

## UMOWA NAJMU

zawarta w Gdyni, w dniu ..... 2024 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 295.590.000 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 pogorszym 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

obowiązki 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 w roku 2025 wynosi 5.467,63 zł (słownie: pięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem 63/100) powiększony o należny podatek VAT.
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 2027 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 30% (słownie: trzydzieści procent) 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. 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 umowy zawartej przez Wynajmującego z dostawcą: Energa Obrót S.A., umowa o nr. ew. 2109 z dnia 07.09.2001 r., przy czym Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu kopię umowy z w/w dostawcą niezwłocznie po jej 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. Wynajmujący oświadcza, że:
  - 1) w dniu ..... ustanowił na rzecz Gminy Miasta Gdyni prawo pierwokupu Nieruchomości,
  - 2) z dniem zawarcia niniejszej umowy ustanawia na rzecz Uprawnionego kolejne prawo pierwokupu Nieruchomości w ten sposób, że w przypadku, gdy w czasie trwania niniejszej umowy Wynajmujący sprzeda Nieruchomość osobie trzeciej, a Gmina Miasta Gdyni nie skorzysta z prawa pierwokupu, o którym mowa w pkt. 1), Najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa kupna Nieruchomości stosownie do przepisów art. 596 i nast. Kodeksu cywilnego,
  - 3) zobowiązuje się do zawiadomienia Najemcy listem poleconym o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości w terminie trzech dni od dnia jej zawarcia.
2. Prawo pierwokupu, o którym w ust. 1 pkt 2) wygasa z dniem upływu okresu wskazanego w § 2 ust. 1 lub z dniem wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy z jakiegokolwiek powodu.

§ 8.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, jak również jej rozwiązanie, 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