

**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 31.688.000,00 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 Warzelniczej, stanowiącej część działki gruntu o nr 191 obręb 4 Kołobrzeg, tj. teren o powierzchni około 8 000 m<sup>2</sup> (oznaczony na planie stanowiącym załącznik do niniejszej umowy) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu tymczasowego parkingu samochodowego, zwany dalej: „przedmiotem najmu”.

**§ 2 [Czas trwania umowy]**

Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony **od dnia 01.05.2018 r. do dnia 30.09.2018 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 (teren poinwestycyjny).
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 - na własny koszt i ryzyko - działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu 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. 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.
4. 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. 3 niniejszej umowy. Wynajmująca zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu umowy bez uprzedniego informowania Najemcy – w przypadku podejrzenia dokonywania naruszeń postanowień niniejszej umowy przez Najemcę.
5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa i zgodnie z niniejszą umową.
6. Najemca zobowiązuje się nie zastawiać ciągów komunikacyjnych, w szczególności ze względu na potrzebę dostępu sprzętu ratunkowego i ppoż.
7. Najemca nie może przekroczyć granic przedmiotu najmu pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia Wynajmująca - bez konieczności wyznaczania terminu do zaprzestania naruszeń.
8. 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.
9. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości w obrębie przedmiotu najmu oraz w obrębie wjazdu/wyjazdu na obszar przedmiotu najmu. Realizacja powyższego obowiązku polega w szczególności na utrzymaniu w czystości terenu wjazdu/wyjazdu z przedmiotu najmu, w tym w szczególności usuwanie resztek gruntu naniesionego przez ruch pojazdów, 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.
10. 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.
11. 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.
12. Wynajmująca nie odpowiada za ewentualne szkody wyrządzone w mieniu Najemcy oraz nie ponosi odpowiedzialności za sprzęt i rzeczy pozostawione na przedmiocie najmu.
13. Wynajmująca wyraża zgodę na posadowienie stróżówki parkingowej na czas trwania umowy, z zastrzeżeniem §4 ust. 18 i §7 ust. 3.

14. Wynajmująca wyraża zgodę na przyłączenie Najemcy do wskazanej przez Wynajmującą skrzynki energetycznej będącej jej własnością.
15. Najemca zobowiązuje się do umożliwienia nieodpłatnego korzystania z miejsc postojowych przez gości Wynajmującej w dniach 26 - 27 maja 2018 roku.
16. 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.
17. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad porządku organizacyjnego obowiązującego na obszarze Portu w Kołobrzegu, w szczególności, przepisów przeciwpożarowych, sanitarno – epidemiologicznych, bezpieczeństwa i higieny pracy.
18. 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.
19. Najemca oświadcza, że został poinformowany, iż przedmiot najmu jest obiektem zabytkowym (stanowisko archeologiczne). Najemca zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wynajmującej i uprzednio uzgodnić pisemnie z Wynajmującą zakres jakichkolwiek nakładów, w szczególności tych prowadzonych w celu utrzymania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jak i innych nakładów na przedmiot najmu. Najemca zobowiązany jest również do uzyskania na własny koszt wszelkich decyzji lub zezwoleń wymaganych przepisami prawa dla planowanych robót, w tym ewentualnie od odpowiedniego organu ochrony konserwatorskiej.
20. Jakiegokolwiek nakłady jakie Najemca będzie dokonywał na przedmiocie najmu, wykraczające poza zakres prac mających na celu utrzymanie przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, czy ustawianie nowych obiektów, nie uprawniają Najemcy do żądania od Wynajmującej zwrotu ich wartości w chwili ustania stosunku najmu.

#### **§ 5 [Czynsz najmu]**

1. Strony zgodnie ustalają czynsz najmu za cały okres obowiązywania umowy na kwotę .....,... zł (słownie: ..... złotych) plus należny podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. Czynsz najmu płatny jest w dwóch ratach:
  - a) pierwsza rata w wysokości 50 % kwoty o której mowa w ust. 1, tj. .... zł (słownie: ..... złotych 00/100) plus podatek VAT według obowiązującej stawki, płatna w ciągu 7 dni od podpisania niniejszej umowy
  - b) druga rata w wysokości 50 % kwoty o której mowa w ust. 1, tj. .... zł (słownie: ..... złotych 00/100) plus podatek VAT według obowiązującej stawki, płatna w terminie do dnia 15 lipca 2018 roku.
3. Czynsz najmu płatny jest każdorazowo na podstawie faktury VAT w ciągu 7 dni od dnia jej wystawienia, na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
4. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów zużytej energii elektrycznej wg stawek wynikających z umów zawartych przez Wynajmującą z podmiotami dostarczającymi energię elektryczną. Ilość zużytej energii elektrycznej będzie ustalana na podstawie wskazań podliczników.
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.

### **§ 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 tymczasowego parkingu samochodowego, a w szczególności do:
  - odpowiedniego przygotowania terenu oraz zabezpieczenia go w taki sposób, aby samochody nie miały możliwości przedostania się do rzeki,
  - wyznaczenia 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 2 m x 1 m. Projekt i lokalizację tablicy Najemca uzgodni z Wynajmującą.
3. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód, dokonania wszelkich zgłoszeń oraz wykonania wszystkich czynności określonych przepisami prawa, niezbędnych do prowadzenia działalności, o której mowa w § 7 ust. 1.
4. Najemca zobowiązuje się nieodpłatnie udostępnić przedmiot najmu podmiotowi trzeciemu w celu posadowienia i obsługi bilbordów zlokalizowanych na sąsiedniej nieruchomości wzdłuż ulicy Solnej.
5. Najemca zobowiązuje się do faktycznego prowadzenia parkingu na przedmiocie najmu w każdym dniu obowiązywania umowy.

### **§ 8 [Rozwiązanie umowy]**

1. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmującej przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, 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 w przypadkach, o których mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1/150 kwoty czynszu, o którym mowa w §5 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień pozostały do upływu terminu obowiązywania umowy. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wynajmującej do odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartością wysokość kary umownej.
3. 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.

4. 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 ostatnim dniu obowiązywania 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 wartością 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 [Dodatkowe oświadczenie Najemcy  
w przypadku, gdy Najemca jest osobą fizyczną]**

1. Najemca oświadcza, iż pozostaje/ nie pozostaje\* w związku małżeńskim. [*\* wskazać właściwe*]
2. Najemca oświadcza, iż pozostaje/ nie pozostaje\* w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej (postanowienie niniejsze dotyczy sytuacji, w której w ust. 1 wskazano, iż Najemca pozostaje w związku małżeńskim). [*\* wskazać właściwe*]
3. Niniejsza umowa zawarta jest pod warunkiem, że małżonek/ małżonka Najemcy, w przypadku, gdy obowiązuje ustrój małżeńskiej wspólności, wyrazi zgodę na zawarcie niniejszej umowy.

**§ 12 [Postanowienia końcowe]**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, zawiadomienia i oświadczenia Stron (w szczególności o rozwiązaniu umowy lub odstąpieniu) muszą być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów wynikłych na tle niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującej.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Strony.

---

**WYNAJMUJĄCA**

---

**NAJEMCA**

Oświadczenie małżonka przedsiębiorcy (pozostającego we wspólności majątkowej)

W związku z brzmieniem przepisów art. 41 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, art. 787 i 787<sup>1</sup> kodeksu postępowania cywilnego - **wyrażam zgodę** na dokonanie przez mojego małżonka/małżonkę ..... czynności prawnej objętej ww. umową i oświadczam, iż jestem świadoma/świadomy, że stwierdzona tytułem egzekucyjnym wierzytelność powstała z tej czynności prawnej egzekwowana będzie z majątku objętego wspólnością majątkową, w tym w szczególności z przedsiębiorstwa wchodzącego w skład majątku wspólnego.

---

Miejsce, Data, Nr dowodu osobistego, PESEL, Adres, Czytelny podpis