

UMOWA NAJMU NR/N/PJ/2025

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 37 594 000,00 PLN, reprezentowaną przez:

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

.....
.....
.....
zwanym dalej „Najemcą”

§ 1 [Przedmiot najmu]

Przedmiotem najmu jest części nieruchomości położonej w Porcie Jachtowym w Kołobrzegu przy ulicy Warzelniczej, stanowiącej część działki gruntu o nr 173/7 obręb 4 Kołobrzeg, tj. plac o powierzchni około 15 m², (oznaczonej na mapce stanowiącej załącznik do umowy), z przeznaczeniem na prowadzenie punktu gastronomicznego typu grill serwującego dania z grilla, którego wyposażenie stanowi:, zwany dalej: „przedmiotem najmu”.

§ 2 [Czas trwania umowy]

Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 15 maja 2025 r. do dnia 30 września 2025 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.
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 ustawienia i obsługi - na własny koszt i ryzyko – punktu gastronomicznego typu grill.
2. Najemca zobowiązuje się do serwowania w punkcie gastronomicznym dań z grilla.
3. Najemcę obowiązuje zakaz serwowania napojów.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującej zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu lub jego części oraz dokonywać zmian w przedmiocie najmu lub jego części.
5. Najemca każdy element zdobiący miejsce najmu musi każdorazowo uzgadniać z Wynajmującą.
6. 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.
7. Wynajmująca ma prawo przeprowadzania kontroli przedmiotu najmu. W imieniu Wynajmującej kontrole mogą przeprowadzać jej uprawnieni pracownicy. Poinformowanie o terminie przeprowadzenia kontroli następuje na podstawie doręczonego 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.
8. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa i zgodnie z niniejszą umową.
9. Najemca zobowiązuje się nie zastawiać ciągów komunikacyjnych, w szczególności ze względu na potrzebę dostępu sprzętu ratunkowego i ppoż.
10. Najemca nie może przekroczyć granic przedmiotu najmu.

BB

11. 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 drobnych napraw przedmiotu najmu niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, z częstotliwością wynikającą z zasad jego prawidłowego użytkowania.
12. Najemca jest zobowiązany do posiadania własnego pojemnika na odpady i gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami.
13. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości w obrębie przedmiotu najmu. Realizacja powyższego obowiązku polega w szczególności na 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.
14. Najemca zobowiązany jest dbać o estetykę miejsca najmu.
15. Najemca ponosi nieograniczoną odpowiedzialność wobec Wynajmującej i osób trzecich za skutki działań lub zaniechań własnych lub zatrudnianych w jakiejkolwiek formie osób oraz osób przebywających za ich zgodą w przedmiocie najmu.
16. Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek 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.
17. Wynajmująca nie odpowiada za ewentualne szkody wyrządzone w mieniu Najemcy oraz nie ponosi odpowiedzialności za sprzęt i rzeczy pozostawione na przedmiocie najmu.
18. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód, dokonania wszelkich zgłoszeń oraz wykonania wszystkich czynności określonych przepisami prawa, niezbędnych do prowadzenia przedmiotowej działalności. Ewentualne skutki działań lub zaniechań Najemcy w tym zakresie nie mogą stanowić podstawy jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującej.
19. Wynajmująca wyraża zgodę na przyłączenie Najemcy do wskazanej przez Wynajmującą skrzynki energetycznej będącej jej własnością.
20. 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.
20. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad porządku organizacyjnego obowiązującego na obszarze Portu w Kołobrzegu, w szczególności, przepisów przeciwpożarowych, sanitarno – epidemiologicznych, bezpieczeństwa i higieny pracy.
21. Najemca oświadcza, że został poinformowany, iż przedmiot najmu jest obiektem zabytkowym (stanowisko archeologiczne).
22. Jakiegokolwiek nakłady jakie Najemca będzie dokonywał na przedmiocie najmu, wykraczające poza zakres prac mających na celu utrzymanie przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, czy ustawianie nowych obiektów, nie uprawniają Najemcy do żądania od Wynajmującej zwrotu ich wartości w chwili ustania stosunku najmu.

§ 5 [Czynsz najmu i inne opłaty]

1. Strony zgodnie ustalają czynsz najmu za cały okres obowiązywania umowy na kwotę,00 zł (słownie: złotych) plus należny podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. Czynsz najmu płatny jest jednorazowo z góry w terminie do dnia 15 maja 2025 roku, na podstawie faktury VAT, na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
3. **Nieuiszczenie przez Najemcę czynszu w terminie skutkuje automatycznie rozwiązaniem umowy.**
4. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów zużytej energii elektrycznej i wody wg stawek wynikających z umów zawartych przez Wynajmującą z podmiotami dostarczającymi energię elektryczną i wodę. Ilość zużytej energii elektrycznej i wody 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 zobowiązany jest dbać o estetykę miejsca najmu i utrzymywanie czystości terenu w otoczeniu punktu gastronomicznego. Najemca jest zobowiązany do ustawienia własnego pojemnika na odpady i gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. 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 § 4 ust. 1. Ewentualne skutki działań lub zaniechań Najemcy w tym zakresie nie mogą stanowić podstawy jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującej.
3. **Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług gastronomicznych wskazanych w ofercie.**
4. **Najemca zobowiązuje się do faktycznego prowadzenia działalności polegającej na prowadzeniu punktu gastronomicznego z grillem w okresie od dnia 01 lipca 2025 r. do 31 sierpnia 2025 r. - 7 dni w tygodniu, co najmniej 8 godzin dziennie.**

§ 8 [Rozwiązanie umowy]

1. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmującej przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - 1) stwierdzone zostanie naruszenie przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, o których mowa w §4, w szczególności Najemca wykorzystuje przedmiot najmu w innym zakresie niż określono art. 4 ust. 1 - bez konieczności uprzedniego wzywania do zaprzestania naruszania postanowień umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu;
 - 2) stwierdzone zostanie naruszenie przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, o których mowa w §6 i §7, w szczególności, gdy Najemca nie prowadzi działalności dłużej niż 3 dni - bez konieczności uprzedniego wzywania do zaprzestania naruszania postanowień umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu.
2. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującą umowy w przypadkach, o których mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 40 zł 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 5% 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 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.
 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 [Informacje o przetwarzaniu danych osobowych, jeśli Najemca jest osobą fizyczną]

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 danych osobowych Najemcy jest Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu, przy ul. Portowej 41,
- 2) wszelkie informacje na temat danych osobowych Najemcy 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) dane osobowe Najemcy 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 danych osobowych Najemcy 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) dane osobowe Najemcy 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) Najemca posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu,
 - 7) Najemca ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych dotyczących Najemcy narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.,
 - 8) podanie przez Najemcę 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) dane osobowe Najemcy nie będą podstawą do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania,
 - 10) dane osobowe Najemcy nie będą przekazywane poza obszar EOG.

§ 12 [Postanowienia końcowe]

1. Integralną częścią umowy jest oferta z dnia2025 r. w złożona w postępowania.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się 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. Sądem właściwym dla rozstrzygania 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

Dotyczy UMOWY NAJMU NR/PJ/N/2020 z dnia

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.

Czytelny podpis

Oświadczenie małżonka Najemcy (pozostającego we wspólności majątkowej)

W związku z brzmieniem przepisów art. 41 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, art. 787 i 787¹ 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

