

## UMOWA NAJMU Nr .....

Zawarta w dniu ..... 2013 r. w Gryficach pomiędzy:

**Skarbem Państwa**, w imieniu którego działa

**Kazimierz Sać – Starosta Powiatu Gryfickiego**, z siedzibą w Gryficach przy Placu 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 grunt o pow. 30 m<sup>2</sup> stanowiący część działki nr 585/6 o pow. całkowitej 55206 m<sup>2</sup>, będącej własnością Skarbu Państwa, położonej w pasie technicznym wybrzeża w obrębie Rewal 1, gm. Rewal, 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. 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 utrzymanie stanu nieruchomości oraz na podwyższenie jej wartości wymagają zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

2. Nakłady nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wynajmujący wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1, albo nie będzie żądał przywrócenia stanu poprzedniego. Wynajmujący nie jest także zobowiązany do zapłaty równowartości poniesionych nakładów. Przez nakłady, o których mowa w zdaniach poprzedzających należy rozumieć w szczególności wszelkie nakłady konieczne oraz ulepszenia przedmiotu najmu.

3. Nakłady nie podlegają również zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron przed upływem terminu, na który została zawarta.

### § 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 terminie do dnia 31 marca każdego roku za dany rok z zastrzeżeniem ust. 2, 4 i 5.

2. W pierwszym roku trwania umowy czynsz płatny będzie w terminie do dnia ..... 2013 r., w ostatnim roku trwania umowy czynsz płatny będzie jednorazowo w terminie do dnia ..... 2018 r.

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

4. Czynsz określony w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji, co nie oznacza zmiany umowy, począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r., o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zwaloryzowany czynsz w nowej wysokości będzie należny Wynajmującemu za cały rok, w którym dokonano waloryzacji. Podstawą kolejnych waloryzacji jest wysokość czynszu po waloryzacji. Waloryzacja następuje automatycznie i nie wymaga zmiany umowy ani powiadomienia Najemcy.

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 czynszu najmu po terminie 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 obowiązku zapłaty 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*) na kwotę ..... zł.

2.Zabezpieczenie wymienione w ust. 1 Najemca jest zobowiązany złożyć w terminie .....

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.

## § 6

1 .Najemca zobowiązuje się utrzymać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.

2.Po wygaśnięciu umowy, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym 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 zakończeniu 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.

5.Po upływie terminu wskazanego w ustępach poprzedzających 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 pozostawić złożone w przedmiocie najmu rzeczy i 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 pomiędzy stronami umowy.

#### § 9

Umowa zostaje zawarta na okres 5 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, bez zachowania okresu wypowiedzenia:

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

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

3)uchybień 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)bez zgody Wynajmującego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wynajmujący, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania przedmiot najmu osobie trzeciej,

5)rozpoczął prowadzenie innej działalności niż określona w umowie.

6) gdy zajdzie ważna przyczyna.

2.W razie wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego lub przez Najemcę, Najemcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych nakładów (ulepszeń) 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/4/3/2012 z dnia 22 maja 2012 r. stanowiącego załącznik nr 3,
- 2) przestrzegania przepisów Zarządzenia Porządkowego nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 16 lutego 2005 r. 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.

Ja niżej podpisana/y ..... niniejszym wyrażam zgodę na zawarcie tej umowy przez mojego/ą małżonka/ę.

.....

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA