

## UMOWA NAJMU Nr \_/SP/GiGN/16

zawarta w dniu ..... 2016 r. w Gryficach pomiędzy:

1. **Skarbem Państwa**, w imieniu którego działa:  
**Kazimierz Sać – Starosta Powiatu Gryfickiego**, z siedzibą w Gryficach przy ul. Plac Zwycięstwa 37, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”;

a

2. ....,  
zwanym w treści umowy „Najemcą”  
o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa, położoną w pasie technicznym wybrzeża morskiego w obrębie Mrzeżyno 1, gm. Trzebiatów, oznaczoną nr działki 10/6 o pow. 1457 m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem po byłym posterunku obserwacji wzrokowo-technicznej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy, stanowiącym jej integralną część.
2. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy i będącego jej integralną częścią.
3. Rodzaj prowadzonej działalności Najemca uzgodni z Urzędem Morskim w Szczecinie.

### § 2

1. Przedmiot najmu przeznacza się na działalność rekreacyjną z możliwością prowadzenia drobnej działalności handlowo-usługowej i gastronomicznej. Najemca niniejszym potwierdza, że przedmiot najmu nadaje się do umówionego użytku i nie zgłasza w tym zakresie zastrzeżeń.
2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego oraz Urzędu Morskiego w Szczecinie.

### § 3

1. W związku z usytuowaniem przedmiotu najmu w sąsiedztwie niestabilnej skarpy klifu, w strefie bezpośredniego zagrożenia katastrofą budowlaną, Najemca zobowiązany jest do:
  - a. przestrzegania zakazu lokalizacji wszelkich obiektów w obszarze min. 5 m od krawędzi skarpy, celem uniknięcia dodatkowego obciążenia klifu. Ewentualne tymczasowe obiekty powinny być lokalizowane w południowej części działki przy wykorzystaniu powierzchni oznaczonej na mapie zasadniczej jako Bi;
  - b. corocznego wykonania na własny koszt i ryzyko przeglądów technicznych przedmiotu najmu i jego zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem stateczności skarpy klifu. Wyniki przeglądów Najemca przedłoży Wynajmującemu oraz przekaze Urzędowi Morskiemu w Szczecinie jako jeden z załączników do wniosku o wydanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne;
  - c. przedstawienia pozwolenia na użytkowanie wody i odprowadzenie nieczystości z budynku (m.in. jako załącznik do wniosku o wydanie ww. decyzji Dyrektora);
  - d. ograniczenia swej działalności do wykorzystania istniejących obiektów, z uwagi na zakaz wydany przez Urząd Morski w Szczecinie dotyczący lokalizacji nowych, stałych obiektów budowlanych;
  - e. przestrzegania zakazu organizacji na przedmiocie najmu bazy noclegowej.
2. Najemcę obowiązuje zakaz samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu.
3. Najemca zobowiązany jest do bezzwłocznego zaprzestania działalności i opuszczenia przedmiotu najmu w przypadku zagrożenia katastrofą budowlaną wywołaną erozją morską oraz osuwaniem się mas ziemnych;
4. Najemcę obowiązuje zakaz usuwania drzew i krzewów bez stosownych pozwoleń.
5. W przypadku stwierdzenia, na podstawie wyników przeglądu, o którym mowa w ust.1 lit. b, stanu zagrożenia katastrofą budowlaną, Wynajmujący może jednostronnie, bez konieczności zmiany umowy ograniczyć sposób korzystania z przedmiotu najmu. W takim wypadku Najemca zapłaci proporcjonalnie mniejszą stawkę czynszu.

#### § 4

1. Wszelkie nakłady ponoszone przez Najemcę na utrzymanie stanu nieruchomości oraz na podwyższenie jej wartości wymagają zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
2. Nakłady nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wynajmujący wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1, albo nie będzie żądał przywrócenia stanu poprzedniego. Wynajmujący nie jest także zobowiązany do zapłaty równowartości poniesionych nakładów. Przez nakłady, o których mowa w zdaniach poprzedzających należy rozumieć w szczególności wszelkie nakłady konieczne oraz ulepszenia przedmiotu najmu.
3. Nakłady nie podlegają również zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron przed upływem terminu, na który została zawarta.
4. Najemca ograniczy poziom ponoszonych nakładów do wysokości niezbędnej dla prowadzenia działalności.
5. Najemca nie jest upoważniony do dokonywania rozbudowy i modernizacji przedmiotu najmu jak również sadowienia nowych obiektów trwale związanych z gruntem.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz roczny płatny każdego roku w wysokości ..... zł (*słownie: ..... złotych, 00/100*) netto plus należny podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień wystawienia faktury, w dwóch równych ratach:
  - a. pierwsza rata płatna do 31 marca każdego roku;
  - b. druga rata płatna do 30 września każdego roku.
2. W ostatnim roku trwania umowy czynsz płatny będzie jednorazowo w terminie do dnia ....
3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Czynsz określony w ust.1 ulega automatycznie corocznej waloryzacji, począwszy od dnia 1 stycznia 2017 r. o wskaźnik zmian cen nieruchomości za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku nieogłoszenia wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zwaloryzowany czynsz w nowej wysokości będzie należny Wynajmującemu za cały rok, w którym dokonano waloryzacji. Podstawą kolejnych waloryzacji jest wysokość czynszu po waloryzacji. Waloryzacja następuje automatycznie i nie wymaga zmiany umowy ani powiadamiania Najemcy.
5. W pierwszym i ostatnim roku kalendarzowym trwania umowy najmu Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu trwania najmu w danym roku.
6. W przypadku zapłaty po terminie o którym mowa w ust.1 i 2 w zw. z ust.3 Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe.
7. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu na który została zawarta, niezależnie od przyczyn rozwiązania Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu najmu w danym roku kalendarzowym.
8. Faktyczne zaprzestanie przez Najemcę prowadzenia działalności w przedmiocie Najmu nie oznacza w żadnym razie wygaśnięcia stosunku najmu i wygaśnięcia wymagalności czynszu i wszelkich opłat za kolejne okresy obowiązywania Umowy.

#### § 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w tym pokrycia niedokonanych wpłat należnych z tytułu umowy, bezumownego korzystania z nieruchomości jak również zapłaty odsetek i innych należności ubocznych, a także kar umownych Najemca ustanowi zabezpieczenie w formie */np: gotówki, hipoteki, gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej/* na kwotę .....zł (*słownie: ..... złotych, 00/100*).
2. Zabezpieczenie wymienione w ust.1 Najemca jest zobowiązany złożyć przed zawarciem umowy.
3. Wynajmujący zobowiązuje się złożyć Najemcy stosowne oświadczenie co do zniesienia zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, o ile Najemca w tym okresie złoży Wynajmującemu środki na pokrycie kosztów złożenia takiego oświadczenia oraz wyda przedmiot najmu, nie będzie zalegał względem Wynajmującego z jakimikolwiek płatnościami oraz zapłaci Wynajmującemu ewentualne odszkodowanie w pełnej wysokości.

#### § 7

1. Najemca zobowiązuje się utrzymać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

2. W dniu następującym po dniu ustania obowiązywania umowy, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym wolny od osób i rzeczy. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron albo w drodze wypowiedzenia którejkolwiek ze stron postanowienia zdania poprzedniego stosuje się odpowiednio. Najemca zobowiązany jest w drodze faxu dzień przed wydaniem nieruchomości potwierdzić swoją gotowość do wydania nieruchomości Wynajmującemu.
3. Zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W wypadku nieobecności Najemcy w dniu zwrotu przedmiotu najmu Wynajmujący niniejszą umową najmu wyznacza Najemcy dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu.
4. W przypadku nie wykonania obowiązku wskazanego w ust. 2 lub 3, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu w wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
5. Po upływie terminu wskazanego w ustępach poprzedzających Wynajmujący jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu i może na koszt Najemcy usunąć z przedmiotu najmu wszelkie rzeczy bez względu na to czyją stanowią własność i oddać je na przechowanie na koszt Najemcy lub pozostawić złożone w przedmiocie najmu rzeczy i żądać zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4.
6. W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania przedmiotu najmu Wynajmującemu usterek, wad lub uszkodzeń, Najemca usunie je na swój koszt w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wynajmujący może zlecić usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy.
7. Za każdy dzień usuwania wad, usterek i uszkodzeń lokalu, Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości określonej w ust.4.
8. Wynajmujący może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu najmu wszelkich zmian dokonanych przez Najemcę bez pisemnej zgody Wynajmującego w przedmiocie Najmu i przywrócenia stanu poprzedniego.

#### § 8

Najemca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo wszelkich osób na terenie wynajmowanej nieruchomości, a także za rzeczy znajdujące się w obrębie przedmiotu najmu.

#### § 9

1. Najemca zobowiązuje się do dokonania w terminie 14 dni od daty przejęcia przedmiotu najmu:
  - a. ubezpieczenia przedmiotu najmu od ognia i innych zdarzeń losowych,
  - b. ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności,
  - c. w drodze odrębnej umowy cesji na rzecz Wynajmującego praw z polisy ubezpieczeniowej ubezpieczenia, o którym mowa w pkt 1.
2. Najemca zobowiązuje się do każdorazowego powiadomienia Wynajmującego o zawartych polisach ubezpieczeniowych.
3. Najemca zobowiązuje się do odnawiania ubezpieczenia przedmiotu najmu przez czas trwania umowy i przenoszenia praw z polis ubezpieczeniowych na Wynajmującego.
4. W przypadku nie wykonania przez Najemcę któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w ustępach poprzedzających ust.1 i ust.3, Wynajmujący może ubezpieczyć przedmiot najmu i obciążyć tym kosztem Najemcę lub wypowiedzieć umowę i żądać zapłaty kary umownej, o której mowa w §12 ust.3.

#### § 10

Najemca może podnajmować lub oddawać do bezpłatnego używania całości lub części przedmiotu najmu tylko za pisemną zgodą Wynajmującego na zasadach i warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy stronami umowy.

#### § 11

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat począwszy od dnia jej zawarcia.

## § 12

1. Umowa najmu może być wypowiedziana przez Wynajmującego przed upływem terminu, na który została zawarta w następujących przypadkach:
  - a. gdy nieruchomość jest niezbędna na cele szczególnie ważne dla gospodarki narodowej, których w dniu podpisania umowy nie można było przewidzieć,
  - b. na żądanie Urzędu Morskiego w Szczecinie w związku ze spodziewanym wystąpieniem zagrożenia dla życia lub zdrowia osób lub mienia,
  - c. uchybienia obowiązkowi ustanowienia zabezpieczenia w postaci i w terminie wskazanym w §6, naruszenia któregośkolwiek z obowiązków opisanych w §14 niniejszej umowy, uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli, o której mowa w §15,
  - d. bez zgody Wynajmującego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wynajmujący, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania przedmiot najmu osobie trzeciej,
  - e. rozpoczął prowadzenie innej działalności niż określona w Umowie.
  - f. gdy zajdzie ważna przyczyna.
2. W razie wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego lub przez Najemcę. Najemcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych nakładów (ulepszeń) na przedmiot najmu ani roszczenie o zwrot ich równowartości.
3. W przypadku rozwiązania umowy za wypowiedzeniem w przypadkach określonych w ust.1 pkt c, d i e oraz §9 ust.4 Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych, 00/100). Wynajmujący może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej.
4. W przypadku konieczności rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego z przyczyn opisanych w ust.1 niniejszego paragrafu, Najemca ponosi odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści, w szczególności z tytułu utraconego czynszu najmu i innych płatności ciężących na Najemcy, które Wynajmujący mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, za czas trwania umowy.

## § 13

1. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem przedmiotu najmu ponosi Najemca. Najemcę obciążają również wszelkie opłaty publicznoprawne, w szczególności: podatek od nieruchomości, itp.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku na terenie wynajmowanym, z tego tytułu ponosi opłaty za wywóz nieczystości stałych i płynnych, itp.
3. Koszty dostawy mediów obciążają Najemcę na podstawie umów zawartych z dostawcami.

## § 14

W ramach wykonywania niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do:

1. przestrzegania zaleceń Urzędu Morskiego w Szczecinie zawartych w piśmie znak: GPG II 6073 – Trz/3/4/2015 z dnia 9 grudnia 2015 r., stanowiącym załączniki nr 3,
2. przestrzegania przepisów Zarządzenia Porządkowego nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2015 r. stanowiącego załącznik nr 4,
3. corocznego wykonania przeglądu stanu technicznego obiektu do 30 kwietnia każdego roku (ze szczególnym uwzględnieniem stateczności skarpy klifu) oraz przesyłania kopii tych opracowań do Urzędu Morskiego w Szczecinie w nieprzekraczalnym terminie do dnia ..... (jako jeden z załączników do wniosku o wydanie decyzji zezwalającej na wykorzystanie terenu pasa technicznego do celów innych niż ochronne),
4. wskazania i zagwarantowania dojścia do pasa technicznego służbom Urzędu Morskiego w Szczecinie w przypadku konieczności wykonania prac wynikających z zadań statutowych administracji morskiej.

## § 15

1. Wynajmującemu służy prawo przeprowadzenia kontroli wynajmowanej nieruchomości, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie, na 7 dni przed planowaną kontrolą.
2. Prawo przeprowadzenia kontroli wynajmowanej nieruchomości przysługuje również pracownikom Urzędu Morskiego w Szczecinie.

## § 16

1. W sprawach nie uregulowanych Umową zastosowanie ma kodeks cywilny.
2. W każdym przypadku zastrzeżenia w niniejszej umowie na rzecz Wynajmującego kary umownej Wynajmujący może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny rzeczowo właściwy ze względu na położenie nieruchomości. Jednakże Wynajmujący może wytoczyć powództwo także przed sądem rzeczowo właściwym ze względu na siedzibę Najemcy.
4. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym lub kurierem na adres wskazany w umowie. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub w innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach każda ze stron jest zobowiązana powiadomić drugą stronę pisemnie w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie nie powiadomienia o zmianie adresu lub też innych wymienionych wyżej zmian przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia woli w niej zawarte jako złożone drugiej stronie w dniu podjęcia korespondencji.

§ 17

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

Ja niżej podpisana/y ..... niniejszym wyrażam zgodę na zawarcie tej umowy przez moją/mojego małżonkę/a.

.....  
(podpis)

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA