

UMOWA NAJMU NR ____/N/PH/2026

zawarta dnia2026 r. w Kołobrzegu 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 38.496.000,00 PLN, reprezentowaną przez:

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

.....
.....
.....,

adres e-mail:
zwaną dalej „**Najemcą**”.

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest część elewacji (ściany) budynku zlokalizowanego przy ul. Morskiej 1 w porcie w Kołobrzegu (szkic z oznaczeniem przedmiotu najmu w załączeniu).
2. Najemca może wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie w celu umieszczenia na nim reklamy własnej działalności w postaci tablicy o łącznej powierzchni reklamowej **16 m²**.
3. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu potwierdzone zostanie pisemnym protokołem zdawczo-odbiorczym.
4. Najemca oświadcza, że lokalizacja oraz stan techniczny przedmiotu najmu są mu znane, a przedmiot najmu jest zdalny do umówionego użytku.

§ 2

Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas oznaczony od **__**.02.2026 r. do **31.12.2028 r.**

§ 3

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny czynsz najmu na kwotę w wysokości **zł** (**słownie:** **złotych100**) plus należny podatek VAT według obowiązującej stawki,
2. Czynsz najmu 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 Wynajmująca naliczy Najemcy za każdy dzień opóźnienia 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 czynszu najmu 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 na adres elektroniczny podany we wstępie niniejszej umowy. W przypadku, gdy Najemca nie wskazał adresu elektronicznego, zawiadomienie nastąpi poprzez doręczenie takiej informacji na jego adres pocztowy podany w niniejszej umowie przy oznaczeniu Stron lub osobiście.
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 2027 roku.
Waloryzacja czynszu najmu nie stanowi zmiany treści umowy wymagającej zgody obydwu stron wyrażonej na piśmie w formie aneksu.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) wykonania, zainstalowania i demontażu na własny koszt i własnymi siłami reklamy, w sposób nienaruszający substancji budynku.
 - 2) konserwacji i bieżącego utrzymywania reklamy w należyłym stanie,
 - 3) nieeksponowania na reklamie materiałów mogących naruszyć interesy Wynajmującej,
 - 4) nieeksponowania na reklamie materiałów obscenicznych, odrażających lub innych naruszających dobre obyczaje bądź obowiązujące przepisy prawa.
 - 5) pokrycia ewentualnych szkód wynikających z zainstalowania i eksploatacji, co obejmuje także odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich,
 - 6) nieeksponowania na reklamie materiałów zawierających treści polityczne.
2. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za treść i obraz umieszczany na reklamie.
3. Najemca nie ma prawa dokonywać nakładów zwiększających wartość lub użyteczność przedmiotu najmu, chyba że Wynajmująca wyrazi na ich dokonanie uprzednią zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującą. Wszelkie nakłady, jakie Najemca będzie dokonywał na przedmiocie najmu wykraczające poza zakres prac mających na celu utrzymanie przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, nie uprawniają Najemcy do żądania od Wynajmującej zwrotu ich wartości.
4. Reklama pozostaje własnością Najemcy przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.
5. W przypadku umieszczenia reklamy, której treść nawoływać będzie do zakłócania spokoju, zagrożenia zdrowia lub życia ludności, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia reklamy.
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.

§ 5

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

§ 6

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany będzie do usunięcia umieszczonej reklamy i zwrotu przedmiotu najmu bezwarunkowo i nieodwołalnie w stanie niepogorszonym.
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. Za każdy dzień korzystania z przedmiotu najmu po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości 10% kwoty czynszu, o której mowa w §3 ust. 1.
3. W razie stwierdzenia 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.

§ 7

Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie lub kradzież nośników reklamowych zainstalowanych przez Najemcę, spowodowane działaniem osób trzecich lub na skutek innych niezależnych od Wynajmującej zdarzeń.

§ 8

1. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmującej poza przypadkami wymienionymi w Kodeksie

cywilnym przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym), jeżeli:

- 1) Najemca zalega z zapłatą czynszu najmu za co najmniej jeden okres płatności, przez okres dłuższy niż 7 dni,
 - 2) stwierdzone zostanie naruszenie przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, o których mowa w §1, §4, §5,
 - 3) stwierdzone zostanie używanie przedmiotu najmu w sposób narażający na utratę lub uszkodzenie.
2. Stronom przysługuje uprawnienie do rozwiązania 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.
3. Wynajmującej przysługuje uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku konieczności wykonania decyzji administracyjnej lub decyzji korporacyjnej, dotyczącej przedmiotu najmu (całości lub części).
4. Rozwiązanie umowy następuje na podstawie pisemnego oświadczenia jednej Strony doręczonego bezpośrednio do rąk drugiej Strony bądź wysłanego listem poleconym.
5. Za porozumieniem stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.

§ 9

1. W celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń wynikających z niniejszej umowy (w szczególności z tytułu czynszu najmu, ewentualnie roszczeń odszkodowawczych), Najemca wpłaci na rachunek bankowy nr 49 1090 2659 0000 0001 1341 9556 w terminie 7 dni od podpisania umowy kaucję pieniężną. Kaucja pieniężna odpowiada wysokości kwoty brutto miesięcznego czynszu i wynosizł (słownie: złotych/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.

§10

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 jest Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu, ul. Portowa 41,
- 2) wszelkie informacje na temat 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) 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 danych osobowych będą:
 - a) podmioty świadczące usługi wsparcia IT oraz dostarczające oprogramowanie informatyczne, w ramach wykonywania usług, w szczególności usług serwisowych,
 - b) kancelarie prawne świadczące usługi doradztwa prawnego i zastępstwa procesowego w przypadku zajścia takiej konieczności,
 - c) inni administratorzy danych, czyli podmioty uprawnione do przetwarzania danych osobowych na podstawie przepisów prawa w szczególności firmy audytorskie, w przypadku zajścia takiej konieczności,

- d) podmioty uprawnione na podstawie przepisów prawa,
- 5) 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) podmiot uprawniony 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 Pana/Pani dotyczących 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 Najemcy nie będą podstawą do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania,
 - 10) dane osobowe Najemcy nie będą przekazywane poza obszar EOG.

§ 11

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 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. Najemca oświadcza, że akceptuje doręczanie mu drogą elektroniczną wszelkiej korespondencji i oświadczeń związanych z niniejszą umową (z wyłączeniem zmian umowy i oświadczeń, o których mowa w ust. 3), **faktur oraz faktur korygujących** wystawionych przez Wynajmującą na podstawie niniejszej umowy na adres elektroniczny podany w jej wstępie przy oznaczeniu Stron. Datą doręczenia faktury lub innej korespondencji jest data uwidocznioma w treści wiadomości wysłanej na adres elektroniczny podany przez Najemcę we wstępie niniejszej umowy.
Po wprowadzeniu KSeF faktury będą doręczane zgodnie z obowiązującymi wymogami.
W przypadku, gdy Najemca nie wskazał adresu elektronicznego, doręczenia następować będą poprzez doręczenie takiej informacji na jego adres pocztowy podany w niniejszej umowie przy oznaczeniu Stron lub osobiście.
5. Doręczenia pocztowe wynikające z niniejszej umowy następować będą listem zwykłym lub listem poleconym 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.
6. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów wynikłych na tle niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującej.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Strony.

WYNAJMUJĄCA

NAJEMCA