

UMOWA NAJMU Nr _/SP/GiGN/15

Zawarta w dniu 2012 r. w Gryficach pomiędzy:

Skarbem Państwa, w imieniu którego działa

Kazimierz Sać – Starosta Powiatu Gryfickiego, z siedzibą w Gryficach przy ul. Plac Zwycięstwa 37, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....

zwaną w treści umowy „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje nieruchomość niezabudowaną stanowiącą własność Skarbu Państwa, położoną w pasie technicznym wybrzeża w Rewalu przy ul. Klifowej, składającą się z części działki nr 585/6 położonej w obrębie Rewal 1, gm. Rewal i części działki nr 438/7 położonej w obrębie Rewal 2, gm. Rewal, o łącznej pow. 270m², zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy, stanowiącym jej integralną część.

2. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy i będącego jej integralną częścią.

§ 2

1. Przedmiot najmu przeznaczony jest na działalność usługową handlową i gastronomiczną. Najemca niniejszym potwierdza, że przedmiot najmu nadaje się do umówionego użytku.

2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego oraz Urzędu Morskiego w Szczecinie.

§ 3

1. Wszelkie nakłady ponoszone przez Najemcę na przedmiot najmu, bez względu na ich rodzaj, w tym w szczególności na utrzymanie stanu nieruchomości oraz na podwyższenie jej wartości wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Po wygaśnięciu niniejszej umowy z jakiegokolwiek przyczyny nakłady, o których mowa w ust. 1 nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wynajmujący wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1. Stosownie do postanowień zdania pierwszego Wynajmujący jest także zwolniony z obowiązku zapłaty równowartości tych nakładów..

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz roczny płatny każdego roku w wysokości zł netto plus należny podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień wystawienia faktury, w dwóch równych ratach:

1) pierwsza rata płatna do 31 maja każdego roku;

2) druga rata płatna do 30 września każdego roku.

2. W ostatnim roku trwania umowy czynsz płatny będzie jednorazowo w terminie do dnia

3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Czynsz określony w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji, począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja czynszu następuje automatycznie i nie wymaga powiadomienia Najemcy ani zmiany umowy.

5. W pierwszym i ostatnim roku kalendarzowym trwania umowy najmu Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu trwania najmu w danym roku.

6.W przypadku zapłaty po terminie o którym mowa w ust. 1 i 2 w zw. z ust. 3 Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe.

7.W przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu na który została zawarta, niezależnie od przyczyn rozwiązania Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu najmu w danym roku kalendarzowym.

8.Faktyczne zaprzestanie przez Najemcę prowadzenia działalności w przedmiocie najmu nie oznacza w żadnym razie wygaśnięcia stosunku najmu i wygaśnięcia wymagalności czynszu i wszelkich opłat za kolejne okresy obowiązywania Umowy.

§ 5

1.Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w tym pokrycia niedokonanych wpłat należnych z tytułu umowy, bezumownego korzystania z nieruchomości jak również zapłaty odsetek i innych należności ubocznych, a także kar umownych Najemca ustanowi zabezpieczenie w formie */np: gotówki, hipoteki, gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej/* kwotęzł (słownie: złotych, 00/100).

2.Zabezpieczenie wymienione w ust.1 Najemca jest zobowiązany złożyć przed zawarciem umowy.

3.Wynajmujący zobowiązuje się złożyć Najemcy stosowne oświadczenie co do zniesienia zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, o ile Najemca w tym okresie złoży Wynajmującemu środki na pokrycie kosztów złożenia takiego oświadczenia oraz wyda przedmiot najmu, nie będzie zalegał względem Wynajmującego z jakimikolwiek płatnościami oraz zapłaci Wynajmującemu ewentualne odszkodowanie w pełnej wysokości. Zwrot zabezpieczenia ustanowionego w formie gotówki nastąpi w kwocie nominalnej w terminie 30 dni po zaspokojeniu wszelkich roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy.

§ 6

1.Najemca zobowiązuje się utrzymać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

2.Po wygaśnięciu umowy, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym i wolny od osób i rzeczy. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron albo w drodze wypowiedzenia którejkolwiek ze stron postanowienia zdania poprzedniego stosuje się odpowiednio. Zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu nastąpi w dniu zakończenia okresu najmu bądź w dniu, w którym umowa najmu wygaśnie bądź zostanie rozwiązana z innych przyczyn. Najemca zobowiązany jest w drodze faxu dzień przed wydaniem nieruchomości potwierdzić swoją gotowość do wydania nieruchomości Wynajmującemu.

3.Zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W wypadku nieobecności Najemcy w dniu zwrotu przedmiotu najmu Wynajmujący niniejszą umową najmu wyznacza Najemcy dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu.

4.W przypadku nie wykonania obowiązku wskazanego w ust. 2 lub 3, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu w wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania (określonej w §4 ust. 1, proporcjonalnie do okresu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu).

5.Po upływie terminu wskazanego w ustępie poprzedzającym Wynajmujący jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu i może na koszt Najemcy usunąć z przedmiotu najmu wszelkie rzeczy bez względu na to czyją stanowią własność i oddać je na przechowanie, na koszt Najemcy lub żądać zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust.4.

6.W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania przedmiotu najmu Wynajmującemu, usterek, wad lub uszkodzeń, Najemca usunie je na swój koszt w terminie wskazanym przez

Wynajmującego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wynajmujący może zlecić usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy.

7. Za każdy dzień usuwania wad, usterek i uszkodzeń przedmiotu najmu, Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości określonej w ust.4.

8. Wynajmujący może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu najmu wszelkich zmian dokonanych przez Najemcę bez pisemnej zgody Wynajmującego w przedmiocie Najmu i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 7

Najemca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo wszelkich osób na terenie wynajmowanej nieruchomości, a także za rzeczy znajdujące się w obrębie przedmiotu najmu.

§ 8

Najemca może podnajmować lub oddawać do bezpłatnego używania całości lub części przedmiotu najmu tylko za pisemną zgodą Wynajmującego na zasadach i warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych w formie pisemnej pomiędzy stronami umowy.

§ 9

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat począwszy od dnia jej zawarcia.

§ 10

1. Umowa najmu może być wypowiedziana przez Wynajmującego przed upływem terminu, na który została zawarta w następujących przypadkach:

1) gdy nieruchomość jest niezbędna na cele szczególnie ważne dla gospodarki narodowej, których w dniu podpisania umowy nie można było przewidzieć,

2) na każde żądanie Urzędu Morskiego w Szczecinie, w szczególności w związku ze spodziewanym wystąpieniem zagrożenia dla życia lub zdrowia osób lub mienia znacznej wartości,

3) uchybienia obowiązkowi ustanowienia zabezpieczenia w postaci i w terminie wskazanym w §5, naruszenia któregokolwiek z obowiązków opisanych w §12 niniejszej umowy lub uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli, o której mowa w §13,

4) oddania przedmiotu najmu do korzystania osobie trzeciej na jakiegokolwiek podstawie prawnej bez zgody Wynajmującego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wynajmujący,

5) rozpoczął prowadzenie innej działalności niż określona w umowie.

2. W razie wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego lub przez Najemcę, Najemcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych nakładów bez względu na ich rodzaj na przedmiot najmu, ani roszczenie o zapłatę ich równowartości.

3. W przypadku rozwiązania umowy za wypowiedzeniem w przypadkach określonych w ust.1 pkt 3, 4 i 5 Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu najmu.

4. W przypadku konieczności rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego z przyczyn opisanych w ust.1 niniejszego paragrafu, Najemca ponosi odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści, w szczególności z tytułu utraconego czynszu najmu i innych płatności ciężących na Najemcy, które Wynajmujący mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, za czas trwania umowy.

§ 11

1. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem przedmiotu najmu ponosi Najemca. Najemcę obciążają również wszelkie opłaty publicznoprawne, w szczególności: podatek od nieruchomości, itp.

2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku na terenie wynajmowanym, z tego tytułu ponosi opłaty za wywóz nieczystości stałych i płynnych, itp.

3. Koszty dostawy mediów obciążają Najemcę na podstawie umów zawartych z dostawcami.

§ 12

W ramach wykonywania niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do:

1) przestrzegania zaleceń Urzędu Morskiego w Szczecinie zawartych w piśmie GPG II 6073 – Re/1/3/2015 z dnia 24 marca 2015 r. stanowiącego załącznik nr 3,

2) przestrzegania przepisów Zarządzenia Porządkowego nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 16 lutego 2005 r. w sprawie ochrony terenów pasa technicznego, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 13

1. Wynajmującemu służy prawo przeprowadzenia kontroli wynajmowanej nieruchomości, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie, na 7 dni przed planowaną kontrolą.

2. Prawo przeprowadzenia kontroli wynajmowanej nieruchomości przysługuje również pracownikom Urzędu Morskiego w Szczecinie.

§ 14

1. W sprawach nie uregulowanych Umową zastosowanie ma kodeks cywilny.

2. W każdym przypadku zastrzeżenia w niniejszej umowie na rzecz Wynajmującego kary umownej Wynajmujący może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny rzeczowo właściwy ze względu na położenie nieruchomości. Jednakże Wynajmujący może wytoczyć powództwo także przed sądem rzeczowo właściwym ze względu na siedzibę Najemcy.

4. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym lub kurierem na adres wskazany w umowie. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub w innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach każda ze stron jest zobowiązana powiadomić drugą stronę pisemnie w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie nie powiadomienia o zmianie adresu lub też innych wymienionych wyżej zmian przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia woli w niej zawarte jako złożone drugiej stronie.

§ 15

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.