# **Główne postanowienia umowy**

# zawarte w dniu ……………… w Helu, pomiędzy:

**Zarządem Portu Morskiego Hel Sp. z o.o.** z siedzibą we Helu, ul. Kuracyjna 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000283705, NIP 5870200671, Kapitał zakładowy: 42.000.000 zł

zwaną **Wydzierżawiającym**

w imieniu której działa Prezes Zarządu Joanna Kosińska

**a**

**…………………………………………………………………………………………..**

zwaną / zwanym **Dzierżawcą**

w imieniu której działa

…………………………………………………………………………………………………..

**Przedmiot umowy**

**§ 1.**

Niniejszą umowę zawarto w wyniku przeprowadzonego w dniu ……………………...

#### na dzierżawę nieruchomości gruntowych w Porcie Morskim w Helu na okres od 01 stycznia 2023r. do 31 grudnia 2030r. z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, handlową

**§ 2.**

1. Przedmiotem dzierżawy są niezabudowane grunty na terenie Portu Morskiego Hel o łącznej powierzchni 178m2 (części działek ozn. geod. nr 572/2 i nr 572/4 - KW GD2W/0007212/2).
2. Zgodnie z zamierzeniami zawartymi w złożonej na przetarg „Informacji o oferencie….”, przedmiot umowy zagospodarowany zostanie przez dzierżawcę na ……………………………………………………………………………………………
3. Dzierżawca oświadcza, że granicedzierżawionegoterenu są mu znane.
4. Wydzierżawiający oświadcza, że niniejsza umowa stanowi jednocześnie potwierdzenie posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane przez dzierżawcę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

**§ 3.**

**Obowiązki i prawa stron**

1. Dzierżawca na swój koszt uporządkuje i zagospodaruje teren na prowadzenie działalności zgodnie z umówionym przeznaczeniem*.*
2. Dzierżawcy nie wolno bez zgody wydzierżawiającego zmienić przeznaczenia terenu i prowadzić na nim innych działań wykraczających poza zakres uzgodniony z wydzierżawiającym.
3. Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawiać przedmiotu umowy osobom trzecim bez zgody wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca obowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia, utrzymywania czystości na dzierżawionym terenie.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych.
6. Dzierżawca zobowiązany jest złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego o poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania nieruchomości wydzierżawiającemu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy. Dzierżawca jest zobowiązany doręczyć wydzierżawiającemu akt notarialny o zaakceptowanej uprzednio przez wydzierżawiającego treści w terminie do dnia poprzedzającego dzień wydania nieruchomości pod rygorem odstąpienia od umowy przez wydzierżawiającego w terminie 30 dni od niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego zobowiązania.
7. 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 najemcę , który przedłoży do wglądu wydzierżawiającemu stosowną polisę ubezpieczeniową w terminie 30 dni od daty zawarcia/ wydania przedmiotu niniejszej umowy.
8. Dzierżawca zobowiązuje 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 wydzierżawiającego o 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.

**§ 4.**

**Zobowiązania dzierżawcy dotyczące przeprowadzenia robót inwestycyjnych**

**i budowlanych**

1. W przypadku zamiaru wykonania robót budowlanych wymagających uzyskania decyzji

o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego / zgłoszenia

robót, dzierżawca jest zobowiązany uzgodnić z wydzierżawiającym założenia dla planowanych robót budowlanych, wstępny projekt zagospodarowania terenu i budynków (rysunkowy i opisowy), zakresrobót budowlanych oraz uzyskać właściwe zgody organów budowlanych na ich wykonanie.

1. Uzgodnienie z Zarządem Portu Morskiego Hel uzyskanie warunków podłączeń do sieci

wodno-kanalizacyjnej i energetycznej.

1. Wykonania we własnym zakresie przyłączy mediów niezbędnych do prowadzenia

 działalności gospodarczej.

1. Przekazać wydzierżawiającemu kopie prawomocnych dokumentów o pozwoleniu na budowę (decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego lub kopie zgłoszenia wykonywanych robót).
2. Dostarczyć wydzierżawiającemu kopię decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
3. Przekazać wydzierżawiającemu kompletną (pełną) dokumentację powykonawczą, łącznie z powykonawczą inwentaryzacją geodezyjną w formie papierowej.
4. Wszelkie zmiany w przedmiocie dzierżawy, w tym ponoszenie nakładów na przedmiot dzierżawy przez dzierżawcę winne być poprzedzone uzyskaniem pisemnej zgody wydzierżawiającego.
5. Po zakończeniu dzierżawy dzierżawca ma obowiązek przywrócenia terenu do stanu poprzedniego w terminie 60 dni, chyba że wydzierżawiający wyrazi zgodę na bezpłatne przejęcie nakładów.

**§ 5.**

**Czynsz i dodatkowe opłaty**

1. W 2023 roku roczny czynszu wynosi kwotę zaoferowaną w przetargu: ………………………zł + VAT.
2. Corocznie, począwszy od 2024 roku zaoferowany w przetargu roczny czynsz będzie jednorazowo waloryzowany przy zastosowaniu odpowiedniego średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły ogłaszanego w komunikacie Prezesa GUS **dodatkowo** powiększonego o 2% (*wskaźnik waloryzacji + 2 %).*
3. Każdego roku dzierżawy roczny czynsz płatny będzie w ratach. Wysokość rat strony ustalą do końca miesiąca stycznia każdego roku dzierżawy.
4. Nieuzyskanie przez dzierżawcę wymaganych decyzji i pozwoleń dla prowadzenia

działalności nie zwalnia dzierżawcę od obowiązku płacenia ustalonej rocznej stawki czynszu w danym roku kalendarzowym.

1. Wpłacone przez dzierżawcę wadium w wysokości 12.300 złotych (słownie dwanaście tysięcy trzysta złotych) przeksięgowane zostaje jako KAUCJA zabezpieczająca wykonanie umowy. **KAUCJA nie podlega waloryzacji.**
2. Oprócz czynszu, dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia **dodatkowych opłat:**

1/ za energię elektryczną, dostawę wody,zrzut ścieków, zgodnie z „Warunkami

 Umowy oraz Cennikiem usług portowych świadczonych przez Zarząd Portu

 Morskiego Hel Sp. z o.o. w Helu” obowiązującymi w trakcie trwania niniejszej

 umowy - zwanym „Cennikiem” (cennik udostępniony jest na stronie

 [www.porthel.home.pl](http://www.porthel.home.pl)).

 Opłaty płatne będą na podstawie faktur wydzierżawiającego w terminach

 podanych na fakturach;

2/ corocznie ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości.

 Wydzierżawiający obciąży dzierżawcę podatkiem od gruntów według stawek

 ustalonych przez Radę Miasta Helu. Do kwoty podatku naliczony zostanie podatek VAT.

 Podatek płatny będzie w ratach / jednorazowo / na podstawie faktur

 Wydzierżawiającego w terminach podanych na fakturach.

1. W przypadku zalegania z płatnością czynszu i dodatkowych opłat, dzierżawca będzie płacił wydzierżawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie.

**§ 6.**

**Czas trwania umowy**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 01 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2030 roku.

**§ 7.**

**Rozwiązanie umowy**

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

w sytuacji:

1/ zalegania dzierżawcy z zapłatą należności wynikających z umowy przez okres 60 dni;

 2/ nieprzestrzegania obowiązków i zobowiązań dzierżawcy o których mowa w § 3 i § 4

 umowy;

3/ prowadzenie działalności niezgodnej z „Ogłoszeniem o przetargu” lub z zamierzeniami

 oferenta zawartymi w formularzu „Informacja o oferencie, zamierzeniach i oświad-

 częnia” złożonym na przetarg w dniu ……………….

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 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 uniemożliwiają-

 cych 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 60 dni.

W przypadku niedostosowania 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.

**§ 8.**

**Doręczenia**

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

a/ Wydzierżawiającego –Zarząd Portu Morskiego Hel Sp. z o.o. 84-150 Hel,

 ul. Kuracyjna 1 – telefon 58 6750 150, e-mail: porthel@home.pl

 b/ dzierżawcy – **……………………………………………………………………….**

 telefon: …………………….; e-mail:

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.

1. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust.2. powoduje, że korespondencja

wysłana pod adresy określone w ust.1. uznaje się za doręczoną.

**§ 9.**

**Postanowienia końcowe**

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 wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

 **Dzierżawca Wydzierżawiający**