

Załącznik nr 4 do „Regulaminu przetargu na dzierżawę działki przy ul. Karsiborskiej 12 w Świnoujściu z przeznaczeniem na płatny parking – II nieograniczony przetarg ustny”

UMOWA DZIERŻAWY NR.....

zawarta w dniu 2023 r. w Świnoujściu pomiędzy:

TBS LOKUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000851315, z siedzibą w Świnoujściu (72-600 Świnoujście), ul. Wyspiańskiego 35C, NIP: 855-160-06-39,

zwaną dalej **Wydzierżawiającym,**

reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – **Panią Jolantę Kraszewską - Jurkowską**

a

.....
.....
.....
.....

zwanym w dalszej treści umowy **Dzierżawcą,**
o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w Świnoujściu przy ul. Karsiborskiej 12, o łącznej powierzchni użytkowej 11 296 m², działka nr 175/6 w obrębie ewidencyjnym nr 0010 Gminy Miasto Świnoujście, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer SZ1W/00056956/8.
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę działkę, o której mowa w ust. 1, oznaczoną na Załączniku nr 2 do niniejszej umowy, zwaną dalej „Przedmiotem dzierżawy”.

§ 2

Strony zgodnie postanawiają, że wyłącznym celem zawarcia niniejszej umowy jest realizacja wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą a następnie prowadzenie przez Wydzierżawiającego na Przedmiocie dzierżawy odpłatnego parkingu dla pojazdów osobowych i ciężarowych.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot dzierżawy i jego stan są mu dokładnie znane i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych mogących ujawnić się w przyszłości.
2. Dzierżawca oświadcza, że prowadzi działalność na własny rachunek i ryzyko, w związku z czym zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód przewidzianych przepisami prawa.
3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że na dzień zawarcia niniejszej umowy zlokalizowane na terenie Przedmiotu dzierżawy:

Załącznik nr 4 do „Regulaminu przetargu na dzierżawę działki przy ul. Karsiborskiej 12 w Świnoujściu z przeznaczeniem na płatny parking – II nieograniczony przetarg ustny”

- a) Lokal użytkowy nr U4 o pow. 226,80 m² oraz teren o pow. 383,50 m² stanowią przedmiot odpowiednio umów najmu i dzierżawy z HYDROMONT JERZY MIKOŁAJCZYK ANDRZEJ KIMEL sp. j. (NIP: 8551602265),
 - b) Lokal użytkowy nr U5 o pow. 350,70 m² oraz teren o pow. 50,40 m² stanowią przedmiot odpowiednio umów najmu i dzierżawy z Panem Wojciechem Sowińskim prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą "SOWA" ZAKŁAD OBRÓBKI METALI SOWIŃSKI WOJCIECH (NIP: 8550002497),
- i zobowiązuje się do kontynuowania do dnia 31.12.2024 t. wskazanych powyżej umów na warunkach i w sposób określony umowami najmu i dzierżawy pomiędzy ww. podmiotami a Wyzierzawiającym, obowiązującymi na dzień zawarcia niniejszej umowy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wyzierzawiającemu:
 - 1) umówiony czynsz - stawka w wysokości za m², tj. łącznie netto miesięcznie (słownie:),
 - 2) podatek od towarów i usług (VAT) w stawce obowiązującej, obecnie 23 %.
Czynsz dzierżawny nie podlega obniżce w czasie trwania umowy dzierżawy.
2. **Przez okres dwóch lat od dnia podpisania umowy dzierżawy Dzierżawca będzie płacił 50% stawki netto czynszu dzierżawnego, o której mowa w ust. 1, tj. łączniezł netto miesięcznie, która to kwota zostanie powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej, obecnie 23 %.**
3. Opłaty wymienione w ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać do 15 –go dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wyzierzawiającego wskazany w fakturze.
4. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wyzierzawiającego kwotą należności uiszczoną przez Dzierżawcę.
5. Poczynając od 2024 r. czynsz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, będzie przez Wyzierzawiającego raz w roku kalendarzowym (w marcu każdego roku, ze skutkiem od dnia 1 kwietnia danego roku) waloryzowany o dodatni średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. Przedmiotowa waloryzacja nie wyłącza prawa Wyzierzawiającego do podwyższania stawek czynszu stosownie do art. 685¹ K. c.
6. Zmiany, o których mowa w ust. 5 nie wymagają aneksu do umowy. O aktualnej wysokości należności Wyzierzawiający zawiadamiać będzie Dzierżawcę na piśmie poprzez stosowną adnotację na wystawionej Dzierżawcy fakturze.
7. Dzierżawca obowiązany jest do samodzielnego zawarcia umów z dostawcami mediów w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii elektrycznej oraz odbioru odpadów oraz uiszczania należności powstałych z tego tytułu, a także ponoszenia innych kosztów związanych z korzystaniem z Przedmiotu dzierżawy, w tym kosztów jego ubezpieczenia.

§ 5

1. Do obowiązków Dzierżawcy należy:

Załącznik nr 4 do „Regulaminu przetargu na dzierżawę działki przy ul. Karsiborskiej 12 w Świnoujściu z przeznaczeniem na płatny parking – II nieograniczony przetarg ustny”

- 1) zorganizowanie i dostosowanie do obowiązujących przepisów, w tym uporządkowanie i utwardzenie obszaru wjazdu na teren nieruchomości przy ul. Karsiborskiej 12, w tym zlikwidowanie istniejących tam zabudowań (vide: waga na terenie wjazdu do Przedmiotu dzierżawy,
 - 2) opracowanie na własny koszt koncepcji przedmiotowego parkingu z jednoczesnym uzgodnieniem go z Wyzierzawiającym,
 - 3) wykonanie na własny koszt projektu budowlanego i wykonawczego, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, umożliwiających skuteczne zgłoszenie inwestycji właściwemu organowi budowlanemu,
 - 4) przekazanie Wyzierzawiającemu dokumentacji, o której mowa w pkt 2,
 - 5) przekazanie Wyzierzawiającemu dokumentacji powykonawczej,
 - 6) uzyskanie na własny koszt wszelkich decyzji, uzgodnień, warunków i opinii niezbędnych do realizacji prac polegających na budowie parkingu,
 - 7) rozebranie na własny koszt istniejących zabudowań na Przedmiocie dzierżawy w momencie jego wydania wraz z konstrukcjami funkcjonalnie powiązаныmi z tymi zabudowaniami (vide: waga na terenie wjazdu do Przedmiotu dzierżawy),
 - 8) wykonanie na własny koszt robót budowlanych na podstawie zatwierdzonej przez Wyzierzawiającego dokumentacji projektowej oraz usunięcie nieprawidłowości w przypadku ich stwierdzenia,
 - 9) zapewnienie realizacji prac przez wykonawcę o odpowiednich kwalifikacjach,
 - 10) zapewnienie na własny koszt nadzoru inwestorskiego nad realizacją robót,
 - 11) utrzymanie porządku na terenie prowadzonych robót,
 - 12) wykorzystywanie Przedmiotu dzierżawy wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji prac związanych z budową parkingu oraz jego późniejszym prowadzeniem,
 - 13) wykonanie parkingu z materiałów budowlanych dopuszczonych do obrotu, zgodnych z polskimi normami i przepisami prawa, posiadającymi atesty, certyfikaty,
 - 14) niezwłoczne zawiadomienie Wyzierzawiającego o zakończeniu realizacji prac związanych z budową parkingu,
 - 15) nieczynienie uciążliwym korzystania z budynków oraz terenów sąsiednich,
 - 16) wyposażenie parkingu w tablice informacyjne, ewentualnie w wymagane znaki dodatkowe oraz parkometr na koszt Dzierżawcy; elementy te mają zostać zamontowane na stałe, na czas trwania umowy dzierżawy,
 - 17) sporządzenie regulaminu korzystania z parkingu i jego przedstawienie Wyzierzawiającemu do zaakceptowania; w regulaminie korzystania z parkingu należy ująć zapis zakazujący parkowania pojazdów z materiałami niebezpiecznymi,
 - 18) stosowanie się do zasad bezpieczeństwa pożarowego,
 - 19) utrzymywanie porządku i czystości na terenie Przedmiotu dzierżawy oraz na terenie bezpośrednio przyległym, w tym wykonywania obowiązków w zakresie utrzymania czystości i porządku zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz obowiązującymi aktami prawa miejscowego w przedmiotowym zakresie,
 - 20) niedokonywanie bez zgody Wyzierzawiającego przelewu praw i obowiązków wynikających w umowy na osoby trzecie – art. 509 i art. 519 Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U z 2022, poz. 1360),
 - 21) niewykorzystywanie lokalu do prowadzenia działalności hazardowej w rozumieniu ustawy z 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 165 ze zmianami).
2. Wydatki Wyzierzawiającego, poniesione w związku z realizacją obowiązków, o których mowa w ust. 1 nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

Załącznik nr 4 do „Regulaminu przetargu na dzierżawę działki przy ul. Karsiborskiej 12 w Świnoujściu z przeznaczeniem na płatny parking – II nieograniczony przetarg ustny”

3. Dzierżawca zobowiązany jest do zakończenia inwestycji związanej z budową parkingu i oddania go do użytkowania na cel określony w § 2 umowy w terminie 36 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zrealizowania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 7 (z wyłączeniem budynku, w którym znajdują się lokale, opisane w § 3 ust. 3) w terminie 12 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy.

§ 6

1. Uiszczona przez Dzierżawcę kwota wadium w wysokości 60 000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych) została zaksięgowana, jako kaucja zabezpieczająca wykonanie umowy, tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego, w tym w szczególności szkód w Przedmiocie dzierżawy, pogorszenia stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy, zaległości z tytułu czynszu, bezumownego korzystania z Przedmiotu dzierżawy oraz kosztów zastępczego przywrócenia stanu poprzedniego.
2. Wydierżawiający ma prawo bez konieczności uzyskiwania dodatkowej akceptacji Dzierżawcy, przeznaczyć kaucję zabezpieczającą na pokrycie jakichkolwiek należności i roszczeń wynikających z umowy, których Dzierżawca nie uiszczy w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia. O wysokości kwoty kaucji wykorzystanej na powyższy cel Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę pisemnie.
3. W przypadku wykorzystania całości lub części kaucji przez Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do jej uzupełnienia w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Wydierżawiającego pisemnego powiadomienia, o którym mowa w ust. 2.
4. W przypadku rozwiązania umowy i przejścia Przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego w stanie uporządkowanym i wolnym od osób i rzeczy, kaucja zostanie zaliczona na poczet długów lub zostanie zwrócona bez waloryzacji na pisemny wniosek Dzierżawcy w terminie 14 dni.

§ 7

1. Umowę zawiera się na czas określony **10 lat**, z mocą obowiązującą od
2. Strony ustalają, że po upływie 3 lat obowiązywania niniejszej umowy Dzierżawca nabyte uprawnienie do złożenia wniosku o nabycie Przedmiotu dzierżawy, w oparciu o który Wydierżawiający rozważy sprzedaż Przedmiotu dzierżawy na warunkach określonych w obowiązującym u Wydierżawiającego Regulaminie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność TBS Lokum sp. z o.o.
3. Uprawnienie Dzierżawcy, o którym mowa w ust. 2 uwarunkowane jest terminowym regulowaniem czynszu w całym okresie obowiązywania niniejszej umowy.
4. Strony zgodnie ustanawiają, w przypadku braku sprzedaży Przedmiotu dzierżawy na rzecz Dzierżawcy na podstawie ust. 2, na rzecz Dzierżawcy prawo pierwokupu Przedmiotu dzierżawy.
5. Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę o zamiarze sprzedaży Przedmiotu dzierżawy niezwłocznie po podjęciu stosownych uchwał.
6. W przypadku sprzedaży Przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę o treści tej umowy w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.

Załącznik nr 4 do „Regulaminu przetargu na dzierżawę działki przy ul. Karsiborskiej 12 w Świnoujściu z przeznaczeniem na płatny parking – II nieograniczony przetarg ustny”

7. Dzierżawcy przysługuje prawo do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu w terminie miesiąca od dnia otrzymania informacji o zawartej przez Wyzierżawiającego umowie.
8. Do wskazanego w ust. 4 prawa pierwokupu stosuje się przepisy art. 596 – 602 kodeksu cywilnego.

§ 8

Umowa może być rozwiązana:

1. za zgodą stron w każdym czasie,
2. przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego,
3. przez Wyzierżawiającego w każdym czasie, bez zachowania terminów wypowiedzenia:
 - a) w przypadku, gdy Dzierżawca nie wywiązuje się z któregośkolwiek obowiązku określonego w § 5 lub § 6 ust. 3 umowy,
 - b) z przyczyn i z zachowaniem warunków określonych w art. 698 i 703 Kodeksu cywilnego.

§ 9

Po zakończeniu dzierżawy:

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot umowy w stanie niepogorszonym;
2. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot równowartości poniesionych w związku z zawarciem niniejszej umowy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych i modernizacyjnych.

§10

1. Zmiany umowy z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności
2. Strony niniejszej umowy wyrażają zgodę, aby korespondencja pomiędzy nimi, w tym wysyłanie wezwań do zapłaty, odbywała się w formie elektronicznej na adresy poczty elektronicznej: adres Wynajmującego – sekretariat@tbslokum.pl, adres Dzierżawcy – Korespondencję na wskazane adresy e-mailowe uznaje się za skuteczną, o ile strona nie poinformowała drugiej strony, w formie pisemnej, o zmianie podanego wyżej adresu.
3. Oświadczenie o akceptacji faktur przesyłanych drogą elektroniczną stanowi Załącznik nr 3 do umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Spory powstałe w związku z przedmiotową umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów miejscowo właściwych dla siedziby Wyzierżawiającego.

Załącznik nr 4 do „Regulaminu przetargu na dzierżawę działki przy ul. Karsiborskiej 12 w Świnoujściu z przeznaczeniem na płatny parking – II nieograniczony przetarg ustny”

§ 11

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Integralną część umowy stanowią:
 - 1) Załącznik nr 1 - protokół z dnia 2023 r.,
 - 2) Załącznik nr 2 – mapa terenu,
 - 3) Załącznik nr 3 – oświadczenie o akceptacji faktur przesyłanych drogą elektroniczną.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA