

UMOWA NAJMU

ZAŁĄCZNIK nr. 3
do umowy/porozumienia/aneksu
Regulaminu przetargu
z dnia.....

zawarta w Gdyni, w dniu 2022 roku, pomiędzy:

Spółką pod firmą Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Gdyni, ul. Witomińska 29, 81 – 311 Gdynia, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000126973, NIP 586-010-44-34, o kapitale zakładowym w wysokości 297.840.000,00 zł, zwaną dalej „Wynajmującym”, którą reprezentują:

Walery Tankiewicz – Prezes Zarządu

Wiesław Kujawski – Wiceprezes Zarządu

a

(w zależności od formy prawnej) ...

Spółką pod firmą, ul., wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy pod numerem KRS, NIP, o kapitale zakładowym w wysokości zł, zwaną dalej „Najemcą”, którą reprezentują:

..... –

..... –

Wynajmujący i Najemca zwani są dalej łącznie „Stronami”, a indywidualnie „Stroną”.

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, łącznego obszaru 0,4774 ha, oznaczonej ewidencyjnie jako działki nr 3126/2 o powierzchni 0,4708 ha i nr 3130 o powierzchni 0,0066 ha, położonej w Gdyni przy ul Wielkopolskiej 245, obręb Mały Kack, zapisanej w KW nr GD1Y/00028199/1, zwanej dalej „Nieruchomością”.
2. Opis zabudowy na Nieruchomości zawiera załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym oraz prawnym Nieruchomości i w pełni go akceptuje oraz potwierdza, że Nieruchomość jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.
4. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem całą Nieruchomość wraz z wszystkimi rzeczami znajdującymi się na terenie Nieruchomości w dniu jej wydania Najemcy.
5. Nieruchomość będzie wykorzystywana wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, w sposób zgodny z tymi przepisami.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony trzydzieści lat, tj. od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia roku.
2. Wydanie Nieruchomości Najemcy nastąpi w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy, ale nie wcześniej niż Najemca wpłaci kaucję, o której mowa w § 4 i zostanie to potwierdzone podpisanym przez Strony protokołem zdawczo-odbiorczym, który stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Wynajmujący będzie miał prawo rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień Umowy, a w szczególności w przypadku nieterminowej lub niepełnej zapłaty czynszu oraz w przypadku naruszenia postanowienia § 1 ust. 5. Rozwiązanie umowy w tym trybie może nastąpić po bezskutecznym upływie 30 dni od wezwania Najemcy do zaprzestania wyżej wymienionych naruszeń i usunięcia ich skutków.
4. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia Nieruchomości i wydania jej Wynajmującemu w terminie do 60 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Za każdy dzień od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do dnia faktycznego wydania Nieruchomości Najemca zapłaci:
 - 1) czynsz wyliczony jako 1/30 czynszu miesięcznego obowiązującego w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy – za pierwsze 60 dni,
 - 2) odszkodowanie w wysokości 2/30 czynszu miesięcznego obowiązującego w ostatnim miesiącu

- obowiązywania umowy – za każdy kolejny dzień po upływie okresu wskazanego w pkt. 1).
5. Jeżeli po opuszczeniu Nieruchomości przez Najemcę pozostaną na niej rzeczy ruchome wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
 6. Zwrot Nieruchomości zostanie potwierdzony podpisanym przez Strony protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 3.

1. Za najem Nieruchomości Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości zł (słownie:) powiększony o należny podatek VAT.
2. Niezależnie od czynszu najmu, Najemca zapłaci Wynajmującemu w każdym miesiącu równowartość podatku od nieruchomości, który na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 4 390,90 zł (słownie: cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt złotych 90/100).
3. Wynajmujący będzie informował Najemcę o każdorazowej zmianie wysokości podatku, o którym mowa w ust. 2, a zmiana wysokości tej należności nie wymaga aneksu do umowy i obowiązuje od dnia wejścia w życie odpowiedniej Uchwały Rady Miasta Gdyni.
4. Począwszy od 2024 r., czynsz podlegać będzie na dzień 1 marca corocznej waloryzacji o ogłoszony przez Prezesa GUS dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, a zmiana wysokości czynszu w ten sposób nie wymaga aneksu do umowy.
5. Zapłata czynszu oraz należności wskazanej w ust. 2 następować będzie w terminie 14 dni od wystawienia faktury, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze.
6. Wynajmujący będzie wystawiał faktury do dziesiątego dnia każdego miesiąca.
7. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie Najemca zobowiązuje się zapłacić odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
9. W okresie poprzedzającym faktyczne rozpoczęcie prowadzenia na Nieruchomości działalności zgodnie z § 1 ust. 5, nie dłużej jednak niż przez 24 miesiące od zawarcia niniejszej umowy, czynsz najmu wynosić będzie połowę czynszu określonego w ust. 1.

§ 4.

1. W terminie dni od zawarcia niniejszej umowy, nie później jednak niż w dniu poprzedzającym wydanie Nieruchomości, w celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu niniejszej umowy, Najemca wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego nr 89 1030 1120 0000 0000 3406 7001 kaucję w wysokości 40.000,00 zł (słownie: czterdzieści tysięcy złotych 00/100).
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu, ale może być zdeponowana na oprocentowanym rachunku bankowym, o ile bank takie oprocentowanie będzie stosował. W przypadku zdeponowania kaucji przez Wynajmującego na oprocentowanym rachunku bankowym, zostanie ona zwrócona z naliczonymi odsetkami.
3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu Nieruchomości Wynajmującemu, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wynajmującemu.
4. Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.

§ 5.

1. W czasie trwania najmu oraz w sytuacji opisanej w § 2 ust. 4 Najemca zobowiązany jest:
 - 1) utrzymywać Nieruchomość we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - 2) korzystać z Nieruchomości zgodnie z przepisami oraz z dbałością o jej estetykę, dostosowaną do wymagań właściwych służb porządkowych i architektonicznych,
 - 3) zapewnić Wynajmującemu dostęp do Nieruchomości w godzinach pracy Najemcy w celu przeprowadzania kontroli sposobu jej używania, zgłoszonej z przynajmniej jednodniowym wyprzedzeniem,
 - 4) ponosić wszelkie koszty związane z korzystaniem z Nieruchomości, w szczególności wynikające z umów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 lub umów, które zostaną w przyszłości zawarte przez Najemcę z innymi podmiotami ,
 - 5) niezwłocznie informować Wynajmującego o budowie, rozbudowie, wyburzeniach i innych zmianach w zakresie zlokalizowanych na Nieruchomości budynków i budowli, mogących mieć wpływ na wysokość podatku od nieruchomości,

- 6) uzgodnić i podpisać z właściwym zakładem energetycznym porozumienie określające warunki eksploatacji zlokalizowanej na Nieruchomości trafostacji abonenckiej,
 - 7) powiadomić niezwłocznie Wynajmującego o rozpoczęciu prowadzenia działalności.
2. Strony ustalają, że Wynajmujący zwolniony jest z obowiązku określonego w art. 662 § 1 k.c., a utrzymanie Nieruchomości przez czas trwania najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku spoczywa wyłącznie na Najemcy, który zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń z tego tytułu.
 3. Najemca odpowiada za wszystkie szkody, które powstaną w związku z korzystaniem przez niego z Nieruchomości, a w szczególności w związku z podjętymi przez niego na Nieruchomości robotami budowlanymi oraz montażem i eksploatacją urządzeń.
 4. Najemca zawiadomi niezwłocznie Wynajmującego o oddaniu całości lub części Nieruchomości innemu podmiotowi do odpłatnego lub nieodpłatnego używania, wskazując nazwę tego podmiotu, obszar Nieruchomości oddany do używania oraz czas, na jaki Najemca zawarł umowę z tym podmiotem. Za działania i zaniechania podmiotu, o którym mowa w poprzednim zdaniu Najemca ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność, jak za własne działania i zaniechania.
 5. Zawarcie niniejszej Umowy oznacza, iż Najemcy przysługuje prawo do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 i art. 32 ust. 4 pkt 2) ustawy – Prawo budowlane. Wynajmujący i Najemca zgodnie zobowiązują się współpracować w zakresie działań potrzebnych do uzyskania decyzji administracyjnych, o których mowa w niniejszym paragrafie i w Umowie, w szczególności zobowiązują się, że w zakresie niezbędnym do pozytywnego załatwienia sprawy będą działać niezwłocznie, w tym udzielać stosownych informacji, pełnomocnictw, zgód, innych oświadczeń lub przedstawiać wymagane dokumenty. Powyższe dotyczy również występowania przez Najemcę do właściwych organów o wydanie dokumentów lub uzyskanie oświadczeń, które nie znajdują się w posiadaniu Wynajmującego, a są niezbędne w celu przygotowania, przeprowadzenia lub ukończenia Inwestycji, a także korzystania z Nieruchomości w okresie obowiązywania Umowy.

§ 6.

1. Wynajmujący wyraża zgodę na:
 - 1) przeniesienie na rzecz Najemcy praw i obowiązków wynikających z następujących umów zawartych przez Wynajmującego z dostawcami mediów:
 - a) OPEC Sp. z o.o., umowa nr 9585/NO/618/2020 z dnia 30.12.2020 r.,
 - b) PGNiG SA, umowa nr GC6050015460/09 z dnia 22.06.2009 r.,
 - c) Energa Obrót S.A., umowa o nr. ew. 2109 z dnia 07.09.2021 r.przy czym Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu kopie umów z ww. dostawcami mediów niezwłocznie po ich zawarciu,
 - 2) dokonanie na Nieruchomości wszelkiego rodzaju zgodnych z prawem robót budowlanych, w tym na wykonanie na niej nowych obiektów budowlanych oraz przebudowę lub rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem, że:
 - a) wszelkie te roboty muszą być przeprowadzone zgodnie z przepisami,
 - b) w przypadku potrzeby wykonania robót budowlanych w odniesieniu do zlokalizowanej na Nieruchomości trafostacji abonenckiej, niezbędnym jest uczynienie tego w porozumieniu z Wynajmującym i właściwym zakładem energetycznym.
2. W zakresie wskazanym w ust. 1 pkt 2) Strony zgodnie ustalają, że:
 - 1) po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy nakłady i ulepszenia poczynione przez Najemcę na Nieruchomości przypadają Wynajmującemu, a Najemcy nie przysługuje prawo do wynagrodzenia za te nakłady i ulepszenia,
 - 2) Wynajmujący zwolniony jest z jakiegokolwiek odpowiedzialności za przebieg procesu inwestycyjnego Najemcy, w szczególności za ewentualny brak możliwości jego zakończenia, a Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń, które mogą mu przysługiwać w takim przypadku.
3. Wynajmujący oświadcza, że według posiadanej przez niego wiedzy, na Nieruchomości nie występują zanieczyszczenia gruntu przekraczające obowiązujące w tym zakresie przepisy i normy. W razie wystąpienia okoliczności faktycznych lub prawnych wymagających przeprowadzenia badań czystości gruntu, Wynajmujący przeprowadzi je zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami oraz zapewni Najemcy możliwość udziału we wszystkich etapach ich przygotowania i przeprowadzenia.

W przypadku, gdy wskazane powyżej badania wykażą występowanie na Nieruchomości zanieczyszczeń gruntu przekraczających obowiązujące w tym zakresie przepisy i normy, Strony ustalą zakres i metody rekultywacji, a uzasadnione i udokumentowane koszty prac rekultywacyjnych poniesie Wynajmujący.

4. Po zakończeniu umowy Najemca nie ma obowiązku przywrócenia Nieruchomości do stanu z daty wydania mu jej przez Wynajmującego.

§ 7.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, jak również jej rozwiązanie albo odstąpienie od niej, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z realizacji umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie przepisu art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, posiada status dużego przedsiębiorcy.
5. Administratorem danych osobowych dotyczących osób reprezentujących Najemcę będzie Wynajmujący zgodnie z klauzulą informacyjną stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
6. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca