

UMOWA NAJMU NR ___/TOW/ZPM/2014

zawarta w Kołobrzegu w dniu _____.2014 r. pomiędzy:

„Zarządem Portu Morskiego Kołobrzeg” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu, ul. Szyprów 1, 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 27.079.000,00 PLN, reprezentowaną przez:

Henryka Rupnika – Prezesa Zarządu,

Artura Lijewskiego – Wiceprezesa Zarządu,

zwaną dalej „Wynajmującą”

a

zwanym dalej „Najemcą”,

łącznie zwanymi również „Stronami” lub z osobna „Stroną”,

po przeprowadzeniu przetargu w celu wyłonienia Najemcy, zawierają umowę treści następującej:

I. Postanowienia wstępne

§ 1

Wynajmująca oświadcza, że jest prawnym posiadaczem działki gruntu nr 99/16 obręb 4 Kołobrzeg, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KO1L/00019420/1, położonej przy ulicy Towarowej na terenie Portu Handlowego w Kołobrzegu.

§ 2

1. Przedmiotem najmu jest część wskazanej w § 1 działki gruntu, tj. placu o powierzchni **5 m² (wymiały: 2 m x 2,5 m)**, oznaczonego na planie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
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.

II. Najem

§ 3

1. Wynajmująca oddaje, a Najemca bierze w najem przedmiot najmu opisany w §2 powyżej.
2. Wynajmująca oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami innych osób uniemożliwiającymi lub utrudniającymi korzystanie z niego w umówiony sposób, co Najemca potwierdza.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z charakterem działalności w sąsiadujących lokalizacjach handlowych i zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń w powyższym zakresie.
4. Najemca oświadcza, iż nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się dostosować prowadzone stoisko handlowe do wymogów architektonicznych i kolorystycznych przedłożonych każdorazowo przez Wynajmującą.

§ 4

1. Najemca może wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży pamiątek, upominków i drobnej galanterii. Wynajmująca ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku prowadzenia przez Najemcę jakiegokolwiek działalności handlowej niezgodnej z umową albo wykorzystywania przedmiotu najmu w innym zakresie niż określono w umowie – bez konieczności uprzedniego wzywania do zaprzestania naruszania postanowień umowy i bez wyznaczania dodatkowego terminu.

2. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.). 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.
3. Powierzchnia przedmiotu najmu nie może być zwiększona przez Najemcę bez pisemnej zgody Wynajmującej. W przypadku stwierdzenia naruszenia warunku umowy najmu polegającego na zajęciu powierzchni terenu większej niż określona niniejszą umową lub polegającego na zajęciu miejsca innego niż oznaczone na załączonej do umowy mapce, Wynajmująca ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia - bez konieczności wyznaczania terminu do zaprzestania naruszeń, co Najemca potwierdza bezwarunkowo i nieodwołalnie.
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 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 31.03.2016 r. 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 pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu i z obowiązkiem zapłaty przez Najemcę kwoty w wysokości 200% miesięcznej kwoty czynszu, o której mowa w §8 ust. 1, tytułem kary umownej.
6. Jako zabezpieczenie wszelkich należności Najemcy względem Wynajmującej, powstałych z tytułu niniejszej umowy, Najemca składa w dniu zawarcia niniejszej umowy weksel *in blanco* z własnego wystawienia, bez protestu oraz *Deklarację wekslową*. Wynajmująca ma prawo wypełnić weksel w każdym czasie na sumę odpowiadającą wysokości wszelkich należności powstałych z tytułu niniejszej umowy, wraz z odsetkami oraz kosztami. O wypełnieniu weksla Wynajmująca powiadomi wystawcę listem poleconym wysłanym najpóźniej na 7 dni przed terminem płatności weksla.

§ 5

1. Najemca jest zobowiązany do utrzymania na własny koszt przedmiotu najmu przez okres trwania umowy w taki sposób, by jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu. Najemca zobowiązany jest do dbania o przedmiot najmu tak, by zachować go w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego zużycia. W szczególności Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt napraw, niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania czystości w obrębie i w pobliżu przedmiotu najmu. Utrzymywanie czystości polega w szczególności na zamiataniu, usuwaniu na bieżąco wszelkich odpadów znajdujących się w obrębie i w pobliżu przedmiotu najmu. Jeżeli Najemca nie będzie wykonywać wskazanego powyżej obowiązku utrzymania czystości, będzie on obciążony kosztami wykonania przez Wynajmującą czynności niezbędnych do utrzymania czystości. Dodatkowo Wynajmującej przysługuje kara umowna za każdy stwierdzony przypadek niewykonania bądź nienależytego wykonania ww. obowiązku utrzymania czystości w wysokości 25% aktualnej kwoty czynszu najmu, o którym mowa w §8 ust. 1 umowy.
3. 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.
4. Najemca ma prawo dokonać nakłady zwiększające wartość lub użyteczność przedmiotu najmu wyłącznie za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej

z Wynajmującą z zastrzeżeniem, że żadne z uzgodnionych i nieuzgodnionych nakładów nie podlegają zwrotowi w razie zakończenia obowiązywania niniejszej umowy oraz z zastrzeżeniem obowiązku wydania Wynajmującej przedmiotu najmu przez Najemcę po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy bez żadnych nakładów – chyba, że Wynajmująca wyrazi pisemną zgodę na pozostawienie określonych nakładów bez konieczności ich usunięcia przez Najemcę z przedmiotu najmu.

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 jakiejkolwiek formie osób oraz osób przebywających za ich zgodą na przedmiocie najmu.

§6

1. 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 §10 ust. 4 niniejszej umowy. Wynajmująca zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu umowy bez uprzedniego informowania Najemcy – w przypadku podejrzenia dokonywania naruszeń postanowień niniejszej umowy przez Najemcę.
2. W razie stwierdzenia naruszeń, Wynajmująca na piśmie zgłosi zastrzeżenia i wezwie Najemcę do zaniechania w terminie 3 dni, a Najemca będzie miał prawo do jednokrotnego złożenia pisemnych wyjaśnień. Nieuwzględnienie wyjaśnień przez Wynajmującą będzie dokonane na piśmie z wyznaczeniem ostatecznego terminu usunięcia lub zaprzestania dokonywania naruszeń postanowień umownych – pod rygorem rozwiązania umowy bez terminu wypowiedzenia.

§7

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.

III. Czynsz oraz inne ciężary

§ 8

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny czynsz najmu się na kwotęzł (**słownie:**) plus należny podatek VAT według obowiązujących stawek.
2. Czynsz najmu płatny jest każdorazowo z góry na podstawie faktury VAT w ciągu 7 dni od dnia jej wystawienia, na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
3. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów zużytej energii elektrycznej, wody oraz kosztów odbioru ścieków. Koszty zużytej energii i wody obowiązują wg stawek wynikających z umów zawartych przez Wynajmującą z podmiotami dostarczającymi energię elektryczną. Ilość zużytej energii elektrycznej i wody będzie ustalana na podstawie wskazań podliczników zainstalowanych na koszt Najemcy na przedmiocie najmu. Opłata za odbiór ścieków będzie ustalona w oparciu o ilość zużytej wody.
4. Należności z tytułu kosztów, o których mowa w zdaniu poprzednim płatne są na podstawie faktur w terminie 7 dni od dnia jej wystawienia, na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
5. W przypadku czynszu za okres niepełnego miesiąca kalendarzowego, kwota czynszu za ten okres stanowi 1/30 kwoty wskazanej w ust. 1 za każdy dzień najmu do końca miesiąca kalendarzowego za który należny jest czynsz najmu.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującej kwoty 10 zł tytułem zryczałtowanych kosztów wezwania do zapłaty, za

każde wezwanie. Kolejne wezwania do zapłaty nie mogą być wysyłane w terminie krótszym niż 14 dni od dnia wysłania poprzedniego wezwania do zapłaty. Wynajmująca wystawi i załączy do każdego wezwania do zapłaty notę księgową. Kwota 10 zł za każde wezwanie płatna będzie w terminie 7 dni od dnia otrzymania noty księgowej.

7. Waloryzacja będzie dokonana 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 2015 roku.

§ 9

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.

IV. Okres obowiązywania umowy

§ 10

1. Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas oznaczony **od dnia _____ 2014 r. do dnia 31.03.2016 r.**
2. Stronom przysługuje uprawnienie do rozwiązania umowy z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia 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 innej decyzji właściwego organu, 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 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.
5. O wszelkich zmianach adresów Strony zobowiązane są powiadamiać się wzajemnie, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na adres wskazany w niniejszej umowie, jako wysłanej na adres właściwy.
6. Za pisemnym porozumieniem Stron umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie.

§ 11

1. Strony zgodnie ustalają, że oprócz wskazanych powyżej przypadków 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 14 dni – bez uprzedniego wyznaczenia Najemcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - b) stwierdzone zostanie naruszanie przez Najemcę istotnych postanowień niniejszej umowy, o których mowa w §2, §4, §5 oraz §7, które będą występować nadal mimo wyznaczenia przez Wynajmującą terminu do zaprzestania lub usunięcia takich naruszeń;
2. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującą umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, Wynajmująca ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 200%

miesięcznej kwoty czynszu, o którym mowa w §8 ust. 1 niniejszej umowy. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wynajmującej do odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartością wysokość kary umownej.

V. Obowiązki stron związane z rozwiązaniem lub wygaśnięciem Umowy

§ 12

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującej bezwarunkowo i nieodwołalnie w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. Wszelkie trwałe nakłady poczynione przez Najemcę na przedmiocie najmu przechodzą na rzecz Wynajmującej bez prawa zwrotu ich wartości przez Wynajmującą w chwili ustania stosunku najmu. W przypadku nakładów ulepszających bądź zwiększających wartość Przedmiotu najmu, które mogą zostać odłączone od Przedmiotu najmu bez uszczerbku w Przedmiocie najmu Najemca zobowiązany będzie do przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Najemca zwróci przedmiot umowy 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 §8 ust. 1.
4. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wynajmującej do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartością wysokość zastrzeżonych kar umownych.
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 opróżnienia przedmiotu najmu ze znajdujących się w nim rzeczy, Najemca wyraża zgodę na wykonanie tego obowiązku przez Wynajmującego 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 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień.
7. 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.

VI. Postanowienia końcowe

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy 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