

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w Kołobrzegu w dniu r. pomiędzy:

Zarządem Portu Morskiego Kołobrzeg Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu, ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000157554, NIP 671-16-02-794, REGON 331046773, kapitał zakładowy 34 149.000,00 PLN, reprezentowaną przez:

Artura Lijewskiego – Prezesa Zarządu,
zwaną dalej „**Wydzierżawiającą**”

a

.....
.....
.....
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,
adres do korespondencji:
łącznie zwanymi również „**Stronami**” lub z osobna „**Stroną**”

§ 1 [Przedmiot dzierżawy]

1. Przedmiotem dzierżawy są:

- 1) nieruchomość gruntowa zabudowana, o powierzchni 1.300 m², położona w Kołobrzegu przy ulicy Bałtyckiej, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KO1L/00054216/5, obejmująca działkę gruntu o nr 4/109 obręb 3 Kołobrzeg, oznaczona na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.
W skład przedmiotu dzierżawy wchodzi budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni zabudowy 892 m², na który składają się: magazyny, chłodnie, biura, zaplecze socjalne (obiekt Lokalnego Centrum Pierwszej Sprzedaży Ryb).
Budynek zbudowany w latach 70., zmodernizowany w 2006 roku, w stanie dobrym.
Nieruchomość leży na terenie zurbanizowanym, uzbrojonym w sieci: wodociagową, kanalizacyjną, energetyczną i teletechniczną.
Nieruchomość wyposażona jest w następujące przyłącza: przyłącze wody i kanalizacji.
Nieruchomość nie jest wyposażona w przyłącze energii elektrycznej.
- 2) plac utwardzony o powierzchni 905 m² - stanowiący część działki gruntu nr 13 obręb 3 Kołobrzeg, położonej w Kołobrzegu przy ulicy Szyprów 1, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW KO1L/00032049/3, oznaczony na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy;
Teren w 2007 roku został zmodernizowany przez Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o., a w ramach prac wykonano betonową nawierzchnię placu.
- 3) plac utwardzony o powierzchni 290 m² obejmujący część działki gruntu nr 4/110 obręb 3 położonej w Kołobrzegu przy ulicy Szyprów 1, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW KO1L/00030832/5, oznaczony na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy;
Teren w 2007 roku został zmodernizowany przez Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o., a w ramach prac wykonano asfaltową nawierzchnię placu.
- 4) plac utwardzony o powierzchni 777 m² obejmujący część działki gruntu nr 14 obręb 3 położonej w Kołobrzegu przy ulicy Szyprów 1, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW

KO1L/00026810/4, oznaczony na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy;

Na przedmiotowym terenie funkcjonuje obecnie parking samochodowy.

Ww. nieruchomości znajdują się w granicach administracyjnych Portu Morskiego w Kołobrzegu, a dokładnie w jego zachodniej części, w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej Portu Rybackiego przy ul. Szyprów.

Dostęp od strony lądu umożliwia ulica Bałtycka, która jest drogą gminną i poprzez drogi wewnętrzne, z trzech stron stanowi dojazd do przedmiotowej nieruchomości. Natomiast ruch kołowy skorelowany z ogólnokrajową trasą S6 zapewnia ulica Solna. Każdy z wariantów dostępu do placu daje możliwość przewożenia ładunków o różnych gabarytach, w tym ponadgabarytowych.

Przedmiot dzierżawy objęty jest monitoringiem zewnętrznym wyposażonym w kamery o wysokiej rozdzielczości.

Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy zawiera załącznik do umowy.

§ 2 [Czas trwania umowy]

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas oznaczony **9 lat**, tj. **do dnia**
2. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia okresu obowiązywania umowy powyżej okresu 10 lat, w przypadku woli dalszej współpracy i pod warunkiem uzyskania zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej.

§ 3 [Wydanie przedmiotu dzierżawy]

1. Wydierżawiająca oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę przedmiot dzierżawy opisany w §1 powyżej.
2. Przekazanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy potwierdzone zostanie pisemnym protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Wydierżawiająca oświadcza, że przedmiot dzierżawy nie jest obciążony prawami innych osób uniemożliwiającymi lub utrudniającymi korzystanie z niego w umówiony sposób.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i lokalizacją przedmiotu dzierżawy, a przedmiot dzierżawy jest zdalny do umówionego użytku.
5. W przypadku uznania przez Dzierżawcę, że przedmiot dzierżawy wymaga poniesienia nakładów, Dzierżawca ponosi te nakłady bez prawa zwrotu takiego kosztu niezależnie od charakteru nakładów.
6. W celu wykonania prac na przedmiocie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich zgód, zezwoleń i decyzji administracyjnych wymaganych przepisami prawa dla planowanych robót, po uprzedniej zgodzie Wydierżawiającej na przedstawiony przez Dzierżawcę zakres prac i sposób ich wykonania.

§ 4 [Korzystanie z przedmiotu dzierżawy]

1. Dzierżawca może wykorzystywać przedmiot dzierżawy wyłącznie w celu *(uzupełnić zgodnie z formularzem ofertowym)* na własny koszt i ryzyko.
2. Dzierżawca będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy i prowadził działalność w sposób nieutrudniający prowadzenia działalności na sąsiednich nieruchomościach, w szczególności działalności związanej z rybołówstwem i gospodarką morską.
3. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającej zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy lub jego części oraz dokonywać zmian w przedmiocie dzierżawy lub jego części.
4. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy ujawni się potrzeba dokonania napraw, które obciążają Wydierżawiającą, Dzierżawca powinien zawiadomić ją bezzwłocznie po powzięciu wiedzy o zaistnieniu takiej potrzeby, pod rygorem obciążenia Dzierżawcy

- wartością szkody powstałej w wyniku opóźnienia w zawiadomieniu Wydzierżawiającej.
5. Wydzierżawiająca ma prawo przeprowadzania kontroli przedmiotu dzierżawy. W imieniu Wydzierżawiającej kontrole mogą przeprowadzać jej uprawnieni pracownicy.
 6. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa i zgodnie z niniejszą umową.
 7. Dzierżawca zobowiązuje się nie zastawiać ciągów komunikacyjnych, w szczególności ze względu na potrzebę dostępu sprzętu ratunkowego i ppoż.
 8. Dzierżawca nie może przekroczyć granic przedmiotu dzierżawy.
 9. Dzierżawca zobowiązany jest do dbania o przedmiot dzierżawy tak, by zachować go w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego zużycia. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt drobnych napraw przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, z częstotliwością wynikającą z zasad jego prawidłowego użytkowania.
 10. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o estetykę przedmiotu dzierżawy oraz do utrzymywania porządku i czystości w obrębie przedmiotu dzierżawy.
 11. Dzierżawca ponosi nieograniczoną odpowiedzialność wobec Wydzierżawiającej i osób trzecich za skutki działań lub zaniechań własnych lub zatrudnianych w jakiegokolwiek formie osób oraz osób przebywających za ich zgodą w przedmiocie dzierżawy.
 12. Wydzierżawiająca nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody, zniszczenia i zdarzenia, które bezpośrednio lub pośrednio dotyczą kogokolwiek lub czegośkolwiek, a wynikają z korzystania z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę lub osoby, za które odpowiada (np. pracownicy, zleceniobiorcy). Pełną odpowiedzialność w tym zakresie ponosi wyłącznie Dzierżawca.
 13. Wydzierżawiająca nie odpowiada za ewentualne szkody wyrządzone w mieniu Dzierżawcy oraz nie ponosi odpowiedzialności za sprzęt i rzeczy pozostawione na przedmiocie dzierżawy.
 14. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zasad porządku organizacyjnego obowiązującego na obszarze Portu w Kołobrzegu, w szczególności, regulaminu Portu Rybackiego, przepisów przeciwpożarowych, sanitarno – epidemiologicznych, bezpieczeństwa i higieny pracy.
 15. Jakiegokolwiek nakłady jakie Dzierżawca będzie dokonywał na przedmiocie dzierżawy, nie uprawniają Dzierżawcy do żądania od Wydzierżawiającej zwrotu ich wartości w chwili ustania stosunku dzierżawy.
 16. Dzierżawca może wykonywać czynności przeładunkowe w relacji obiekt-jednostka pływająca, obiekt-pojazd samochodowy, jednostka pływająca-pojazd, nie zakłócając przy tym funkcjonowania działalności pozostałych użytkowników Portu Rybackiego, w miejscach do tego wyznaczonych, bądź uzgodnionych wcześniej na piśmie z Wydzierżawiającą. Podczas wykonywania czynności przeładunkowych Dzierżawca zobowiązuje się odpowiednio zabezpieczyć miejsce przeładunkowe, tj. oznakuje urządzenia przeładunkowe. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania urządzeń przeładunkowych w należyłym stanie technicznym. Po zakończeniu wykonywania czynności przeładunkowych Dzierżawca zobowiązuje się posprzątać miejsce wyładunku. W okresie zimowym, Dzierżawca zobowiązuje się zabezpieczyć miejsce przeładunku przed gołoledzią.
 17. Wchodzące w skład nieruchomości oznaczonej jako działka nr 13 nabrzeże wraz z pasem technicznym pozostaje w użytku Wydzierżawiającej i podmiotów trzecich. Nabrzeże będzie dostępne na zasadach ogólnych (opłaty zgodnie z Taryfą opłat portowych).

§ 5 [Czynsz dzierżawy i inne ciężary]

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny czynsz dzierżawy na kwotę,... zł (słownie: złotych) plus należny podatek VAT według obowiązującej stawki.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz innych podatków i opłat wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, obciążających Wydierżawiającą jako właściciela przedmiotu dzierżawy. W przypadku gdy poszczególne opłaty i należności dotyczą większego obszaru niż przedmiot dzierżawy wysokość opłat zostanie obliczona proporcjonalnie do powierzchni przedmiotu dzierżaw. Opłaty te zostaną doliczone do czynszu dzierżawy proporcjonalnie, tj. w stosunku miesięcznym.
3. Czynsz dzierżawy oraz inne opłaty i podatki płatne są każdorazowo na podstawie faktury VAT w ciągu 7 dni od dnia jej wystawienia, na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
4. W przypadku korzystania z przedmiotu dzierżawy przez okres niepełnego miesiąca kalendarzowego, kwota czynszu dzierżawnego za ten okres stanowi 1/30 kwoty wskazanej w ust. 1 za każdy dzień.
5. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego lub innych opłat lub podatków Wydierżawiająca naliczy Dzierżawcy za każdy dzień opóźnienia odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. Waloryzacja czynszu będzie dokonywana raz w roku o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, jeżeli wskaźnik ten wzrośnie. Waloryzacja zostanie dokonana po ogłoszeniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ww. wskaźnika za rok poprzedni. W takim przypadku o nowej stawce czynszu Dzierżawca zostanie powiadomiony pisemnie. Kwota dopłaty do czynszu wynikająca z waloryzacji dotycząca pierwszych dwóch miesięcy roku, płatna będzie w terminie do 15 lutego każdego roku. Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana w 2026 roku.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów zużytej wody oraz kosztów odbioru ścieków, wg stawek wynikających z umów zawartych przez Wydierżawiającą z podmiotami dostarczającymi wodę oraz odbierającymi ścieki. Ilość zużytej wody będzie ustalana na podstawie wskazań podliczników zainstalowanych w przedmiocie dzierżawy. Opłata za odbiór ścieków będzie ustalona w oparciu o ilość zużytej wody.
8. Dzierżawca ma obowiązek udostępnić, w ostatnie dwa dni robocze każdego miesiąca przedstawicielowi Wydierżawiającej, licznika wody w celu odczytu zużycia. W przypadku nieudostępnienia przedstawicielowi Wydierżawiającej w terminie do 5. dnia następnego miesiąca ww. licznika, Wydierżawiająca naliczy ryczałtowe koszty zużycia, tj. dla wody 50 m³. Zgłoszenia telefoniczne stanu ww. licznika nie będą przyjmowane.

§ 6 [Rozbiórka turbiny wiatrowej]

1. Na terenie utwardzonego placu obejmującego część działki gruntu nr 14 usytuowana jest turbina wiatrowa o pionowej osi obrotu tzw. VAWT, o mocy 6 kW (wyposażona w trzy łopaty wiatrowe). Turbina wiatrowa ma wysokość 13,6 metra nad poziom terenu. W skład turbiny wchodzi następujące elementy: rezystory hamujące, falowniki, sterowniki. Konstrukcja turbiny wykonana jest z materiałów kompozytowych. Turbina została przeznaczona do rozbiórki.
2. Dzierżawca ma prawo rozebrać turbinę we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie ze sposobem i warunkami rozbiórki turbiny wiatrowej wskazanymi w projekcie rozbiórki i w decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę oraz §6 niniejszej umowy. Decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę zostanie przeniesiona na Dzierżawcę zgodnie z art. 40 Prawa budowlanego.
3. Na 14 dni przed przystąpieniem do rozbiórki Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydierżawiającą pisemnie o planowanym terminie rozpoczęcia prac.
4. Wydierżawiający oświadcza, iż pozwolenie na rozbiórkę turbiny wiatrowej zostało udzielone na mocy decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego nr 2/R/2024 z dnia 10.06.2024 r. Projekt rozbiórki obiektu budowlanego oraz decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę stanowią załączniki do niniejszej umowy.

6. Po zakończeniu prac Dzierżawca na swój koszt i własnym staraniem zobowiązany jest uporządkować teren rozbiórki, opróżnić go ze wszystkich elementów wchodzących w skład turbiny wiatrowej oraz ze swych materiałów i urządzeń.
7. Dzierżawca po wykonaniu rozbiórki i uporządkowaniu terenu zgłosi Wydierżawiającemu pisemnie zakończenie czynności rozbiórkowych.
8. Jeżeli Dzierżawca nie zdecyduje się na rozbiórkę turbiny, Wydierżawiająca zastrzega na swoją rzecz możliwość przeprowadzenia rozbiórki w dowolnym momencie trwania niniejszej umowy.

§ 7 [Poddzierżawa, bezpłatne używanie]

1. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającej oddać przedmiotu dzierżawy lub jego części do używania pod jakimkolwiek tytułem.
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającej przenosić na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 8 [Obowiązki Dzierżawcy]

1. Przystosowanie i wyposażenie przedmiotu dzierżawy na cele związane z prowadzeniem działalności wskazanej w §4 ust. 1 obciąża Dzierżawcę.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania – na własny koszt - wszelkich decyzji, zgód, dokonania wszelkich zgłoszeń oraz wykonania wszystkich czynności określonych przepisami prawa, niezbędnych do wykonywania działalności, o której mowa w § 4 ust. 1.
3. Niniejsza umowa jest podstawą do ubiegania się Dzierżawcy o zezwolenie na przyłączenie energii elektrycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności uzyskania decyzji administracyjnych lub zezwoleń, obowiązek ich uzyskania leży po stronie Dzierżawcy. Wszelkie koszty związane z przyłączeniem ponosi Dzierżawca.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej oraz ponoszenia kosztów zużytej energii elektrycznej wg stawek wynikających z zawartej umowy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umowy na odbiór odpadów i tym samym do ustawienia pojemników kontenerowych na odpady w obrębie przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umów serwisowych urządzeń pozostających na wyposażeniu dzierżawionego obiektu (komory chłodnicze) i ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji.
7. Dzierżawca zobowiązuje się poddać egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku wydania nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy opisany w §1 tj.:
 - 1) nieruchomość gruntowa, o powierzchni 1.300 m², położona w Kołobrzegu przy ulicy Bałtyckiej, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KO1L/00054216/5, obejmująca działkę gruntu o nr 4/109 obręb 3 Kołobrzeg, oznaczona na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy, zabudowana budynkiem jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni zabudowy 892 m², na którą składają się: magazyny, chłodnie, biura, zaplecze socjalne (obiekt Lokalnego Centrum Pierwszej Sprzedaży Ryb);
 - 2) plac utwardzony o powierzchni 905 m² - stanowiący część działki gruntu nr 13 obręb 3 Kołobrzeg, położonej w Kołobrzegu przy ulicy Szyprów 1, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW KO1L/00032049/3, oznaczony na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy;
 - 3) plac utwardzony o powierzchni 290 m² obejmujący część działki gruntu nr 4/110 obręb 3 położonej w Kołobrzegu przy ulicy Szyprów 1, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW KO1L/00030832/5, oznaczony na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy;
 - 4) plac utwardzony o powierzchni 777 m² obejmujący część działki gruntu nr 14 obręb 3 położonej w Kołobrzegu przy ulicy Szyprów 1, dla której Sąd Rejonowy w

Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW KO1L/00026810/4, oznaczony na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy;
- w stanie wolnym od osób i rzeczy w dniu r. lub w razie wcześniejszego rozwiązania umowy – w dniu wskazanym w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy, które zostanie złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i wysłane listem poleconym do Dzierżawcy, przy czym potwierdzenie nadania takiego listu stanowiło będzie dowód zdarzenia, od którego uzależnione jest nadanie klauzuli wykonalności jako dokument urzędowy, o którym mowa w art. 17 ustawy z dnia 23.11.2012 r. Prawo pocztowe. Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia powyższego oświadczenia w formie aktu notarialnego, którego wypis (oryginał) przekaże Wyzierżawiającej w terminie 21 dni od dnia podpisania niniejszej umowy. W przypadku niewywiązania się przez Dzierżawcę z niniejszego obowiązku, Wyzierżawiająca ma prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. W przypadku przedłużenia okresu obowiązywania umowy na podstawie §2 Dzierżawca, złoży oświadczenie na nowy okres obowiązywania umowy.

7. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się z umieszczonym na stronie internetowej www.zpmkolobrzeg.pl Regulaminem Portu Rybackiego i zobowiązuje się do jego przestrzegania.
8. Dzierżawca we własnym zakresie odpowiada za przeszkolenie pracowników w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 9 [Rozwiązanie umowy]

1. Strony zgodnie ustalają, że Wyzierżawiającej przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - 1) Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu należnego na podstawie umowy za co najmniej dwa okresy płatności przez okres dłuższy niż 7 dni – po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - 2) stwierdzone zostanie naruszenie przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, o których mowa w §4, w szczególności Dzierżawca wykorzystuje przedmiot dzierżawy w innym zakresie niż określono art. 4 ust. 1 – bez konieczności uprzedniego wzywania do zaprzestania naruszania postanowień umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu,
 - 3) stwierdzone zostanie naruszenie przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, o których mowa w §7, §8,
 - 4) stwierdzone zostanie używanie przedmiotu dzierżawy w sposób narażający na utratę lub uszkodzenie,
2. W przypadku rozwiązania przez Wyzierżawiającą umowy w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2-4, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1/30 kwoty czynszu, o którym mowa w §5 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień pozostały do upływu terminu obowiązywania umowy. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wyzierżawiającej do odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartością wysokość kary umownej.
3. Rozwiązanie umowy następuje na podstawie pisemnego oświadczenia jednej Strony doręczonego bezpośrednio do rąk drugiej Strony bądź wysłanego listem poleconym. Wyzierżawiająca ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:
 - 1) objęcia przedmiotu dzierżawy inwestycją lub remontem uniemożliwiającym korzystanie z niego przez Dzierżawcę w umówiony sposób,
 - 2) konieczności wykonania decyzji administracyjnej lub decyzji korporacyjnej dotyczącej przedmiotu dzierżawy (całości lub części).
4. Za pisemnym porozumieniem Stron umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie.

§ 10 [Zwrot przedmiotu dzierżawy]

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu przedmiotu dzierżawy bezwarunkowo i nieodwołalnie w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. Wszelkie nakłady poczynione przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy przechodzą na rzecz Wydierżawiającej bez obowiązku zwrotu ich wartości Dzierżawcy lub rozliczenia. W przypadku nakładów, które mogą zostać odłączone od przedmiotu dzierżawy bez uszczerbku w przedmiocie dzierżawy, Wydierżawiająca może zażądać od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy w ostatnim dniu obowiązywania umowy albo w innym terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającą na piśmie. Dzierżawca nie może korzystać z przedmiotu dzierżawy po ustaniu stosunku dzierżawy. Za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości 5% kwoty czynszu, o której mowa w §5 ust. 1.
4. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wydierżawiającej do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartością wysokość zastrzeżonych kar umownych.
5. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany będzie wydać Wydierżawiającej przedmiot dzierżawy za protokołem zdawczo-odbiorczym, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego stopnia zużycia. W razie stwierdzenia w tym protokole uszkodzenia bądź pogorszenia przedmiotu dzierżawy będącego wynikiem nieprawidłowego używania lub zaniedbań Dzierżawcy, w szczególności zniszczeń lub ponadprzeciętnego zużycia przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest na swój koszt w terminie 14 dni naprawić szkodę poprzez odnowienie przedmiotu dzierżawy lub dokonanie w nim niezbędnych napraw. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu Wydierżawiająca będzie uprawniona do zastępczego wykonania powyższych czynności na koszt Dzierżawcy.
6. W razie niedopełnienia przez Dzierżawcę na dzień zakończenia obowiązywania umowy obowiązku opróżnienia i zwrotu przedmiotu dzierżawy ze znajdujących się w nim rzeczy, Dzierżawca wyraża zgodę na wykonanie tego obowiązku przez Wydierżawiającą na koszt i ryzyko Dzierżawcy oraz zobowiązuje się ponieść w całości koszty przechowania jakiegokolwiek mienia pozostawionego przez Dzierżawcę. Wydierżawiająca w takim przypadku nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia pozostawionego mienia. Koszt takiego przechowania strony ustalają na kwotę 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień.
7. Przez podpisanie niniejszej umowy **Dzierżawca udziela Wydierżawiającej nieodwołalnego pełnomocnictwa**, niewygasającego na wypadek śmierci mocodawcy, do czynności mających na celu realizację zobowiązań określonych w niniejszym paragrafie. Mocodawca (Dzierżawca) oświadcza, iż pełnomocnik (Wydierżawiająca) może być drugą stroną czynności.

§ 11 [Oświadczenie Dzierżawcy]

W przypadku zaistnienia sytuacji awaryjnych związanych z zagrożeniem bezpieczeństwa (siły wyższej, na którą Wydierżawiająca nie ma wpływu i przed którą nie może się zabezpieczyć, jak trzęsienie ziemi, huragany, tajfuny, promieniowanie, skażenie, wojna, akt terroryzmu, zamieszki) Dzierżawca jest zobowiązany do udostępnienia przedmiotu umowy Wydierżawiającej oraz uprawnionym służbom w celu przeprowadzenia niezbędnych działań związanych z zaistniałą sytuacją awaryjną.

Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wynikających z okoliczności, o których mowa powyżej.

§ 12 [Klauzula informacyjna]

1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. informuje, iż:
 - 1) administratorem danych osobowych jest Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu, przy ul. Portowej 41,

- 2) wszelkie informacje na temat danych osobowych przetwarzanych przez administratora można uzyskać u powołanego Inspektora Ochrony Danych pod adresem
e-mail: sekretariat@zpmkolobrzeg.pl lub w siedzibie spółki przy ul. Portowej 41, 78-100 Kołobrzeg,
 - 3) dane osobowe przetwarzane będą w celu:
 - a) wykonania umowy zawartej z administratorem, tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych,
 - b) dochodzenia ewentualnych roszczeń w związku z poniesioną przez administratora szkodą lub obrony przed roszczeniami kierowanymi w stosunku do administratora tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych, w ramach prawnie uzasadnionego interesu administratora,
 - 4) odbiorcą danych osobowych będą:
 - a) podmioty świadczące usługi wsparcia IT oraz dostarczające oprogramowanie informatyczne, w ramach wykonywania usług, w szczególności usług serwisowych,
 - b) kancelarie prawne świadczące usługi doradztwa prawnego i zastępstwa procesowego w przypadku zajścia takiej konieczności,
 - c) inni administratorzy danych, czyli podmioty uprawnione do przetwarzania danych osobowych na podstawie przepisów prawa w szczególności firmy audytorskie, w przypadku zajścia takiej konieczności,
 - d) podmioty uprawnione na podstawie przepisów prawa,
 - 5) dane osobowe pozyskane w związku z zawartą umową będą przetwarzane przez okres przedawnienia roszczeń podatkowych lub roszczeń cywilnoprawnych, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później,
 - 6) podmiot uprawniony posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu,
 - 7) podmiot uprawniony ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych jego dotyczących narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.,
 - 8) podanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz stanowi warunek konieczny zawarcia umowy. W przypadku niepodania danych osobowych nie jest możliwe zawarcie, a tym samym wykonanie umowy z administratorem,
 - 9) dane nie będą podstawą do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania,
 - 10) dane osobowe nie będą przekazywane poza obszar EOG.
2. Dzierżawca oświadcza, iż wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w związku z niniejszą umową.

§ 13 [Postanowienia końcowe]

1. Dzierżawca oświadcza, że otrzymał kserokopię świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku, który jest zlokalizowany na przedmiocie dzierżawy.
2. Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. (Wydzierżawiająca) oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 r.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, oświadczenia Stron (w szczególności o rozwiązaniu umowy lub odstąpieniu) muszą być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Dzierżawca oświadcza, że akceptuje doręczanie mu drogą elektroniczną wszelkiej korespondencji i oświadczeń związanych z niniejszą umową (z wyłączeniem zmian umowy i oświadczeń, o których mowa w ust. 3, faktur oraz faktur korygujących wystawionych przez Wyzierżawiającą na podstawie niniejszej umowy na adres e-mail podany przy oznaczeniu Stron. W przypadku, gdy Dzierżawca nie wskazał adresu e-mail, doręczenia następować będą na jego adres pocztowy podany w niniejszej umowie przy oznaczeniu Stron lub osobiście.
6. Doręczenia pocztowe wynikające z niniejszej umowy następować będą listem poleconym lub zwykłym na adres drugiej Strony podany przy oznaczeniu Stron na wstępie umowy. Nieodebranie przez drugą Stronę przesyłki poleconej wysłanej na adres wynikający
7. z niniejszej umowy w obowiązującym terminie 14 dni liczonych od dnia złożenia pierwszego awizo pocztowego, jest równoznaczne w skutkach z odebraniem przesyłki z upływem ostatniego dnia tego terminu. O wszelkich zmianach adresów Strony zobowiązane są powiadamiać się wzajemnie, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod adres wskazany w niniejszej umowie jako wysłanej na adres wyłącznie właściwy i ze skutkami doręczenia określonymi powyżej.
8. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów wynikłych na tle niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającej.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Strony.

Załącznikiem do umowy jest oświadczenie dot. bhp.

WYDZIERŻAWIAJĄCA

DZIERŻAWCA

OŚWIADCZENIA DO UMOWY DZIERŻAWY Nr z dnia

**Oświadczenie Dzierżawcy w przypadku, gdy Dzierżawca jest osobą fizyczną
(w przypadku spółek cywilnych oświadczenie składa każdy wspólnik)**

1. Dzierżawca oświadcza, iż pozostaje/ nie pozostaje* w związku małżeńskim.
[* wskazać właściwie]
2. Dzierżawca oświadcza, iż pozostaje/ nie pozostaje* w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej (postanowienie niniejsze dotyczy sytuacji, w której w ust. 1 wskazano, iż Dzierżawca pozostaje w związku małżeńskim).
[* wskazać właściwie]
3. Niniejsza umowa zawarta jest pod warunkiem, że małżonek/ małżonka Dzierżawcy, w przypadku, gdy obowiązuje ustrój małżeńskiej wspólności, wyrazi zgodę na zawarcie niniejszej umowy.

Czytelny podpis Dzierżawcy

Oświadczenie małżonka przedsiębiorcy (pozostającego we wspólności majątkowej)

W związku z brzmieniem przepisów art. 41 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, art. 787 i 787¹ kodeksu postępowania cywilnego - **wyrażam zgodę** na dokonanie przez mojego małżonka/małżonkę czynności prawnej objętej ww. umową i oświadczam, iż jestem świadoma/świadomy, że stwierdzona tytułem egzekucyjnym wierzytelność powstała z tej czynności prawnej egzekwowana będzie z majątku objętego wspólnością majątkową, w tym w szczególności z przedsiębiorstwa wchodzącego w skład majątku wspólnego.

Miejsce, Data, Nr dowodu osobistego, PESEL, Adres, Czytelny podpis