PREZYDENT
MIASTA ŚWINOUJŚCIE

Świnoujście, 24 stycznia 2023 r.

WO-KP.0003.9.2023

Pani
Joanna Agatowska
Radna Miasta Świnoujście

dotyczy: odpowiedź na złożone zapytanie nr 204/VIII/2023 z dnia 11 stycznia 2023 r.

Odpowiadając na Pani zapytanie z dnia 11 stycznia 2023 r. w załączeniu przekazuję: kserokopię umowy dzierżawy nr 8339 z dnia 30.12.2022 r., zawartej na grunt, stanowiący działkę nr 145/23 w obrębie 0002, przy ul. Uzdrowiskowej w Świnoujściu, z przeznaczeniem na wybudowanie przez Dzierżawcę parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a następnie zarządzania obiektem posadowionym na przedmiocie dzierżawy.

z upowaznienia
z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Barbara Michalska
Zastępca Prezydenta

Do wiadomości:
1. Przewodnicząca Rady Miasta
2. WO- KP

Urząd Miasta Świnoujście
Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami
ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świnoujście
tel. 91 327 86 23, e-mail wen@um.swinoujscie.pl
Pracownik prowadzący sprawę: Karina Mikulska- Gawle

UMOWA DZIERŻAWY nr 8339

zawarta w dniu 30.12. 2022r. w Świnoujściu pomiędzy:
Gminą Miasto Świnoujście reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Świnoujścia –mgr inż. Janusza Żmurkiewicza, zwaną w dalszej treści umowy Wydzierżawiającym
a
Park System Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Świnoujściu, przy ul. Armii Krajowej 14B IIIp., 72 -600 Świnoujście, posługującą się NIP: 855 159 93 62, REGON: 384211104, zarejestrowaną pod numerem KRS: 0000801147, reprezentowaną łącznie przez Prezesa Zarządu Komplementariusza Jana Szałagana i Członka Zarządu Komplementariusza Arsena Trochimczuka
zwaną w dalszej treści umowy Dzierżawcą.

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Gmina Miasto Świnoujście oświadcza, że jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Uzdrowiskowej w Świnoujściu (zwaną dalej Nieruchomością) oznaczoną jako działka nr 145/23 o pow. 8`164 m^2 - KW nr SZ1W/00021129/8, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 0002 Miasta Świnoujście.
2. Nieruchomość opisana w ust. 1 znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miastą Świnoujście, przyjęty Uchwałą Nr XLVIII/384/2013 Rady Miasta Świnoujście z dnia 19 grudnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – rejon Basenu Północnego i fortów (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014r, poz. 468) oznaczony symbolem: 18 KS – ogólnodostępny budynek parkingu dla 250÷500 samochodów osobowych.

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość opisaną w § 1, o powierzchni **8 164 m^2**, stanowiącą działkę nr 145/23 w obrębie 0002, 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, a Dzierżawca, z zastrzeżeniem postanowień niniejszej umowy, zobowiązany jest do prowadzenia tego rodzaju działalności i na tych zasadach przez cały okres obowiązywania umowy
3. W ramach realizacji inwestycji Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, tj. budowy parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
4. Dzierżawca będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu określonemu 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 Wydzierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego w trybie

natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że stan prawny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. Nadto oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym nieruchomości, w tym stanem technicznym i wyglądem przedmiotu dzierżawy, w związku z czym nie będzie wnosił zastrzeżeń do zastanej sytuacji faktycznej nieruchomości.
2. 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, Wydzierżawiający może od umowy odstąpić w terminie kolejnych 30 dni.
3. W razie odstąpienia od umowy przez Wydzierżawiającego z przyczyn opisanych w ust. 2 Wydzierżawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 5000 zł. Strony ustalają, że na poczet zapłaty kary umownej Wydzierżawiający może zaliczyć należność wpłaconą przez Dzierżawcę tytułem wadium, bez konieczności składania w związku z tym dodatkowych oświadczeń.

OKRES DZIERŻAWY

§ 4

1. Strony postanawiają, że niniejsza umowa dzierżawy zawarta zostaje na określony, tj. do dnia 31 grudnia 2052 roku.
2. Termin początkowy obowiązywania umowy Strony określają od dnia 01 stycznia 2023 roku.

CZYNSZ DZIERŻAWNY

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu niniejszej umowy płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny miesięczny w wysokości odpowiednio:

   a) przez okres obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem lit. b):
   8 164m^2 x 5,90 zł netto za 1m^2 = 48 167,60 zł netto + podatek VAT 23% tj. 11 078,55 zł = 59 246,15 zł brutto miesięcznie,
   b) przez okres 36 miesięcy (20% wylicytowanej stawki netto określonej w pkt a) tj. od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2025 r.:
   8 164m^2 x 1,18 zł netto za 1m^2 = 9 633,52 zł netto + podatek VAT 23% tj. 2 215,71 zł = 11 849,23 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. Pierwszy czynsz naliczany będzie od pierwszego dnia obowiązywania umowy.
3. W razie uchybienia terminowi płatności czynszu dzierżawnego, Dzierżawcę obciążać będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
4. 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.
5. Czynsz dzierżawny może być corocznie waloryzowany 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. O wysokości dokonanej zmiany Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie.

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

ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY

§ 6

1. W związku z obowiązkiem zagospodarowania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do:

a) przekazania i uzgodnienia z Wydzierżawiającym koncepcji zagospodarowania nieruchomości (Koncepcja), 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 Wydzierżawiającym 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 Wydzierżawiającego;

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).

e) 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 Wydzierżawiającym jako właścicielem terenu, na którym planowana jest budowa parkingu wielopoziomowego.

f) opracowania na własny koszt mapy dla celów projektowych.

g) 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.

h) wykonania na własny koszt i ryzyko robót budowlanych polegających na budowie parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą na podstawie zaakceptowanej pisemnie przez Wydzierżawiającego i zatwierdzonej dokumentacji projektowej, o której mowa w ppkt. d), e), f) i g) niniejszego ustępu.

i) dostarczenia Wydzierżawiającemu, w terminie 21 dni po zakończeniu robót o których mowa w § 2 ust. 1, potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii dokumentacji budowalnej 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

Wydzierżawiającego, celem umożliwienia Wydzierżawiającemu oceny prawidłowości realizacji postanowień umowy. W razie niedostarczenia całości dokumentacji lub dostarczenia jej niepełnej lub nieprawidłowej Wydzierżawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia.

j) po zakończeniu/wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od tego dnia, do przekazania Wydzierżawiającemu 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.

k) wykonania przedmiotu umowy z materiałów budowalnych dopuszczonych do obrotu, zgodnych z polskimi normami i przepisami prawa, posiadającymi atesty, certyfikaty.

l) przełożenia na własny koszt i ryzyko sieci elektroenergetycznych, wodno- kanalizacyjnych, teletechnicznych i innych w razie ich kolizji z realizowanymi robotami.

ł) niezwłocznego zawiadomienia Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego w czynnościach odbioru końcowego obiektu.

m) zgłaszania Wydzierżawiającemu wszelkich awarii, uszkodzeń, katastrof budowalnych oraz ich usuwania w porozumieniu i przy uwzględnieniu wskazówek Wydzierżawiającego.

n) terminowego wykonywania wszelkich nakazów i zaleceń odpowiednich władz dotyczących realizacji przedmiotu umowy.

o) 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.

p) 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., poza wymienionymi w ust. 1, wymagają każdorazowo uzyskania przez Dzierżawcę pisemnej zgody Wydzierżawiającego, 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. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego dokumentacją w terminie **36 miesięcy** od dnia zawarcia umowy.
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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającemu wartości kosztów jakie będzie on musiał ewentualnie ponieść w celu uporządkowania przedmiotu dzierżawy, utylizacji, sprzedaży lub usunięcia pozostawionych rzeczy i mienia, uporządkowania terenu.
6. 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 Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu, jego służbom oraz innym podmiotom, działającym na rzecz lub w imieniu Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającym 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 Wydzierżawiającemu kontrolę prawidłowości użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem i zakresem wskazanym w umowie. Dzierżawca ma obowiązek udostępnić przedmiot dzierżawy do kontroli na żądanie Wydzierżawiającego. W celu kontroli Wydzierżawiający może wejść na teren przedmiotu dzierżawy bez wcześniejszego upoważnienia sądu. W przypadku stwierdzenia rażących nieprawidłowości i naruszeń, Wydzierżawiający powiadomi o tym pismem Dzierżawcę i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tego terminu upoważnia Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego. Bez zgody Wydzierżawiającego, 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, najem. Bez zgody Wydzierżawiającego wolno oddać część przedmiotu dzierżawy w ramach świadczonych usług wynajmowania miejsc parkingowych.
15. Ubezpieczyć przedmiot dzierżawy oraz działalność prowadzoną na przedmiocie dzierżawy, na kwotę nie niższą niż wartość rynkowa obiektu wznoszonego 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/siedziby/korespondencji Dzierżawca winien ten fakt zgłosić Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego do usunięcia naruszeń, Wydzierżawiający będzie miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu.
19. Dzierżawca będzie ponosił konsekwencje wynikające z nałożonych na Wydzierżawiającego kar przez uprawnione organy, w przypadku gdy do nałożenia tych kar doszło w wyniku naruszenia przepisów dotyczących ochrony środowiska spowodowanego działalnością Dzierżawcy.
20. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania przedmiotu dzierżawy. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub rażących naruszeń w użytkowaniu przedmiotu dzierżawy, w tym także w zakresie ochrony środowiska, Wydzierżawiający powiadomi o tym pisemnie Dzierżawcę i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tego terminu upoważnia Wydzierżawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt i ryzyko Dzierżawcy (bez wcześniejszego upoważnienia sądu). Niezależnie od tego Wydzierżawiającemu przysługuje w takim wypadku prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

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 Wydzierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt i ryzyko Dzierżawcy,

zgodnie z wezwaniem Wydzierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez Wydzierżawiającego, 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.

3. Przeprowadzenie robót budowlanych w obrębie przedmiotu dzierżawy, w tym z opisanymi w Koncepcji, obliguje Dzierżawcę do:

a) powiadomienia Wydzierżawiającego w formie pisemnej o zamiarze wykonania robót budowlanych

b) niezwłocznego pisemnego zawiadomienia Wydzierżawiającego o zakończeniu robót i odbiorze prac wraz z przekazaniem dokumentacji powykonawczej,

c) przekazania Wydzierżawiającemu, innej poza powykonawczą dokumentacji, związanej z przeprowadzanymi robotami i udzielenia informacji celem umożliwienia Wydzierżawiającemu prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy, w szczególności kopii dziennika budowy.

4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku zniszczeń spowodowanych niewłaściwą pielęgnacją terenów zieleni, drzew lub krzewów, bądź zniszczeń wynikłych z wykonywania robót ziemnych oraz powstałych w wyniku użycia sprzętu mechanicznego, urządzeń technicznych lub niewłaściwego zastosowania środków chemicznych w sposób szkodliwy dla roślinności.

5. Dzierżawca jest odpowiedzialny za zanieczyszczenie środowiska naturalnego terenów także niestanowiących przedmiotu dzierżawy. W przypadku ich zanieczyszczenia i stwierdzenia, że wynika to z działalności Dzierżawcy lub jego kontrahentów, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia zanieczyszczenia oraz rekultywacji terenu oraz ponoszenia kosztów z tym związanych pod rygorem wykonania tego przez Wydzierżawiającego na koszt Dzierżawcy bez konieczności uzyskania uprzedniej zgody sądu.

WARUNKI ROZWIĄZANIA UMOWY

§ 9

1. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającemu także w przypadku, gdy pomimo uregulowania zaległości czynszowej lub innych należności wynikających z umowy, Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia 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 36 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy, nie zagospodaruje przedmiotu umowy zgodnie z umową, w szczególności § 2 i 6;

e) w terminie 6 miesięcy liczonych od dnia zawarcia umowy dzierżawy nie przedstawi Wydzierżawiającemu koncepcji architektonicznej, o której mowa w § 6 ust. 1 ppkt. a) niniejszej umowy, którą Wydzierżawiający zaakceptuje jako podstawę do zlecenia przez Dzierżawcę opracowania projektu budowlanego,

f) nie przedstawi lub uzgodni z Wydzierżawiającym 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 od dnia wezwania.

3. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 7 – dniowego terminu wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, w przypadku gdy Dzierżawca:

a) dokona zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy jak i również zmiany dotyczącej prowadzonej na nim działalności przez Dzierżawcę, bez otrzymania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
b) 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,
c) 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
d) wykona jakiekolwiek prace budowlane bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
e) wbrew postanowieniom umowy odda bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego przedmiot dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do korzystania, w szczególności do bezpłatnego używania,
f) faktycznego zaprzestania przez okres co najmniej 90 dni prowadzenia w przedmiocie dzierżawy działalności opisanej w § 2 umowy.

§ 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 Wydzierżawiającego, 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 odpowiadającej stawce czynszu opisanego w § 5 ust. 1 pkt a).
3. W przypadku, kiedy Dzierżawca nie wykona zobowiązania wymienionego w ust. 2, Wydzierżawiający będzie miał prawo przystąpić do wykonania tych czynności na koszt Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu.
W przypadku niestawiennictwa Dzierżawcy lub odmowy podpisu protokołu zdawczo-odbiorczego, Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego przejęcia przedmiotu umowy, sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego ze skutkiem dla obu stron, a w razie pozostawienia przez Dzierżawcę na 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 Wydzierżawiającego, bez konieczności

wcześniejszego uzyskiwania upoważnienia sądu w tym zakresie. Dzierżawca niniejszym nieodwołanie upoważnia Wydzierżawiającego do dokonania czynności wskazanych w niniejszym ustępie.

§ 11

1. W każdym przypadku zakończenia, rozwiązania, odstąpienia lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Wydzierżawiający 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 lub prawem. W sytuacji gdy okaże się, że Dzierżawca mimo pisemnego wezwania Wydzierżawiającego nie dokona w wyznaczonym terminie przywrócenia stanu poprzedniego, Wydzierżawiający będzie miał możliwość dokonać tego na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
2. W każdym przypadku zakończenia, rozwiązania, odstąpienia lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego nie dokona (w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego) przywrócenia stanu przedmiotu dzierżawy z chwili zawarcia umowy dzierżawy, Wydzierżawiający będzie miał prawo tego dokonać na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienie 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego 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, wbrew jej postanowieniom, Dzierżawca nadal będzie zajmował przedmiot dzierżawy, Dzierżawca do momentu zwrotu przedmiotu dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu 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.

KAUCJA

§ 14

1. W celu zabezpieczenia przez Dzierżawcę płatności wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy a także z tytułu ewentualnego zniszczenia, uszkodzenia itp. przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu nieoprocentowaną kaucję w wysokości 50 000,00 zł.
2. Część wpłaconego wadium (w wysokości 50 000,00 zł) z przetargu przeprowadzonego na przedmiotową nieruchomość zostanie przeksięgowana na poczet kaucji.
3. Wydzierżawiający może potrącić z kaucji dowolnie wybrane wymagalne wobec Dzierżawcy roszczenia wynikające z niniejszej umowy, bez konieczności wcześniejszego wezwania, składając Dzierżawcy pisemne oświadczenie o potrąceniu. Dzierżawca ma obowiązek uzupełnić kaucję do pierwotnej wysokości w terminie 7 dni od daty doręczenia oświadczenia, o którym wyżej mowa, pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.
4. W razie zakończenia obowiązywania umowy kwota kaucji w przypadku braku jej wcześniejszego wykorzystania na zaspokojenie roszczeń Wydzierżawiającego zostanie zwrócona bez waloryzacji Dzierżawcy nie później niż w terminie 21 dni od daty protokolarnego zwrotu przedmiotu umowy, na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

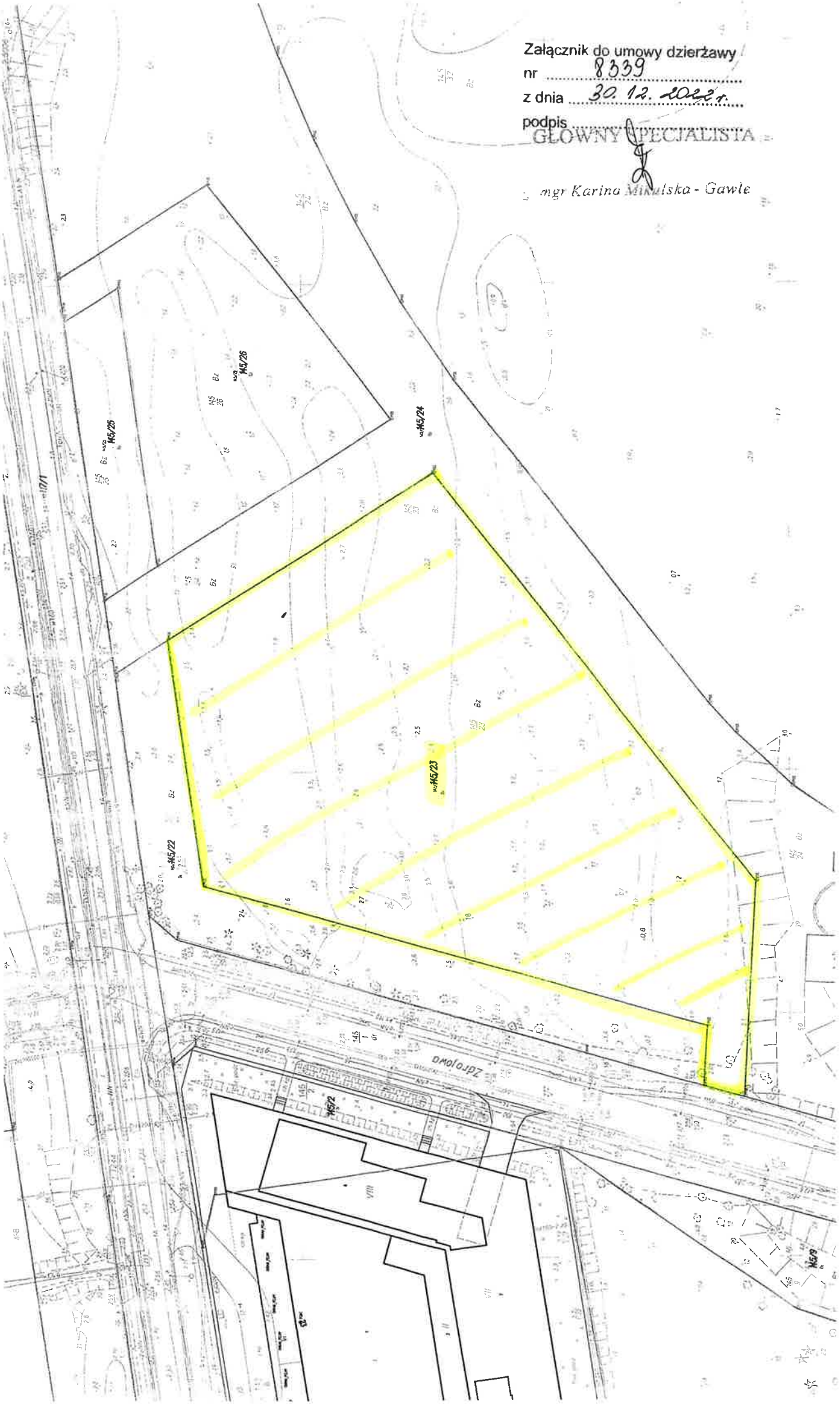
§ 15

1. Zmiany umowy oraz jej rozwiązanie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wydzierżawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych ponad ustalone w umowie kwoty kar w sytuacji gdy wartość szkody przewyższa kwotę zastrzeżonej kary. Zastrzeżone kwoty kar umownych dochodzone mogą być przez Wydzierżawiającego również w razie wygaśnięcia/wypowiedzenia/rozwiązania niniejszej umowy.
3. Dzierżawca nie może dokonywać cesji praw wynikających z niniejszej umowy na podmioty trzecie bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem nieważności.
4. Jeżeli jakiekolwiek postanowienie umowy zostanie uznane przez 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 Wydzierżawiającego.
7. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca oraz Wydział Podatków i Opłat Lokalnych oraz Wydział Ochrony Środowiska i Leśnictwa Urzędu Miasta Świnoujście.

Wydzierżawiający

PREZYDENT MIASTA
mgr inż. Janusz Żmurkiewicz
.....

Dzierżawca

.....

Załącznik do umowy dzierżawy
nr 8339
z dnia 30.12.2022 r.
podpis
GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr Karina Mikulska - Gawle