

UMOWA

zawarta w Kołobrzegu w dniu _____ r. pomiędzy:

Zarządem Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000157554, NIP 671-16-02-794, REGON 331046773, kapitał zakładowy: 34.149.000,00 zł,

w imieniu którego działa:

Artur Lijewski – Prezes Zarządu

zwanym dalej: Wyzierżawiającym

.....
NIP:; REGON

w imieniu którego działa: _____

zwanym dalej Dzierżawcą

§1

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Kołobrzegu, oznaczonej jako działka nr 99/21 o powierzchni ewidencyjnej 9,3711 ha, obręb ewidencyjny 4 dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KO1L/00019420/1.
2. Dla ww. nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ww. nieruchomość leży w strefie ochrony archeologicznej.
3. Przedmiot dzierżawy stanowi część ww. nieruchomości (powierzchnia ok. 0,76 ha) i oznaczony jest na planie stanowiącym załącznik nr 1 do umowy. Dzierżawca oświadcza, iż stan techniczny, dokumentacyjny i prawny jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń, w szczególności odnośnie przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany gospodarczo dla prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu wielopoziomowego parkingu na min. 391 miejsc. Nie wyłącza to prowadzenia przez Dzierżawcę działalności ubocznej polegającej na _____. Działalność uboczna może być prowadzona na maksymalnie ____% przedmiotu dzierżawy.
5. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym. Protokół ów stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Protokół przekazania

zostanie sporządzony przez Strony w terminie 14 dni od dnia otrzymania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

§2

1. W związku z planowaną działalnością o której mowa w §1 ust. 4 Dzierżawca dokona na nieruchomości nakładów w postaci budowy wielopoziomowego parkingu wraz ze wszystkimi pracami towarzyszącymi na podstawie dokumentów stanowiących opis przedmiotu zamówienia (dalej „OPZ”) składających się na załącznik nr 3 do niniejszej umowy (projekt budowlany branży architektonicznej, decyzja Prezydenta Miasta Kołobrzegu z dnia 8.02.2019 r. o warunkach zabudowy, znak UA.6730.33.2018.VII, decyzja w sprawie zmiany decyzji o warunkach zabudowy z dnia 4.03.2022 r., znak UA.6730.8.2022.VII) oraz w oparciu o dokumentację projektową oraz decyzję o pozwoleniu na budowę, które otrzyma od Zamawiającego, wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu.
2. Nakłady zostaną dokonane w terminie 14 miesięcy od dnia wydania ostatecznego pozwolenia na budowę i w następujących terminach pośrednich:
 - 1) rozpoczęcie robót w terminie 2 miesięcy od dnia wydania ostatecznego pozwolenia na budowę,
 - 2) zakończenie prac budowlanych (w tym prac wykończeniowych) w terminie 12 miesięcy od dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę.
3. Przez dokonanie nakładów o którym mowa w ust. 2 rozumie się zakończenie wszelkich prac budowlanych i wykończeniowych oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie i udostępnienie powierzchni najemcom jak również udostępnienie wszystkich miejsc parkingowych.

§3

Do obowiązków Wydierżawiającego należy:

- 1) wydanie przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni od dnia otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie od stanu istniejącego w dniu zawarcia niniejszej Umowy,
- 2) przygotowanie i przekazanie Dzierżawcy w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę dokumentacji projektowej,
- 3) przygotowanie i przekazanie Dzierżawcy w terminie 7 dni od dnia otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przekazywanie wszelkich innych posiadanych dokumentów niezbędnych do dokonania nakładów przez Dzierżawcę lub innych istotnych dla przedmiotu dzierżawy,

- 4) współdziałanie z Dzierżawcą w trakcie prowadzenia prac budowlanych i działalności parkingu, w szczególności złożenie niezbędnych oświadczeń i zgód
- 5) nieprowadzenie działalności konkurencyjnej polegającej na zapewnieniu w obrębie 100 m od obiektu co najmniej 50 bezpłatnych i ogólnodostępnych miejsc parkingowych na terenach administrowanych przez Wydzierżawiającego.

§4

1. Do obowiązków Dzierżawcy należy:

- 1) wybudowanie w terminie określonym w §2 ust. 2 budynku parkingu wielopoziomowego w oparciu o dokumentację stanowiącą OPZ, dokumentację projektową oraz decyzję o pozwoleniu na budowę,
- 2) przedłożenie Wydzierżawiającemu dokumentacji powykonawczej, w tym atestów, pozwoleń, wyników pomiarów, wymaganych analiz oraz innych dokumentów niezbędnych do użytkowania obiektu,
- 3) sporządzanie i przedkładanie Wydzierżawiającemu do 7. dnia kolejnego miesiąca kwartalnych raportów z postępu realizacji prac budowlanych i wykończeniowych (1 egzemplarz w formie papierowej i 1 egzemplarz w formie elektronicznej), zawierającego rzeczowe rozliczenie prac, określające w szczególności procentowy zakres wykonania w stosunku do całego zakresu,
- 4) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie parkingu wielopoziomowego w terminie 14 miesięcy od dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę, w tym złożenie kompletnego wniosku,
- 5) posiadanie wszelkich niezbędnych zezwoleń na prowadzenie działalności,
- 6) zapewnienie dostępności parkingu przez 7 dni w tygodniu i 24 godziny na dobę,
- 7) utrzymywanie przedmiotu dzierżawy, budynku parkingu oraz pozostałych ruchomości i nieruchomości w należyтым stanie technicznym i wizualnym (na podstawie dokumentacji z wymaganych przepisami prawa przeglądów i realizacji zaleceń z nich wynikających) – w przypadku naruszenia tego obowiązku Wydzierżawiający ma prawo do wykonania zastępczego na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy, bez konieczności uzyskiwania jakichkolwiek zgód lub upoważnień,
- 8) zamieszczenie reklam w sposób nie powodujący pogorszenia estetyki budynku i terenów przyległych oraz zgodnie z uchwałą krajobrazową obejmującą przedmiot dzierżawy, jeśli zostanie podjęta przez Radę Miasta Kołobrzeg,
- 9) prowadzenie działalności w sposób nie utrudniający prowadzenia działalności przez Wydzierżawiającego,

- 10) oddawanie przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, podnajem lub pod innym tytułem prawnym na okres nie dłuższy niż zawarta jest niniejsza umowa wyłączenie w celu prowadzenia działalności ubocznej, o której mowa w §1 ust. 4; Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającej przenosić na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy,
 - 11) oddanie przedmiotu dzierżawy – części magazynowej i handlowo-usługowej, tj. kondygnacji zero w poddzierżawę Wydierżawiającej na okres nie dłuższy niż zawarta jest niniejsza umowa, na warunkach opisanych w § 9,
 - 12) nieodpłatne zapewnienie Wydierżawiającemu ____ miejsc parkingowych,
 - 13) usuwanie wszelkich awarii przedmiotu dzierżawy,
 - 14) umożliwienie Wydierżawiającemu niezbędny dostęp do przedmiotu dzierżawy w celu usuwania awarii których usunięcie obciąża Wydierżawiającego lub inne podmioty, jak również w celu kontroli przestrzegania przepisów niniejszej umowy,
 - 15) utrzymywanie na terenie przedmiotu dzierżawy czystości i porządku, usuwanie śniegu i lodu,
 - 16) ubezpieczenie nieruchomości i budynków się na niej znajdujących od odpowiedzialności cywilnej na sumę gwarancyjną co najmniej _____.
 - 17) pokrywanie wszelkich kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, które nie zostały wyraźnie zastrzeżone jako ponoszone przez Zamawiającego,
 - 18) wyraźne i jasne informowanie o wysokości opłat parkingowych,
 - 19) sporządzanie i przedkładanie Wydierżawiającemu do 20. stycznia roku kolejnego rocznych raportów (1 egzemplarz w formie papierowej i 1 egzemplarz w formie elektronicznej), zawierających liczbę obsługiwanych samochodów w raportowanym okresie w poszczególnych miesiącach,
 - 20) dokonywanie wynikających z przepisów prawa przeglądów budowlanych i technicznych nieruchomości i sprzętu, w tym w zakresie bhp i ppoż, oraz innych wymaganych czynności, przekazywanie Wydierżawiającemu protokołów przeglądów i dokumentacji po wykonaniu zaleceń z przeglądów w terminie 14 dni od ich otrzymania oraz prowadzenie na bieżąco dokumentacji technicznej dotyczącej obiektów wymaganej przepisami prawa budowlanego i umożliwienie Wydierżawiającej wglądu do niej na każde żądanie,
 - 21) zawarcie umów na dostawę mediów i odbiór odpadów oraz ponoszenie ich kosztów,
2. Wydierżawiający ma prawo przeprowadzania kontroli przedmiotu dzierżawy i obiektu. O terminie przeprowadzenia kontroli następuje na podstawie doręczonego bezpośrednio, wysłanego listem poleconym pisemnego oświadczenia lub za

pośrednictwem poczty e-mail na adres Dzierżawcy podany we wstępie niniejszej umowy. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu umowy bez uprzedniego informowania Dzierżawcy – w przypadku podejrzenia dokonywania naruszeń postanowień niniejszej umowy przez Dzierżawcę.

§5

1. Czynnosc dzierżawy wynosić będzie _____ zł miesięcznie.
2. W okresie od wydania przedmiotu dzierżawy do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, nie dłużej jednak niż przez okres _____ miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy, parkingu czynsz dzierżawy będzie wynosić 10% kwoty o której mowa w ust. 1 i wynosić będzie _____. Od następnego dnia po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie czynsz dzierżawy będzie wynosić 100% kwoty, o której mowa w ust. 1.
3. Kwoty wskazane w ust. 1 i 2 powiększone zostaną o podatek od towarów i usług w ustawowej wysokości oraz o podatki i opłaty obciążające Wydierżawiającą, w tym podatek od nieruchomości i opłatę z tytułu użytkowania wieczystego.
4. Czynnosc dzierżawy płatny będzie z góry, w terminie do 7 dnia miesiąca.
5. Czynnosc dzierżawy płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze VAT.
6. Czynnosc o którym mowa w ust. 1 i 2 podlega corocznej waloryzacji. Podstawą waloryzacji będzie wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni, a w razie braku takiego wskaźnika – najbliższy odpowiadający mu wskaźnik publikowany przez właściwą instytucję publiczną. Waloryzacji dokona Wydierżawiający, zawiadamiając o tym Dzierżawcę. Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce w lutym 2023 r. a kolejne waloryzacje w lutym kolejnych lat, licząc do następnego roku, po roku w którym obiekty zostały oddane do użytkowania

§6

1. Umowa dzierżawy zawarta zostanie na czas określony _____ lat (*zgodnie z ofertą*), licząc od dnia wydania przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy i nie ulega milczącemu przedłużeniu.
2. Dzierżawca ma prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy dzierżawy, bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) jeżeli Dzierżawca spóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawy lub innych opłat za co najmniej dwa pełne miesiące – po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu co najmniej 14-dniowego terminu na uregulowanie należności,
- b) jeżeli Dzierżawca nie dotrzyma terminów wskazanych w §4 ust. 1 pkt. 1 lub 4, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu co najmniej 3 miesięcznego terminu na usunięcie naruszenia terminów; uprawnienie to nie przysługuje jeżeli niedotrzymanie terminów wynika wyłącznie z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, a przekroczenie któregośkolwiek z terminów jest nie dłuższe niż 1 rok.
- c) jeżeli Dzierżawca narusza obowiązki wskazane w §4 ust. 1 pkt 5-21, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu co najmniej 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń,
- d) jeżeli stan obiektu lub terenu grozi zaistnieniem katastrofy budowlanej lub - po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu co najmniej 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń – nie wykonano w terminie zaleceń wskazanych w protokołach przeglądów.

§7

1. Po rozwiązaniu, wygaśnięciu lub innym ustaniu bytu przedmiotu dzierżawy nakłady dokonane przez Dzierżawcę lub podmioty trzecie, nieodpłatnie przechodzą na własność Wydierżawiającego.
2. Wydierżawiający ma prawo rezygnacji co do uprawnienia wskazanego w ust. 1 w odniesieniu do wszystkich lub części nakładów. W takim wypadku Dzierżawca ma obowiązek przywrócenia przedmiotu dzierżawy lub jego części, zgodnie z wyborem Wydierżawiającego wskazanym w zdaniu pierwszym, do stanu pierwotnego.
3. Za dokonane nakłady Dzierżawcy nie przysługuje żadne wynagrodzenie, odszkodowanie ani inne podobne świadczenie.
4. Po rozwiązaniu, wygaśnięciu lub innym ustaniu bytu przedmiotu dzierżawy Dzierżawca wyda Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy oraz wzniesione na jego terenie obiekty wolne od osób i rzeczy, w stanie umożliwiającym kontynuację prowadzenia działalności i zdatnym do eksploatacji zgodnie z książką obiektu budowlanego.
5. Po przejściu nakładów na Wydierżawiającego, Dzierżawca przekaże Wydierżawiającemu, w terminie 7 dni od przejścia nakładów, wszelką dokumentację związaną z obiektem, w szczególności dokumentację budowlaną, powykonawczą, książkę obiektu, protokoły z przeglądów technicznych oraz aktualną wycenę nieruchomości wraz z posadowionymi obiektami opracowaną przez uprawnionego rzeczoznawcę.

§8

1. Dzierżawca oddaje w poddzierżawę część budynku, tj. kondygnacje zero (część magazynowa i handlowo-usługowa) w celu wykorzystania w związku z prowadzoną działalnością.
2. Czynsz za poddzierżawę został ustalony na podstawie i wynosi zł miesięcznie plus podatek od towarów i usług w ustawowej wysokości.
3. Zapłata czynszu za poddzierżawę nastąpi przez kompensatę z wierzytelnością z tytułu czynszu dzierżawy należnego od Dzierżawcy.
4. Wyzierżawiająca poddzierżawioną część budynku może oddawać osobom trzecim w dalszą poddzierżawę, podnajem lub pod innym tytułem prawnym.

§9

Wyzierżawiająca zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w przypadku nieuzyskania zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej na zawarcie umowy dzierżawy na okres przekraczający 10 lat. Prawo odstąpienia może być wykonane przez Wyzierżawiającą w terminie 30 dni od dnia otrzymania decyzji odmownej na zawarcie umowy (braku zgody).

§10

1. Umowa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
2. Wszelkie spory związane z niniejszą umową Strony zobowiązują się poddać rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.
3. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
4. Przeniesienie jakichkolwiek praw i obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy wymaga zgody Wyzierżawiającej wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.