

W Z Ó R

Umowa Nr N/...../2019/FA
zawarta w dniu 2019 roku

pomiędzy :

firmą **CENTRUM TECHNIKI OKRĘTOWEJ Spółką Akcyjną**, z siedzibą w Gdańsku 80-392, przy ul. Szczecińskiej 65, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000201647, kapitał zakładowy w kwocie 15.500.000, 00 PLN opłacony w całości, NIP 583-026-99-81, zwaną dalej **Wynajmującym**,
reprezentowaną przez:

Zbigniewa Karpińskiego - Prezesa Zarządu

a

firmą
.....
.....
....., zwaną dalej **Najemcą**,
reprezentowaną przez:

.....

zwane łącznie również Stronami, o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część powierzchni elewacji o wymiarach 44,0 m x 15,0 m, na ścianie południowej budynku Centrum Techniki Okrętowej Spółki Akcyjnej przy ul. Wały Piastowskie 1 w Gdańsku celem ekspozycji siatki reklamowej w okresie od 2019 roku do 31.03.2020 roku. Powierzchnia ta wraz z jej lokalizacją opisane są w Załączniku Nr 1 do niniejszej umowy, zwanej dalej "przedmiotem umowy" lub "reklamą".

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem budynku przy ul. Wały Piastowskie 1 w Gdańsku i ma prawo do dysponowania nim w zakresie będącym przedmiotem umowy.

2. Wynajmujący oświadcza, że na zawarcie niniejszej umowy otrzymał zgodę Walnego Zgromadzenia Spółki, wyrażonego uchwałą
3. Najemca zobowiązuje się uzyskać i przedłożyć Wynajmującemu w terminie do 31.03.2019 roku, zaświadczenie Prezydenta Miasta Gdańska o nie wniesieniu sprzeciwu do zawiadomienia o zamiarze wykonania robót budowlanych polegających na instalacji i ekspozycji reklamy w lokalizacji i o wymiarach opisanych w § 1.
4. Wynajmujący oświadcza, a Najemca potwierdza, że warunkiem montażu i ekspozycji reklamy przez Najemcę jest uzyskanie zaświadczenia o którym mowa § 2 ust. 3 i przedłożenie go Wynajmującemu przed ekspozycją reklamy.

§ 3

1. Najemca będzie działał na zasadzie prawa wyłączności do ekspozycji reklamy na urządzeniu reklamowym w ramach wynajętej powierzchni, zobowiązując się do wykonania niezbędnych prac z zakresu dokumentacji oraz marketingu na koszt własny.
2. Wykorzystanie wynajętej powierzchni przez Najemcę na inne cele niż określone w umowie, będzie podstawą do jej rozwiązania przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się utrzymywać urządzenie reklamowe i reklamę w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
2. Reklama, której treść lub sposób przedstawienia są sprzeczne z przepisami prawa lub dobrymi obyczajami nie może być eksponowana.
3. Najemca każdorazowo przed zamieszczeniem reklamy musi uzyskać zgodę Wynajmującego na treść i sposób przedstawienia reklamy. Najemca zobowiązuje się do przyjęcia decyzji Wynajmującego jako ostatecznej.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do umycia elewacji ściany południowej budynku w miesiącu maju lub (i) czerwcu w zależności od warunków pogodowych, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu i zakresu tych prac z Najemcą.
5. Wynajmujący zapewni Najemcy swobodny dostęp do przedmiotu najmu i urządzenia reklamowego przez cały czas trwania umowy, po wcześniejszym uzgodnieniu i zachowaniu wymogów bezpieczeństwa.
6. Naruszenie przez Najemcę postanowień punktów 1, 2, 3 i 4 niniejszego paragrafu może spowodować rozwiązanie umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia na podstawie i zasadach określonych w § 9 ust. 1.

§ 5

1. Z tytułu najmu powierzchni określonej w § 1 niniejszej umowy Najemca płacić będzie **czynsz za cały zaoferowany okres najmu** Przedmiotu umowy w wysokości: PLN (słownie:złotych) netto płatny w ratach miesięcznych w wysokości PLN (słownie: złotych) netto każda - na konto Wynajmującego w banku **PEKAO S.A. V O/Gdańsk nr rachunku 93 1240 2920 1111 0000 4498 7651**.
2. Pierwszą ratę w wysokości miesięcznego czynszu, Najemca zobowiązuje się wpłacić w terminie do dnia 2019 roku. Następne raty czynszu Najemca zobowiązuje się wpłacać do 10 dnia każdego miesiąca. W przypadku rozpoczęcia

ekspozycji reklamy nie od początku miesiąca, czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie.

3. Najemca będzie pokrywał koszty zużycia energii elektrycznej zużytej do oświetlenia reklamy na podstawie wskazań licznika energii elektrycznej na podstawie miesięcznych faktur VAT, wystawianych przez Wynajmującego. Przepis ust. 2, 4, 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
4. Czynsz najmu wnoszony będzie przez okres miesięcy. Czynsz najmu wnoszony będzie niezależnie od czasu wykorzystania (wywieszenia reklamy i jej ekspozycji) elewacji pod reklamę, przez Najemcę. W szczególności nie uzyskanie przez Najemcę zaświadczenia Prezydenta Miasta Gdańska o nie wniesieniu sprzeciwu do zawiadomienia o zamiarze wykonania robót budowlanych polegających na instalacji i ekspozycji reklamy w lokalizacji i o wymiarach opisanych w § 1, nie zwalnia Najemcy od zapłaty czynszu najmu.
5. Należności, o których mowa w § 5 ust. 1, będą powiększone o podatek od towarów i usług w wysokości wynikającej z przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
6. Za datę zapłaty uważa się datę zaksięgowania powyższych należności na rachunku bankowym Wynajmującego.
7. W przypadku braku zapłaty całości czynszu w ciągu 14 dni, licząc od terminu o którym mowa w ust. 2 powyżej, zastosowanie ma § 9 ust. 1 pkt. a.
8. Wadium w wysokości 40.000,00 PLN (czterdzieści tysięcy złotych), wpłacone przez Najemcę, zostanie zarachowane na poczet ostatniej raty czynszu z zastrzeżeniem § 9 ust. 8 umowy. Wadium nie podlega oprocentowaniu. Wadium nie podlega waloryzacji.
9. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP :

§ 6

1. Niniejszą umowę zawiera się na czas określony tj. na okres: od dnia 2019 roku do dnia 31.03.2020 roku.
2. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem podpisania. Od dnia wejścia w życie naliczany zostaje czynsz Najemcy.

§ 7

1. Reklama zostanie wykonana z materiału niepalnego i o jak największej przepuszczalności powietrza (parametry potwierdzone odpowiednimi certyfikatami/atestami) gwarantującego bezpieczeństwo elewacji, terenu i osób przebywających w pobliżu elewacji.
2. Reklama nie może wydzielać substancji toksycznych, negatywnie oddziałujących na środowisko i zagrażających zdrowiu osób pracujących wewnątrz budynku.
3. W przypadku powiadomienia Najemcy przez przedstawiciela Wynajmującego o uszkodzeniu reklamy lub jej konstrukcji nośnej (urządzenia reklamowego), Najemca usunie niezwłocznie powstałe uszkodzenie na własny koszt.
4. Jeżeli reklama lub jej konstrukcja nośna będzie zagrażała bezpieczeństwu osób lub zaistnieje możliwość uszkodzenia elewacji, Najemca jest zobowiązany usunąć zaistniałe zagrożenie po wezwaniu Wynajmującego w trybie natychmiastowym.
5. Zdjęcia reklamy, Najemca dokona na własny koszt w terminie 3 (trzech) dni od daty zakończenia (rozwiązania, wypowiedzenia) niniejszej umowy, w przeciwnym

razie Wynajmujący zgodnie z niniejszą umową będzie miał prawo do usunięcia reklamy na koszt i ryzyko Najemcy.

6. Demontażu urządzenia reklamowego Najemca dokona na własny koszt w terminie 3 (trzech) dni od daty zakończenia (rozwiązania, wypowiedzenia) niniejszej umowy. W przeciwnym razie Wynajmujący zgodnie z niniejszą umową będzie miał prawo do jej usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy.
7. Montaż i demontaż reklam może odbywać się po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym.
8. Najemca zobowiązany jest zawiadamiać pisemnie (w dni robocze) Wynajmującego o każdorazowym montażu i demontażu reklamy co najmniej na 24 godziny przed planowanymi pracami.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć urządzenie reklamowe i reklamę od odpowiedzialności cywilnej na własny koszt na okres ekspozycji reklamy.
2. Najemca przedstawi Wynajmującemu kserokopię w/w polisy potwierdzoną za zgodność z oryginałem w terminie 5 dni przed zamontowaniem reklamy. Niedopełnienie tego obowiązku przez Najemcę będzie podstawą dla Wynajmującego do nie wyrażenia zgody na zamontowanie reklamy.
3. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich ewentualnych i rzeczywistych szkód w mieniu i osobach Wynajmującego, jak i osób trzecich, spowodowanych przez reklamę i/lub urządzenie reklamowe.

§ 9

1. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą któregośkolwiek czynszu, powyżej 14 dni od terminu płatności,
 - b) naruszenia przez Najemcę postanowień § 2 ust. 4, § 3 ust. 2, § 4 ust. 1, 2, 3 i 4 oraz § 8 ust. 1 i 2 niniejszej umowy,
 - c) wydania przez uprawnione organy państwowe, gminne lub sądy, decyzji lub innego orzeczenia o zakazie eksponowania reklamy lub użytkowania urządzenia reklamowego przez Najemcę lub naliczenia jakichkolwiek kar pieniężnych lub opłat Najemcy bądź Wynajmującemu w szczególności w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774) oraz przepisów, zmienionych tą ustawą, w szczególności Ustawy prawo budowlane, Ustawy o drogach publicznych, Ustawy o ochronie zabytków i Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w oparciu o uchwałę Rady Miasta Gdańska Nr XLVIII/1465/18 z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. a i b powyżej, pozostała kwota czynszu za cały okres najmu przedmiotu umowy o której mowa w § 5 ust. 1, który należałaby się Wynajmującemu w roku 2019 i 2020, a dotąd nie uiszczona przez Najemcę, staje się natychmiast wymagalna i winna zostać zapłacona przez Najemcę w terminie 7 dni licząc od daty złożenia oświadczenia przez

Wynajmującego o rozwiązaniu umowy z Najemcą bez zachowania terminów wypowiedzenia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. c niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu za okres do złożenia oświadczenia Najemcy przez Wynajmującego o rozwiązaniu umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
4. Najemcy nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze w związku z brakiem możliwości eksponowania reklamy w szczególności z powodu nie uzyskania zaświadczenia o którym mowa w § 2 ust. 3 lub w związku z rozwiązaniem umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia wobec Wynajmującego, w szczególności w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774) i ustaw tą ustawą zmienionych oraz w oparciu o treść uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLVIII/1465/18 z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska.
5. W przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy, określonych w § 2 ust. 4, § 3 ust. 2, § 4 ust. 1, 2, 3 i 4, § 7 ust. 1, 2, 3 i 4 oraz § 9 ust. 1, Wynajmujący wezwie pisemnie Najemcę do zdemontowania tkaniny reklamowej i urządzenia reklamowego w trybie natychmiastowym. Jeżeli reklama lub urządzenie reklamowe nie zostaną zdemontowane, Wynajmujący ma prawo do ich zdemontowania na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca w takim przypadku poniesie koszty magazynowania reklamy i urządzenia reklamowego przez Wynajmującego.
6. W przypadku braku możliwości kontynuowania ekspozycji reklamy ze względu na zakończenie eksploatacji budynku z jakiegokolwiek przyczyny, Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Ustęp 3 i 5 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
7. W przypadku zbycia lub przeniesienia prawa własności do nieruchomości (budynku), Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Ustęp 3 i 5 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
8. Niniejsza umowa wygasa, z upływem terminu o którym mowa w § 2 ust. 3 umowy w przypadku nie przedłożenia w terminie Wynajmującemu zaświadczenia Prezydenta Miasta Gdańska o nie wniesieniu sprzeciwu do zawiadomienia o zamiarze wykonania robót budowlanych polegających na instalacji i ekspozycji reklamy w lokalizacji i o wymiarach opisanych w § 1 (nie ziszczenie się warunku). W takim przypadku wadium wpłacone przez Najemcę przepada na rzecz Wynajmującego.
9. Wadium przepada na rzecz Wynajmującego w każdym przypadku rozwiązania umowy o którym mowa w § 9 ust. 1.

§ 10

1. Strony postanawiają, że gdyby w związku eksponowaniem reklamy lub zainstalowaniem urządzenia reklamowego (w tym w szczególności z użytkowaniem urządzenia reklamowego lub jego nie dostosowaniem), przez Najemcę na budynku Wynajmującego, zgodnie przepisami prawa obowiązującego

w Rzeczypospolitej Polskiej w tym obowiązującego na terenie gminy miasta Gdańska, w szczególności w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774) oraz ustaw tą ustawą zmienionych, czy też innych przepisów prawa miejscowego, przepisy uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLVIII/1465/18 z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska – Wynajmujący lub osoby reprezentujące Wynajmującego, zmuszone byłyby ponieść jakiejkolwiek koszty (w tym w szczególności: kary, opłaty, podatki, daniny, odszkodowania, koszty pomocy prawnej, opłaty sądowe), Najemca zwróci Wynajmującemu lub tym osobom w całości poniesione koszty, bez zwłoki na pierwsze wezwanie do zapłaty tych kosztów.

2. Strony postanawiają, że gdyby w związku eksponowaniem reklamy lub zainstalowaniem urządzenia reklamowego (w tym z użytkowaniem urządzenia reklamowego lub jego nie dostosowaniem) na budynku Wynajmującego przez Najemcę, zgodnie z umową czy też przepisami prawa obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej w tym obowiązującego na terenie miasta Gdańska, w szczególności w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774) oraz ustaw tą ustawą zmienionych, czy innych przepisów prawa miejscowego, uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLVIII/1465/18 z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska – Najemca winien dokonać dostosowania urządzenia reklamowego i/lub reklamy do obowiązujących przepisów lub winien zdemontować reklamę i/lub urządzenie reklamowe – lecz tego nie uczynił w wyznaczonym terminie, to Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia oraz ma prawo do zdemontowania reklamy i/lub urządzenia reklamowego na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca w takim przypadku poniesie również koszty magazynowania reklamy i urządzenia reklamowego przez Wynajmującego.
3. W każdym przypadku nie zdemontowania reklamy i/lub urządzenia reklamowego na żądanie Wynajmującego, w oparciu o przepisy umowy, Najemca poniesie koszty eksponowania reklamy bez tytułu prawnego, w wysokości stawki miesięcznej czynszu określonej w § 5 ust. 1 umowy, powiększonej o 50%. Najemca zapłaci Wynajmującemu te koszty, bez zwłoki na pierwsze wezwanie do ich zapłaty.

§ 11

1. Przedstawicielem Najemcy będzie: tel.
2. Przedstawicielem Wynajmującego będzie: tel.

§ 12

1. Wszelkie zmiany treści umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

2. Najemca nie ma prawa przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy ani jakichkolwiek wierzytelności związanych z umową, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 13

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem umowy, Strony poddają do rozstrzygnięcia właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w Gdańsku.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy prawo budowlane, ustawy o drogach publicznych, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o ochronie zabytków, uchwał gminnych i innych.

§ 15

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 16

Integralną część niniejszej umowy stanowi Załącznik Nr 1.

WYNAJMUJĄCY :

NAJEMCA :