

UMOWANr...../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 prowadzenia działalności polegającej wyłącznie 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 prowadzenia działalności polegającej wyłącznie 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 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 mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy przez siebie lub inne działające na jej rzecz osoby.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób korzystających ze świadczonych przez niego usług pasażerskiej żeglugi redowej i/lub międzynarodowej (*niepotrzebne skreślić*) jednostką wskazaną na wstępie niniejszej umowy.

3. Niniejsza umowa nie upoważnia Najemcy do prowadzenia działań marketingowych, w szczególności umieszczania 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 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.
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. Jednostka świadcząca usługi pasażerskiej żeglugi międzynarodowej, redowej oraz usługi gastronomiczne może wykorzystywać miejsce postojowe również w celu organizacji imprez okolicznościowych na jednostce. Obowiązuje zakaz wykorzystywania **miejsca postojowego w innym celu, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 2,0%** kwoty brutto, o której mowa w §4 ust. 1, za każdy stwierdzony przez Wynajmującą fakt naruszenia tego postanowienia przez Najemcę.
5. 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 wpływieniem i postojem w Porcie Pasażerskim jednostek reprezentacyjnych.
6. 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. 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.
7. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującej kserokopii karty bezpieczeństwa, a jej oryginał do wglądu w dniu podpisania niniejszej umowy.
8. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującej zmienić przeznaczenia miejsca

- postojowego lub jego części oraz dokonywać zmian w miejscu postojowym lub jego części.
9. 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.
 10. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania ciszy nocnej w godz. od 22.00 do godz. 6.00.
 11. 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.
 12. W przypadku niezastosowania się przez Najemcę do obowiązku, o którym mowa w ust. 11 i wystąpieniem osób trzecich do Wynajmującej z roszczeniem o odszkodowanie z tego tytułu, wynajmująca obciąży Najemcę tymi kosztami. Dla zabezpieczenia powyższych roszczeń Najemca składa weksel in blanco, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
 13. Najemca odpowiada za prowadzenie i utrzymanie dozoru całodobowego jednostki w miejscu postojowym, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującą umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia i naliczenia kary w wysokości 10% kwoty czynszu, o której w § 4 ust. 1.
 14. Najemca odpowiada za bezpieczne zacumowanie jednostki w miejscu postojowym.
 15. Najemca zobowiązany jest do bieżącego utrzymania miejsca postojowego w czystości i należytych porządku.
 16. Najemca ma obowiązek dokonywania wszelkich napraw niezbędnych do zachowania miejsca postojowego w stanie niepogorszonym.
 17. Najemca jest zobowiązany do zawarcia umowy na wywóz odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością i dostarczenie jej kopii do siedziby Wynajmującej.
 18. 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 miesięcznie, 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 rozwiązanie 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 czternaście 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. Wynajmującej przysługuje uprawnienie do rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku objęcia przedmiotu najmu inwestycją lub remontem uniemożliwiającym korzystanie z niego przez Najemcę oraz w przypadkach niezależnych od Wynajmującej, w szczególności wynikających z decyzji organów administracji.
3. Rozwiązanie umowy następuje na podstawie doręzonego 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 [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

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)