# **GŁÓWNE POSTANOWIENIA UMOWY**

# zawarte w dniu ……………………………w Helu, pomiędzy:

**Zarządem Portu Morskiego Hel Sp. z o.o.,** 84-150 Hel, ul. Kuracyjna 1; zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Gdańsk–Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000283705, kapitał zakładowy 42.000.000 zł,

NIP: 587–020–06–71 zwaną **Wynajmującym**

w imieniu którego działa Prezes Zarządu Joanna Kosińska

**a**

**…………………………………………………………………………………………………..**

prowadzącym firmę …………………………………………………………………………, zarejestrowaną w Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej /

zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym numer KRS: ……………………………….

NIP: ……………………………………………….

w imieniu której działa …………………………………………………………………………

zwanym / zwaną **Najemcą**

**Przedmiot umowy**

**§ 1.**

Niniejszą umowę zawarto w wyniku przeprowadzonego w dniu ………………………………. przetargu ustnego nieograniczonego na najem nieruchomości na terenie Zarządu Portu Morskiego Hel na okres od 01 kwietnia 2021r. do dnia 31 grudnia 2040r. z przeznaczeniem na działalność związaną z obsługą ruchu turystycznego **z wyłączeniem prowadzenia parkingu samochodowego.**

**§ 2.**

1. Przedmiotem najmu są grunty zabudowane i niezabudowane o łącznej powierzchni 3.926m2, na które składają się:
* **działka nr 850** w użytkowaniu wieczystym o powierzchni 1.366m2 zabudowana budynkiem magazynowym KW GD2W/0007212/2;
* **działka nr 581/6** w użytkowaniu wieczystym o powierzchni 2.033m2 zabudowana budynkiem magazynowym KW GD2W/0007212/2;
* **działka 516/6** własność Spółki o powierzchni 527m2 zabudowana budynkiem magazynowym KW GD2W/00027292/2.
1. Najemcaoświadcza, że granicenajmowanego terenu i stan techniczny budynków są mu znane.
2. Wynajmujący oświadcza, że niniejsza umowa stanowi jednocześnie potwierdzenie posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane przez Najemcę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

**§ 3.**

**Obowiązki i prawa stron**

1. Najemca na swój koszt uporządkuje i zagospodaruje teren i budynki na prowadzenie działalności zgodnie z umówionym przeznaczeniem*.*
2. Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego zmienić przeznaczenia najmowanego terenu i prowadzić na nim innych działań wykraczających poza zakres uzgodniony z Wynajmującym.
3. Najemcanie ma prawa podnajmować przedmiotu umowy osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
4. Najemca obowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia, w szczególności do nieprzechowy-wania w obiektach budowlanych paliw, olei oraz innych środków i substancji łatwopalnych,utrzymywania czystości na najmowanym terenie.
5. Najemca według swego uznania i na zasadach określonych własnymi potrzebami zawrze na okres trwania umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody na osobach i mieniu, które wiążą się z ryzykiem związanym z prowadzoną przez niego działalnością. Koszty zawarcia i opłacania składek obciążają Najemcę, który przedłoży do wglądu Wynajmującemu stosowną polisę ubezpieczeniową w terminie 30 dni od daty zawarcia/ wydania przedmiotu niniejszej umowy.
6. Najemca obowiązany jest ponosić koszty ubezpieczenia budynków do czasu ewentualnej ich rozbiórki. W tym celu zawrze stosowne ubezpieczenie bądź będzie ponosił koszty ubezpieczenia Wynajmującego.
7. Najemcazobowiązuje się do powiadamiania o szkodach dotyczących przedmiotu najmu oraz o wszelkich innych zdarzeniach mogących stanowić podstawę do zgłoszenia w przyszłości szkody na podstawie ubezpieczenia oraz o wszelkich roszczeniach osób trzecich wynikających z zaistnienia jakiegokolwiek takiego zdarzenia. Najemca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wynajmującegoo powyższym najpóźniej w 3 (trzecim) dniu roboczym następującym po dniu, w którym Najemca powziął wiadomość o zaistnieniu szkody, zdarzenia mogącego stanowić podstawę do zgłoszenia w przyszłości szkody lub podniesienia roszczenia.
8. W sytuacji zamiaru przeprowadzenia robót budowlanych na najmowanych gruntach: rozbiórki obiektów (Wynajmujący nie wnosi sprzeciwu na rozbiórkę), rozbudowy/budowy obiektów, Najemca zobowiązany będzie do uzgodnienia z Wynajmującym projektu budowlanego i uzyskania wszelkich zgód i pozwoleń wynikających z prawa budowlanego**.**
9. Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym i uzyskać warunki podłączeń do sieci wodno-kanalizacyjnej i energetycznej.
10. Najemca wykona we własnym przyłączy mediów niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej.
11. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu, w tym ponoszenie nakładów na przedmiot najmu przez Najemcęwinne być poprzedzone uzyskaniem pisemnej zgody Wynajmującego.
12. Najemcaprzywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego w terminie 60 dni, chyba że Wynajmujący wyrazi zgodę na ich przejęcie.
13. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych.
14. Najemca zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego o poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania nieruchomości Wynajmującemu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy. Najemca jest zobowiązany doręczyć Wynajmującemu akt notarialny o zaakceptowanej uprzednio przez Wynajmującego treści w terminie do dnia poprzedzającego dzień wydania nieruchomości pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego w terminie 30 dni od niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego zobowiązania.

**Czynsz najmu i dodatkowe opłaty**

**§ 4.**

1. Zaoferowana w przetargu kwota rocznego najmu wynosi ……………………….zł.
2. Kwota rocznego najmu, płatna będzie w dwunastu równych ratach miesięcznych na podstawie faktur Wynajmującego w terminach podanych na fakturach.
	1. W 2021 roku zaoferowany roczny czynsz najmu płatny będzie proporcjonalnie do ilości miesięcy najmu tego roku, od miesiąca kwietnia do miesiąca grudnia (9 miesięcy):

**po …………………………….zł + VAT /miesiąc.**

* 1. Od miesiąca stycznia 2022 roku i każdego stycznia następnego roku, roczny czynsz ulegnie wzrostowi w stosunku do rocznej kwoty najmu z poprzedniego roku

o 2-procent plus średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyj-nych.

 Wysokość stawki najmu, sposób i terminy płatności, Strony każdorazowo ustalą na

 początku danego roku.

2. 3. Nie uzyskanie przez Najemcę wymaganych decyzji i pozwoleń dla prowadzenia

 działalności nie zwalnia Najemcyod obowiązku płacenia ustalonej rocznej stawki

 najmu w danym roku kalendarzowym.

2.4. Wpłacone przez Najemcę wadium w wysokości 100.000 zł (słownie sto tysięcy

 złotych) przeksięgowane zostaje jako KAUCJA zabezpieczająca na wykonanie umowy.

Na wniosek Najemcy KAUCJA może zostać rozliczona z końcowymi zobowiązaniami Najemcyza miesiące październik, listopad, grudzień każdego roku trwania umowy. **Uzupełnienie KAUCJI do kwoty 100.000 złotych powinno nastąpić w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31.03. każdego następnego roku najmu. KAUCJA nie podlega waloryzacji.**

1. Oprócz czynszu najmu, począwszy od miesiąca kwietnia 2021r. Najemca zobowiązany jest ponosić **koszt podatku od gruntu i budynków** według stawek ustalonych przez Radę Miasta Helu obowiązujących w danym roku najmu.

Podatek od nieruchomości powiększony o należny podatek VAT płatny będzie w ratach miesięcznych na podstawie faktury Wynajmującego w terminach podanych na fakturach.

1. Najemca ponosi koszt ubezpieczenia budynków znajdujących się na przedmiocie najmu do czasu ich rozbiórki. W tym celu Najemca zawrze stosowne ubezpieczenie we własnym zakresie bądź poniesie koszty ubezpieczenia Wynajmującego, na podstawie przedstawionej przez niego faktury w terminie tam podanym.
2. W przypadku korzystania przez Najemcę **z energii elektrycznej, z dostaw wody, zrzutu ścieków** – Najemca będzie ponosić koszty zgodnie z Cennikiem Wynajmującego obowiązującym w trakcie niniejszej umowy, płatne na podstawie faktury Wynajmującego w terminie podanym na fakturze. Cennik udostępniony jest na stronie [www.porthel.home.pl](http://www.porthel.home.pl).
3. W przypadku zalegania z płatnością czynszu i dodatkowych opłat, Najemca będzie płacił Wynajmującemuodsetki ustawowe za opóźnienie.

**Czas trwania umowy**

**§ 5.**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 01 kwietnia 2021 r. do 31 grudnia 2040r.

**Rozwiązanie umowy**

**§ 6.**

1. Przewiduje się rozwiązanie umowy w każdym momencie za porozumieniem stron.
2. Wynajmującyzastrzega sobie prawo natychmiastowego rozwiązania umowy,

w sytuacji:

a/ zalegania Najemcy z zapłatą należności wynikających z umowy przez okres 60 dni;

 b/ nieprzestrzegania obowiązków Najemcy o których mowa w § 3, z zastrzeżeniem § 3

 ust. 14;

c/ niewpłacenia kaucji zabezpieczającej o której mowa w § 4, ust. 2. pkt. 2.4. w pełnej

 wysokości i w określonym terminie,

d/ prowadzenie działalności niezgodnej z „Ogłoszeniem o przetargu” lub z zamierzeniami

 oferenta zawartymi w formularzu „Informacja o oferencie, zamierzeniach i oświadcze-

 nia” złożonym na przetarg w dniu ………..

Rozwiązanie umowy w trybie określonym w niniejszym punkcie wyłącza wszelkie roszczenia Najemcy z tytułu poniesionych przez niego jakichkolwiek nakładów.

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za trzy miesięcznym

wypowiedzeniem w następujących sytuacjach:

- zmiany stanu prawnego nieruchomości;

- zmiany stosunków gospodarczych powodujących, że dalsze utrzymywanie umowy,
 ze względów ekonomicznych jest dla jednej ze stron nieopłacalne;

- zmiany w zakresie przepisów ustawy o portach i przystaniach morskich uniemożliwiają-

 cych Wynajmującemu dalsze wywiązywanie się z postanowień niniejszej umowy.

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, najemca zobowiązany jest wydać Wynajmującemu nieruchomość przywróconą do stanu poprzedniego w terminie 60 dni.

W przypadku nie dostosowania się do niniejszego zobowiązania, Wynajmujący może zażądać od Najemcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z terenu w wysokości 200% stawki dziennej wynikającej z umowy. Dla potrzeb obliczenia stawki dziennej przyjmuje się, że miesiąc ma 30 dni.

1. Najemca, za zgodą Wynajmującego – może pozostawić dokonane ulepszenia i nakłady jednakże bez prawa do wynagrodzenia, rekompensaty lub odszkodowania w jakiejkolwiek formie z tego tytułu.

**Doręczenia**

**§ 7.**

1. Wszelkie pisma i dokumenty doręczane będą stronom na adres:

a/ Wynajmującego –na Zarząd Portu Morskiego Hel Sp. z o.o. 84-150 Hel,

 ul. Kuracyjna 1 – telefon 58 6750 150, e-mail: porthel@home.pl

 b/ Najemcy –…………………………………………………………………………….

- telefon: ………………………………………e-mail: ……………………………………

2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie

 adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest

 zaadresowane.

1. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust.2. powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust.1. uznaje się za doręczone.

**Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej. .
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające ze stosowania niniejszej umowy poddaje się rozstrzygnięciu przez sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

 **Wynajmujący Najemca**