

UMOWA NAJMU

zawarta w Gdyni, w dniu 2021 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 308.505.900,00 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, naruszenie 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. Wynajmujący będzie miał prawo rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 12-to miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Nieruchomość stanie się niezbędna na potrzeby prowadzonej przez Najemcę działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.
5. W przypadku rozwiązania umowy zgodnie z ust. 4, Najemcy przysługuje zwrot niezamortyzowanej części udokumentowanych nakładów inwestycyjnych poniesionych na Nieruchomości, proporcjonalnie do okresu skrócenia umowy na podstawie ust. 4. Na potrzeby ustalenia wysokości powyższego zwrotu Strony uzgadniają, że wszystkie poniesione przez Najemcę nakłady na Nieruchomości podlegają

całkowitej amortyzacji w terminie nie dłuższym niż określony w ust. 1 powyżej termin obowiązywania umowy.

6. Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń, które mogą mu przysługiwać w przypadku rozwiązania umowy zgodnie z ust. 4, z wyłączeniem roszczenia przysługującego na podstawie ust. 5.
7. 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).
8. 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.
9. Zwrot Nieruchomości zostanie potwierdzony podpisaniem 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 zł.
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.
4. Począwszy od 2023 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).
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. 7 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

- 3) wymagań właściwych służb porządkowych i architektonicznych,
 - 3) zapewnić Wynajmującemu dostęp do Nieruchomości, w godzinach pracy Najemcy, zgłoszony z przynajmniej jednodniowym wyprzedzeniem, w celu przeprowadzania kontroli sposobu jej używania,
 - 4) ponosić wszelkie koszty związane z korzystaniem z Nieruchomości, w szczególności wynikające z umów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 2 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) zabezpieczenie roszczeń Najemcy o zwrot nakładów zgodnie z § 2 ust. 5 Umowy, wpisem na czas oznaczony w księdze wieczystej nieruchomości,
 - 2) 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 30.12.2020r.,
 - b) PGNiG SA, umowa nr GC6050015460/09 z dnia 22.06.2009r.,
 - c) Energa Obrót S.A., umowa o nr ew. 2109 z dnia 07.09.2021r.
 przy czym Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu kopie umów z ww. dostawcami mediów niezwłocznie po ich zawarciu,
 - 3) 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 3) 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, przy czym postanowienie to nie dotyczy przypadku, o którym mowa w § 2 ust. 5,
- 2) Wynajmujący zwolniony jest z jakiejkolwiek 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