

## UMOWA NAJMU NR 1/ZPM/N/SKLEP/PR/2022

zawarta dnia \_\_\_\_\_ 2022 roku 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 34.149.000,00 PLN, reprezentowaną przez:

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

a

\_\_\_\_\_, zamieszkałym w \_\_\_\_\_ przy ulicy \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ PESEL: \_\_\_\_\_, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „\_\_\_\_\_” z siedzibą w \_\_\_\_\_ przy ulicy \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_ adres do korespondencji: ul. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”

### § 1 [Przedmiot najmu]

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu handlowego oznaczonego numerem 4, o powierzchni 33,56 m<sup>2</sup> [w tym: pomieszczenie handlowe (sklep i zaplecze) o powierzchni 24,85 m<sup>2</sup>, powierzchnia przed pomieszczeniem handlowym (front budynku) 8,71 m<sup>2</sup> ], znajdującego się na parterze Budynku Głównego położonego na działce nr 14 obręb 3 w Porcie Rybackim w Kołobrzegu, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW KO1L/00026810/4, z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie działalności polegającej na sprzedaży ryb lub przetworów rybnych lub prowadzenie działalności gastronomicznej (dalej: „**przedmiot najmu**”). Usytuowanie lokalu jest przedstawione na mapce sytuacyjnej stanowiącej integralną część niniejszej umowy.

### § 2 [Czas trwania umowy]

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia \_\_\_\_\_ 2022 r. do dnia **31.12.2024 r.**

### § 3 [Stan techniczny przedmiotu najmu]

1. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu potwierdza pisemny protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany, przedmiot najmu nadaje się do zamierzonego używania, a zatem jest zdatny do umówionego użytku.

### § 4 [Korzystanie z przedmiotu najmu]

1. Najemca może wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży ryb lub przetworów rybnych lub prowadzenia działalności gastronomicznej, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu wskazanego w § 5 ust. 1, za każdy stwierdzony przez Wynajmującą fakt naruszenia przez Najemcę tego obowiązku.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującej zmienić sposobu wykorzystania przedmiotu najmu, 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 §7 ust. 2 (tj. dokonywania na własny koszt napraw przedmiotu najmu, niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym).
4. Wszelkie nakłady poniesione na przedmiot najmu przez Najemcę – w tym ulepszenia - nie podlegają zwrotowi i na żądanie Wynajmującej muszą być usunięte z pomieszczeń z chwilą ustania obowiązywania niniejszej umowy pod rygorem wykonania zastępczego na koszt i ryzyko Najemcy.
5. 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.

6. 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.
7. Wynajmująca ma prawo przeprowadzania kontroli Przedmiotu najmu. W imieniu Wynajmującej kontrole mogą przeprowadzać jej uprawnieni pracownicy.
8. Poinformowanie Najemcy o terminie przeprowadzenia kontroli następuje na podstawie doręzonego bezpośrednio lub wysłanego listem poleconym pisemnym zawiadomienia. Co do skutku doręczenia zawiadomienia, postanowienia § 14 ust. 4 stosuje się odpowiednio. Wynajmująca zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu najmu bez uprzedniego informowania Najemcy – w przypadku podejrzenia dokonywania naruszeń postanowień niniejszej umowy przez Najemcę.
9. Wynajmująca nie odpowiada za ewentualne szkody wyrządzone bez jej winy w mieniu Najemcy oraz nie ponosi odpowiedzialności za sprzęt i rzeczy pozostawione na przedmiocie najmu.

#### **§ 5 [Czynsz najmu]**

1. Strony zgodnie ustalają czynsz najmu za miesiąc kalendarzowy na kwotę \_\_\_\_\_ **złoty** (słownie: \_\_\_\_\_ złotych \_\_/100) plus należny podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. Czynsz najmu z miesiąc kalendarzowy płatny jest 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 najmu Wynajmująca naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
4. W przypadku czynszu za okres niepełnego miesiąca kalendarzowego, kwota czynszu za ten okres stanowi 1/30 kwoty wskazanej w ust. 1 za każdy dzień.
5. Waloryzacja będzie dokonywana raz w roku o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, jeżeli wskaźnik ten wzrośnie (w przypadku ujemnego wskaźnika czynsz najmu pozostanie bez zmian). 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 2023 roku.

#### **§ 6 [Świadczenia dodatkowe]**

1. Najemca jest zobowiązany 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 przedmiocie najmu. Opłata za odbiór ścieków będzie ustalona w oparciu o ilość zużytej wody.
2. Należność z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 1 powyżej płatna jest każdorazowo na podstawie faktury VAT w ciągu 7 dni od dnia jej wystawienia, na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
3. Najemca ma obowiązek udostępnić, w ostatnie dwa dni robocze każdego miesiąca przedstawicielowi Wynajmującej, liczniki wody oraz energii elektrycznej w celu odczytu zużycia. W przypadku nieudostępnienia przedstawicielowi Wynajmującej w terminie do 5. dnia następnego miesiąca ww. liczników, Wynajmująca naliczy ryczałtowe koszty zużycia, tj. dla wody 2 m<sup>3</sup>, dla energii – 70 kWh. Zgłoszenia telefoniczne stanu ww. liczników nie będą przyjmowane.
4. Najemca jest zobowiązany uiszczać co miesiąc z góry tytułem kosztów ogrzewania zryczałtowaną opłatę za ogrzewanie w wysokości 3,38 zł netto/m<sup>2</sup>, tj. **81,76 zł** plus podatek VAT według obowiązującej stawki, określonej zarządzeniem Zarządu Spółki ZPM Kołobrzeg Sp. z o.o. (Wynajmującej). W chwili zawarcia umowy obowiązuje zarządzenie Nr 10/2016 z dnia 28.06.2016 r.
5. Należność z tytułu kosztów ogrzewania płatna jest każdorazowo na podstawie faktury VAT w ciągu 7 dni od dnia jej wystawienia, na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
6. Wynajmująca poinformuje Najemcę od ewentualnych zmianach wysokości zryczałtowanej opłaty za ogrzewanie poprzez powiadomienie w formie pisemnej - w postaci informacji wysłanej na adres korespondencyjny Najemcy podany we wstępie

umowy lub poprzez doręczenie takiej informacji, nie później niż na miesiąc przed proponowaną datą wejścia ich w życie. Zmiana taka wprowadzona będzie zarządzeniem Zarządu Spółki ZPM Kołobrzeg Sp. z o.o. (Wynajmującej).

7. Najemca ma prawo przed datą wejścia w życie nowej wysokości zryczałtowanej opłaty za ogrzewanie, wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.
8. W przypadku, gdy Najemca złoży pisemny sprzeciw, o którym mowa w ust. 8, ale nie dokona wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, wówczas umowa najmu wygasa w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie proponowanych zmian wysokości zryczałtowanej opłaty za ogrzewanie.
9. Najemca ma prawo złożyć pisemny sprzeciw wobec zmiany wysokości zryczałtowanej opłaty, o której mowa w ust. 6. Jeśli przed proponowaną datą wejścia w życie zmian Najemca nie złoży pisemnego sprzeciwu wobec zmiany wysokości zryczałtowanej opłaty, o której mowa w ust. 6, uznaje się że Najemca wyraził na nią zgodę.
10. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłaty za odbiór odpadów stałych zgodnie z Zarządzeniem Nr 05/02/2022 Prezesa Zarządu spółki Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. z dnia 07.02.2022 r.
11. Wynajmująca poinformuje Najemcę o zmianach wysokości opłat za odpady stałe albo wprowadzeniu nowego Zarządzenia w drodze poczty elektronicznej na adres e-mail podany przy oznaczeniu Stron, nie później niż miesiąc przed datą wejścia w życie Zarządzenia. W przypadku, gdy Najemca nie wskazał adresu e-mail, doręczenia następująco będą na jego adres pocztowy podany przy oznaczeniu Stron.
12. W razie opóźnienia w zapłacie z tytułu opłat wynikających z niniejszej umowy Wynajmująca naliczy Najemcy za każdy dzień opóźnienia odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

#### **§ 7 [Obowiązki Najemcy]**

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania czystości w przedmiocie najmu i jego sąsiedztwie. Utrzymywanie czystości polega w szczególności na zmiataniu, odśnieżaniu oraz usuwaniu na bieżąco wszelkich odpadów znajdujących się w obrębie i w pobliżu przedmiotu najmu. Jeżeli Najemca nie będzie wykonywać tego obowiązku, będzie on obciążony kosztami uporządkowania, powiększonymi o karę umowną odpowiadającą 25% kwoty do zapłaty za wykonane prace.
2. Najemca zobowiązany jest do dbania o przedmiot najmu tak, by zachować go w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego zużycia. W szczególności Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt napraw, przedmiotu najmu, niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, z częstotliwością wynikającą z zasad jego prawidłowego użytkowania.
3. Najemcy zabrania się przechowywania jakichkolwiek przedmiotów i urządzeń w sposób:
  - a) uniemożliwiający dostęp w razie konieczności naprawy lub odczytu pomiarów do znajdujących się w przedmiocie najmu urządzeń, instalacji oraz mediów,
  - b) stwarzający bezpośrednie zagrożenie dla znajdujących się w przedmiocie najmu urządzeń, instalacji itp., stanowiących wyposażenie lokalu,
  - c) zaburzający wentylację i obieg powietrza w przedmiocie najmu.
4. Najemcy zabrania się używania przedmiotu najmu w sposób inny niż określony w §4 ust. 1 niniejszej umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad porządku obowiązującego na obszarze Portu Rybackiego w Kołobrzegu, w szczególności przepisów przeciwpożarowych, sanitarno – epidemiologicznych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zarządzeń Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.
6. Najemca zobowiązuje się nie wylewać wody lub jakichkolwiek innych cieczy na tereny zielone w obrębie Portu Rybackiego.
7. Najemca zobowiązuje się przestrzegać zakazu przechowywania opakowań transportowych ryby (skrzyń) w lokalu oraz na zewnątrz lokalu (zaplecze i front pomieszczenia handlowego);
8. **Najemca zobowiązuje się do faktycznego wykonywania w wynajętym lokalu działalności polegającej na sprzedaży ryb lub przetworów rybnych lub działalności gastronomicznej 5 dni w tygodniu/ dni robocze/ co najmniej 6 godzin dziennie.** Przestoje powyżej 5 dni roboczych mogą być podstawą do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu, o ile nie wynikają ze zdarzeń losowych lub są niezależne od woli Najemcy przy zachowaniu należytej staranności w wykonywaniu tego zobowiązania – pod warunkiem powiadomienia Wynajmującej na piśmie lub osobiście lub przez

pełnomocnika o takich przyczynach najpóźniej trzeciego dnia roboczego liczonego od zaprzestania sprzedaży.

9. Najemca zobowiązuje się:
  - 1) wyposażyć przedmiot najmu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice na koszt własny bez prawa do jego zwrotu;
  - 2) zapewnić konserwację oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic znajdujących się w przedmiocie najmu w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie – na koszt własny bez prawa do jego zwrotu;
  - 3) ponosić wszelkie koszty eksploatacyjne związane z naprawą bądź wymianą wyposażenia przedmiotu najmu (tj. wymiana żarówek, gniazdek, kranów, klamek itp.), a także naprawę mechanicznych uszkodzeń glazury, terakoty, przeszkleń oraz sterowników alarmu;
  - 4) zapewnić osobom przebywającym w przedmiocie najmu bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji;
  - 5) zapoznać pracowników z przepisami przeciwpożarowymi;
10. Ponadto Najemca zobowiązany jest do:
  - 1) użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu zgodnie z ich przeznaczeniem oraz z instrukcjami użytkowania;
  - 2) dokonywanie napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia, poprzez powierzenie ich wykonania wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach;
  - 3) w przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń w obrębie lokalu - niezwłoczne wstrzymanie ich eksploatacji. Jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska - podjęcie właściwych działań zaradczych oraz bezzwłoczne poinformowanie Wynajmującej o wystąpieniu zagrożenia;
  - 4) zapewnienie ochrony wszelkich instalacji pozostających na wyposażeniu lokalu przed uszkodzeniem i ingerencją osób nieuprawnionych oraz zapewnienie sprawności działania powyższych instalacji; Najemca odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych;
  - 5) utrzymanie szczelności stolarki okiennej na poziomie umożliwiającym zapewnienie skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami;
  - 6) utrzymywanie właściwych warunków użytkowania urządzeń pomiarowych oraz niezwłoczne informowanie Wynajmującej o ich uszkodzeniu; Najemca odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych;
  - 7) zabezpieczenie instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem, niezwłoczne informowanie Wynajmującej o uszkodzeniach urządzeń służących do indywidualnego rozliczenia kosztów:
    - a) podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub ciepłomierzy;
    - b) wodomierzy;
  - 8) przestrzegania zakazu przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących;
  - 9) przestrzegania zakazu używania otwartego ognia;
  - 10) przestrzegania zakazu zastawiania dróg pożarowo-technicznych;
  - 11) przestrzegania zakazu ingerowania w działanie i konstrukcję instalacji c.o., elektrycznych, przewodów wentylacyjnych i innych instalacji i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej;
  - 12) przestrzegania zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ.
11. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z umieszczonym na stronie internetowej [www.zpmkolobrzeg.pl](http://www.zpmkolobrzeg.pl) Regulaminem Portu Rybackiego i zobowiązuje się do jego przestrzegania.
12. Najemca we własnym zakresie odpowiada za przeszkolenie pracowników w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

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

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującej oddać przedmiotu najmu lub jego części do używania pod jakimkolwiek tytułem.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującej przenosić na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

### **§ 9 [Rozwiązanie umowy]**

1. Wynajmującej przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy, jeżeli:
  - a) Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności przez okres dłuższy niż 7 dni, po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności,
  - b) Najemca zalega z zapłatą innych niż czynsz najmu opłat należnych na podstawie umowy za co najmniej jeden okres płatności, przez okres dłuższy niż 7 dni,
  - c) stwierdzone zostanie naruszenie przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, o których mowa w § 4, § 7, § 8, w szczególności, jeżeli Najemca nie wywiąże się z któregośkolwiek z obowiązków wskazanych w § 7.
  - d) stwierdzone zostanie używanie przedmiotu najmu w sposób narażający na utratę lub uszkodzenie,
2. W każdym przypadku rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, o których mowa w ust. 1 lit. c lub d, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującej kary umownej w wysokości 50% kwoty, o której mowa w § 5 ust. 1.
3. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wynajmującej do odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartość kary umownej.
4. Z ważnych przyczyn gospodarczych Stronom przysługuje uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Wynajmująca ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku objęcia przedmiotu najmu inwestycją lub remontem uniemożliwiającym korzystanie z niego przez Najemcę w umówiony sposób.
6. Rozwiązanie umowy następuje na podstawie doręczonego bezpośrednio lub wysłanego listem poleconym – za zwrotnym potwierdzeniem odbioru – pisemnego oświadczenia.
7. Za pisemnym porozumieniem Stron umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie.

### **§ 10 [Zwrot przedmiotu najmu]**

1. Po 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, Wynajmujący może zażądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego.
2. Najemca zwróci przedmiot najmu w ostatnim dniu obowiązywania umowy lub w innym terminie wyznaczonym przez Wynajmującą na piśmie. Najemca nie może korzystać z przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości 10% aktualnej kwoty czynszu, o której mowa w §5 ust. 1. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wynajmującej do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartość kary umownych.
4. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu przez Najemcę po rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić opłatę w wysokości 1/30 kwoty czynszu, o której mowa w §5 ust. 1 za każdy dzień bezumownego korzystania (do czasu zwrotnego wydania pomieszczenia). Poza powyższą opłatą Najemca zobowiązany jest uiścić opłaty z tytułu kosztów zużytej energii elektrycznej, wody, kosztów odbioru ścieków, ogrzewania oraz opłaty za odbiór odpadów stałych.
5. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany będzie wydać Wynajmującej przedmiot najmu za protokołem zdawczo-odbiorczym, w stanie niepogorszonym 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.

6. W razie niedopełnienia przez Najemcę na dzień zakończenia obowiązywania umowy obowiązku zwrotu i opróżnienia przedmiotu najmu ze znajdujących się w nim rzeczy, Najemca wyraża zgodę na wykonanie tego obowiązku przez Wynajmującą na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego 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 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień.
7. Przez podpisanie niniejszej umowy Najemca udziela Wynajmującej nieodwołalnego pełnomocnictwa do czynności mających na celu realizację zobowiązań określonych w niniejszym paragrafie. Mocodawca (Najemca) oświadcza, iż pełnomocnik (Wynajmująca) może być drugą stroną czynności.

### **§ 11 Zabezpieczenie roszczeń - kaucja**

1. W celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń wynikających z niniejszej umowy (w szczególności z tytułu czynszu najmu, innych opłat wynikających z umowy, ewentualnych roszczeń odszkodowawczych), Najemca wpłaci na rachunek bankowy nr 49 1090 2659 0000 0001 1341 9556 w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy kaucją pieniężną. Kaucja pieniężna wynosi 3-krotność czynszu wskazanego w § 5 ust 1, tj. \_\_\_\_\_ - złotych (słownie: \_\_\_\_\_00 /100).
2. Kaucja zostanie zwrócona przez Wynajmującą w kwocie nominalnej w terminie 30 dni po zakończeniu obowiązywania umowy – jedynie w przypadku niezalegania z płatnościami przez Najemcę. W razie zaległości w płatnościach kaucja zostanie zaliczona na poczet zadłużenia.
3. W przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Wynajmująca ma prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.

### **§ 12 [Oświadczenie Najemcy]**

W razie zaistnienia sytuacji awaryjnych związanych z zagrożeniem bezpieczeństwa na obszarze Portu Rybackiego w Kołobrzegu albo w razie objęcia nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu, bądź samego przedmiotu najmu, działaniami lub czynnościami faktycznymi lub prawnymi związanymi z inwestycjami polegającymi w szczególności na modernizacji, przebudowie, rozbudowie lub ogólnym remoncie, Najemca nieodwołalnie zrzeka się w stosunku do Wynajmującej wszelkich roszczeń związanymi z tego rodzaju zdarzeniami.

### **§ 13 [Informacje o przetwarzaniu danych osobowych]**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. informuje, iż:

- 1) administratorem Pana danych osobowych jest Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu, przy ul. Portowej 41,
- 2) wszelkie informacje na temat Pana danych osobowych przetwarzanych przez administratora można uzyskać u powołanego Inspektora Ochrony Danych pod adresem e-mail: sekretariat@zpmkolobrzeg.pl lub w siedzibie spółki przy ul. Portowej 41, 78-100 Kołobrzeg,
- 3) Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu:
  - a) wykonania umowy zawartej z administratorem, tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych,
  - b) dochodzenia ewentualnych roszczeń w związku z poniesioną przez administratora szkodą lub obrony przed roszczeniami kierowanymi w stosunku do administratora tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych, w ramach prawnie uzasadnionego interesu administratora,
- 4) odbiorcą Pana danych osobowych będą:
  - a) podmioty świadczące usługi wsparcia IT oraz dostarczające oprogramowanie informatyczne, w ramach wykonywania usług, w szczególności usług serwisowych,
  - b) zewnętrzne podmioty audytorskie, w przypadku zajścia takiej konieczności,
  - c) kancelarie prawne świadczące usługi doradztwa prawnego i zastępstwa procesowego w przypadku zajścia takiej konieczności,
- 5) Pana dane osobowe pozyskane w związku z zawartą umową będą przetwarzane przez okres przedawnienia roszczeń podatkowych lub roszczeń cywilnoprawnych, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później,

- 6) posiada Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu,
- 7) ma Pan prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pana dotyczących narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.,
- 8) podanie przez Pana danych osobowych jest dobrowolne, lecz stanowi warunek konieczny zawarcia umowy. W przypadku niepodania danych osobowych nie jest możliwe zawarcie, a tym samym wykonanie umowy z administratorem,
- 9) Pana dane nie będą podstawą do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania,
- 10) Pana dane osobowe nie będą przekazywane poza obszar EOG.

#### **§ 14 [Postanowienia końcowe]**

1. Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. (Wynajmująca) oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 r.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, zawiadomienia i oświadczenia Stron (w szczególności o rozwiązaniu umowy lub odstąpieniu) muszą być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Doręczenia pocztowe wynikające z niniejszej umowy następować będą na adres drugiej Strony podany przy oznaczeniu Stron na wstępie umowy. 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.
5. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów wynikłych na tle niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującej.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Strony.

---

**WYNAJMUJĄCA**

---

**NAJEMCA**

**Oświadczenie Najemcy DO UMOWY NAJMU NR ..... z dnia .....  
w przypadku, gdy Najemca jest osobą fizyczną**

1. Najemca oświadcza, iż pozostaje/ nie pozostaje\* w związku małżeńskim. [**\* wskazać właściwej**]
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 właściwej**]
3. Niniejsza umowa zawarta jest pod warunkiem, że małżonek/ małżonka Najemcy, w przypadku, gdy obowiązuje ustrój małżeńskiej wspólności, wyrazi zgodę na zawarcie niniejszej umowy.

**Oświadczenie małżonka przedsiębiorcy (pozostającego we wspólności majątkowej)**

W związku z brzmieniem przepisów art. 41 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego oraz 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