

Świnoujście, 2021-11-26

WO-KP.0003.212.2021

Pani


Joanna Agatowska

Radna Miasta Świnoujście

dotyczy: odpowiedź na złożone zapytanie nr 158/VIII/2021 z dnia 17 listopada 2021r.

Odpowiadając na Pani zapytanie z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie udostępnienia wykazu nieruchomości wraz z umowami dzierżaw w załączeniu przekazuję:

- 1) kserokopię wykazu nieruchomości nr 72/2021 oraz nr 73/2021,
- 2) kserokopie umowy dzierżawy nr 8085 z dnia 29.10.2021 r., zawartej na grunt przy ul. Kołłątaja w Świnoujściu, z przeznaczeniem na wybudowanie przez Dzierżawcę parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a następnie zarządzanie obiektem posadowionym na przedmiocie dzierżawy,
- 3) kserokopię umowy dzierżawy nr 8086 z dnia 29.10.2021 r, zawartej na grunt przy ul. Piastowskiej w Świnoujściu, z przeznaczeniem na wybudowanie przez Dzierżawcę parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a następnie zarządzanie obiektem posadowionym na przedmiocie dzierżawy.


UP. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Barbara Kuchalska
Zastępca Prezydenta

Do wiadomości:

1. Przewodnicząca Rady Miasta
2. WO- KP

**WYKAZ NIERUCHOMOŚCI NR 72/2021
PRZEZNACZONYCH DO WYDZIERŻAWIENIA W DRODZE PRZETARGU**

Na podstawie art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) przeznaczają się do wydzierżawienia następujące nieruchomości z zasobu Gminy Miasto Świnoujście:

Nr ewidencyjny nieruchomości i powierzchnia	Opis i położenie nieruchomości	Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania	Rodzaj zbycia	Wysokość czynszu dzierżawnego
Działka nr 381/2, o pow. 3703 m ² obręb 0008, SZ1W/00018928/5	Nieruchomość niezabudowana położona przy ul. Hugo Kołłątaja	Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, obejmujący Jednostkę obszarową II, przyjęty Uchwałą Nr XXVI/206/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 21 czerwca 2012r (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012r. poz. 1858) oznaczony symbolem: KS.II.C.29-1 – tereny przeznaczone pod zaplecze komunikacji samochodowej oraz ogólnodostępnego parkingu wielopoziomowego dla pojazdów samochodowych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t	Dzierżawa nieruchomości, stanowiącej działkę nr 381/2 o powierzchni 3703m ² z przeznaczeniem na realizację parkingu wielopoziomowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wybudowanie a następnie zarządzanie objektem posadowionym na przedmiocie umowy. Dzierżawca zobowiązany będzie do: - oddania do użytkowania obiektów w terminie 24 miesięcy od daty podpisania umowy . Przez okres 24 miesięcy obowiązywać będzie stawka czynszu w wysokości 20% wylicytowanej stawki netto + podatek VAT. Zakres terenowy dzierżawy określono na załączniku graficznym. Dzierżawa na czas oznaczony tj. 30 lat.	Zgodnie z wynikami postępowania przetargowego, w którym stawka wywoławcza czynszu dzierżawnego wynosi 1 zł netto miesięcznie za 1m ² gruntu + podatek VAT w stawce obowiązującej. Czynsz dzierżawny płatny miesięcznie do dnia 10 każdego miesiąca. Waloryzacja czynszu wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres pierwszych trzech kwartałów roku poprzedniego publikowany w formie komunikatów Prezesa GUS-u w Monitorze Polskim.

Czasookres wywieszenia wykazu od dnia 07 czerwca 2021 r. do dnia 28 czerwca 2021 r.

*Wykaz zdjęto & tablicy
dnie. 29.06.2021, Inspektor*

mgr Karolina Mikulska-Gaule

ZUP. PRZEJBYDENTA MIASTA
Barbara Michalska
Polskiego Prezydenta

**WYKAZ NIERUCHOMOŚCI NR 13/...../2021
PRZEZNACZONYCH DO WYDZIERŻAWIENIA W DRODZE PRZETARGU**

Na podstawie art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990, z 2021r. ze zm.) przeznaczają się do wydzierżawienia następujące nieruchomości z zasobu Gminy Miasto Świnoujście:

Lp.	Nr ewidencyjny nieruchomości	Powierzchnia w m ²	Nr księgi wieczystej	Opis i położenie nieruchomości	Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania	Rodzaj zbycia	Wysokość czynszu dzierżawnego
1	Działka nr 391/1, obręb 0006	146	SZ1W/0002485 2/6	Nieruchomości niezabudowane Świnoujście, położone przy ul. Piastowskiej	Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, obejmujący rejon ulic: Hołdu Pruskiego, Monte Cassino, Piastowskiej, Marszałka Józefa Piłsudskiego, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/186/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 czerwca 2016r (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016r. poz. 3213) oznaczony symbolem: 8 KS – ogólnodostępny budynek parkingu dla 100÷180 samochodów osobowych.	Dzierżawa nieruchomości o łącznej powierzchni 2157 m ² , składającej się z działki nr 391/1 o pow. 146m ² , działki nr 388/10 o pow. 1265m ² oraz część działki nr 371/6 o pow. 746 m ² , z przeznaczeniem na realizację parkingu wielopoziomowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wybudowanie a następnie zarządzanie obiektem posadowionym na przedmiocie umowy. Dzierżawca zobowiązany będzie do: - oddania do użytkowania obiektu w terminie 24 miesięcy od daty podpisania umowy.	Zgodnie z wynikami postępowania przetargowego, w którym stawka wywoławcza czynszu dzierżawnego wynosi: 1 zł netto miesięcznie za 1m ² gruntu + podatek VAT w stawce obowiązującej. Czynsz dzierżawny płatny miesięcznie do dnia 10 każdego miesiąca. Waloryzacja czynszu wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres pierwszych trzech kwartałów roku poprzedniego publikowany w formie komunikatów Prezesa GUS-u w Monitorze Polskim.
2	Działka nr 371/6, obręb 0006	761	SZ1W/0002686 0/9		Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.	Przez okres 24 miesięcy obowiązywać będzie stawka czynszu w wysokości 20% wycycytowanej stawki netto + podatek VAT. Zakres terenowy dzierżawy określono na załączniku graficznym.	
3	Działka nr 388/10, obręb 0006	1265	SZ1W/0003669 6/1			Dzierżawa na czas oznaczony tj. 30 lat.	

Czasookres wywieszenia wykazu od dnia 07..... czerwca 2021 r. do dnia 28..... czerwca 2021 r.

M. G. Główny Urząd Miejski
Gmina Świnoujście
Urząd Prezydenta

UMOWA DZIERŻAWY nr 8085

zawarta w dniu 29.10. 2021r. w Świnoujściu pomiędzy :

Gminą Miasto Świnoujście reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Świnoujścia –mgr inż. Janusza Żmurkiewicza, zwaną w dalszej treści umowy Wydierżawiającym

a

DAREST Sp. z o.o. z siedzibą: 70 -485 Szczecin, ul. Królowej Korony Polskiej 3, reprezentowaną przez:

Paweł Danuż Staszewski - Prezes Zarządu

KRS nr 0000619415, NIP: 851 319 57 40, REGON: 364496996
zwaną w dalszej treści umowy Dzierżawcą.

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Gmina Miasto Świnoujście oświadcza, że jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Kołłątaja w Świnoujściu (zwaną dalej Nieruchomością) oznaczoną jako działka nr 381/2 o pow. 3703 m² - KW nr SZ1W/00018928/5, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 0008 Miasta Świnoujście.
2. Nieruchomość opisana w ust. 1 znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, przyjęty Uchwałą Nr XXVI/206/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 21 czerwca 2012r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012r. poz. 1858) oznaczony symbolem: KS.II.C.29-1 - tereny przeznaczone pod zaplecze komunikacji samochodowej oraz ogólnodostępnego parkingu wielopoziomowego dla pojazdów samochodowych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5t.

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość opisaną w § 1, o powierzchni **3703 m²**, stanowiącą działkę nr 381/2 w obrębie 0008, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej umowy, celem realizacji inwestycji, polegającej na wybudowaniu przez Dzierżawcę w granicach przedmiotu dzierżawy obiektu - parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a następnie zarządzania obiektem posadowionym na przedmiocie umowy.
2. Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na prowadzenie w wybudowanym obiekcie całorocznych usług parkingowych, tj. parkingu czynnego 365 dni w roku 24 h/dobę.
3. W ramach realizacji inwestycji Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście.
4. Dzierżawca będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu określonymu w postanowieniach niniejszej umowy, zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegając obowiązujących przepisów.
5. Każda zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy jak i również zmiana dotycząca prowadzonej na nim działalności przez Dzierżawcę wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zabudowy przedmiotu umowy w oparciu o dokumentację

projektową i pozwolenie na budowę w terminie 24 miesięcy od dnia podpisania umowy, z zastrzeżeniem, że z uwagi na wielkość lub złożoność inwestycji termin ten może być za pisemną zgodą Wyzierzawiającego wydłużony do 36 miesięcy.

§ 3

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy w stanie istniejącym nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy. W przypadku, gdy w tym terminie nie dojdzie do przekazania przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wyzierzawiający może od umowy odstąpić w terminie kolejnych 14 dni.
2. Dzierżawca oświadcza, że stan faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

OKRES DZIERŻAWY

§ 4

1. Strony postanawiają, że niniejsza umowa dzierżawy zawarta zostaje na okres 30 lat, licząc od pierwszego dnia jej obowiązywania.
2. Termin początkowy obowiązywania umowy Strony określają od dnia 01 listopada 2021r. włącznie.

CZYN SZ DZIERŻAWNY

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu niniejszej umowy płacić Wyzierzawiającemu czynsz dzierżawny miesięczny w wysokości odpowiednio:
 - a) przez okres obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem lit. b):
 $3703\text{m}^2 \times 1,10 \text{ zł netto}/\text{m}^2 = 4.073,30 \text{ zł netto} + 23\% \text{ VAT tj. } 936,86 \text{ zł} = 5.010,16 \text{ zł brutto}$
miesięcznie,
 - b) przez okres 24 miesięcy licząc od pierwszego dnia obowiązywania umowy:
 $3703\text{m}^2 \times 0,22 \text{ zł netto}/\text{m}^2 = 814,66 \text{ zł netto} + 23\% \text{ VAT tj. } 187,37 \text{ zł} = 1.002,03 \text{ zł brutto}$
miesięcznie.

Czynsz płatny miesięcznie do dnia 10 każdego miesiąca z góry na konto Urzędu Miasta: Pekao S.A. w Świnoujściu, ul. Monte Cassino 7, nr konta:

95 1240 3914 1111 0010 0965 0933.

2. W razie uchybienia terminowi płatności czynszu dzierżawnego, Dzierżawcę obciążać będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień zwłoki opóźnienia.
3. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT od czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie zobowiązany do płacenia czynszu określonego w ust. 1 zgodnie ze zmienioną stawką, bez konieczności zawierania aneksu do niniejszej umowy w tym zakresie.
4. Czynsz dzierżawny może być corocznie zmieniany w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres pierwszych trzech kwartałów roku poprzedniego, publikowany w formie komunikatów Prezesa GUS –u w Monitorze Polskim. Pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu 2023 r., a podstawą jej dokonania będzie wskaźnik za 2022 rok. Kolejne waloryzacje dokonywane będą począwszy od stycznia każdego następnego roku. O wysokości dokonanej zmiany Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie.
5. Niezależnie od waloryzacji o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnej zmiany wysokości czynszu z przyczyn niezależnych od Wyzierzawiającego, w szczególności w przypadku powstania nowych lub wzrostu istniejących obciążeń publiczno-prawnych, związanych z przedmiotem dzierżawy – o ich zaistnieniu Wyzierzawiający niezwłocznie powiadomi Dzierżawcę.

6. Zmiana wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 4 i 5 nie wymaga wypowiedzenia umowy i wiążącym dokumentem jest Zawiadomienie o wysokości czynszu dzierżawnego.
7. Dzierżawca nie ma prawa dokonywać potrącenia jakichkolwiek wierzytelności z kwoty czynszu dzierżawnego.

ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY

§ 6

1. W związku z zagospodarowaniem przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) przekazania i uzgodnienia z Wydierżawiającym koncepcji zagospodarowania nieruchomości, tj. realizacji parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w terminie 6 (sześciu) miesięcy od daty zawarcia umowy dzierżawy.
 - b) przedstawienia i pisemnego uzgodnienia z Wydierżawiającym harmonogramu prac dotyczących wykonania inwestycji, o której mowa w § 2 ust. 1, w terminie sześciu miesięcy od daty zawarcia umowy dzierżawy. Harmonogram zawierać ma opis konkretnych etapów realizacji inwestycji na przedmiocie dzierżawy z podziałem na „kamienie milowe”, które oznaczać mają zakończenie odpowiedniego etapu prac ze wskazaniem konkretnej daty oraz wskazanie daty końcowej realizacji wszystkich prac. Ponadto zawierać ma wykaz elementów składających się na inwestycję w danym etapie. Zmiana Harmonogramu w zakresie zmiany terminu i zakresu realizacji „kamieni milowych” możliwa jest jedynie po uprzedniej pisemnej akceptacji Wydierżawiającego.
 - c) Korzystania z terenu, którego dotyczy przedmiot umowy wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji prac związanych z wykonaniem zobowiązań określonych w § 2 ust. 1.
 - d) Wykonania na własny koszt i ryzyko dokumentacji projektowej obejmującej budowę parkingu wielopoziomowego – we wszystkich niezbędnych branżach (architektoniczna, konstrukcyjna, drogowa, sanitarna, elektryczna, zagospodarowanie zielenią, usunięcia kolizji ze wszystkimi sieciami uzbrojenia podziemnego oraz wyposażenie obiektu w niezbędne do funkcjonowania instalacje). Wykonania na własny koszt i ryzyko dokumentacji projektowej (we wszystkich niezbędnych branżach, w tym m.in. drogowej, instalacyjnej w zakresie odwodnienia i oświetlenia, usunięcia ewentualnych kolizji z infrastrukturą istniejącą, zielenią i zagospodarowaniem terenu) dot. drogi dojazdowej od strony ulicy Kołłątaja stanowiącej działkę nr 381/9 w obrębie 0008, zgodnie z uzgodnioną przez Wydierżawiającego koncepcją.
 - e) Dzierżawca zobowiązany jest do nieodpłatnego przeniesienia na Wydierżawiającego własności egzemplarza i autorskich praw majątkowych do projektu drogi dojazdowej od strony ulicy Kołłątaja, stanowiącej działkę nr 381/9 obręb 0008 oraz zagospodarowania terenu lub udzielenia licencji, a także do podjęcia innych czynności i złożenia wszelkich oświadczeń zmierzających do umożliwienia w oparciu o niniejszy projekt uzyskania stosowanych zezwoleń i realizację inwestycji.
 - f) Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego uzgodnienia i uzyskania pisemnej akceptacji dokumentacji projektowej parkingu i drogi dojazdowej, tj. projektu budowlanego oraz wykonawczego we wszystkich niezbędnych branżach z Wydierżawiającym jako właścicielem terenu, na którym planowana jest budowa parkingu wielopoziomowego.
 - g) Opracowania na własny koszt mapy dla celów projektowych.
 - h) Uzyskania niezbędnych decyzji i zezwoleń, uzgodnień wynikających z przepisów prawa budowlanego na realizację prac w oparciu o dokumentację projektową, o której mowa w ppkt. d) niniejszego paragrafu.
 - i) Wykonania na własny koszt i ryzyko robót budowlanych polegających na budowie parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogi dojazdowej opisanej działką nr 381/9 oznaczonej w mpzp symbolem II.C.29/1, służącej do obsługi nowobudowanego parkingu wielopoziomowego na podstawie zaakceptowanej przez Wydierżawiającego i zatwierdzonej dokumentacji projektowej, o której mowa w ppkt. d), e), f) i g) niniejszego ustępu.

/ 2 ✓

- j) Dostarczenia Wydierżawiającemu, w terminie 21 dni po zakończeniu robót o których mowa w § 2 ust. 1, potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii dokumentacji budowlanej dotyczącej zrealizowanych prac, w szczególności dokumentacji powykonawczej obejmującej wszelkie dokumenty jakie konieczne są do zgłoszenia obiektu do użytkowania, a nadto dokumentów gwarancyjnych, atestów, certyfikatów i innych dokumentów wskazanych przez Wydierżawiającego, celem umożliwienia Wydierżawiającemu oceny prawidłowości realizacji postanowień umowy. W razie niedostarczenia całości dokumentacji lub dostarczenia jej niepełnej lub nieprawidłowej Wydierżawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia.
 - k) Po zakończeniu/wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od tego dnia, do przekazania Wydierżawiającemu całej dokumentacji potrzebnej do prawidłowej eksploatacji obiektu, w tym dokumentacji budowlanej tj. książki obiektu budowlanego wraz z dokumentacją budowlaną powstałą w trakcie użytkowania obiektu, koniecznej do prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy po zakończeniu/wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w dostarczeniu ww. dokumentacji.
 - l) Wykonania przedmiotu umowy z materiałów budowlanych dopuszczonych do obrotu, zgodnych z polskimi normami i przepisami prawa, posiadającymi atesty, certyfikaty.
 - ł) Przełożenia na własny koszt i ryzyko sieci elektroenergetycznych, wodno-kanalizacyjnych, teletechnicznych i innych w razie ich kolizji z realizowanymi robotami.
 - m) Niezwłocznego zawiadomienia Wydierżawiającego o zakończeniu realizacji prac objętych umową, tj. nie później niż w terminie 7 dni od dnia ich zakończeniu, w tym w szczególności o gotowości do odbioru prac oraz umożliwieniu wzięcia udziału przedstawiciela Wydierżawiającego w czynnościach odbioru końcowego obiektu.
 - n) Zgłaszania Wydierżawiającemu wszelkich awarii, uszkodzeń, katastrof budowlanych oraz ich usuwania w porozumieniu i przy uwzględnieniu wskazówek Wydierżawiającego.
 - o) Terminowego wykonywania wszelkich nakazów i zaleceń odpowiednich władz dotyczących realizacji przedmiotu umowy.
 - p) Utrzymywania czystości i porządku na terenie placu budowy, a także na przedmiocie dzierżawy przez cały okres posiadania przedmiotu umowy, a nadto do dbania i zapewnienia estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy i elementów/obiektów na nim się znajdujących.
 - r) Wybudowania obiektu o estetycznej, harmonijnej architekturze, wkomponowanej w otaczającą przestrzeń. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania inwestycji w zgodzie z tymi kryteriami.
2. Wszelkie roboty budowlane, modernizacyjne, inwestycyjne itp. wymagają każdorazowo uzyskania przez Dzierżawcę pisemnej zgody Wydierżawiającego, a nadto w przypadku gdy jest to wymagane także akceptacji/zgody/pozwolenia innych organów administracyjnych na realizację tych prac przez Dzierżawcę, po uzyskaniu stosownych zezwoleń we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko.
 3. Wydierżawiający zastrzega sobie w każdym czasie prawo kontroli prawidłowości realizacji inwestycji, o której mowa w § 2 ust. 1, zgodnie z zaakceptowanym projektem budowlanym, a Dzierżawca zobowiązany jest do umożliwienia jej wykonania. Za naruszenie tego obowiązku uważa się przypadki braku dostępu na każdym etapie realizacji Harmonogramu do przedmiotu dzierżawy celem dokonania kontroli, o której mowa w zdaniu poprzedzającym.
 4. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji zrealizowanej zgodnie z umową i zaakceptowaną przez Wydierżawiającego dokumentacją w terminie 24 miesięcy od dnia zawarcia umowy, z zastrzeżeniem, że z uwagi na wielkość lub złożoność inwestycji termin ten może być za pisemną zgodą Wydierżawiającego wydłużony do 36 miesięcy.
 5. W razie gdy Dzierżawca nie zrealizuje inwestycji opisanej w umowie i na warunkach w niej określonych w terminie ustalonym w ust. 4 niniejszego paragrafu Wydierżawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100). Niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, Dzierżawca zobowiązany jest

również do zwrotu Wydierżawiającemu wartości kosztów jakie ponieść on będzie musiał ewentualnie w celu uporządkowania przedmiotu dzierżawy, utylizacji, sprzedaży lub usunięcia pozostawionych rzeczy i mienia, uporządkowania terenu.

6. Wydierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, ponad ustalone w umowie kary w razie gdy wartość szkody jest wyższa niż wartość zastrzeżonych kar.
7. Żądanie kary umownej, o której mowa w ust. 5 nie wyklucza prawa do wypowiedzenia umowy zgodnie z § 9 ust. 2.

§ 7

Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu niniejszej umowy:

1. Płacić podatek od nieruchomości według obowiązujących stawek i norm.
2. Ustalić czy zakupione lub wzniesione przez niego obiekty (budynki, budowle) objęte są podatkiem od nieruchomości na mocy przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i w terminie 7 dni od dnia ich zakupu lub wzniesienia zobowiązany jest zawiadomić o tym Wydierżawiającego, podając jednocześnie powierzchnię użytkową, w przypadku zakwalifikowania obiektu do grupy podatkowej – budynków oraz wartość, w przypadku zakwalifikowania obiektu do grupy podatkowej – budowli, które powinny być według Dzierżawcy opodatkowane. Obowiązek ten dotyczy również zmiany sposobu użytkowania, modernizacji oraz rozbiórki budynków i budowli wzniesionych w tym okresie, z tym, że termin zawiadomienia Wydierżawiającego rozpocznie się w tym przypadku począwszy od dnia dokonania zmiany sposobu użytkowania, modernizacji lub zakończenia rozbiórki. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości lub innego podatku wprowadzonego w to miejsce ustawą, w związku z posadowionymi budynkami i budowlami, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Zagospodarować przedmiot dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 oraz warunkami określonymi w § 6.
4. Dzierżawca zapewni swobodny i bezpłatny dostęp Wydierżawiającemu, jego służbom oraz innym podmiotom, działającym na rzecz lub w imieniu Wydierżawiającego do sieci elektroenergetycznych, wodno-kanalizacyjnych, teletechnicznych i innych mediów, przebiegających przez przedmiot dzierżawy, a także do innych elementów znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, w celu ich konserwacji i naprawy, czy też dokonywania wobec nich innych niezbędnych czynności. Z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o obniżenie czynszu.
5. Uzyskać pisemną zgodę Wydierżawiającego na zamieszczenia reklam lub innych nośników o podobnym charakterze, tablic ogłoszeniowych na przedmiocie dzierżawy i obiektach na nich się znajdujących.
6. Prowadzić działalność gospodarczą wskazaną w § 2 na własny rachunek i ryzyko, w związku z czym Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt wszelkich zgód właściwych władz i instytucji oraz wykonywania zobowiązań wynikających z przepisów prawa niezbędnych do zrealizowania inwestycji określonych w niniejszej umowie oraz prowadzenia na przedmiocie umowy działalności określonej w § 2. Dzierżawca zobowiązany jest w związku z tym m. in. do uzyskania pozwolenia na budowę, wykonywania w okresie obowiązywania umowy wszelkich zobowiązań wynikających z przepisów prawa (m. in. z przepisów prawa budowlanego, ochrony środowiska, ppoż), spoczywających najpierw na inwestorze procesu budowlanego, a następnie na zarządcy/posiadaczu obiektów budowlanych, o których mowa w § 2.
7. Przestrzegać norm prawnych dotyczących prowadzonej działalności. Posiadać wszelkie wymagane prawem zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do wykonywania działalności określonej w niniejszej umowie.

8. Utrzymywać czystość i porządek na przedmiocie dzierżawy oraz na dojściu do przedmiotu dzierżawy, a także oczyszczać przedmiot dzierżawy ze śniegu i lodu oraz usuwać błoto i inne zanieczyszczenia. Dbać również o estetyczny wygląd przedmiotu dzierżawy.
9. Zgłaszać i uzgadniać pisemnie z Wyzdierżawiającym każdorazowo przypadek zamknięcia czasowego obiektu.
10. Zapewnić na terenie objętym dzierżawą swobodny dostęp do istniejących sieci ich właścicielom w celu remontów, modernizacji, wymiany i konserwacji, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją przełożyć urządzenia na własny koszt, w uzgodnieniu z właścicielem sieci. Dzierżawca w związku z tym zrzeka się wszelkich roszczeń finansowych i innych w stosunku do Gminy Miasto Świnoujście.
11. Zapewniać bezpieczeństwo działalności prowadzonej na dzierżawionym terenie i osób tam przebywających i w związku z tym Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za szkody i następstwa wypadków oraz innych zdarzeń na przedmiocie dzierżawy.
12. Pokrywać wszelkie wydatki i opłaty związane z eksploatacją i użytkowaniem przedmiotem dzierżawy tj. m. in. wywóz śmieci i nieczystości, ochrona, energia elektryczna i inne media.
13. Umożliwić Wyzdierżawiającemu kontrolę prawidłowości użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem i zakresem wskazanym w umowie. Dzierżawca ma obowiązek udostępnić przedmiot dzierżawy do kontroli na żądanie Wyzdierżawiającego. W celu kontroli Wyzdierżawiający może wejść na teren przedmiotu dzierżawy bez wcześniejszego upoważnienia sądu. W przypadku stwierdzenia rażących nieprawidłowości i naruszeń, Wyzdierżawiający powiadomi o tym pismem Dzierżawcę i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tego terminu upoważnia Wyzdierżawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez wcześniejszego upoważnienia sądu.
14. Nie przelewać jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Wyzdierżawiającego. Bez zgody Wyzdierżawiającego, która może być wyrażona tylko na piśmie, Dzierżawcy nie wolno oddać przedmiotu dzierżawy w całości osobie trzeciej do korzystania, w szczególności do bezpłatnego używania ani też w poddzierżawę. Bez zgody Wyzdierżawiającego wolno oddać część przedmiotu dzierżawy w ramach świadczonych usług wynajmowania miejsc parkingowych.
15. Ubezpieczyć przedmiot dzierżawy oraz działalność prowadzoną na przedmiocie dzierżawy.
16. Zapewnienia na przedmiocie dzierżawy, w tym budynkach, na własny koszt i ryzyko, spełnienia wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej wynikających z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej oraz innych obowiązujących aktów prawnych oraz dokonywania wszelkich przewidzianych prawem czynności związanych z tą ochroną.
17. W przypadku zmiany adresu zamieszkania/korespondencji Dzierżawca winien ten fakt zgłosić Wyzdierżawiającemu w terminie 7 dni. O ile tego nie uczyni pisma wysyłane pod dotychczasowym adresem będą uważane jako doręczone skutecznie.
18. W razie nienależytego wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności określonych w pkt. 5 i 9 niniejszego paragrafu i nie zastosowania się przez niego do wezwania Wyzdierżawiającego do usunięcia naruszeń, Wyzdierżawiający będzie miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu.

NAPRAWY I REMONTY

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżącej konserwacji oraz remontów mających na celu utrzymanie obiektu budowlanego, znajdującego się na przedmiocie dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Wszelkie skutki prac budowlanych na przedmiocie dzierżawy, wykonane bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

zgodnie z wezwaniem Wydierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez Wydierżawiającego, niezależnie od prawa wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, będzie on miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu.

WARUNKI ROZWIĄZANIA UMOWY

§ 9

1. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a) zalega w opłacie czynszu dzierżawnego określonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy lub innych opłat związanych z nieruchomością przez okres trzech miesięcy od daty wymagalności płatności, pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wzywającego do uregulowania należności w terminie 14 dni od dnia jego otrzymania. Przedmiotowe uprawnienie przysługuje Wydierżawiającemu także w przypadku, gdy pomimo uregulowania zaległości czynszowej lub innych należności wynikających z umowy, Dzierżawca dopuszcza się opóźnień z zapłatą czynszu lub innych należności za okres trzech miesięcy częściej niż dwa razy w ciągu roku kalendarzowego.
 - b) wykorzystuje przedmiot dzierżawy sprzecznie z postanowieniami niniejszej umowy pomimo uprzedniego otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 30-dniowy na usunięcie uchybień;
 - c) nie wywiązuje się z któregokolwiek z obowiązków określonych w niniejszej umowie, w szczególności z zobowiązań określonych w § 6 lub § 7 i pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 14-dniowy na usunięcie uchybień, dalej nie wywiązuje się z tych zobowiązań;
 - d) w ciągu 24 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy, nie zagospodaruje przedmiotu umowy zgodnie z § 2 i § 7 pkt. 3;
 - e) w terminie 6 miesięcy liczonych od dnia zawarcia umowy dzierżawy nie przedstawi Wydierżawiającemu koncepcji architektonicznej, o której mowa w § 6 ust. 1 ppkt. a) niniejszej umowy, którą Wydierżawiający zaakceptuje jako podstawę do zlecenia przez Dzierżawcę opracowania projektu budowlanego;
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 7 – dniowego terminu wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a) nie przedstawi lub uzgodni z Wydierżawiającym we wskazanym wyżej terminie Harmonogramu, o którym wyżej mowa w § 6 ust. 1 ppkt b), po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do przedstawienia Harmonogramu w terminie 14 dni od dnia wezwania,
 - b) dokona zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy jak i również zmiany dotyczącej prowadzonej na nim działalności przez Dzierżawcę, bez otrzymania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - c) nie wykona całości prac wyszczególnionych w Harmonogramie w terminie w nim wskazanym, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do wykonania obowiązków określonych w umowie i Harmonogramie w terminie 14 dni od dnia wezwania,
 - d) nie uzyska ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w terminie wskazanym w § 6 ust. 4 umowy po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do wykonania obowiązku w terminie 30 dni od dnia wezwania,
 - e) wykona jakiegokolwiek prace budowlane bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - f) odda przedmiot dzierżawy w całości osobie trzeciej do korzystania, do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od dnia zakończenia dzierżawy (jej rozwiązania lub wygaśnięcia). Zwrot przez Dzierżawcę uporządkowanego przedmiotu dzierżawy wraz z kompletem dokumentacji, kluczami oraz aktualnymi protokołami z badań okresowych instalacji elektrycznych i urządzeń, dokumentacją dotyczącą ochrony przeciwpożarowej, dokumentacją powykonawczą dotyczącą przeprowadzanych przez Dzierżawcę prac budowlanych, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu technicznego przedmiotu dzierżawy.
2. W przypadku stwierdzenia że w dniu wygaśnięcia/rozwiązania/zakończenia umowy dzierżawy obiekt w ocenie Wydierżawiającego, na podstawie opinii technicznej, z uwagi na stan techniczny, nie nadaje się do dalszego prawidłowego użytkowania lub korzystania, Dzierżawca rozbierze obiekt na własny koszt i ryzyko w terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania/wygaśnięcia/zakończenia umowy dzierżawy oraz dokona usunięcia materiałów, rozbiórkowych, uprzątnięcia i wyrównania terenu. Za czas korzystania z Nieruchomości, w celu przeprowadzenia tych prac Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania opłaty w wysokości czynszu opisanego w § 5 ust. 1 pkt a).
3. W przypadku, kiedy Dzierżawca nie wykona zobowiązania wymienionego w ust. 2, Wydierżawiający będzie miał prawo przystąpić do wykonania tych czynności na koszt Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu.
4. W przypadku niestawiennictwa Dzierżawcy lub odmowy podpisu protokołu zdawczo-odbiorczego, Wydierżawiający jest uprawniony do samodzielnego przejęcia przedmiotu umowy, sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego ze skutkiem dla obu stron, a w razie pozostawienia przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy jakiegokolwiek mienia do jego uprzątnięcia i utylizacji na koszt Dzierżawcy bądź sprzedaży ruchomości w imieniu i na rzecz Dzierżawcy na warunkach dowolnie ustalonych przez Wydierżawiającego, bez konieczności wcześniejszego uzyskiwania upoważnienia sądu w tym zakresie. Dzierżawca niniejszym nieodwołanie upoważnia Wydierżawiającego do dokonania czynności wskazanych w niniejszym ustępie.

§ 11

1. W każdym przypadku zakończenia, rozwiązania, odstąpienia lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Wydierżawiający ma prawo żądać usunięcia przez Dzierżawcę i na jego koszt poniesionych na nieruchomości nakładów i przywrócenia stanu poprzedniego, w razie gdy prace zostały wykonane w sposób sprzeczny z umową. W sytuacji gdy okaże się, że Dzierżawca mimo pisemnego wezwania Wydierżawiającego nie dokona w wyznaczonym terminie przywrócenia stanu poprzedniego, Wydierżawiający będzie miał możliwość dokonać tego na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
2. Wydierżawiający może zdecydować o pozostawieniu nakładów lub ich części (także wykonanych sprzecznie z umową), z tym, że Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu ich wartości. Dotyczy to wszystkich nakładów, w tym inwestycyjnych, remontowych i modernizacyjnych, czy też związanych z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności.
3. Ustala się, że w przypadku zakończenia umowy na skutek upływu terminu obowiązywania, rozwiązania jej lub jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron Dzierżawca nie będzie uprawniony do żądania od Wydierżawiającego zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy, w tym związanych z budową obiektu na Nieruchomości.
4. W sytuacji gdy okaże się, że Dzierżawca mimo wezwania Wydierżawiającego nie dokona (w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego) przywrócenia stanu przedmiotu dzierżawy z chwili zawarcia umowy dzierżawy, Wydierżawiający będzie miał prawo tego dokonać na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
5. W przypadku, gdy okaże się, że przywrócenie stanu poprzedniego jest z jakichkolwiek powodów

nieuzasadnione czy utrudnione lub Dzierżawca nie przywróci stanu poprzedniego, Dzierżawcy także nie będzie w żadnym razie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych, czy też związanych z budową obiektu na Nieruchomości, wobec czego zrzeka się roszczeń w tym zakresie. Dzierżawca oświadcza, że uprawnienie Wydierżawiającego nie może być uznane za nadużycie prawa, tj. żądanie przywrócenia stanu poprzedniego czy też brak prawa domagania się zwrotu nakładów, o których mowa powyżej.

§ 12

W przypadku zakończenia umowy na skutek upływu terminu obowiązywania, rozwiązania jej lub jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze Stron, Dzierżawca nie będzie uprawniony do żądania od Wydierżawiającego zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych lub związanych z niniejszą umową, ani nie będzie mu przysługiwać roszczenie o zwrot ewentualnych utraconych korzyści.

§ 13

W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal będzie zajmował przedmiot dzierżawy, Dzierżawca do momentu zwrotu przedmiotu dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości odpowiadającej stawce rynkowej dzierżawy nieruchomości (wraz z zabudową) ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Jeżeli okres bezumownego korzystania będzie krótszy niż miesiąc, należność zostanie obliczona proporcjonalnie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Zmiany umowy oraz jej rozwiązanie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Dzierżawca nie może dokonywać cesji praw wynikających z niniejszej umowy na podmioty trzecie bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem nieważności.
4. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie umowy zostanie uznane przed sąd lub inny uprawniony organ za nieważne, podlegające unieważnieniu, pozbawione mocy prawnej, niezobowiązujące lub niewykonalne, pozostałe postanowienia umowy będą nadal uważane za w pełni obowiązujące i wiążące, a Strony działając w dobrej wierze zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym i wykonalnym, które będzie najpełniej oddawać prawny i ekonomiczny sens pierwotnego zapisu.
5. Prawem właściwym dla niniejszej umowy będzie prawo polskie.
6. Sądem właściwym do rozpoznania spraw związanych z niniejszą umową jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca oraz Wydział Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Świnoujście.

Wydierżawiający

PREZYDENT MIASTA

mgr inż. Janusz Zmurekiewicz

Dzierżawca

Dariusz Stole

DaRest Sp. z o.o.

ul. Królowej Korony Polskiej 3

70-485 Szczecin

NIP 8513195740

otzymane
28 10.2011

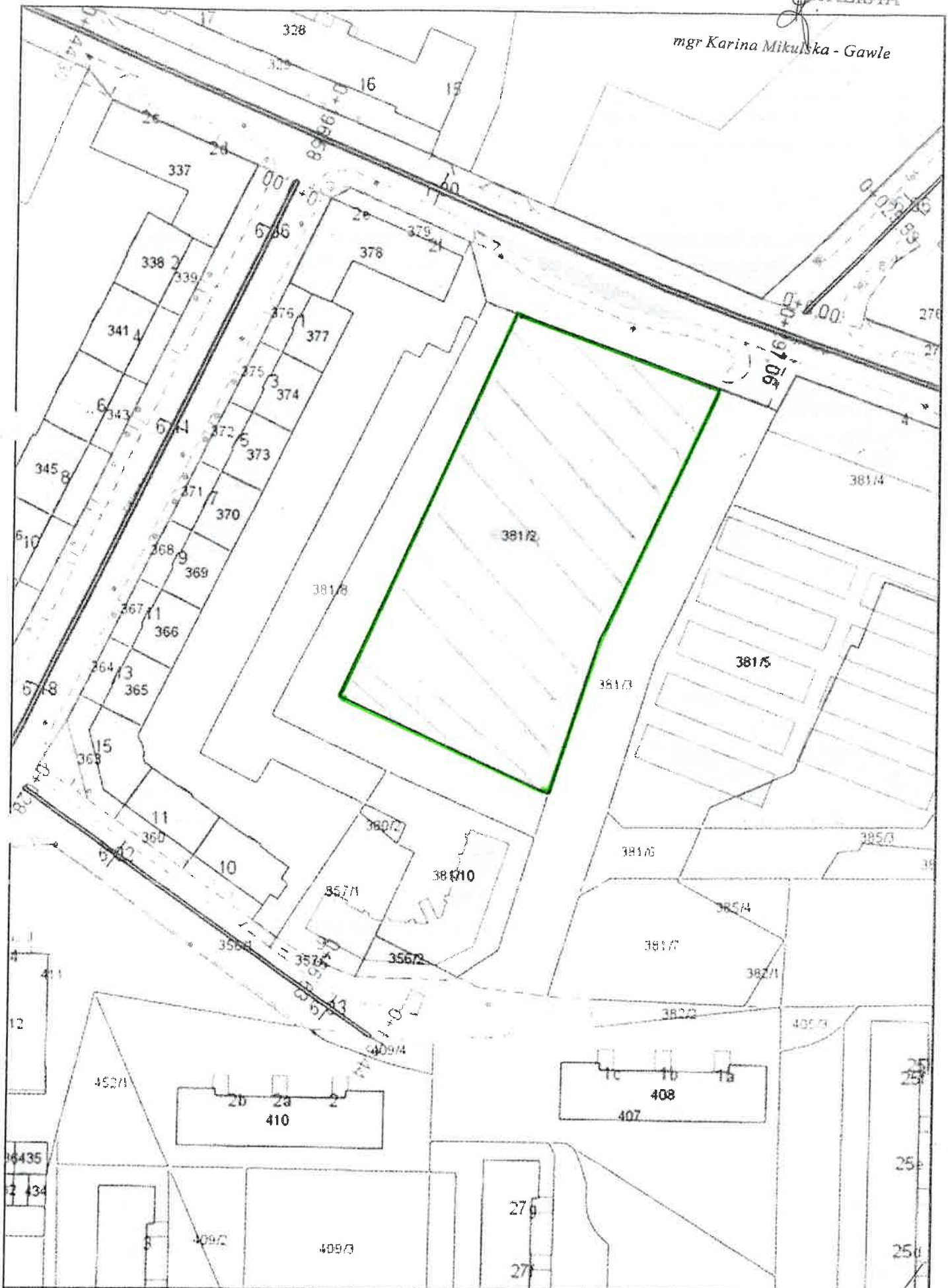
Załącznik do umowy dzierżawy

nr 8085

z dnia 29.10.2021.

podpis GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr Karina Mikułska - Gawle



UMOWA DZIERŻAWY nr 8086

(122474)

zawarta w dniu 29.10. 2021r. w Świnoujściu pomiędzy :

Gminą Miasto Świnoujście reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Świnoujścia –mgr inż. Janusza Żmurkiewicza, zwaną w dalszej treści umowy Wydierżawiającym

a

DAREST Sp. z o.o. z siedzibą: 70 -485 Szczecin, ul. Królowej Korony Polskiej 3,
reprezentowana przez:

Paweł Dominisz Steczakowski - Prezes Zarządu

KRS nr 0000619415, NIP: 851 319 57 40, REGON: 364496996
zwaną w dalszej treści umowy Dzierżawcą.

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Gmina Miasto Świnoujście oświadcza, że jest właścicielem niezabudowanych nieruchomości położonych przy ul. Piastowskiej w Świnoujściu (zwanych dalej Nieruchomością) oznaczonych jako:

- a) działka nr 391/1 o pow. 146 m² - KW nr SZ1W/00024852/6,
 - b) działka nr 388/10 o pow. 1265 m² - SZ1W/00036696/1
 - c) działka nr 371/6 o pow. 761 m² - SZ1W/00026860/9,
- położonych w obrębie ewidencyjnym nr 0006 Miasta Świnoujście.

2. Nieruchomość opisana w ust. 1 znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/186/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 czerwca 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Hołdu Pruskiego, Monte Cassino, Piastowskiej, Marszałka Józefa Piłsudskiego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016r. poz. 3213) oznaczony symbolem: 8 KS – ogólnodostępny budynek parkingu dla 100÷180 samochodów osobowych.

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość opisaną w § 1, o łącznej powierzchni 2157 m², składającą się z działki nr 391/1, nr 388/10 oraz części działki nr 371/6 w obrębie 0006, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej umowy, celem realizacji inwestycji, polegającej na wybudowaniu przez Dzierżawcę w granicach przedmiotu dzierżawy obiektu - parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a następnie zarządzania obiektem posadowionym na przedmiocie umowy.
2. Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na prowadzenie w wybudowanym obiekcie całorocznych usług parkingowych, tj. parkingu czynnego 365 dni w roku 24 h/dobę.
3. W ramach realizacji inwestycji Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście.
4. Dzierżawca będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu określonymu w postanowieniach niniejszej umowy, zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegając obowiązujących przepisów.
5. Każda zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy jak i również zmiana dotycząca prowadzonej na nim działalności przez Dzierżawcę wymaga pisemnej zgody

Wydierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

6. Dzierżawca zobowiązuje się do zabudowy przedmiotu umowy w oparciu o dokumentację projektową i pozwolenie na budowę w terminie 24 miesięcy od dnia podpisania umowy, z zastrzeżeniem, że z uwagi na wielkość lub złożoność inwestycji termin ten może być za pisemną zgodą Wydierżawiającego wydłużony do 36 miesięcy.

§ 3

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy w stanie istniejącym nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy. W przypadku, gdy w tym terminie nie dojdzie do przekazania przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydierżawiający może od umowy odstąpić w terminie kolejnych 14 dni.
2. Dzierżawca oświadcza, że stan faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

OKRES DZIERŻAWY

§ 4

1. Strony postanawiają, że niniejsza umowa dzierżawy zawarta zostaje na okres 30 lat, licząc od pierwszego dnia jej obowiązywania.
2. Termin początkowy obowiązywania umowy Strony określają od dnia 01 listopada 2021r. włącznie.

CZYN SZ DZIERŻAWNY

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu niniejszej umowy płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny miesięczny w wysokości odpowiednio:
 - a) przez okres obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem lit. b):
 $2157\text{m}^2 \times 1,10 \text{ zł netto}/1\text{m}^2 = 2.372,70 \text{ zł netto} + 23\% \text{ VAT tj. } 545,72 \text{ zł} = 2.918,42 \text{ zł brutto}$ miesięcznie,
 - b) przez okres 24 miesięcy licząc od pierwszego dnia obowiązywania umowy:
 $2157\text{m}^2 \times 0,22 \text{ zł netto}/1\text{m}^2 = 474,54 \text{ zł netto} + 23\% \text{ VAT tj. } 109,14 \text{ zł} = 583,68 \text{ zł brutto}$ miesięcznie.

Czynsz płatny miesięcznie do dnia 10 każdego miesiąca z góry na konto Urzędu Miasta: Pekao S.A. w Świnoujściu, ul. Monte Cassino 7, nr konta:

95 1240 3914 1111 0010 0965 0933.

2. W razie uchybienia terminowi płatności czynszu dzierżawnego, Dzierżawcę obciążać będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień zwłoki opóźnienia.
3. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT od czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie zobowiązany do płacenia czynszu określonego w ust. 1 zgodnie ze zmienioną stawką, bez konieczności zawierania aneksu do niniejszej umowy w tym zakresie.
4. Czynsz dzierżawny może być corocznie zmieniany w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres pierwszych trzech kwartałów roku poprzedniego, publikowany w formie komunikatów Prezesa GUS –u w Monitorze Polskim. Pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu 2023 r., a podstawą jej dokonania będzie wskaźnik za 2022 rok. Kolejne waloryzacje dokonywane będą począwszy od stycznia każdego następnego roku. O wysokości dokonanej zmiany Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie.

5. Niezależnie od waloryzacji o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnej zmiany wysokości czynszu z przyczyn niezależnych od Wyzierżawiającego, w szczególności w przypadku powstania nowych lub wzrostu istniejących obciążeń publiczno-prawnych, związanych z przedmiotem dzierżawy – o ich zaistnieniu Wyzierżawiający niezwłocznie powiadomi Dzierżawcę.
6. Zmiana wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 4 i 5 nie wymaga wypowiedzenia umowy i wiążącym dokumentem jest Zawiadomienie o wysokości czynszu dzierżawnego.
7. Dzierżawca nie ma prawa dokonywać potrącenia jakichkolwiek wierzytelności z kwoty czynszu dzierżawnego.

ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY

§ 6

1. W związku z zagospodarowaniem przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) przekazania i uzgodnienia z Wyzierżawiającym koncepcji zagospodarowania nieruchomości, tj. realizacji parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w terminie 6 (sześciu) miesięcy od daty zawarcia umowy dzierżawy.
 - b) przedstawienia i pisemnego uzgodnienia z Wyzierżawiającym harmonogramu prac dotyczących wykonania inwestycji, o której mowa w § 2 ust. 1, w terminie sześciu miesięcy od daty zawarcia umowy dzierżawy. Harmonogram zawierać ma opis konkretnych etapów realizacji inwestycji na przedmiocie dzierżawy z podziałem na „kamienie milowe”, które oznaczać mają zakończenie odpowiedniego etapu prac ze wskazaniem konkretnej daty oraz wskazanie daty końcowej realizacji wszystkich prac. Ponadto zawierać ma wykaz elementów składających się na inwestycję w danym etapie. Zmiana Harmonogramu w zakresie zmiany terminu i zakresu realizacji „kamieni milowych” możliwa jest jedynie po uprzedniej pisemnej akceptacji Wyzierżawiającego.
 - c) Korzystania z terenu, którego dotyczy przedmiot umowy wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji prac związanych z wykonaniem zobowiązań określonych w § 2 ust. 1.
 - d) Wykonania na własny koszt i ryzyko dokumentacji projektowej obejmującej budowę parkingu wielopoziomowego – we wszystkich niezbędnych branżach (architektoniczna, konstrukcyjna, drogowa, sanitarna, elektryczna, zagospodarowanie zielenią, usunięcia kolizji ze wszystkimi sieciami uzbrojenia podziemnego oraz wyposażenie obiektu w niezbędne do funkcjonowania instalacje). Wykonania na własny koszt i ryzyko dokumentacji projektowej (we wszystkich niezbędnych branżach, w tym m.in. drogowej, instalacyjnej w zakresie odwodnienia i oświetlenia, usunięcia ewentualnych kolizji z infrastrukturą istniejącą, zielenią i zagospodarowaniem terenu) dot. dróg dojazdowych od strony ulicy Piastowskiej i Hołdu Pruskiego, oznaczonych w mpzp symbolem 07 KPJ i 08 KPJ oraz dokumentacji projektowej zagospodarowania terenu, oznaczonej w mpzp symbolem 8a ZP, zgodnie z uzgodnioną przez Wyzierżawiającego koncepcją.
 - e) Dzierżawca zobowiązany jest do nieodpłatnego przeniesienia na Wyzierżawiającego własności egzemplarza i autorskich praw majątkowych do projektu drogi dojazdowej od strony ulicy Piastowskiej, drogi dojazdowej od strony ulicy Hołdu Pruskiego oraz zagospodarowania terenu lub udzielenia licencji, a także do podjęcia innych czynności i złożenia wszelkich oświadczeń zmierzających do umożliwienia w oparciu o niniejszy projekt uzyskania stosowanych zezwoleń i realizację inwestycji.
 - f) Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego uzgodnienia i uzyskania pisemnej akceptacji dokumentacji projektowej parkingu i dróg dojazdowych, tj. projektu budowlanego oraz wykonawczego we wszystkich niezbędnych branżach z Wyzierżawiającym jako właścicielem terenu, na którym planowana jest budowa parkingu wielopoziomowego.
 - g) Opracowania na własny koszt mapy dla celów projektowych.



- h) Uzyskania niezbędnych decyzji i zezwoleń, uzgodnień wynikających z przepisów prawa budowlanego na realizację prac w oparciu o dokumentację projektową, o której mowa w ppkt. d) niniejszego paragrafu.
 - i) Wykonania na własny koszt i ryzyko robót budowlanych polegających na budowie parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogi dojazdowej, oznaczonej w mpzp symbolem 07 KPJ, służącej do obsługi nowobudowanego parkingu wielopoziomowego na podstawie zaakceptowanej przez Wydierżawiającego i zatwierdzonej dokumentacji projektowej, o której mowa w ppkt. d), e), f) i g) niniejszego ustępu.
 - j) Dostarczenia Wydierżawiającemu, w terminie 21 dni po zakończeniu robót o których mowa w § 2 ust. 1, potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii dokumentacji budowlanej dotyczącej zrealizowanych prac, w szczególności dokumentacji powykonawczej obejmującej wszelkie dokumenty jakie konieczne są do zgłoszenia obiektu do użytkowania, a nadto dokumentów gwarancyjnych, atestów, certyfikatów i innych dokumentów wskazanych przez Wydierżawiającego, celem umożliwienia Wydierżawiającemu oceny prawidłowości realizacji postanowień umowy. W razie niedostarczenia całości dokumentacji lub dostarczenia jej niepełnej lub nieprawidłowej Wydierżawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia.
 - k) Po zakończeniu/wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od tego dnia, do przekazania Wydierżawiającemu całej dokumentacji potrzebnej do prawidłowej eksploatacji obiektu, w tym dokumentacji budowlanej tj. książki obiektu budowlanego wraz z dokumentacją budowlaną powstałą w trakcie użytkowania obiektu, koniecznej do prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy po zakończeniu/wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w dostarczeniu ww. dokumentacji.
 - l) Wykonania przedmiotu umowy z materiałów budowlanych dopuszczonych do obrotu, zgodnych z polskimi normami i przepisami prawa, posiadającymi atesty, certyfikaty.
 - ł) Przełożenia na własny koszt i ryzyko sieci elektroenergetycznych, wodno-kanalizacyjnych, teletechnicznych i innych w razie ich kolizji z realizowanymi robotami.
 - m) Niezwłocznego zawiadomienia Wydierżawiającego o zakończeniu realizacji prac objętych umową, tj. nie później niż w terminie 7 dni od dnia ich zakończeniu, w tym w szczególności o gotowości do odbioru prac oraz umożliwieniu wzięcia udziału przedstawiciela Wydierżawiającego w czynnościach odbioru końcowego obiektu.
 - n) Zgłaszania Wydierżawiającemu wszelkich awarii, uszkodzeń, katastrof budowlanych oraz ich usuwania w porozumieniu i przy uwzględnieniu wskazówek Wydierżawiającego.
 - o) Terminowego wykonywania wszelkich nakazów i zaleceń odpowiednich władz dotyczących realizacji przedmiotu umowy.
 - p) Utrzymywania czystości i porządku na terenie placu budowy, a także na przedmiocie dzierżawy przez cały okres posiadania przedmiotu umowy, a nadto do dbania i zapewnienia estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy i elementów/obiektów na nim się znajdujących.
 - r) Wybudowania obiektu o estetycznej, harmonijnej architekturze, wkomponowanej w otaczającą przestrzeń. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania inwestycji w zgodzie z tymi kryteriami.
2. Wszelkie roboty budowlane, modernizacyjne, inwestycyjne itp. wymagają każdorazowo uzyskania przez Dzierżawcę pisemnej zgody Wydierżawiającego, a nadto w przypadku gdy jest to wymagane także akceptacji/zgody/pozwolenia innych organów administracyjnych na realizację tych prac przez Dzierżawcę, po uzyskaniu stosownych zezwoleń we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie w każdym czasie prawo kontroli prawidłowości realizacji inwestycji, o której mowa w § 2 ust. 1, zgodnie z zaakceptowanym projektem budowlanym, a Dzierżawca zobowiązany jest do umożliwienia jej wykonania. Za naruszenie tego obowiązku uważa się przypadki braku dostępu na każdym etapie realizacji Harmonogramu do przedmiotu dzierżawy celem dokonania kontroli, o której mowa w zdaniu poprzedzającym.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu

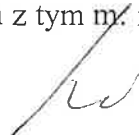
na użytkowanie inwestycji zrealizowanej zgodnie z umową i zaakceptowaną przez Wdzierżawiającego dokumentacją w terminie 24 miesięcy od dnia zawarcia umowy, z zastrzeżeniem, że z uwagi na wielkość lub złożoność inwestycji termin ten może być za pisemną zgodą Wdzierżawiającego wydłużony do 36 miesięcy.

5. W razie gdy Dzierżawca nie zrealizuje inwestycji opisanej w umowie i na warunkach w niej określonych w terminie ustalonym w ust. 4 niniejszego paragrafu Wdzierżawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100). Niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, Dzierżawca zobowiązany jest również do zwrotu Wdzierżawiającemu wartości kosztów jakie ponieść on będzie musiał ewentualnie w celu uporządkowania przedmiotu dzierżawy, utylizacji, sprzedaży lub usunięcia pozostawionych rzeczy i mienia, uporządkowania terenu.
6. Wdzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, ponad ustalone w umowie kary w razie gdy wartość szkody jest wyższa niż wartość zastrzeżonych kar.
7. Żądanie kary umownej, o której mowa w ust. 5 nie wyklucza prawa do wypowiedzenia umowy zgodnie z § 9 ust. 2.

§ 7

Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu niniejszej umowy:

1. Płacić podatek od nieruchomości według obowiązujących stawek i norm.
2. Ustalić czy zakupione lub wzniesione przez niego obiekty (budynki, budowle) objęte są podatkiem od nieruchomości na mocy przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i w terminie 7 dni od dnia ich zakupu lub wzniesienia zobowiązany jest zawiadomić o tym Wdzierżawiającego, podając jednocześnie powierzchnię użytkową, w przypadku zakwalifikowania obiektu do grupy podatkowej – budynków oraz wartość, w przypadku zakwalifikowania obiektu do grupy podatkowej – budowli, które powinny być według Dzierżawcy opodatkowane. Obowiązek ten dotyczy również zmiany sposobu użytkowania, modernizacji oraz rozbiórki budynków i budowli wzniesionych w tym okresie, z tym, że termin zawiadomienia Wdzierżawiającego rozpocznie się w tym przypadku począwszy od dnia dokonania zmiany sposobu użytkowania, modernizacji lub zakończenia rozbiórki. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości lub innego podatku wprowadzonego w to miejsce ustawą, w związku z posadowionymi budynkami i budowlami, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Zagospodarować przedmiot dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 oraz warunkami określonymi w § 6.
4. Dzierżawca zapewni swobodny i bezpłatny dostęp Wdzierżawiającemu, jego służbom oraz innym podmiotom, działającym na rzecz lub w imieniu Wdzierżawiającego do sieci elektroenergetycznych, wodno-kanalizacyjnych, teletechnicznych i innych mediów, przebiegających przez przedmiot dzierżawy, a także do innych elementów znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, w celu ich konserwacji i naprawy, czy też dokonywania wobec nich innych niezbędnych czynności. Z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o obniżenie czynszu.
5. Uzyskać pisemną zgodę Wdzierżawiającego na zamieszczenia reklam lub innych nośników o podobnym charakterze, tablic ogłoszeniowych na przedmiocie dzierżawy i obiektach na nich się znajdujących.
6. Prowadzić działalność gospodarczą wskazaną w § 2 na własny rachunek i ryzyko, w związku z czym Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt wszelkich zgód właściwych władz i instytucji oraz wykonywania zobowiązań wynikających z przepisów prawa niezbędnych do zrealizowania inwestycji określonych w niniejszej umowie oraz prowadzenia na przedmiocie umowy działalności określonej w § 2. Dzierżawca zobowiązany jest w związku z tym m. in. do



- uzyskania pozwolenia na budowę, wykonywania w okresie obowiązywania umowy wszelkich zobowiązań wynikających z przepisów prawa (m. in. z przepisów prawa budowlanego, ochrony środowiska, ppoż), spoczywających najpierw na inwestorze procesu budowlanego, a następnie na zarządcy/posiadaczu obiektów budowlanych, o których mowa w § 2.
7. Przestrzegać norm prawnych dotyczących prowadzonej działalności. Posiadać wszelkie wymagane prawem zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do wykonywania działalności określonej w niniejszej umowie.
 8. Utrzymywać czystość i porządek na przedmiocie dzierżawy oraz na dojeździe do przedmiotu dzierżawy, a także oczyszczać przedmiot dzierżawy ze śniegu i lodu oraz usuwać błoto i inne zanieczyszczenia. Dbać również o estetyczny wygląd przedmiotu dzierżawy.
 9. Zgłaszać i uzgadniać pisemnie z Wydierżawiającym każdorazowo przypadek zamknięcia czasowego obiektu.
 10. Zapewnić na terenie objętym dzierżawą swobodny dostęp do istniejących sieci ich właścicielom w celu remontów, modernizacji, wymiany i konserwacji, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją przełożyć urządzenia na własny koszt, w uzgodnieniu z właścicielem sieci. Dzierżawca w związku z tym zrzeka się wszelkich roszczeń finansowych i innych w stosunku do Gminy Miasto Świnoujście.
 11. Zapewniać bezpieczeństwo działalności prowadzonej na dzierżawionym terenie i osób tam przebywających i w związku z tym Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za szkody i następstwa wypadków oraz innych zdarzeń na przedmiocie dzierżawy.
 12. Pokrywać wszelkie wydatki i opłaty związane z eksploatacją i użytkowaniem przedmiotem dzierżawy tj. m. in. wywóz śmieci i nieczystości, ochrona, energia elektryczna i inne media.
 13. Umożliwiać Wydierżawiającemu kontrolę prawidłowości użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem i zakresem wskazanym w umowie. Dzierżawca ma obowiązek udostępnić przedmiot dzierżawy do kontroli na żądanie Wydierżawiającego. W celu kontroli Wydierżawiający może wejść na teren przedmiotu dzierżawy bez wcześniejszego upoważnienia sądu. W przypadku stwierdzenia rażących nieprawidłowości i naruszeń, Wydierżawiający powiadomi o tym pismem Dzierżawcę i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tego terminu upoważnia Wydierżawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez wcześniejszego upoważnienia sądu.
 14. Nie przelewać jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Wydierżawiającego. Bez zgody Wydierżawiającego, która może być wyrażona tylko na piśmie, Dzierżawcy nie wolno oddać przedmiotu dzierżawy w całości osobie trzeciej do korzystania, w szczególności do bezpłatnego używania ani też w poddzierżawę. Bez zgody Wydierżawiającego wolno oddać część przedmiotu dzierżawy w ramach świadczonych usług wynajmowania miejsc parkingowych.
 15. Ubezpieczyć przedmiot dzierżawy oraz działalność prowadzoną na przedmiocie dzierżawy.
 16. Zapewnienia na przedmiocie dzierżawy, w tym budynkach, na własny koszt i ryzyko, spełnienia wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej wynikających z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej oraz innych obowiązujących aktów prawnych oraz dokonywania wszelkich przewidzianych prawem czynności związanych z tą ochroną.
 17. W przypadku zmiany adresu zamieszkania/korespondencji Dzierżawca winien ten fakt zgłosić Wydierżawiającemu w terminie 7 dni. O ile tego nie uczyni pisma wysyłane pod dotychczasowym adresem będą uważane jako doręczone skutecznie.
 18. W razie nienależytego wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności określonych w pkt. 5 i 9 niniejszego paragrafu i nie zastosowania się przez niego do wezwania Wydierżawiającego do usunięcia naruszeń, Wydierżawiający będzie miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu.

NAPRAWY I REMONTY

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżącej konserwacji oraz remontów mających na celu utrzymanie obiektu budowlanego, znajdującego się na przedmiocie dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Wszelkie skutki prac budowlanych na przedmiocie dzierżawy, wykonane bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt i ryzyko Dzierżawcy, zgodnie z wezwaniem Wyzdierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez Wyzdierżawiającego, niezależnie od prawa wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, będzie on miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu.

WARUNKI ROZWIĄZANIA UMOWY

§ 9

1. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Wyzdierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a) zalega w opłacie czynszu dzierżawnego określonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy lub innych opłat związanych z nieruchomością przez okres trzech miesięcy od daty wymagalności płatności, pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wzywającego do uregulowania należności w terminie 14 dni od dnia jego otrzymania. Przedmiotowe uprawnienie przysługuje Wyzdierżawiającemu także w przypadku, gdy pomimo uregulowania zaległości czynszowej lub innych należności wynikających z umowy, Dzierżawca dopuszcza się opóźnień z zapłatą czynszu lub innych należności za okres trzech miesięcy częściej niż dwa razy w ciągu roku kalendarzowego.
 - b) wykorzystuje przedmiot dzierżawy sprzecznie z postanowieniami niniejszej umowy pomimo uprzedniego otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 30-dniowy na usunięcie uchybień;
 - c) nie wywiązuje się z któregokolwiek z obowiązków określonych w niniejszej umowie, w szczególności z zobowiązań określonych w § 6 lub § 7 i pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 14-dniowy na usunięcie uchybień, dalej nie wywiązuje się z tych zobowiązań;
 - d) w ciągu 24 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy, nie zagospodaruje przedmiotu umowy zgodnie z § 2 i § 7 pkt. 3;
 - e) w terminie 6 miesięcy liczonych od dnia zawarcia umowy dzierżawy nie przedstawi Wyzdierżawiającemu koncepcji architektonicznej, o której mowa w § 6 ust. 1 ppkt. a) niniejszej umowy, którą Wyzdierżawiający zaakceptuje jako podstawę do zlecenia przez Dzierżawcę opracowania projektu budowlanego;
3. Wyzdierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a) nie przedstawi lub uzgodni z Wyzdierżawiającym we wskazanym wyżej terminie Harmonogramu, o którym wyżej mowa w § 6 ust. 1 ppkt b), po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do przedstawienia Harmonogramu w terminie 14 dni od dnia wezwania,
 - b) dokona zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy jak i również zmiany dotyczącej prowadzonej na nim działalności przez Dzierżawcę, bez otrzymania uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego,
 - c) nie wykona całości prac wyszczególnionych w Harmonogramie w terminie w nim wskazanym, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do wykonania obowiązków określonych w umowie i Harmonogramie w terminie 14 dni od dnia wezwania,

- d) nie uzyska ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w terminie wskazanym w § 6 ust. 4 umowy po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do wykonania obowiązku w terminie 30 dni od dnia wezwania
- e) wykona jakiegokolwiek prace budowlane bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
- f) odda przedmiot dzierżawy w całości osobie trzeciej do korzystania, do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od dnia zakończenia dzierżawy (jej rozwiązania lub wygaśnięcia). Zwrot przez Dzierżawcę uporządkowanego przedmiotu dzierżawy wraz z kompletem dokumentacji, kluczami oraz aktualnymi protokołami z badań okresowych instalacji elektrycznych i urządzeń, dokumentacją dotyczącą ochrony przeciwpożarowej, dokumentacją powykonawczą dotyczącą przeprowadzanych przez Dzierżawcę prac budowlanych, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu technicznego przedmiotu dzierżawy.
2. W przypadku stwierdzenia że w dniu wygaśnięcia/rozwiązania/zakończenia umowy dzierżawy obiekt w ocenie Wydierżawiającego, na podstawie opinii technicznej, z uwagi na stan techniczny, nie nadaje się do dalszego prawidłowego użytkowania lub korzystania, Dzierżawca rozbierze obiekt na własny koszt i ryzyko w terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania/wygaśnięcia/zakończenia umowy dzierżawy oraz dokona usunięcia materiałów, rozbiórkowych, uprzątnięcia i wyrównania terenu. Za czas korzystania z Nieruchomości, w celu przeprowadzenia tych prac Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania opłaty w wysokości czynszu opisanego w § 5 ust. 1 pkt a).

W przypadku, kiedy Dzierżawca nie wykona zobowiązania wymienionego w ust. 2, Wydierżawiający będzie miał prawo przystąpić do wykonania tych czynności na koszt Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu.

3. W przypadku niestawiennictwa Dzierżawcy lub odmowy podpisu protokołu zdawczo-odbiorczego, Wydierżawiający jest uprawniony do samodzielnego przejęcia przedmiotu umowy, sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego ze skutkiem dla obu stron, a w razie pozostawienia przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy jakiegokolwiek mienia do jego uprzątnięcia i utylizacji na koszt Dzierżawcy bądź sprzedaży ruchomości w imieniu i na rzecz Dzierżawcy na warunkach dowolnie ustalonych przez Wydierżawiającego, bez konieczności wcześniejszego uzyskiwania upoważnienia sądu w tym zakresie. Dzierżawca niniejszym nieodwołanie upoważnia Wydierżawiającego do dokonania czynności wskazanych w niniejszym ustępie.

§ 11

1. W każdym przypadku zakończenia, rozwiązania, odstąpienia lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Wydierżawiający ma prawo żądać usunięcia przez Dzierżawcę i na jego koszt poniesionych na nieruchomości nakładów i przywrócenia stanu poprzedniego, w razie gdy prace zostały wykonane w sposób sprzeczny z umową. W sytuacji gdy okaże się, że Dzierżawca mimo pisemnego wezwania Wydierżawiającego nie dokona w wyznaczonym terminie przywrócenia stanu poprzedniego, Wydierżawiający będzie miał możliwość dokonać tego na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
2. Wydierżawiający może zdecydować o pozostawieniu nakładów lub ich części (także wykonanych sprzecznie z umową), z tym, że Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu ich wartości. Dotyczy to wszystkich nakładów, w tym inwestycyjnych, remontowych i modernizacyjnych, czy też związanych z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności.
3. Ustala się, że w przypadku zakończenia umowy na skutek upływu terminu obowiązywania, rozwiązania jej lub jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron Dzierżawca nie będzie uprawniony do żądania od Wydierżawiającego zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych

na przedmiot dzierżawy, w tym związanych z budową obiektu na Nieruchomości.

4. W sytuacji gdy okaże się, że Dzierżawca mimo wezwania Wydierżawiającego nie dokona (w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego) przywrócenia stanu przedmiotu dzierżawy z chwili zawarcia umowy dzierżawy, Wydierżawiający będzie miał prawo tego dokonać na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu
5. W przypadku, gdy okaże się, że przywrócenie stanu poprzedniego jest z jakichkolwiek powodów nieuzasadnione czy utrudnione lub Dzierżawca nie przywróci stanu poprzedniego, Dzierżawcy także nie będzie w żadnym razie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych, czy też związanych z budową obiektu na Nieruchomości, wobec czego zrzeka się roszczeń w tym zakresie. Dzierżawca oświadcza, że uprawnienie Wydierżawiającego nie może być uznane za nadużycie prawa, tj. żądanie przywrócenia stanu poprzedniego czy też brak prawa domagania się zwrotu nakładów, o których mowa powyżej.

§ 12

W przypadku zakończenia umowy na skutek upływu terminu obowiązywania, rozwiązania jej lub jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze Stron, Dzierżawca nie będzie uprawniony do żądania od Wydierżawiającego zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych lub związanych z niniejszą umową, ani nie będzie mu przysługiwać roszczenie o zwrot ewentualnych utraconych korzyści.

§ 13

W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal będzie zajmował przedmiot dzierżawy, Dzierżawca do momentu zwrotu przedmiotu dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości odpowiadającej stawce rynkowej dzierżawy nieruchomości (wraz z zabudową) ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Jeżeli okres bezumownego korzystania będzie krótszy niż miesiąc, należność zostanie obliczona proporcjonalnie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Zmiany umowy oraz jej rozwiązanie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Dzierżawca nie może dokonywać cesji praw wynikających z niniejszej umowy na podmioty trzecie bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem nieważności.
4. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie umowy zostanie uznane przed sąd lub inny uprawniony organ za nieważne, podlegające unieważnieniu, pozbawione mocy prawnej, niezobowiązujące lub niewykonalne, pozostałe postanowienia umowy będą nadal uważane za w pełni obowiązujące i wiążące, a Strony działając w dobrej wierze zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym i wykonalnym, które będzie najpełniej oddawać prawny i ekonomiczny sens pierwotnego zapisu.
5. Prawem właściwym dla niniejszej umowy będzie prawo polskie.
6. Sądem właściwym do rozpoznania spraw związanych z niniejszą umową jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca oraz Wydział Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Świnoujście.

Wydierżawiający

PREZES MIASTA

mgr inż. Janusz Zmąglenczyk

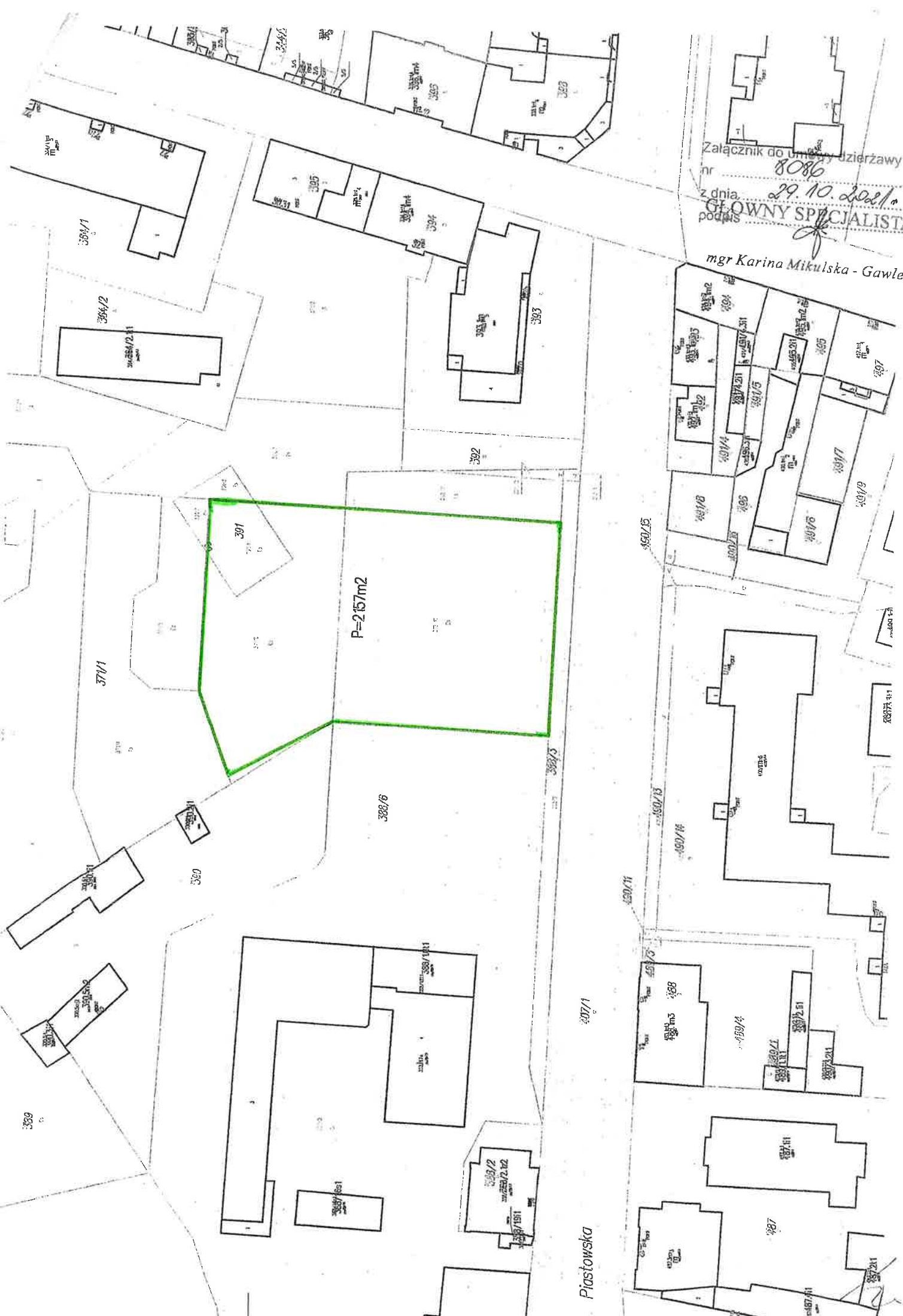
GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr Karina Miłulska - Gawle

Dzierżawca

Dariusz Stojak

DaRest Sp. z o.o.
ul. Królowej Korony Polskiej 3
70-485 Szczecin
NIP 8513195740



Załącznik do Umowy Dzierżawy
nr 8086
z dnia 29.10.2021 r.
GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr Karina Mikulska - Gawle

Piastowska