

UMOWA NAJMU TERENU NR 01/2026

zawarta w dniu w Ustce pomiędzy:

Spółką **Zarząd Portu Morskiego w Ustce Sp. z o.o.**, 76–270 Ustka, ul. Wyszyńskiego 3, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku po numerem 0000472472, NIP 839 317 28 76, kapitał zakładowy: 9.600.000,00 zł reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - Macieja Karaś

zwaną dalej „Wynajmującym” lub „Stroną”

-a-

.....
.....
zwanym dalej „Najemcą” lub „Stroną”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada, na podstawie porozumienia zawartego ze Skarbem Państwa - Urzędem Morskim w Gdyni, w dniu 17.12.2025 r., prawo do dysponowania na cele wynikające z niniejszej umowy nieruchomością o powierzchni 233,00 m², na której posadowiony jest obiekt handlowo-gastronomiczny, położoną w Porcie Ustka, stanowiącą część działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1560/133 w Ustce, zgodnie z załącznikiem graficznym (zał. nr 1) stanowiącym integralną część niniejszej umowy, zwaną dalej **Przedmiotem Umowy**.
2. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) Przedmiot Umowy został mu przekazany do używania na czas oznaczony do dnia 24.11.2034 r.;
 - b) jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy;
 - c) w chwili zawarcia niniejszej Umowy brak jest podstaw prawnych i faktycznych, które mogłyby uniemożliwić Najemcy korzystanie z Przedmiotu Umowy w okresie na jaki zawarta jest umowa.
3. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy Przedmiot Umowy do prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej gastronomię.
4. Najemca oświadcza, że stan Przedmiotu Umowy oraz jego granice oznaczone na załączniku nr 1 do umowy są mu znane.

§ 2

1. Najemca zobowiązany jest do zagospodarowania i użytkowania Przedmiotu Umowy w zakresie i terminach przedstawionych poniżej.
2. Najemca deklaruje się korzystać z Przedmiotu Umowy w okresie od zawarcia niniejszej Umowy do terminu wskazanego w ust. 3 w sposób zgodny Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Promenada Nadmorska Bis” w Ustce.
3. Najemca zobowiązuje się dokonać na własny koszt rozbiórki zlokalizowanego w momencie zawarcia niniejszej umowy na najmowanym terenie obiektu handlowo-gastronomicznego do dnia

- 31.12.2026 roku. Wynajmujący deklaruje przekazanie posiadanego pozwolenia na rozbiórkę istniejącego obiektu do wykorzystania przez Najemcę.
4. Najemca zobowiązuje się do uzyskania pozwolenia na budowę oraz uzyskania gotowości realizacji budynku opisanego w koncepcji architektonicznej będącej załącznikiem nr 2 do niniejszej Umowy nie później niż do dnia 31 grudnia 2026, o czym powiadomi pisemnie Wynajmującego.
 5. Najemca zobowiązuje się do wybudowania i oddania do użytkowania do dnia 31 grudnia 2027 roku obiektu gastronomicznego, na najmowanym terenie, zgodnego z koncepcją architektoniczną, będącą załącznikiem nr 2 do niniejszej Umowy.
 6. Przedmiot umowy będzie wykorzystany wyłącznie na cele wskazane w §1 ust. 3 niniejszej Umowy.
 7. Najemca nie jest uprawniony do oddawania Przedmiotu Umowy w używanie (najem, dzierżawę, użyczenie itp.) osobom trzecim lub do przeniesienia praw z niniejszej Umowy na rzecz osoby trzeciej bez zgody Wynajmującego.
 8. Stan Przedmiotu Umowy jest znany Najemcy, co obejmuje w szczególności budynki oraz urządzenia z nimi związane.
 9. Zgody Wynajmującego nie wymagają nakłady na bieżące utrzymanie stanu technicznego obiektów.
 10. Uzyskanie wszelkich opinii i uzgodnień dotyczących najmowanego terenu i prowadzoną na nim przez Najemcę działalnością, np. opinii sanitarnej, przyłącza energetycznego, p.poż. Najemca zobowiązany jest załatwić we własnym zakresie i na własny koszt.
 11. Najemca zobowiązany jest do zawarcia stosownej umowy ubezpieczeniowej z tytułu odpowiedzialności cywilnej w związku z działalnością prowadzoną na terenie objętym niniejszą umową.
 12. Naruszenie któregośkolwiek z obowiązków określonych w ust. 2-7 stanowi podstawę do wypowiedzenia niniejszej Umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
 13. Przedmiot Umowy zostanie przekazany Najemcy protokolarnie w terminie do 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy.

§ 3

1. Strony ustalają **czynsz najmu** w wysokości: **złotych netto rocznie** w okresie objętym niniejszą Umową (słownie:00/100).
2. Stawka czynszu najmu będzie corocznie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS ze skutkiem od dnia 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana w roku 2027 r.
3. Do czynszu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości zgodnej z obowiązującymi w dacie wystawiania danej faktury przepisami.
4. Czynsz płatny będzie w dwunastu równych ratach, w wysokości.....zł netto, w terminach: Zgodnie z przepisami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2026 r. faktury będą wystawiane i otrzymywane przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (dalej: KSeF). W przypadku konieczności udostępnienia faktury w sposób uzgodniony (tryb awaryjny) faktury przekazane poza KSeF płatne będą w terminie 7 dni od daty faktycznego otrzymania wizualizacji faktury. Wizualizacje faktur przekazywanych poza KSeF Wynajmujący będzie przysyłał na adres e-mail: Datą otrzymania będzie wówczas data przesłania wiadomości e-mail. Wynajmujący może również przekazywać wizualizacje faktur w formie papierowej (np. w razie pojawienia się przejściowych problemów technicznych) i doręczać je na adres Najemcy podany w

niniejszej Umowie. Powyższe znajdzie zastosowanie odpowiednio w przypadku awarii całkowitej KseF.

5. Poza czynszem Najemca zobowiązany jest uiszczać pozostałe koszty związane z posiadaniem i eksploatacją Przedmiotu Umowy, w szczególności koszty mediów oraz odbierania i utylizacji odpadów. Najemca zobowiązany jest okazać na żądanie Wynajmującego umowy zawarte z dostawcami mediów oraz odbierania i utylizacji odpadów, w tym w szczególności na wywóz śmieci.
6. Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat publicznoprawnych związanych z posiadaniem Przedmiotu Umowy i prowadzeniem na nim działalności, w tym podatku od nieruchomości czy opłaty targowej, jeżeli będą one należne zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku zapłaty podatku od nieruchomości przez Wynajmującego, Najemca zwróci Wynajmującemu koszty poniesionego podatku na wezwanie Wynajmującego, do którego załączone zostaną dokumenty potwierdzające wysokość zapłaconego podatku.
7. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości dwukrotności 1/12_rocznego czynszu określonego w ust. 1 w przypadku oddania Przedmiotu Umowy w używanie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości w razie poniesienia szkody przekraczającej wysokość zastrzeżonej kary umownej.
8. W razie niezwrócenia przez Najemcę Przedmiotu Umowy w terminie określonym w §5 ust. 7 niniejszej umowy Wynajmujący będzie miał prawo obciążać Najemcę za każdy rozpoczęty dzień aż do chwili zwrócenia Przedmiotu Umowy kwotą w wysokości dwukrotności 1/12_rocznego czynszu określonego w ust. 1 przeliczonego na jeden dzień.

§ 4

1. Przez okres trwania umowy Najemca będzie zobowiązany do:
 - 1) utrzymania porządku i czystości na obszarze objętym umową, w tym do posiadania i użytkowania pojemnika na śmieci oraz usuwania odpadów, w sposób określony przepisami o utrzymaniu czystości w gminach;
 - 2) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i przepisów porządkowych obowiązujących użytkowników terenów portowych;
 - 3) utrzymywania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym ponad wynikający z normalnej jego eksploatacji oraz przeprowadzania w tym celu niezbędnych napraw i konserwacji, oraz bieżącego usuwania uszkodzeń;
 - 4) zabezpieczenia Przedmiotu Umowy przed dewastacją.
2. Najemca będzie ponosił odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie i mieniu wyrządzone z jego winy lub winy osób, za które odpowiada, Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z prowadzoną przez niego działalnością na Przedmiocie Umowy.
3. Wynajmującemu służy w każdym czasie prawo przeprowadzenia kontroli Przedmiotu Umowy w celu i w zakresie niezbędnym do stwierdzenia prawidłowości wykonywania umowy przez Najemcę.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na **czas określony od dnia2026 r. do dnia 17.10.2034 r.**
2. Niezwłocznie, po zawarciu niniejszej Umowy, Wynajmujący zawiadomi Urząd Morski w Gdyni o jej zawarciu, celem zaopiniowania Umowy.

3. Poza innymi przypadkami wynikającymi z przepisów prawa i niniejszej Umowy Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - a) Najemca nie wnieśli opłaty za najem w pełnej wysokości w terminach wskazanych w § 3 ust. 4, przy czym Wynajmujący powinien udzielić dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - b) Najemca narusza postanowienia niniejszej umowy, używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem i nie usunie wskazanych uchybień w terminie 7 dni od chwili pisemnego wezwania do ich usunięcia;
 - c) Najemca oddał w używanie przedmiot umowy osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wbrew jej warunkom;
 - d) Najemca prowadząc działalność w obrębie Przedmiotu Umowy naruszy obowiązujące przepisy prawa, co zostanie stwierdzone prawomocną decyzją lub postanowieniem właściwego organu administracji bądź prawomocnym orzeczeniem sądu;
 - e) Wynajmujący utraci tytuł prawny do Przedmiotu Umowy;
 - f) **Niniejsza Umowa zostanie negatywnie zaopiniowana przez Urząd Morski w Gdyni.**
4. Za porozumieniem Stron Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli jest to konieczne dla realizacji celów publicznych lub realizacji inwestycji dla takich celów.
6. W przypadku upływu okresu obowiązywania niniejszej Umowy lub jej wcześniejszego rozwiązania Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, ale w terminie nie dłuższym niż 30 dni, własnym staraniem i kosztem usunąć z najmowanego terenu swoje mienie i inne nakłady, i zwrócić go Wynajmującemu. W przypadku naruszenia obowiązku określonego w zdaniu poprzednim Wynajmujący uprawniony jest do powierzenia usunięcia z Przedmiotu Umowy mienia i innych nakładów Najemcy oraz doprowadzenia Przedmiotu umowy do stanu w jakim powinien on zostać zwrócony przez Najemcę, podmiotowi trzeciemu na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy.
7. Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu Najemcy jakichkolwiek nakładów lub ich równowartości pozostawionych na Przedmiocie Umowy.
8. Potwierdzeniem dokonania zwrotu Przedmiotu Umowy jest protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez obie strony w terminie 7 dni od dnia złożenia Wynajmującemu przez Najemcę oświadczenia o gotowości jego sporządzenia. Od chwili złożenia oświadczenia Najemca nie jest zobowiązany do zapłaty czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, nie dłużej jednak niż przez 7 dni. Okres od chwili złożenia tego oświadczenia do chwili podpisania protokołu nie będzie również traktowany jako bezumowne korzystanie z Przedmiotu Umowy przez Najemcę, nie dłużej jednak niż przez 7 dni.
9. W przypadku wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy, Najemcy przysługuje prawo do obniżenia czynszu proporcjonalnie do czasu trwania umowy z zastrzeżeniem postanowień ust. 10 niżej.
10. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy w terminie wcześniejszym niż wynikający z ust. 1, z wyjątkiem sytuacji opisanych w ust. 3 lit. e i f oraz w ust. 4 i ust. 5, Najemcy nie przysługuje prawo do proporcjonalnego obniżenia czynszu.
11. W związku z wcześniejszym rozwiązaniem niniejszej Umowy na podstawie ust. 3 lit. e lub ust. 3 lit. f niniejszego paragrafu Najemcy nie przysługują jakiejkolwiek roszczenia, w tym odszkodowawcze, wobec Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, oświadczenia sporządzonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucyjnemu co do obowiązku wydania terenu opisanego w §1 ust. 1 niniejszej umowy, w terminie 30 dni od daty upływu okresu obowiązywania niniejszej umowy określonego w §5 ust. 1, a w razie wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy - w terminie 30 dni od daty jej rozwiązania, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.
2. W przypadku niedostarczenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, we wskazanym w ust. 1 terminie 14 dni, niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z upływem 7 dni od upływu terminu na dostarczenie oświadczenia określonego w ust.1. W takim przypadku stosuje się §5 ust. 6 niniejszej umowy, z tymże obowiązki tam określone Najemca zobowiązany jest wykonać w terminie 7-dniowym.

§ 7

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9

Spory wynikłe na tle stosowania niniejszej Umowy podlegają rozstrzygnięciu przed sądem właściwym miejscowo według siedziby Wynajmującego. Strony zobowiązują się do podejmowania prób ugodowego rozwiązywania ewentualnych sporów lub wątpliwości.

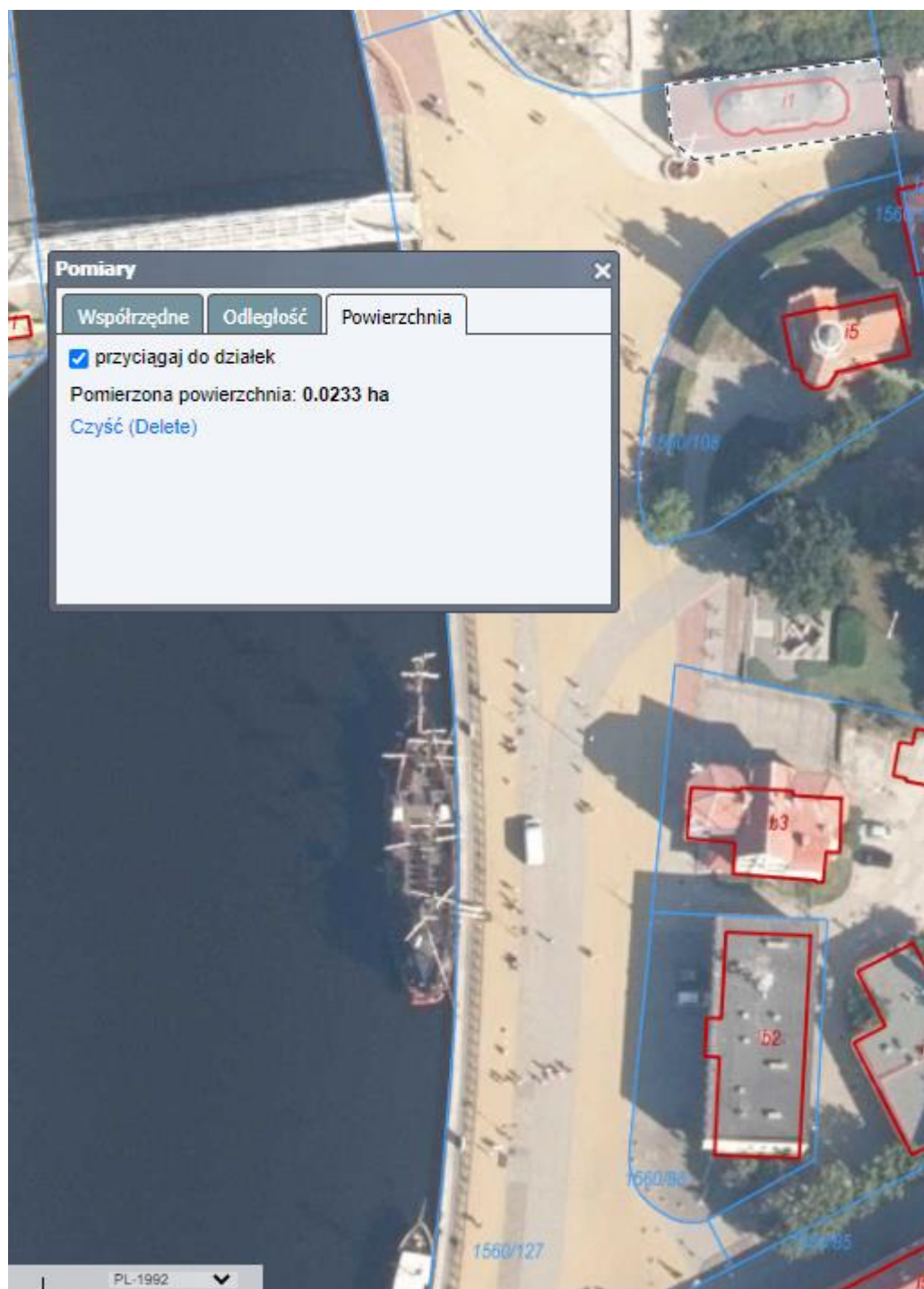
§ 10

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załącznik nr 1



Załącznik nr 2