

DSAG3.231.8.2034.BKO

WZÓR

PRZEDWSTĘPNA UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 2024 roku pomiędzy

Skarbem Państwa – Urzędem Morskim w Gdyni, ul. Chrzanowskiego 10, 81-338 Gdynia
posiadającym NIP: 586-001-49-32, REGON: 000145000 reprezentowanym przez:

Dyrektora Urzędu Morskiego – Annę Stelmaszyk-Świerczyńską

przy kontrasygnacie Głównego Księgowego –,
zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....
.....
zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą**.

§ 1

1. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę najmu na mocy, której Wynajmujący odda Najemcy w najem część obiektu o powierzchni 11,90 m² wraz z przyległym terenem o powierzchni 44 m², znajdujące się na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 365/85, obręb 0002 Łeba, dla której prowadzona jest księga wieczysta SL1L/00030794/4, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej z wyłączeniem sprzedaży wyrobów alkoholowych, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część umowy.

§ 2

1. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 14 dni od dnia uzyskania zgód opisanych w ustępie 2. W przypadku nieuzyskania wymaganych zgód, we wskazanym terminie, zobowiązanie do zawarcia umowy najmu wygasa.
2. Umowa najmu zostanie zawarta na okres 10 lat od dnia jej zawarcia, pod warunkiem uzyskania przez Wynajmującego zgody na jej zawarcie wydanej przez właściwy organ i organ nadzorujący, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosków o wyrażenie zgód, o których mowa w art. 43 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. dz.U.2023.344 z późn. zm.)
3. Umowa najmu zawierać będzie, określone poniżej wymogi.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest wykorzystywać najmowaną nieruchomość wyłącznie do celów określonych w § 1 umowy.

2. Zmiana sposobu wykorzystania najmowanej nieruchomości wymaga pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym.
3. Najemca nie ma prawa do oddawania najmowanej nieruchomości w używanie (najem, użyczenie itp.) osobom trzecim, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego lub wbrew określonym w zgodzie warunkom. To samo dotyczy cesji uprawnień Najemcy wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.
4. Adaptacje i remonty przedmiotu umowy na potrzeby prowadzonej działalności Najemca ponosi na własny koszt bez obowiązku zwrotu kosztów z tego tytułu przez Wynajmującego, po zakończeniu okresu najmu. Po rozwiązaniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest pozostawić wynajmowaną nieruchomość w stanie niepogorszonym.
5. Niniejsza umowa nie zwalnia Najemcy z obowiązku przestrzegania przepisów ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
6. Wszelkie zmiany ukształtowania wynajmowanego terenu mogą być dokonane jedynie na zasadach i warunkach określonych pisemnie przez Wynajmującego.
7. Umieszczenie oznaczeń Najemcy, reklam, innych oznaczeń, plakatów itp. na zewnątrz najmowanego obiektu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązany jest do posiadania umowy ubezpieczeniowej na przedmiot umowy oraz umowy z tytułu odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością, przez cały okres trwania umowy najmu i przedłożenia ich na wezwanie Wynajmującego.
9. Na Najemcy spoczywa obowiązek złożenia zawiadomienia o zmianie sposobu użytkowania obiektu zgodnie z treścią art. 71 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), o ile wymagają tego obowiązujące przepisy, w szczególności przepisy ustawy Prawo budowlane.
10. O ile stanie się konieczne i będzie to zgodne z postanowieniami niniejszej umowy, Wynajmujący może udzielić odrębnego pisemnego upoważnienia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w celu przystosowania przedmiotu najmu do celu wykorzystania określonego w zakresie objętym umową.
11. Najemca zobowiązany jest powstrzymać się od użytkowania obiektu:
 - a. do czasu, gdy upłynie termin na wniesienie sprzeciwu przez organ organowi administracji architektoniczno-budowlanej (a organ nie wniósł sprzeciwu) lub wydania przez organ zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu,
 - b. do czasu uchYLENIA sprzeciwu, w przypadku zgłoszenia sprzeciwu przez organ organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

12. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność – na zasadzie ryzyka, w stosunku do Wynajmującego jak i osób trzecich, za szkody powstałe w związku z niewykonaniem postanowień wskazanych w ust. 9, 10 i 11.

§ 4

Najemca oświadcza, że stan przedmiotu umowy jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 5

1. Roczna opłata za najem nieruchomości wynosi: netto (słownie:.....)
2. Najemca będzie miesięcznie uiszczał należność za najem, w wysokości 1/12 rocznego czynszu, w terminie do ostatniego dnia miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego na konto **NBP 92 1010 1140 0065 7822 3100 0000**. Nieotrzymanie faktury nie zwalnia Najemcy z uiszczenia opłaty.
3. Do opłaty za najem zostanie doliczony przez Wynajmującego podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
4. Opłata za najem będzie waloryzowana corocznie o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS bez konieczności zmiany umowy ze skutkiem od 1 stycznia każdego roku, począwszy od 1 stycznia 2025 r.
5. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą z tytułu zużycia energii elektrycznej na podstawie faktycznego zużycia w oparciu o stan podlicznika według ryczałtowej stawki za 1 kWh ustalonej przez Wynajmującego.
6. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą za dostawę wody i odprowadzanie ścieków według stawek obowiązujących w Gminie Miejskiej Łeba na podstawie odczytu wodomierza, który zostanie zamontowany przez Najemcę na jego koszt w miejscu wskazanym przez Wynajmującego.
7. Rozliczenie za zużycie energii elektrycznej oraz za dostawę wody i odprowadzanie ścieków następować będzie po zakończonym miesiącu na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego. Opłaty należy dokonywać na konto **NBP 45 1010 1140 0065 7822 3000 0000**.
8. W razie niezwrócenia przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie określonym w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, Wynajmujący będzie miał prawo obciążyć Najemcę za każdy rozpoczęty dzień, aż do chwili zwrócenia przedmiotu najmu kwotą w wysokości czterokrotności umówionej miesięcznej opłaty za najem określonej w § 5 ust. 1, 2 przeliczonej na jeden dzień.
9. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości rocznej opłaty za najem w przypadku oddania przedmiotu najmu w używanie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego. Prawo obciążenia Najemcy karą umowną określoną w zdaniu poprzednim

przysługuje Wynajmującemu również w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych w § 3 ust. 1, 2, 7 i 9 niniejszej umowy.

10. W razie powstania szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonych kar umownych Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości.

§ 6

1. Przez okres trwania umowy Najemca zobowiązany jest do:
 - a) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i przepisów porządkowych obowiązujących użytkowników terenów portowych,
 - b) utrzymywania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej jego eksploatacji oraz przeprowadzania w tym celu niezbędnych napraw,
 - c) utrzymania nieruchomości oraz jej otoczenia w należyтым porządku i czystości, w tym do usuwania odpadów w sposób określony przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. W tym celu Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów na wywóz nieczystości, które przedłoży Wynajmującemu, w terminie 30 dni od podpisania umowy na najem nieruchomości.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością oraz zawartą umową. Najemca ponosi odpowiedzialność za swoich pracowników i inne osoby przebywające na terenie przedmiotu najmu i wyrządzone przez nich szkody. W razie pokrycia przez Wynajmującego szkody, za którą zgodnie z niniejszą umową odpowiada Najemca, Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu równowartości pokrytej szkody i poniesionych z tego tytułu kosztów.
3. Upoważnieni pracownicy Wynajmującego mają prawo do kontroli przestrzegania przez Najemcę warunków korzystania z przedmiotu najmu, określonych niniejszą umową.
4. Najemca na każde wezwanie Wynajmującego udostępni wynajmowany lokal celem przeprowadzenia kontroli okresowych budynku.

§ 7

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia gdy:
 - a) Najemca nie wniósł jednej opłaty za najem lub innych kosztów wynikających z umowy w pełnej wysokości w terminie płatności lub zalega z częścią opłat i upłynął dodatkowy termin do zapłaty wyznaczony przez Wynajmującego w wezwaniu skierowanym do Najemcy,
 - b) Wynajmujący dwukrotnie stwierdził naruszenie przez Najemcę postanowień § 6 ust. 1,

- c) Najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie,
 - d) Najemca narusza postanowienia niniejszej umowy mimo wezwania do zaprzestania naruszeń w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,
 - e) Najemca oddał w używanie przedmiot najmu osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wbrew jej warunkom,
 - f) w innych przypadkach przewidzianych przez obowiązujące przepisy prawa.
2. W razie wcześniejszego rozwiązania umowy, jak również po jej zakończeniu Najemca zobowiązany jest nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu, zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
 3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zmiany przeznaczenia wynajmowanej nieruchomości wynikającej z decyzji właściwych organów.
 4. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu w trybie art. 43 ust. 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023.0.344 t.j.).
 5. Oświadczenie o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 8

Najemca oświadcza, iż zapoznał się z klauzulą informacyjną zamieszczoną na stronie www.umedy.gov.pl/informacje/dane-osobowe/ w pliku „klauzula informacyjna do umów”. Dodatkowo oświadcza, iż przekaze tę klauzulę osobom, których dane zostaną przekazane Wynajmującemu.

§ 9

1. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610) oraz ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

4. Spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przed sądem właściwym miejscowo według siedziby Wynajmującego.
5. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a dwa - Wynajmujący.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załącznik nr 1 – załącznik graficzny

RADCA PRAWNY
Mr. Andrzej Nazar
211
11.06.2016

NACZELNIK WYDZIAŁU
Administracyjno-Śledczy

KIEROWNIK ODDZIAŁU

PORT ŁEBA

Gmina Łeba obręb 0002, dz. 365/85

Skala 1:100

URZĄD MORSKI W GDYNI

Wydział Zabezpieczenia Geodezyjnego
Chrzaniowskiego 10, 81-338 Gdynia

Wydrukował: mlynowski data: 16.05.2024



Łeba

Obr. Łeba obr 2

Port Łeba

365/85

8.0 m²

36.0 m²

Legenda:



Budynek



Powierzchnia terenu przyległego



działka ewidencyjna