# **GŁÓWNE POSTANOWIENIA UMOWY**

#

# zawarte w dniu …………………………… w Helu, 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

…………………………………………………………………………………………………

zarejestrowaną w ……………….nr KRS………………………

NIP: ………………………………….zwaną **Wydzierżawiającym**

w imieniu którego działa ………………………………………

**Przedmiot umowy**

 **1.**

Niniejszą umowę zawarto w wyniku przeprowadzonego w dniu …………przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę niezabudowanej działki o pow. 745m2 ozn. geod. nr 572/5 położona w Porcie Morskim Hel *-* KW GD2W/0007212/2.

**§ 2.**

1. Wydzierżawiającyoświadcza, iż jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych stanowiących przedmiot dzierżawy.

2. Dzierżawcaoświadcza, że granicedzierżawionego terenu są mu znane.

**§ 3.**

**Obowiązki i prawa stron**

1. Dzierżawcana swój koszt uporządkuje i zagospodaruje teren na prowadzenie działalności.
2. Dzierżawcy nie wolno bez zgody Wydzierżawiającegozmienić przeznaczenia dzierżawionego terenu i prowadzić na nim innych działań wykraczających poza zakres uzgodniony z Wydzierżawiajacym.
3. Dzierżawcanie ma prawa poddzierżawiać przedmiotu umowy osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawcaobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia, utrzymywania czystości
na dzierżawionym terenie.
5. Dzierżawca według swego uznania i na zasadach określonych własnymi potrzebami zawrze na okres trwania umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody na osobach i mieniu, które wiążą się z ryzykiem związanym z prowadzoną przez niego działalnością. Koszty zawarcia i opłacania składek obciążają Dzierżawcę, który przedłoży do wglądu Wydzierżawiającemu stosowną polisę ubezpieczeniową w terminie 30 dni od daty obowiązywania niniejszej umowy.
6. Dzierżawcazobowiązuje się do powiadamiania o szkodach dotyczących przedmiotu dzierżawy oraz o wszelkich innych zdarzeniach mogących stanowić podstawę do zgłoszenia w przyszłości szkody na podstawie ubezpieczenia oraz o wszelkich roszczeniach osób trzecich wynikających z zaistnienia jakiegokolwiek takiego zdarzenia. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wydzierżawiającegoo powyższym najpóźniej w 3 (trzecim) dniu roboczym następującym po dniu, w którym Dzierżawca powziął wiadomość o zaistnieniu szkody, zdarzenia mogącego stanowić podstawę do zgłoszenia w przyszłości szkody lub podniesienia roszczenia.
7. W sytuacji chęci zabudowania przedmiotu przetargu, Dzierżawca zobowiązany będzie do opracowania projektu budowlanego budynku i uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Projekt ten winien zostać uzgodniony z Wydzierżawiającym. Architektura budynku musi być zgodna z projektem koncepcyjnym budynku usługowego oraz decyzją o warunkach zabudowy, posiadaną przez Wydzierżawiającego.
8. Wszelkie zmiany w przedmiocie dzierżawy, w tym ponoszenie nakładów na przedmiot dzierżawy przez Dzierżawcęwinne być poprzedzone uzyskaniem pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
9. Dzierżawcaprzywróci przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego w terminie 60 dni, chyba że Wydzierżawiający wyrazi zgodę na ich przejęcie.
10. Uzyskanie wszelkich wymaganych decyzji i pozwoleń na prowadzenie działalności i usług towarzyszących leży po stronie Dzierżawcy.
11. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych.

**Czynsz dzierżawny i dodatkowe opłaty**

**§ 4.**

1. Dzierżawca będzie płacił na rzecz Wydzierżawiająceg**o** **czynsz dzierżawny,** płatny na podstawie faktur Wydzierżawiającego w terminach podanych na fakturach:
	1. W 2021 roku w kwocie ………………..zł + VAT / rok;

płatny ………………………………………………………………………………

* 1. Od miesiąca stycznia 2022 roku i każdego stycznia następnego roku, czynsz

 ulegnie wzrostowi w stosunku do rocznej kwoty dzierżawy z poprzedniego roku

 o 2-procent plus średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług

 konsumpcyjnych.

 Wysokość stawki dzierżawnej, sposób i terminy płatności, Strony każdorazowo

 ustalą na początku danego roku.

* 1. Nie uzyskanie przez Dzierżawcę wymaganych decyzji i pozwoleń dla prowadze-

 nia działalności nie zwalnia Dzierżawcyod obowiązku

 płacenia ustalonej rocznej stawki dzierżawy w danym roku kalendarzowym.

* 1. Wpłacone przez Dzierżawcę wadium w wysokości 100.000,00 złotych (słownie sto tysięcy złotych) przeksięgowane zostaje jako KAUCJA zabezpieczająca na wykonanie umowy.

Na wniosek Dzierżawcy KAUCJA może zostać rozliczona z końcowymi zobowiązaniami Dzierżawcyza miesiące październik, listopad, grudzień każdego roku trwania umowy. **Uzupełnienie KAUCJI do kwoty 100.000 złotych powinno nastąpić w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31.03. każdego następnego roku dzierżawy. KAUCJA nie podlega waloryzacji.**

1. Oprócz czynszu dzierżawnego, począwszy od stycznia 2021r. Dzierżawca zobowiązany

jest ponosić **koszt podatku od nieruchomości** według stawek ustalonych przez Radę Miasta Helu obowiązujących w danym roku dzierżawy.

Podatek od nieruchomości powiększony o należny podatek VAT płatny będzie w dwunastu ratach miesięcznych na podstawie faktury Wydzierżawiającego w terminach podanych na fakturach.

1. W przypadku korzystania przez Dzierżawcę **z energii elektrycznej, z dostaw wody, zrzutu ścieków** – Dzierżawca będzie ponosić koszty zgodnie z Cennikiem Wydzierżawiającego obowiązującym w trakcie niniejszej umowy, płatne na podstawie faktury Wydzierżawiającego w terminie podanym na fakturze. Cennik udostępniony jest na stronie [www.porthel.home.pl](http://www.porthel.home.pl).
2. W przypadku zalegania z płatnością czynszu i dodatkowych opłat, Dzierżawcabędzie płacił Wydzierżawiającem**u** odsetki ustawowe za opóźnienie.

**Czas trwania umowy**

**§ 5.**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 01.01.2021 r. do 31.12.2030r.

**Rozwiązanie umowy**

**§ 6.**

1. Przewiduje się rozwiązanie umowy w każdym momencie za porozumieniem stron.
2. Wydzierżawiającyzastrzega sobie prawo natychmiastowego rozwiązania umowy,

w sytuacji:

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

 b/ używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową;

c/ niezabezpieczenia należytego porządku w obrębie prowadzonej działalności,
 w szczególności niewywiązania się z postanowień paragrafu 3 ust. 13;

d/ niewpłacenia kaucji zabezpieczającej o której mowa w § 4, ust. 1, pkt. 1.4. w pełnej

 wysokości i w określonym terminie,

e/ nieprzedłożenia przez Dzierżawcę umowy ubezpieczenia zgodnie z § 3 ust. 5 umowy,

f/ niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku wynikającego z § 3 ust. 6 umowy,

Rozwiązanie umowy w trybie określonym w niniejszym punkcie wyłącza wszelkie roszczenia Dzierżawcy z tytułu poniesionych przez niego jakichkolwiek nakładów.

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za trzy miesięcznym

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 Wydzierżawiającemu dalsze wywiązywanie się z postanowień niniejszej umowy.

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wydzierżawiającemu nieruchomość przywróconą do stanu poprzedniego w terminie 30 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/ Wydzierżawiającego –na Zarząd Portu Morskiego Hel KOGA Sp. z o.o. 84-150 Hel,

 ul. Kuracyjna 1 – telefon 58 6750 150

b/ Dzierżawcy – **………………………………………………………………………….**

 - telefon …………………………

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**