**GŁÓWNE POSTANOWIENIA UMOWY**

zawarte pomiędzy:

**Zarządem Portu Morskiego Hel KOGA Sp. z o.o.,** 84-150 Hel, ul. Kuracyjna 1; zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Gdańsk–Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod

nr 0000283705, kapitał zakładowy 42.000.000 zł, NIP: 587–020–06–71 zwaną **Wydzierżawiającym**

w imieniu którego działa Prezes Zarządu Joanna Kosińska

**a**

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

zwaną **Dzierżawcą,** w imieniu i na rzecz którego działa:……………………………………………………..

**Przedmiot umowy**

 **1.**

#### 1. Niniejsza umowa jest konsekwencją pisemnego przetargu ofertowego ogłoszonego w dniu

####  ………………………………… na dzierżawę nieruchomości gruntowych położonych na terenie Zarządu

####  Portu Morskiego Hel KOGA w Helu o pow. 1.000m2 stanowiące część działek:

* Nr 497; Nr 496 będące własnością Wydzierżawiającego -Nr KW 27292;
* Nr 181; Nr 182; Nr 183 będące w użytkowaniu wieczystym Wydzierżawiającego – KW Nr 28289.

 **2.**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy na warunkach określonych niniejszą umową przedmiot

 dzierżawy do prowadzenia na nim PARKINGU SAMOCHODOWEGO.

1. Wydanie nieruchomości nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym. Dzierżawcaoświadcza, że granice

dzierżawionego terenu są mu znane.

**Obowiązki i prawa stron**

**§ 3.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
	1. Używania wydzierżawionej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do prowadzenia działalności określonej w paragrafie 2 ust.1. niniejszej umowy.
	2. Uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń do prowadzenia działalności, o których mowa w paragrafie 2 ust.1. umowy .
	3. Uzyskania, na podstawie *Prawa budowlanego,* zgody lub zezwolenia właściwego organu architektury

 i budownictwa na budowę lub tymczasowe posadowienie obiektów.

 Wydana zgoda na budowę obiektów obowiązywać będzie do ostatniego dnia trwania niniejszej umowy.

 Nie uzyskanie przez Dzierżawcę wymaganych decyzji i pozwoleń dla prowadzenia działalności lub

 utrata ich uprawnień, nie zwalnia Dzierżawcy od obowiązku płacenia ustalonej stawki dzierżawy

 w danym okresie dzierżawy.

* 1. Uporządkowania na swój koszt i zagospodarowania terenu na prowadzenie działalności.
	2. Na swój koszt i we własnym zakresie – pod nadzorem służb Wydzierżawiającego wykonania instalacji do podłączenia mediów.
	3. Po zakończeniu umowy Dzierżawca w terminie 30 dni od dnia jej zakończenia do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, chyba że Wydzierżawiający wyrazi zgodę na ich przejęcie.
	4. Przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia, utrzymania czystości na dzierżawionym terenie na koszt własny.
	5. Złożenia w Urzędzie Miasta Helu „Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi”.
1. Dzierżawcy nie wolno bez zgody Wydzierżawiającego zmieniać przeznaczenia dzierżawionego terenu i prowadzić na nim innych działań wykraczających poza zakres określony w paragrafie 2. ust.1.
2. Wszelkie zmiany w przedmiocie dzierżawy polegające na budowie, rozbudowie, itp. winne być poprzedzone uzyskaniem pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawiać przedmiotu umowy osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego.

**Czynsz**

**§ 4.**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania czynszu dzierżawy w zaoferowanej kwocie:

………………………………………, płatny w ……ratach na podstawie faktur Wydzierżawiającego

w terminach podanych na fakturach.

1. Corocznie, począwszy od stycznia 2021 roku i każdego następnego roku, roczny czynsz ulegnie wzrostowi w stosunku do rocznej kwoty dzierżawy z poprzedniego roku o 2-procent plus średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem.
2. Wpłacone na przetarg wadium w kwocie ……………….zł zostaje zaliczone jako KAUCJA zabezpieczająca wykonanie umowy. Kaucja nie podlega waloryzacji.
3. Na wniosek Dzierżawcy KAUCJA może zostać rozliczona z końcowymi zobowiązaniami Dzierżawcy na koniec miesiąca grudnia każdego roku trwania umowy.

Uzupełnienie KAUCJI do kwoty ……………………zł powinno nastąpić w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31.03. każdego następnego roku dzierżawy.

1. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca, corocznie począwszy od 2020r. zobowiązany jest ponosić podatek od nieruchomości według stawek ustalonych przez Radę Miasta Helu plus podatek VAT, płatny w …..ratach na podstawie faktury Wydzierżawiającego z terminem zapłaty na fakturze.
2. W przypadku korzystania przez Dzierżawcę: z energii elektrycznej, z dostawy wody z punktu poboru stanowiącego własność Wydzierżawiającego, ze zrzutu ścieków do kanalizacji sanitarnej stanowiącej własność Wydzierżawiającego - Dzierżawca będzie ponosić opłaty zgodnie z „Warunkami Umowy oraz Cennikiem usług portowych świadczonych przez Zarząd Portu Morskiego Hel KOGA Sp. z o.o.”– zwanym „Cennikiem” obowiązującym w okresie trwania umowy dzierżawy.
3. W przypadku zalegania z zapłatą czynszu i opłat wymienionych w punkcie 5. i 6 niniejszego paragrafu Wydzierżawiający może naliczyć odsetki ustawowe.
4. Nie uzyskanie przez Dzierżawcę wymaganych decyzji i pozwoleń dla prowadzenia działalności nie zwalnia Dzierżawcy od obowiązku płacenia ustalonej rocznej stawki dzierżawy w danym roku kalendarzowym.

**Czas trwania umowy**

**§ 5.**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 01.01.2020r. do 31.12.2024r.

**Rozwiązanie umowy**

**§ 6.**

1. Przewiduje się rozwiązanie umowy w każdym momencie za porozumieniem stron.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem w następujących sytuacjach:

 - zmiany stanu prawnego nieruchomości;

 - zmiany stosunków gospodarczych powodujących, że dalsze utrzymywanie umowy,
 ze względów ekonomicznych jest dla jednej ze stron nieopłacalne;

 - zmiany w zakresie przepisów ustawy o portach i przystaniach morskich, uniemożliwiających

 Wydzierżawiającemudalsze wywiązywanie się z postanowień niniejszej umowy.

1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia), z winy Dzierżawcy po uprzednim, jednorazowym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy na adres podany w umowie, w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę warunków umowy, a w szczególności:

a/ zalegania Dzierżawcy z zapłatą należności wynikających z umowy przez okres 30 dni;

b/ dopuszczenia się samowoli budowlanej stwierdzonej prawomocnie przez właściwy organ,

c/ niewypełnienia lub niewłaściwego wypełnienia któregokolwiek z obowiązków wskazanych

 w paragrafie 3 umowy,

d/ oddania wydzierżawionej nieruchomości w posiadanie zależne w całości lub w części, bez zgody Wydzierżawiającego,

e/ używania nieruchomości niezgodnie z jej przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia na niej działalności innej niż określona w paragrafie 1. ust.1. umowy,

f/ w przypadku wielokrotnego uciążliwego powtarzającego się nieprzestrzegania porządku i czystości na dzierżawionej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1. Rozwiązanie umowy w trybie określonym w niniejszym punkcie wyłącza wszelkie roszczenia Dzierżawcy z tytułu poniesionych przez niego jakichkolwiek nakładów.
2. Po zakończeniu okresu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest bez dodatkowych wezwań do oddania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie sanitarno-porządkowym.
3. Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrócenia Dzierżawcy jakichkolwiek środków wydatkowanych przez niego na przedmiot dzierżawy.
4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wydzierżawiającemu nieruchomość przywróconą do stanu poprzedniego w terminie 7 dni.

W przypadku nie dostosowania się do niniejszego zobowiązania, Wydzierżawiający może zażądać od Dzierżawcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z terenu w wysokości 200% stawki dziennej wynikającej z umowy. Dla potrzeb obliczenia stawki dziennej przyjmuje się, że miesiąc ma 30 dni.

1. Dzierżawca, za zgodą Wydzierżawiającego – może pozostawić dokonane ulepszenia i nakłady jednakże bez prawa do wynagrodzenia, rekompensaty lub odszkodowania w jakiejkolwiek formie z tego tytułu.

**Doręczenia**

**§ 7.**

1. Wszelkie pisma i dokumenty doręczane będą stronom na adres:

a/ **Wydzierżawiający –** Zarząd Portu Morskiego Hel KOGA Sp. z o.o. 84-150 Hel,

 ul. Kuracyjna 1 – telefon 58 6750 150

b/ **Dzierżawca -** …………………………………………………………………………..

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
2. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust.2. powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust.1. uznaje się za doręczone.

**Postanowienia końcowe**

**§ 8.**

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej. .
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające ze stosowania niniejszej umowy poddaje się rozstrzygnięciu przez sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

 **Wydzierżawiający Dzierżawca**