

**UMOWA NAJMU NR .....**

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

**„Zarządem Portu Morskiego Kołobrzeg” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Kołobrzegu, ul. Portowa 41, 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 30.441.000,00 PLN, reprezentowaną przez:

Artura Lijewskiego – Prezesa Zarządu,  
zwaną dalej **„Wynajmującą”**

a

.....  
.....  
zwanym dalej **„Najemcą”**,  
adres do korespondencji: .....  
łącznie zwanymi również **„Stronami”** lub z osobna **„Stroną”**

**§ 1 [Przedmiot najmu]**

Przedmiotem najmu jest część nieruchomości gruntowej, położonej w Kołobrzegu przy ulicy Towarowej, stanowiącej część działki gruntu o nr 99/16 obręb 4 Kołobrzeg, tj. teren o powierzchni około 2700 m<sup>2</sup> (oznaczony na planie stanowiącym załącznik do niniejszej umowy) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu całorocznego tymczasowego parkingu samochodowego, zwany dalej: „przedmiotem najmu”.

**§ 2 [Czas trwania umowy]**

Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony **od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2019 r.**

**§ 3 [Wydanie przedmiotu najmu]**

1. Wynajmująca oddaje, a Najemca bierze w najem przedmiot najmu opisany w §1 powyżej.
2. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu potwierdzone zostanie pisemnym protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany, a przedmiot najmu jest zdalny do umówionego użytku.
4. Wynajmująca oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami innych osób uniemożliwiającymi lub utrudniającymi korzystanie z niego w umówiony sposób.

**§ 4 [Korzystanie z przedmiotu najmu]**

1. Najemca może wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie w celu organizacji i prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu całorocznego tymczasowego parkingu samochodowego. Wynajmująca ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku wykorzystywania przedmiotu najmu w innym zakresie niż określono w zdaniu poprzednim lub w przypadku nieprowadzenia przez Najemcę parkingu przez okres dłuższy niż 3 dni – bez konieczności uprzedniego wzywania do zaprzestania naruszania postanowień umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującej zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu lub jego części oraz dokonywać zmian w przedmiocie najmu lub jego części.
3. Najemca nie ma prawa dokonywać jakichkolwiek nakładów na przedmiot najmu bez odrębnej pisemnej zgody Wynajmującej, co nie zwalnia go z obowiązku, o którym mowa w ust. 9 (tj. dokonywania na własny koszt napraw, przedmiotu najmu, niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym).
4. Jeżeli w czasie trwania najmu ujawni się potrzeba dokonania napraw, 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.
5. Wynajmująca ma prawo przeprowadzania kontroli przedmiotu najmu. W imieniu

Wynajmującej kontrole mogą przeprowadzać jej uprawnieni pracownicy. Poinformowanie o terminie przeprowadzenia kontroli następuje na podstawie doręzonego bezpośrednio lub wysłanego listem poleconym pisemnego oświadczenia na adres Najemcy podany we wstępie niniejszej umowy. W zakresie skuteczności doręczenia stosuje się postanowienia §8 ust. 5 niniejszej umowy. Wynajmująca zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu umowy bez uprzedniego informowania Najemcy – w przypadku podejrzenia dokonywania naruszeń postanowień niniejszej umowy przez Najemcę.

6. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa i zgodnie z niniejszą umową.
7. Najemca zobowiązuje się nie zastawiać ciągów komunikacyjnych, w szczególności ze względu na potrzebę dostępu sprzętu ratunkowego i ppoż.
8. Najemca nie może przekroczyć granic przedmiotu najmu pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia Wynajmująca - bez konieczności wyznaczania terminu do zaprzestania naruszeń.
9. Najemca zobowiązany jest do dbania o przedmiot najmu tak, by zachować go w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego zużycia. W szczególności Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt drobnych napraw przedmiotu najmu niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, z częstotliwością wynikającą z zasad jego prawidłowego użytkowania.
10. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania czystości w obrębie przedmiotu najmu. Utrzymywanie czystości polega w szczególności na zamiataniu oraz usuwaniu na bieżąco wszelkich odpadów znajdujących się w obrębie przedmiotu najmu. Jeżeli Najemca nie będzie wykonywać wskazanego powyżej obowiązku utrzymania czystości, będzie on obciążony kosztami wykonania przez Wynajmującą czynności niezbędnych do utrzymania czystości.
11. Najemca ponosi nieograniczoną odpowiedzialność wobec Wynajmującej i osób trzecich za skutki działań lub zaniechań własnych lub zatrudnianych w jakiegokolwiek formie osób oraz osób przebywających za ich zgodą w przedmiocie najmu.
12. Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody, zniszczenia i zdarzenia, które bezpośrednio lub pośrednio dotyczą kogokolwiek lub czegokolwiek, a wynikają z korzystania z przedmiotu najmu przez Najemcę lub osoby, za które odpowiada (np. pracownicy, zleceniobiorcy). Pełną odpowiedzialność w tym zakresie ponosi wyłącznie Najemca.
13. Wynajmująca nie odpowiada za ewentualne szkody wyrządzone w mieniu Najemcy oraz nie ponosi odpowiedzialności za sprzęt i rzeczy pozostawione na przedmiocie najmu.
14. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującej przenosić na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującą bez zachowania okresu wypowiedzenia.
15. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad porządku organizacyjnego obowiązującego na obszarze Portu w Kołobrzegu, w szczególności, przepisów przeciwpożarowych, sanitarno – epidemiologicznych, bezpieczeństwa i higieny pracy.
16. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. 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. Uzyskanie wszelkich zgód i decyzji administracyjnych obciąża Najemcę.

## **§ 5 [Czynsz najmu]**

1. Strony zgodnie ustalają czynsz najmu za rok kalendarzowy na kwotę ..... zł (słownie: .....) plus należny podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. Czynsz najmu płatny jest każdorazowo na podstawie faktury VAT na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
3. Czynsz najmu płatny jest każdego roku w dwóch transzach:
  - a) pierwsza transza w wysokości 70% kwoty, o której mowa w ust. 1, tj. .... zł (słownie: ..... złotych 00/100) plus podatek VAT według

- obowiązującej stawki, płatna będzie:
- w ciągu 7 dni od podpisania niniejszej umowy za rok 2017,
  - do 7 stycznia każdego roku za kolejne lata,
- b) druga transza w wysokości 30% kwoty, o której mowa w ust. 1..... zł (słownie: ..... złotych) plus podatek VAT według obowiązującej stawki, płatna w terminie do dnia 30 września każdego roku.
4. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów zużytej energii elektrycznej, wody oraz kosztów odbioru ścieków, wg stawek wynikających z umów zawartych przez Wynajmującą z podmiotami dostarczającymi energię elektryczną i wodę oraz odbierającymi ścieki. Ilość zużytej energii elektrycznej i wody będzie ustalana na podstawie wskazań podliczników zainstalowanych w obiektach zlokalizowanych na przedmiocie najmu. Opłata za odbiór ścieków będzie ustalona w oparciu o ilość zużytej wody.
  5. Należność z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 4 powyżej płatna będzie każdorazowo na podstawie faktury VAT w ciągu 7 dni od dnia jej wystawienia, na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
  6. W razie opóźnienia w zapłacie Wynajmująca naliczy Najemcy za każdy dzień opóźnienia odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
  7. Waloryzacja będzie dokonywana raz w roku o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych 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 zostanie dokonana w 2018 roku.

#### **§ 6 [Podnajem, bezpłatne używanie]**

Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującej oddać przedmiotu najmu lub jego części do używania pod jakimkolwiek tytułem, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez potrzeby wyznaczania dodatkowego terminu do zaprzestania naruszania postanowień niniejszej umowy.

#### **§ 7 [Obowiązki Najemcy]**

1. Najemca zobowiązuje się do przystosowania przedmiotu najmu pod potrzeby prowadzenia parkingu samochodowego, a w szczególności do wyznaczenia (wymalowania) miejsc parkingowych umożliwiających bezpieczny postój pojazdów.
2. Najemca zobowiązuje się do wyraźnego oznakowania bramy wjazdowej na teren parkingu oraz umieszczenia w widocznym miejscu tablicy informacyjnej dotyczącej opłat. Tablica winna mieć wymiary nie mniejsze niż 2m x 1m. Projekt i lokalizację tablicy Najemca uzgodni z Wynajmującą.
3. Najemca zobowiązuje się do faktycznego prowadzenia działalności w każdym dniu obowiązywania umowy.
4. Najemca zobowiązuje się do nieodpłatnego umożliwienia podmiotom prowadzącym działalność przy ulicy Towarowej wjazdu na plac postojowy zlokalizowany za punktami handlowymi przy ul. Towarowej oraz parkowania na nim.
5. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia się na okres trwania umowy od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, w tym z tytułu szkód związanych z posiadaniem i używaniem przedmiotu najmu, na kwotę nie mniejszą niż 150.000,00 zł. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia kopii polis wraz z potwierdzeniami opłacenia składek, w terminie 14 dni od zawarcia umowy. W przypadku płatności składki w ratach, Najemca przedłoży Wynajmującej dokument potwierdzający odprowadzenie stosownych składek w wymaganych terminach, najpóźniej w ciągu 7 dni od jego upływu.
6. Najemca zobowiązuje się poddać egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku wydania przedmiotu najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy po upływie terminu obowiązywania umowy z dniem 31.12.2019 roku lub w razie rozwiązania umowy na podstawie postanowień umowy. Najemca jest zobowiązany do złożenia powyższego oświadczenia w formie aktu notarialnego, którego wypis przekaże Wynajmującej niezwłocznie jednakże nie później niż w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy. W razie niewykonania powyższego zobowiązania Wynajmującej przysługuje prawo wypowiedzenia

niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia pod warunkiem udzielenia Najemcy dodatkowego 14-dniowego terminu na przedstawienie przedmiotowego oświadczenia. W przypadku wypowiedzenia umowy z powyższych przyczyn Najemca zobowiązany jest do zapłaty kwoty 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) tytułem kary umownej.

### **§ 8 [Rozwiązanie umowy]**

1. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmującej przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:
  - a) Najemca zalega z zapłatą kwoty czynszu należnego na podstawie umowy przez okres dłuższy niż 7 dni – bez obowiązku wyznaczenia Najemcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
  - b) stwierdzone zostanie naruszenie przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, o których mowa w §4, §5, §6, §7.
2. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującą umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadkach, o których mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 8 % kwoty czynszu, o którym mowa w §5 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy miesiąc pozostały do upływu terminu obowiązywania umowy. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wynajmującej do odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartość i wysokość kary umownej.
3. Wynajmującej przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy w przypadku uzyskania przez Wynajmującą pozwolenia na budowę obiektu budowlanego, który usytuowany będzie na obszarze przedmiotu najmu, z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Wynajmująca może wypowiedzieć umowę najwcześniej dnia 1 stycznia 2018 r. Jeżeli Wynajmująca dokona wypowiedzenia umowy w okresie czerwiec-sierpień, wówczas termin wypowiedzenia upływa z dniem 30 września.
4. Czynsz za rok, w którym zostanie rozwiązana umowa na podstawie §8 ust. 3 zostanie rozliczony proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy w roku jej rozwiązania.
5. Rozwiązanie umowy następuje na podstawie pisemnego oświadczenia jednej Strony doręczonego bezpośrednio do rąk drugiej Strony bądź wysłanego listem poleconym na adres podany w niniejszej umowie. Nieodebranie przez drugą stronę 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 na adres wyłącznie właściwy i ze skutkami doręczenia określonymi powyżej.
6. Za pisemnym porozumieniem Stron umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie.

### **§ 9 [Zwrot przedmiotu najmu]**

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany będzie do zwrotu przedmiotu najmu bezwarunkowo i nieodwołalnie w stanie wolnym od osób i rzeczy. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę na przedmiocie najmu przechodzą na rzecz Wynajmującej bez obowiązku zwrotu ich wartości Najemcy. W przypadku nakładów, które mogą zostać odłączone od przedmiotu najmu bez uszczerbku w przedmiocie najmu, Wynajmująca może zażądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego.
2. Najemca zwróci przedmiot najmu w terminie 3 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy albo w innym terminie wyznaczonym przez Wynajmującą na piśmie. Najemca nie może korzystać z przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu. Za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości 1% kwoty czynszu, o której mowa w §5 ust. 1.
3. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wynajmującej do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartość i wysokość zastrzeżonych kar umownych.
4. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany będzie wydać Wynajmującej przedmiot najmu za protokołem zdawczo-odbiorczym, w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego stopnia zużycia. W razie stwierdzenia w tym

protokole uszkodzenia bądź pogorszenia przedmiotu najmu będącego wynikiem nieprawidłowego używania lub zaniedbań Najemcy, w szczególności zniszczeń lub ponadprzeciętnego zużycia przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest na swój koszt w terminie 14 dni naprawić szkodę poprzez odnowienie przedmiotu najmu lub dokonanie w nim niezbędnych napraw. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu Wynajmująca będzie uprawniona do zastępczego wykonania powyższych czynności na koszt Najemcy.

5. W razie niedopełnienia przez Najemcę na dzień zakończenia obowiązywania umowy obowiązku opróżnienia i zwrotu przedmiotu najmu ze znajdujących się w nim rzeczy, Najemca wyraża zgodę na wykonanie tego obowiązku przez Wynajmującą na koszt i ryzyko Najemcy oraz zobowiązuje się ponieść w całości koszty przechowania jakiegokolwiek mienia pozostawionego przez Najemcę. Wynajmująca w takim przypadku nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia pozostawionego mienia. Koszt takiego przechowania strony ustalają na kwotę 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień.
6. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu nie podlegają zwrotowi, chyba że wykonane zostały na zlecenie Wynajmującej na zasadach określonych w odrębnym porozumieniu zawartym na piśmie.
7. Przez podpisanie niniejszej umowy **Najemca udziela Wynajmującej nieodwołalnego pełnomocnictwa**, niewygasającego na wypadek śmierci mocodawcy, do czynności mających na celu realizację zobowiązań określonych w niniejszym paragrafie. Mocodawca (Najemca) oświadcza, iż pełnomocnik (Wynajmująca) może być drugą stroną czynności.

#### **§ 10 [Oświadczenie Najemcy]**

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.

Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wynikających z okoliczności, o których mowa powyżej.

#### **§ 11 [Solidarność po stronie Najemcy]**

W przypadku występowania po stronie Najemcy więcej niż jednego podmiotu, Strony uzgadniają, że wynikające z niniejszej umowy zobowiązania mają charakter zobowiązań solidarnych podmiotów występujących po stronie Najemcy (art. 369 Kodeksu cywilnego), tj. występuje solidarność czynna i solidarność bierna po stronie Najemcy.

#### **§ 12 [Postanowienia końcowe]**

1. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia okresu obowiązywania niniejszej umowy na warunkach w niej zwartych, na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy muszą być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Sądem właściwym dla rozstrzygnięcia sporów wynikłych na tle niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującej.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Strony.

---

**WYNAJMUJĄCA**

---

**NAJEMCA**