# **Główne postanowienia umowy**

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

**Zarządem Portu Morskiego Hel Sp. z o.o.** z siedzibą w Helu, ul. Kuracyjna 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000283705, NIP 5870200671, Kapitał zakładowy: 42.000.000 zł

zwaną **Wynajmującym**

w imieniu której działa Prezes Zarządu Joanna Kosińska

**a**

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

zwaną / zwanym **Najemcą**

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

**Przedmiot umowy**

**§ 1.**

Niniejszą umowę zawarto w wyniku przeprowadzonego w dniu ……………………... przetargu ustnego nieograniczonego na najem nieruchomości gruntowych na terenie Zarządu Portu Morskiego Hel Sp. z o.o. w Helu na okres od 01 stycznia 2023r. do 31 grudnia 2042r. z przeznaczeniem na działalność handlowo-usługowo-gastronomiczną

**§ 2.**

1. Przedmiotem umowy jest najem niezabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni ok. 1100m2 (*teren zaznaczony na załączonym planie sytuacyjnym*), na którą składają się części działek ozn. geod. nr 182, 183 – KW GD2W/00028289/5; 503, 504/1 – KW GD2W/00038730/5 z przeznaczeniem na działalność handlowo-usługowo-gastronomiczną.
2. Zgodnie z zamierzeniami zawartymi w złożonej na przetarg „Informacji o oferencie….”, przedmiot umowy zagospodarowany zostanie przez najemcę na ……………………………………………………………………………………………
3. Najemca oświadcza, że granicenajmowanego terenu są mu znane.
4. 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 na prowadzenie działalności zgodnie z umówionym przeznaczeniem*.*
2. Najemcy nie wolno bez zgody wynajmującego zmienić przeznaczenia terenu i prowadzić na nim innych działań wykraczających poza zakres uzgodniony z wynajmującym.
3. Najemca nie 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, utrzymywania czystości na najmowanym terenie.
5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych.
6. Najemca zobowiązany jest 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.
7. 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.
8. Najemca zobowiązuje 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 wynajmującego o 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.

**§ 4.**

**Zobowiązania najemcy dotyczące przeprowadzenia robót inwestycyjnych**

**i budowlanych**

1. W przypadku zamiaru wykonania robót budowlanych wymagających uzyskania decyzji

o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego / zgłoszenia

robót, najemca jest zobowiązany uzgodnić z wynajmującym założenia dla planowanych robót budowlanych, wstępny projekt zagospodarowania terenu i budynków (rysunkowy i opisowy), zakresrobót budowlanych oraz uzyskać właściwe zgody organów budowlanych na ich wykonanie.

1. Uzgodnienie z Zarządem Portu Morskiego Hel uzyskanie warunków podłączeń do sieci

wodno-kanalizacyjnej i energetycznej.

1. Wykonania we własnym zakresie przyłączy mediów niezbędnych do prowadzenia

 działalności gospodarczej.

1. Przekazać wynajmującemu kopie prawomocnych dokumentów o pozwoleniu na budowę (decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego lub kopie zgłoszenia wykonywanych robót).
2. Dostarczyć wynajmującemu kopię decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
3. Przekazać wynajmującemu kompletną (pełną) dokumentację powykonawczą, łącznie z powykonawczą inwentaryzacją geodezyjną w formie papierowej.
4. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu, w tym ponoszenie nakładów na przedmiot najmu przez najemcę winne być poprzedzone uzyskaniem pisemnej zgody wynajmującego.
5. Po zakończeniu najmu najemca ma obowiązek przywrócenia terenu do stanu poprzedniego w terminie 60 dni, chyba że wynajmujący wyrazi zgodę na bezpłatne przejęcie nakładów.

**§ 5.**

**Czynsz i dodatkowe opłaty**

1. W 2023 roku roczny czynsz wynosi kwotę zaoferowaną w przetargu: ………………………zł + VAT.
2. Corocznie, począwszy od 2024 roku zaoferowany w przetargu roczny czynsz będzie jednorazowo waloryzowany przy zastosowaniu odpowiedniego średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły ogłaszanego w komunikacie Prezesa GUS dodatkowopowiększonego o 2% (*wskaźnik waloryzacji + 2%).*
3. Każdego roku najmu roczny czynsz płatny będzie w ratach. Wysokość rat strony ustalą do końca miesiąca stycznia każdego roku najmu.
4. Nieuzyskanie przez najemcę wymaganych decyzji i pozwoleń dla prowadzenia działalności nie zwalnia najemcę od obowiązku płacenia ustalonej rocznej stawki czynszu w danym roku kalendarzowym.
5. Wpłacone przez najemcę wadium w kwocie 30.000 złotych (słownie trzydzieści tysięcy) przeksięgowane zostaje jako KAUCJA zabezpieczająca wykonanie umowy.

Na wniosek najemcy, za zgodą wynajmującego KAUCJA może zostać przeksięgowana na zapłatę faktur wynajmującego. Najemca zostanie zobowiązany do wpłaty pełnej kwoty KAUCJI w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

KAUCJA nie podlega waloryzacji.

1. Oprócz czynszu, najemca zobowiązany jest do ponoszenia **dodatkowych opłat**:

1/ za energię elektryczną, dostawę wody,zrzut ścieków, zgodnie z „Warunkami

 Umowy oraz Cennikiem usług portowych świadczonych przez Zarząd Portu

 Morskiego Hel Sp. z o.o. w Helu” obowiązującymi w trakcie trwania niniejszej

 umowy - zwanym „Cennikiem” (cennik udostępniony jest na stronie

 [www.porthel.home.pl](http://www.porthel.home.pl)).

 Opłaty płatne będą na podstawie faktur wynajmującego w terminach podanych na

 fakturach;

2/ corocznie ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości.

 Wynajmujący obciąży najemcę podatkiem od gruntów według stawek ustalonych

 przez Radę Miasta Helu. Do kwoty podatku naliczony zostanie podatek VAT.

 Podatek płatny będzie w ratach / jednorazowo / na podstawie faktur

 wynajmującego w terminach podanych na fakturach.

1. W przypadku zalegania z płatnością czynszu i dodatkowych opłat, najemca będzie płacił wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie.

**§ 6.**

**Czas trwania umowy**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 01 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2042 roku.

**§ 7.**

**Rozwiązanie umowy**

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

w sytuacji:

1/ zalegania najemcy z zapłatą należności wynikających z umowy przez okres 60 dni;

 2/ nieprzestrzegania obowiązków i zobowiązań najemcy o których mowa w § 3 i § 4

 umowy;

3/ niewpłacenia kaucji zabezpieczającej wykonanie umowy, o której mowa w § 5

 w pełnej wysokości i terminie określonym przez wynajmującego;

4/ 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 trzymiesięcznym

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 niedostosowania 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.

**§ 8.**

**Doręczenia**

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

a/ Wynajmującego: 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:

1. 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 korespondencja

wysłana pod adresy określone w ust.1. uznaje się za doręczoną.

**§ 9.**

**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.

 **Najemca Wynajmujący**