych na dzień zawarcia umowy karty bezpieczeństwa lub świadectwa pomiarowego, a oryginał do wglądu w dniu podpisania niniejszej umowy. W trakcie obowiązywania umowy Najemca zobowiązany jest utrzymywać ważność karty bezpieczeństwa i świadectwa pomiarowego oraz na każde żądanie Wynajmującej przedłożyć ich kserokopie oraz okazać do wglądu oryginał, przy czym w przypadku zmiany danych zawartych w karcie bezpieczeństwa lub świadectwie pomiarowym Najemca przekaże kserokopie tych dokumentów w terminie 14 dni od tej zmiany. W przypadku niewywiązania się z niniejszego obowiązku Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującej kary umownej w wysokości 2,0% kwoty brutto, o której mowa w §4 ust. 1, za każdy stwierdzony przez Wynajmującą fakt niewywiązania się z obowiązku przez Najemcę.
10. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującej zmienić przeznaczenia miejsca postojowego lub jego części oraz dokonywać zmian w miejscu postojowym lub jego części, a także oddać w całości lub w części miejsca postojowego w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
11. Najemcy przysługuje prawo postoju pojazdu samochodowego przy jednostce do 30 minut dziennie, po tym czasie jest zobowiązany do opuszczenia miejsca postoju pod rygorem odholowania pojazdu przez właściwe służby porządkowe.
12. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania ciszy nocnej w godz. od 22.00 do godz. 6.00.
13. Najemca jest zobowiązany do bezwzględnego przestrzegania poleceń Kapitana portu, a w szczególności dotyczących zmiany miejsca postoju jednostki, gdy tego wymaga bezpieczeństwo żeglugi lub porządek portowy, zgodnie z aktualnie obowiązującym Zarządzeniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku.
14. W przypadku niezastosowania się przez Najemcę do obowiązku, o którym mowa w ust. 13 i wystąpieniem osób trzecich do Wynajmującej z roszczeniem o odszkodowanie z tego tytułu, Wynajmująca obciąży Najemcę kosztami wynikającymi z roszczenia. Dla zabezpieczenia powyższych roszczeń Najemca składa weksel in blanco, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
15. W przypadku potwierdzonego przez Kapitana Portu naruszenia przez Najemcę Przepisów Portowych, Wynajmująca jest uprawniona do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia i naliczenia kary w wysokości 10% kwoty czynszu, o której w § 4 ust. 1.
16. Najemca odpowiada za bezpieczne zacumowanie jednostki w miejscu postojowym.
17. Najemca zobowiązany jest do bieżącego utrzymania miejsca postojowego w czystości i należytych porządku.
18. Najemca ma obowiązek dokonywania drobnych napraw niezbędnych do zachowania miejsca postojowego w stanie niepogorszonym.
19. Najemca jest zobowiązany do zawarcia umowy na wywóz odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością i dostarczenie jej kopii do siedziby Wynajmującej.
20. Jeżeli w czasie trwania umowy ujawni się potrzeba dokonania napraw miejsca postojowego, które obciążają Wynajmującą, Najemca powinien zawiadomić ją bezzwłocznie po powzięciu wiedzy o zaistnieniu takiej potrzeby, pod rygorem obciążenia Najemcy wartością szkody powstałej w wyniku opóźnienia w zawiadomieniu Wynajmującej.

§ 4 [Czynsz najmu]

1. Strony zgodnie ustalają roczny czynsz za przedmiot najmu na kwotę zł (słownie: złotych) plus należny podatek VAT według obowiązujących stawek.
2. Czynsz płatny jest w miesięcznych okresach płatności, w dwunastu równych częściach, każdorazowo z góry na podstawie faktury VAT w ciągu 7 dni od dnia jej wystawienia, na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.

3. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmująca ma prawo naliczać Najemcy za każdy dzień opóźnienia odsetki umowne w wysokości 16 % w stosunku rocznym.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującej kwoty 10 zł tytułem zryczałtowanych kosztów wezwania do zapłaty, za każde wezwanie. Kolejne wezwania do zapłaty nie mogą być wysyłane w terminie krótszym niż 14 dni od dnia wysłania poprzedniego wezwania do zapłaty. Wynajmująca wystawi i załączy do każdego wezwania do zapłaty notę księgową. Kwota 10 zł płatna będzie w terminie 7 dni od dnia otrzymania noty księgowej.
5. Waloryzacja czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 będzie dokonana co roku o średnioroczny wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, jeżeli wskaźnik ten wzrośnie. Waloryzacja zostanie dokonana po ogłoszeniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ww. wskaźnika za rok poprzedni. W takim przypadku o nowej stawce czynszu Najemca zostanie powiadomiony pisemnie. Kwota dopłaty do czynszu wynikająca z waloryzacji dotycząca pierwszych dwóch miesięcy roku, płatna będzie w terminie do 15 lutego każdego roku. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku 2015 r.
6. Wynajmująca zwolni z czynszu Najemcę w 100% za okres niekorzystania z nabrzeża w przypadku remontu lub modernizacji jednostki i udokumentowanego postoju jednostki w tym czasie na stoczni, jeżeli w tym czasie z miejsca postojowego będzie odpłatnie korzystała inna jednostka.

§5 [Dodatkowe opłaty]

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zużytej energii elektrycznej, na podstawie wskazań podlicznika.
2. Należność z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 1 powyżej płatna będzie każdorazowo na podstawie faktury VAT w ciągu 7 dni od dnia jej otrzymania, na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
3. Pozostałe opłaty będą pobierane zgodnie z obowiązującą Taryfą Opłat Portowych na podstawie faktury VAT w ciągu 7 dni od dnia jej otrzymania, na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
4. W razie opóźnienia w zapłacie powyższych należności Wynajmująca ma prawo naliczać Najemcy za każdy dzień opóźnienia odsetki umowne w wysokości 16 % w stosunku rocznym.

§ 6 [Czas trwania umowy]

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia _____ 2014r. do dnia _____.

§ 7 [Rozwiązanie umowy]

1. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmującej przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia z wyłączeniem obowiązku wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty lub zaprzestania naruszania postanowień niniejszej umowy, jeżeli:
 - a) Najemca zalega z zapłatą jakiegokolwiek kwoty należnej na podstawie umowy za jeden okres płatności przez okres dłuższy niż czterdzieści dni liczonych od dnia upływu terminu płatności,
 - b) jeżeli stwierdzone zostanie naruszenie przez Najemcę istotnych postanowień niniejszej umowy, tj.: §1, § 2, § 3.W przypadku rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, Wynajmująca naliczy karę umowną w wysokości 10% kwoty czynszu, o którym mowa w §4 ust. 1.
2. Wynajmująca ma prawo jednostronnie rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w razie objęcia przedmiotu niniejszej umowy inwestycją lub remontem, w szczególności finansowanymi środkami publicznymi w całości lub w części oraz w razie zmiany właściciela przedmiotu niniejszej umowy lub wydania przez uprawniony organ administracji aktu prawnego uniemożliwiającego lub utrudniającego istotnie wykonywanie niniejszej umowy.
3. Rozwiązanie umowy następuje na podstawie doręczonego bezpośrednio pisemnego oświadczenia lub wysłanego listem poleconym na adresy Stron podane we wstępie niniejszej umowy. Nieodebranie 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. O wszelkich zmianach adresów Strony zobowiązane są powiadamiać się wzajemnie,

pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod adres wskazany w niniejszej umowie, jako wysłanej pod właściwy adres.

4. Za pisemnym porozumieniem Stron umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie.
5. W przypadku rozwiązania umowy Wynajmująca powiadomi o tym fakcie Kapitanat Portu Kołobrzeg.
6. W razie rozwiązania niniejszej umowy lub jej wygaśnięcia, Najemca zobowiązuje się bezwarunkowo i nieodwołalnie zwrócić miejsce postojowe w stanie wolnym od osób i rzeczy w ostatnim dniu obowiązywania umowy lub w innym terminie wyznaczonym przez Wynajmującą na piśmie. Za każdy dzień korzystania przez jednostkę z miejsca postojowego po zakończeniu obowiązywania umowy, z wyłączeniem przypadku zbycia Jednostki przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się zapłacić karę umowną na rzecz Wynajmującej w wysokości 1% stawki brutto określonej w § 4 ust. 1.
7. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wynajmującej do odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartością wysokość kary umownej.
8. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany będzie wydać wynajmującej miejsce postojowe za protokołem zdawczo-odbiorczym, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego zużycia. W razie stwierdzenia w tym protokole zniszczeń lub ponadprzeciętnego zużycia miejsca postojowego, Najemca zobowiązany jest na swój koszt w terminie 14 dni dokonać w nim niezbędnych napraw, pod rygorem obciążenia go kosztami zastępczego wykonania takich prac przez Wynajmującą po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.

§ 8 [Oświadczenie Najemcy]

1. Najemca oświadcza, jest świadomy, że wzdłuż Nabrzeża Pilotowego w roku 2014 planowana jest inwestycja montażu odbojnic i nie będzie wnosić żadnych roszczeń z tego tytułu oraz dostosuje się do wymagań wykonawcy robót.
2. W przypadku zaistnienia sytuacji awaryjnych związanych z zagrożeniem bezpieczeństwa (siły wyższej), na którą Wynajmująca nie ma wpływu i przed którą nie może się zabezpieczyć, jak trzęsienie ziemi, huragany, tajfuny, promieniowanie, skażenie, wojna, akt terroryzmu, zamieszki) Najemca jest zobowiązany do udostępnienia przedmiotu umowy Wynajmującej oraz uprawnionym służbom w celu przeprowadzenia niezbędnych działań związanych z zaistniałą sytuacją awaryjną.
3. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wynikających z okoliczności, o których mowa powyżej.

§ 9 [Zabezpieczenie roszczeń - porozumienie wekslowe]

1. W celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń wynikających z niniejszej umowy Najemca wystawi i złoży Wynajmującej weksel in blanco (w przypadku osób fizycznych pozostających w związku małżeńskim- wystawiony za zgodą małżonki/małżonka) i upoważnia niniejszym Wynajmującą do uzupełnienia weksla do sumy zadłużenia z tytułu roszczeń o zapłatę czynszu lub innych roszczeń wynikających z niniejszej umowy. Wynajmująca uprawniona jest do opatrzenia weksla datą zapłaty nie wcześniejszą niż 7 dni od dnia wysłania listu poleconego zawiadamiającego Najemcę o wypełnieniu weksla. Wynajmująca zobowiązuje się wypełnić weksel jedynie do sumy zadłużenia i zgodnie z treścią niniejszego porozumienia wekslowego.
2. Powyższe zabezpieczenie jest niezależne od zabezpieczenia roszczeń, o których mowa w § 3 ust. 14 umowy.

§ 10 [Postanowienia końcowe]

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy muszą być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów mogących powstać w związku z niniejszą umową jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującej.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Strony.

Wynajmująca

Najemca

Załącznik nr 2 do umowy
Dotyczy zabezpieczenia roszczeń, o których mowa w §3 ust. 14 umowy

WEKSEL

.....
miejsce wystawienia

.....
data wystawienia

Na.....
suma pieniężna

Dnia zapłacę za ten sola weksel bez protestu na zlecenie

.....
podmiot , na zlecenie którego weksel ma być zapłacony

sumę
suma pieniężna słownie

płatny
miejsce płatności weksla

Imię i Nazwisko

Adres zam.

Pesel

.....
(Czytelny podpis wystawcy)

Poręczam za wystawcę weksla:

Imię i Nazwisko

Adres zam.

Pesel

.....
(Czytelny podpis wystawcy)

