

UMOWA NAJMU Nr N/...../...../ZA

zawarta w dniu r. w Gdańsku, pomiędzy:

Centrum Techniki Okrętowej Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku (80-392) przy ul. Szczecińskiej 65, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000201647, NIP 583-026-99-81, kapitał zakładowy w kwocie 15.500.000,00 PLN opłacony w całości, w imieniu którego działa:

..... -
zwaną w treści Umowy „**Wynajmującym**”

a

.....
.....
.....
w imieniu i na rzecz którego działa:

..... -
zwanym w treści Umowy „**Najemcą**” oraz łącznie „**Stronami**” o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 274/25 obręb 020, położonej w Gdańsku, przy Al. Rzeczypospolitej 8, dla której Sąd Rejonowy w Gdańsku, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW GD1G/00055986/8 (dalej zwaną „nieruchomością”) oraz właścicielem posadowionego na działce nr 274/25 budynku magazynowego oznaczonego w „Wypisie z ewidencji budynków”, identyfikatorem 226101_1.0020.123_Bud.
2. Przedmiotem umowy jest najem nieruchomości gruntowej o powierzchni m² stanowiącej część nieruchomości gruntowej opisanej w ust. 1. wraz z budynkiem magazynowym o konstrukcji stalowej o powierzchni użytkowej 343,22 m², oznaczonym w Wypisie z ewidencji budynków identyfikatorem 226101_1.0020.123_Bud (dalej również zwanymi jako „Przedmiot umowy”). Lokalizacja najmowanej nieruchomości i budynku została pokazana w Załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Nieruchomość zostaje wynajęta w celu
4. Działalność Najemcy związana z wynajmowanym gruntem nie może w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu osób, warunkom bezpieczeństwa pożarowego, działalności Wynajmującego oraz mieć negatywny wpływ na Przedmiot umowy, w kontekście przepisów ochrony środowiska.
5. Działalność Najemcy związana z wynajmowanym gruntem nie może być sprzeczna z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 29 kwietnia 2014 r. poz. 1744).
6. Wynajmujący w ramach niniejszej umowy i na okres jej obowiązywania, udziela Najemcy prawa do bezpłatnego użytkowania (przechodzenia i przejeżdżania) drogą zlokalizowaną na działkach nr 274/15 i 274/25.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że najmowana nieruchomość nie jest wyposażona w indywidualne przyłącze wodno-kanalizacyjne oraz przyłącze energii elektrycznej. Wynajmujący na wniosek Najemcy wskaże miejsca przyłączenia do sieci wewnętrznych Wynajmującego instalacji wodno-kanalizacyjnej

- i elektrycznej, które będzie zamierzał wykonać Najemca. Instalacje zostaną opomiarowane na koszt Najemcy.
2. Najemca będzie ponosił koszty zużycia energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków wg. wskazań urządzeń pomiarowych z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 niniejszej Umowy.
 3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wstrzymanie dostaw energii elektrycznej i wody do przedmiotu umowy przez dostawców lub awarie instalacji sieci miejskich nie wynikające z winy Wynajmującego.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot umowy oraz jego wyposażenie w stanie sprawności technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami eksploatacyjnymi oraz z zachowaniem właściwej estetyki. Najemca pokryje koszty ewentualnych szkód w Przedmiocie umowy lub w nieruchomości powstałych z przyczyn leżących po jego stronie.
2. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie pozwolenia i uzgodnienia niezbędne do prowadzenia wybranego przez siebie sposobu wykorzystania Przedmiotu umowy, jeśli będą one wymagane odrębnymi przepisami, przedłoży Wynajmującemu ich oryginały lub kopie potwierdzone „za zgodność z oryginałem” i będzie w przyszłości przedkładał je, jeżeli pozwolenia i uzgodnienia będą miały charakter czasowy i wymagać będą odnawiania.
3. Najemca może prowadzić działalność reklamowo-informacyjną na Przedmiocie umowy jedynie po uzyskaniu zgody Wynajmującego. Umieszczenie urządzeń reklamowo – informacyjnych winno być zgodne z zapisami Uchwały Nr XLVIII/1465/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska. Najemca przekaze Wynajmującemu informację o uzyskaniu zgody na działalność reklamowo-informacyjną niezwłocznie po jej uzyskaniu.
4. Na wniosek Najemcy, Wynajmujący udzieli Najemcy prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

§ 4

1. Utrzymanie czystości i porządku na Przedmiocie umowy i w jego otoczeniu należy do obowiązków Najemcy.
2. Najemca zobowiązuje się usuwać nieczystości komunalne i inne odpady do odpowiednich w zależności od rodzaju odpadu, pojemników zgodnie z zasadami selektywnej zbiórki odpadów wprowadzonych na terenie Gminy Miasta Gdańska na podstawie przepisów Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2022.2519 ze zmianami).
3. Wynajmujący nie odpowiada za majątek Najemcy znajdujący się na terenie Przedmiotu umowy.

§ 5

1. Najemcy nie wolno oddać Przedmiotu umowy w najem lub dzierżawę, a także użyczać, ani oodawać w jakiegokolwiek innej formie innym użytkownikom bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Zmiana sposobu użytkowania Przedmiotu umowy o którym mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy, wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej.

§ 6

1. Z tytułu najmu Przedmiotu umowy, Najemca zobowiązuje się płacić czynsz miesięczny netto w wysokości
 - za najem gruntu (słownie:) złotych za 1m², czyli łącznie netto (słownie:) złotych;

- za najem budynku..... (słownie:) złotych za 1m² powierzchni użytkowej czyli łącznie netto (słownie:) złotych;
co dają łączną kwotę netto (słownie:) złotych.
- 2. Strony postanawiają, że miesięczny czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji w okresach rocznych, wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanym przez prezesa GUS z okresu ostatnich kolejnych dwunastu miesięcy poprzedzających miesiąc waloryzacji (Tabela: Miesięczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych – Analogiczny okres narastający poprzedniego roku = 100). W przypadku, gdy wskaźnik ten będzie ujemny to waloryzacja nie będzie dokonywana, a Najemcy nie przysługuje prawo do żądania obniżenia czynszu najmu.
Waloryzacja nie wymaga wprowadzenia aneksu do umowy, a jedynie pismnego powiadomienia Najemcy z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 Umowy. Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę ze zwaloryzowaną stawką czynszu począwszy od miesiąca następującego po dokonanej rocznej waloryzacji z zastrzeżeniem ust. 6. Pierwsza waloryzacja nastąpi od dnia roku.
- 3. Należność, o której mowa w § 6 ust. 1, jak i inne koszty wynikające z umowy, a refakturowane na Najemcę, będą powiększone o podatek od towarów i usług w wysokości wynikającej z przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
- 4. Czynsz wynikający z § 6 ust. 1 niniejszej Umowy za dany miesiąc, należy wpłacać z góry do 15 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy **Centrum Techniki Okrętowej Spółka Akcyjna – w banku PEKAO S.A. nr 93 1240 2920 1111 0000 4498 7651**
- 5. Za datę zapłaty uważa się datę zaksięgowania czynszu na rachunku bankowym Wynajmującego.
- 6. Faktura za miesiąc następujący po dokonanej dacie waloryzacji czynszu zgodnie z ust. 2, może zostać powiększona o różnicę pomiędzy dotychczasową stawką czynszu, a stawką czynszu zwaloryzowaną, za miesiące w których miesięczny czynsz naliczony został przez Wynajmującego wg. stawki sprzed waloryzacji z uwagi na możliwe opóźnienia w ogłoszeniu przez GUS, Komunikatu w sprawie średniorocznego lub miesięcznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych.
- 7. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu podatków, opłat i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu najmu, w tym w szczególności podatku od nieruchomości.
- 8. Najemca oświadcza, że został zarejestrowany pod nr NIP
- 9. Należność nalicza się od dnia r.
- 10. Wynajmujący oświadcza, że jest dużym przedsiębiorcą.

§ 7

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze Stron umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - b) naruszenia przez Najemcę postanowień § 1 ust. 4 i 5, § 3 ust. 1 i 3 oraz § 5 niniejszej Umowy,
 - c) jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu w jakiegokolwiek części za trzy okresy płatności. W takim przypadku Wynajmujący nie jest zobowiązany do wyznaczenia Najemcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
 - d) jeżeli prowadzona przez Najemcę działalność wskazana w § 1 ust. 3 niniejszej umowy zagraża środowisku lub wywołuje szkody ekologiczne. Wynajmujący winien w takim przypadku wyznaczyć Najemcy 30 dniowy termin, w którym Najemca zobowiązany jest do zaniechania naruszeń w zakresie ochrony środowiska lub wywoływania szkód ekologicznych, bądź/i do usunięcia powstałej już szkody.
3. Jeżeli Najemca po zakończeniu najmu nie wyda Wynajmującemu Przedmiotu najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy, to będzie On zobowiązany zapłacić Wynajmującemu odszkodowanie za zajmowanie

Przedmiotu najmu bez tytułu prawnego w formie kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania przedmiotu najmu bez tytułu prawnego

§ 8

1. Najemca po zakończeniu umowy winien przywrócić na własny koszt Przedmiot umowy do stanu sprzed zawarcia niniejszej Umowy.
2. Po zakończeniu umowy, za pisemną zgodą Wynajmującego, Najemca może pozostawić na najmowanej nieruchomości nakłady (wybudowane i umieszczone na koszt Najemcy takie jak obiekty, budowle, urządzenia i instalacje), bez możliwości żądania od Wynajmującego zwrotu jakichkolwiek kwot z tytułu pozostawienia nakładów.
3. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy jakichkolwiek należności za poniesione nakłady, także w przypadku wcześniejszego rozwiązania bądź wypowiedzenia umowy.
4. W przypadku rozwiązania umowy z Najemcą bez zachowania terminu wypowiedzenia, Wynajmujący według swego uznania, ma prawo na koszt i ryzyko Najemcy, usunąć z Przedmiotu umowy nakłady (wybudowane i umieszczone na koszt Najemcy obiekty, budowle, urządzenia i instalacje). W takim przypadku nie jest potrzebne odrębne upoważnienie Sądu do usunięcia takich nakładów.

§ 9

1. Najemca jest zobowiązany powiadomić Wynajmującego w formie pisemnej o każdej zmianie adresu siedziby, w tym o zmianie adresu do korespondencji.
Adres do korespondencji:
Skutki niepodania zmienionego adresu obciążają Najemcę.
2. Zmianę adresu Wynajmujący uwzględni od dnia następnego po otrzymaniu powiadomienia.
3. Korespondencja od Wynajmującego (w tym w szczególności zawiadomienie o waloryzacji czynszu), nieodebrana (niezależnie od przyczyny) przez Najemcę, będzie uważana za doręczoną, jeżeli zostanie wysłana listem poleconym na ostatni adres wskazany przez Najemcę w dacie pierwszego awizowania przez doręczyciela wybranego przez Wynajmującego.

§ 10

Wynajmujący informuje, a Najemca przyjmuje do wiadomości (i zobowiązuje się do bezwzględnego stosowania), informację o odpowiedzialności za zabezpieczenie pożarowe najmowanego przez siebie gruntu i umieszczonych obiektów, budowli, urządzeń i instalacji, wynikające z n/w przepisów:

1. Ustawa z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2025.188),
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.04.2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2024.1716) .

§ 11

1. Strony przy przekazaniu (oraz zwrocie) Przedmiotu umowy, podpiszą Protokół Zdawczo-Odbiorczy.
2. Ze strony Najemcy Protokół jw. podpisuje osoba upoważniona zgodnie z KRS do reprezentacji Najemcy, lub inna osoba wyznaczona, na podstawie odrębnego pisemnego pełnomocnictwa do występowania w imieniu Najemcy.
3. Ze strony Wynajmującego, Protokół Zdawczo – Odbiorczy zostanie podpisany przez Kierownika Działu Administracyjno – Technicznego.

§ 12

1. W przypadku zaistnienia konieczności przetwarzania danych osobowych, których administratorem jest druga Strona, Strony zobowiązują się do postępowania zgodnie z treścią niniejszego paragrafu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Strony i ich pracownicy zobowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z dostępem do zbiorów danych osobowych drugiej Strony (w tym sposobu zabezpieczenia danych osobowych).

2. W przypadku, gdy czynności wykonywane na podstawie Umowy przez drugą Stronę wyczerpywałyby znamiona przetwarzania danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, administrator danych osobowych powierzy drugiej Stronie dokonanie takiego przetwarzania na podstawie odrębnej umowy. Przetwarzanie danych osobowych będzie się odbywać wyłącznie w celu i zakresie niezbędnym do wykonania niniejszej umowy.
3. Integralną treść umowy stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy – Informacja o zakresie przetwarzania danych osobowych Dzierżawcy (RODO)

§ 13

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zgodnie z art. 670 K.C. § 1 *„Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi Najemca (Dzierżawca) zalega nie dłużej niż rok, przysługuje Wynajmującemu (Wydzierżawiającemu) ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy (Dzierżawcy) wniesionych do przedmiotu najmu (dzierżawy), chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu”* – Wydzierżawiającemu przysługuje prawo zastawu.
3. Wszelkie roszczenia wynikające z niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 niniejszej Umowy.
2. Przeniesienie praw i obowiązków przez Najemcę, jak również jakichkolwiek jego wierzytelności wobec Wynajmującego, wynikających z niniejszej Umowy, wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej Umowy jest Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron Umowy.

§ 15

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Należność nalicza się od dnia r.

§ 16

Integralną częścią Umowy są Załączniki:

- Nr 1 – Informacja graficzna o Przedmiocie umowy
- Nr 2 – Informacja o zakresie przetwarzania danych osobowych Dzierżawcy (RODO)
- Nr 3 – Protokół zdawczo-odbiorczy Przedmiotu umowy

WYNAJMUJĄCY :

NAJEMCA :