**UMOWA DZIERŻAWY NR ………**

(dalej jako: „**Umowa**”)

zawarta w Gdyni w dniu *25.03.2022r.* pomiędzy:

**Zarządem Morskiego Portu Gdynia S.A.** z siedzibą: 81-337 Gdynia, ul. Rotterdamska 9, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS: 0000082699, **NIP: 958-13-23-524,** kapitał zakładowy i wpłacony: 112.285.300,00 zł,   
w imieniu której działają:

Jacek Sadaj – Prezes Zarządu

Kazimierz Koralewski – Wiceprezes Zarządu

zwaną dalej **„Wydzierżawiającym”**

wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z KRS Wydzierżawiającego pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS stanowi **Załącznik nr 9** do Umowy

a

**………………………………………………………….** z siedzibą: ……………….., wpisaną do ………………………………………….. pod numerem KRS: ………….., kapitał …………., **NIP: …………………………..**, w imieniu której działają:

……………………………………

……………………………………

zwaną dalej **„Dzierżawcą”**

wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z KRS Dzierżawcy pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS stanowi **Załącznik nr 10** do Umowy

Wydzierżawiający i Dzierżawca zwani dalej osobno **„Stroną”**,a łącznie **„Stronami”**

**POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

**§ 1.**

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż:
   1. jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy nabrzeżu Helskim I, Helskim II, Puckim, Bułgarskim, Oksywskim,   
      ul. Kwiatkowskiego, ul. Kontenerowej, ul. Logistycznej w Porcie Gdyniao łącznej powierzchni **597.990 m2**, w skład której wchodzą działki oraz części działek, szczegółowo określone w wykazie działek gruntowych stanowiącym **Załącznik nr 1/1** do Umowy. Położenie zabudowanej nieruchomości gruntowej wskazano na planie stanowiącym **Załącznik nr 1** do Umowy;
   2. na nieruchomości gruntowej, o której mowa w pkt 1) posadowione są budynki i place wskazane w **Załączniku nr 1/2** i **1/2A** (po przebudowie nabrzeża Helskiego I   
      i Oksywskiego) do Umowy, stanowiące własność Wydzierżawiającego. Plany pomieszczeń w budynkach oraz wykaz wydzierżawianego majątku i wyposażenia budynków stanowią odpowiednio **Załączniki nr 2** i **nr 2/1** do Umowy;
   3. w granicach obszaru objętego utrzymaniem, przez który należy rozumieć obszar określony w **Załączniku nr 7** i **Załączniku nr 7A** do Umowy, umiejscowione są również składniki majątku Wydzierżawiającego (uzbrojenie), nie stanowiące Przedmiotu Dzierżawy, które wyszczególnia mapka stanowiąca **Załącznik nr 3** do Umowy;
   4. zabudowana nieruchomość opisana w § 1 ust. 1 pkt 1) i pkt 2) Umowy jest wolna od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, w szczególności Przedmiot Dzierżawy nie został oddany w użytkowanie, nie ciążą na nim żadne prawa obligacyjne, ani nie została na nim ustanowiona hipoteka.
2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu status Wydzierżawiającego jako przedsiębiorcy   
   o szczególnym znaczeniu gospodarczo - obronnym, realizującego zadania wynikające   
   z ustawy z dnia 23 sierpnia 2001 roku o organizowaniu zadań na rzecz państwa realizowanych przez przedsiębiorców (*t.j.Dz.U. z 2020. poz. 1669*) i zrzeka się wobec Wydzierżawiającego z wszelkich mogących się pojawić w przyszłości roszczeń z tego tytułu.
3. Zgodnie z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych *(t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 424 z późn. zm*.) Wydzierżawiający oświadcza Dzierżawcy, iż posiada status dużego przedsiębiorcy.
4. *Zgodnie z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 424 z poźn. zm.) Dzierżawca oświadcza Wydzierżawiającemu, iż posiada status dużego przedsiębiorcy. (do ustalenia z danym podmiotem).*

**PRZEDMIOT DZIERŻAWY**

**§ 2.**

1. Przedmiotem Dzierżawy jest zabudowana nieruchomość gruntowa **o łącznej powierzchni 597.990 m2**szczegółowo opisana w § 1 ust. 1 pkt 1) Umowy, określona na planie stanowiącym **Załącznik nr 1** do Umowy, budynki i pomieszczenia w budynkach oraz składniki majątku Wydzierżawiającego, określone w § 1 ust. 1 pkt 2) Umowy, w tym:
   1. zabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 549.730 m2 oddana na czas oznaczony 30 lat od dnia 01.06.2023r. do 31.05.2053r.;
   2. zabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 48.260 m2 oddana na czas określony od 01.06.2023r. do dnia uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przebudowanego Nabrzeża Helskiego I i Nabrzeża Oksywskiego.
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków zabudowaną nieruchomość gruntową o powierzchni **597.990 m2**, o której mowa w §1 ust. 1 pkt. 1) **−** 2) Umowy, a Dzierżawca zobowiązuje się używać i pobierać pożytki   
   z zabudowanej nieruchomości gruntowej w zamian za umówiony czynsz, na warunkach określonych w Umowie, z uwzględnieniem zapisów ust. 1 niniejszego paragrafu.

**§ 3.**

1. Działalność Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy musi obejmować obrót portowo  
    – morski określony w ust. 2 niniejszego paragrafu, z zachowaniem publicznego charakteru terminalu, prowadzenie działalności gospodarczej określonej w umowie spółki lub statucie Dzierżawcy, opisie planowanej działalności na Przedmiocie Dzierżawy załączonym do ostatecznej oferty, stanowiącym **Załącznik nr 16** do Umowy, zgodnie z przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy, z zachowaniem należytej staranności.
2. Przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy jest obrót portowo-morski, to jest:
   1. przeładunek ładunków drobnicowych niezależnie od technologii przeładunku (ro-ro lub lo-lo), ze szczególnym uwzględnieniem obrotu kontenerowego oraz wszelkiej działalności gospodarczej z nim związanej;
   2. przeładunek ładunków ponadgabarytowych;
   3. przeładunekna rzecz wojsk sprzymierzonych;
3. Przeznaczenie Przedmiotu Dzierżawy nie obejmuje:
   1. ładunków masowych luzem, złomu i innych rodzajów odpadów;
   2. prowadzenia działalności stoczniowej (budowa, przebudowa, remonty, likwidacja statków i innych obiektów pływających lub ich segmentów/części).
4. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę pod rygorem nieważności wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. W przypadku naruszenia postanowień określonych w ust. 4 niniejszego paragrafu Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) za każde stwierdzone naruszenie i 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy dzień przekroczenia terminu wyznaczonego przez Wydzierżawiającego na zaprzestanie naruszeń, który to termin nie może być krótszy niż 14 dni.
6. Kara umowna, o której mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość tej kary z zastrzeżeniem jej zaliczenia na roszczenie odszkodowawcze. Kara umowna, o której mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, zostanie zapłacona przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.
7. Dzierżawca jest zobowiązany udostępniać nieodpłatnie przejazd przez Przedmiot Dzierżawy uczestnikowi obrotu portowego realizowanego w Porcie Gdynia do: skanera Krajowej Administracji Skarbowej, Głównego Punktu Kontroli Weterynaryjnej, Punktu Kontroli Sanitarnej, położonych w rejonie Przedmiotu Dzierżawy. Położenie obiektów instytucji wymienionych w zdaniu powyżej oznaczono na planie stanowiącym **Załącznik nr 15** do Umowy.

**WYDANIE I ZASADY UŻYWANIA PRZEDMIOTU DZIERŻAWY**

**§ 4.**

1. Wydanie Dzierżawcy Przedmiotu DzierżawyStrony potwierdzają protokołem zdawczo   
   - odbiorczym, stanowiącym **Załącznik nr 5** do Umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że stan Przedmiotu Dzierżawy jest mu znany, został przez niego zweryfikowany i przyjmuje go w takim stanie w jakim się znajduje, zgodnie z zapisami ust. 1 niniejszego paragrafu. Jednocześnie Dzierżawca oświadcza, iż nie będzie wnioskował do Wydzierżawiającego o przeprowadzenie jakichkolwiek napraw czy remontów Przedmiotu Dzierżawy.
3. Upoważnieni przedstawiciele Stron sporządzą protokół, w którym opiszą szczegółowo stan Przedmiotu Dzierżawy. Protokół opisujący stan Przedmiotu Dzierżawy stanowi **Załącznik nr 6** do Umowy, a protokół przekazania książek obiektów budowlanych **Załącznik nr 6/1** do Umowy.
4. Bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wydanej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie ma prawa oddać Przedmiotu Dzierżawy, w całości lub części, osobom trzecim do odpłatnego lub nieodpłatnego używania na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego, w tym w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich stosuje się odpowiednio.
5. W przypadku przekazania przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy, w całości lub części, osobom trzecim do odpłatnego lub nieodpłatnego używania, na podstawie uprzedniej zgody Wydzierżawiającego, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, Dzierżawca jest odpowiedzialny względem Wydzierżawiającego za wykonanie przez te osoby trzecie wszelkich obowiązków Dzierżawcy. W tym przypadku odpowiada on za działania   
   i zaniechania tych osób, jak za działania i zaniechania własne.
6. Na Przedmiocie Dzierżawy Dzierżawca nie może instalować reklam, poza nazwą terminala lub oznaczeniem Dzierżawcy.
7. Na Przedmiocie Dzierżawy i w obiektach znajdujących się na Przedmiocie Dzierżawy nie wolno nikomu zamieszkiwać.

**OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY**

**§ 5.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem określonym w § 3 ust. 2 i 3 Umowy i obowiązującymi przepisami prawa.
2. Dzierżawca, w odniesieniu do obiektów budowlanych Przedmiotu Dzierżawy,a także przedsięwzięć Dzierżawcy zrealizowanych na Przedmiocie Dzierżawy, będzie pełnił funkcję "**zarządcy obiektu budowlanego**" w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.   
   W przypadku zmiany przepisów ww. ustawy bądź uchylenia całej ustawy i zastąpienia jej nową ustawą, obowiązki w powyższym zakresie w dalszym ciągu w całości spoczywać będą na Dzierżawcy. Dzierżawca jest w szczególności zobowiązany do utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym oraz zapewnienia prawidłowej eksploatacji Przedmiotu Dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania, na własny koszt, należytego porządku   
   i czystości obszaru objętego utrzymaniem - w granicach określonych w **Załączniku nr 7**   
   i **Załącznik nr 7A** do Umowy, w tym Przedmiotu Dzierżawy, którego obszar wyszczególniono w **Załączniku nr 1** do Umowy, położonych w granicach obszaru objętego utrzymaniem: dróg, chodników, terenów zielonych, placów i nawierzchni nabrzeży oraz ścieżek cumowniczych, nawierzchni drogowo-kolejowych, torów kolejowych, przejazdów kolejowych na całej długości i szerokości, przystawek na długości przejazdu lub przestrzeni między płytą a szyną od wewnętrznej strony, torów podsuwnicowych i ich nawierzchni, kanalizacji deszczowej (studzienki wpustowe, studzienki rewizyjne, przykanaliki), w szczególności zobowiązuje się do:
   1. sprzątania pozostałości po przeładowanych towarach - na bieżąco;
   2. sprzątania w ramach bieżącego utrzymania - minimum raz na 2 miesiące;
   3. zimowego utrzymywania, odśnieżania, usuwania gołoledzi i zalodzenia (posypywanie piaskiem i solą) - z wyprzedzeniem i/lub na bieżąco;
   4. wywozu śniegu - sukcesywnie;
   5. wysprzątania i wywozu piasku po zimie - sukcesywnie;
   6. pielęgnacji zieleni, nasadzeń, koszenia i odchwaszczania - sukcesywnie;
   7. czyszczenia elementów sieci kanalizacji deszczowej - na bieżąco;
   8. odnawiania znaków poziomych i znaków pionowych, oznakowań obiektów - na bieżąco;
   9. wywozu śmieci i odpadów - na bieżąco.

W celu opisanym powyżej Dzierżawca jest zobowiązany do zabezpieczenia niezbędnego sprzętu, zasobów i materiałów oraz do posiadania odpowiednio wykwalifikowanego, dysponującego odpowiednimi uprawnieniami personelu. Jeśli nie jest możliwe zabezpieczenie niezbędnego sprzętu, zasobów, materiałów lub odpowiedniego personelu, Dzierżawca, w celu wypełnienia wyżej wymienionych obowiązków, jest zobowiązany zlecić wykonywanie powyżej wyszczególnionych obowiązków osobie trzeciej na własny koszt.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich konserwacji, napraw oraz remontów Przedmiotu Dzierżawy i przedsięwzięć Dzierżawcy realizowanych na Przedmiocie Dzierżawy, niezbędnych do ich zachowania   
   w stanie niepogorszonym, w odniesieniu do stanu określonego w protokole opisującym stan Przedmiotu Dzierżawy stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, a także zapewnienia ich prawidłowej eksploatacji.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania postanowień wynikających z treści umowy kompleksowej o świadczenie usług dystrybucji i sprzedaży energii elektrycznej lub umowy na sprzedaż energii elektrycznej, jeżeli taka umowa będzie wiązała Strony.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania zgody Wydzierżawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, na nakłady w Przedmiocie Dzierżawy, których każdorazowa wartość przekracza 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) netto. Wydzierżawiający jest zobowiązany do udzielenia w ww. zakresie zgody bądź jej odmowy na warunkach określonych w ust. 9 niniejszego paragrafu. Niezależnie od zapisów zdania powyżej, na dokonanie ewentualnej rozbiórki istniejących budynków i budowli, Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo uzyskać zgodę Wydzierżawiającego w formie pisemnej, pod rygorem nieważności także na warunkach określonych w ust. 9 niniejszego paragrafu. Zobowiązanie nie dotyczy prac naprawczych, wymiany czy remontów związanych z utrzymaniem Przedmiotu Dzierżawy, jak również wszelkich prac, do których Dzierżawca jest zobowiązany jako **zarządca obiektu budowlanego** z mocy prawa.
4. Każdorazowe przeprowadzenie prac rozbiórkowych, o których mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, nie będzie skutkowało zmniejszeniem czynszu przez Wydzierżawiającego z tego tytułu i zwiększy odpowiednio czynsz innych składowych Przedmiotu Dzierżawy określonych przez Wydzierżawiającego.
5. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, drobne, nieistotne inwestycje, ulepszenia, zmiany w Przedmiocie Dzierżawy, inne niż te, o których mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, na przykład: drobne prace modernizacyjne, wykończeniowe, itp. nie wymagają zgody Wydzierżawiającego ani jego wcześniejszego powiadomienia, z zastrzeżeniem ust. 23 pkt 11) niniejszego paragrafu i mogą być wykonane przez Dzierżawcę według jego uznania.
6. W przypadku spełnienia przez Dzierżawcę wszelkich prawnych wymogów związanych   
   z nakładami, o których mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, w szczególności w postaci spełniania przez dokumentację projektową wymagań określonych przez przepisy powszechnie obowiązujące oraz uzyskania przez Dzierżawcę wszelkich wymaganych przez obowiązujące przepisy prawa niezbędnych zgód, decyzji, pozwoleń, postanowień wydanych przez odpowiednie organy administracyjne na wykonanie robót i uzgodnienia kompletnej dokumentacji projektowej z Wydzierżawiającym w związku z planowanymi robotami budowlanymi, Wydzierżawiający w ciągu 30 dni od dnia uzgodnienia wyrazi pisemną zgodę na ich wykonanie. W przypadku braku kompletnej dokumentacji budowlanej bądź jej nie uzgodnienia z Wydzierżawiającym, Wydzierżawiający nie wyrazi zgody na wykonanie robót budowlanych.
7. Dzierżawca zobowiązany jest zawiadomić Wydzierżawiającego o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych, co najmniej 14 dni przed ich rozpoczęciem.
8. Dzierżawca powinien prowadzić prace i roboty budowlane z udziałem podmiotów posiadających odpowiednie kwalifikacje, uprawnienia i doświadczenie, a także ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zawarte na warunkach rynkowych. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie lub mieniu spowodowane przez osoby działające na jego zlecenie, jak w przypadku własnych działań i zaniechań.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego przekazania Wydzierżawiającemu jednego egzemplarza dokumentacji technicznej (dokumentacji powykonawczej) każdorazowo po zakończeniu robót budowlanych i uzyskaniu takiej dokumentacji.
10. Jeżeli Dzierżawca dokona nakładów, o których mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, bez uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Dzierżawcy, może zażądać ich natychmiastowego usunięcia (rozumianego jako przywrócenie stanu poprzedniego Przedmiotu Dzierżawy) na wyłączny koszt i ryzyko Dzierżawcy, w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego, nie krótszym niż 30 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę powiadomienia od Wydzierżawiającego, przy czym każdorazowo termin wyznaczony Dzierżawcy do usunięcia nakładów powinien być proporcjonalny do zakresu i rozmiaru nakładów.
11. Jeśli Dzierżawca nie usunie nakładów, o których mowa w ust. 13 niniejszego paragrafu,   
    w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający będzie uprawniony do ich usunięcia na wyłączny koszt i ryzyko Dzierżawcy.
12. Jeżeli Wydzierżawiający usunie nakłady Dzierżawcy, o których mowa w ust. 13 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę wszelkimi kosztami poniesionymi z tego tytułu. Przedmiotowe koszty powinny być uzasadnione i celowe.
13. Dzierżawca dokona zwrotu poniesionych przez Wydzierżawiającego kosztów z tytułu zastępczego usunięcia nakładów Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy na podstawie wystawionego przez Wydzierżawiającego wezwania do zapłaty z załączonymi dowodami poniesienia kosztów, płatnym w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia Dzierżawcy.
14. Wszystkie koszty związane z używaniem obiektów Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy, w szczególności koszty eksploatacji, utrzymania, remontów, modernizacji, ubezpieczenia oraz podatków od wybudowanych przez siebie obiektów ponosi Dzierżawca.
15. Jeżeli obiekt budowlany, położony w granicach Przedmiotu Dzierżawy, na skutek działań Dzierżawcy zmieni powierzchnię/charakteryzujące go wymiary, Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego wykonania obmiaru inwentaryzacyjnego tego obiektu, zrealizowanego przez uprawnionego geodetę lub architekta, i przekazania tego obmiaru Wydzierżawiającemu w formie graficznej oraz elektronicznej w pliku DGN w układzie współrzędnych 2000.
16. Dzierżawca zobowiązuje się do pisemnego uzgadniania z Wydzierżawiającym rozwiązań kolizji pomiędzy przedsięwzięciami Dzierżawcy a istniejącym uzbrojeniem podziemnym   
    i instalacjami, do dokonania odpowiedniego ich zabezpieczenia oraz do ich odbudowania/przełożenia własnym staraniem Dzierżawcy i na jego koszt.
17. Dzierżawca zobowiązuje się do przedkładania Wydzierżawiającemu bez wezwania,   
    w terminie do 20 stycznia każdego roku za rok ubiegły, informacji dotyczących obiektów, które zostały przez niego wzniesione na zabudowanej nieruchomości gruntowej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 1) Umowy, a także dotyczących innych okoliczności skutkujących lub mogących skutkować powstaniem lub zmianą zobowiązań Wydzierżawiającego,   
    w szczególności w podatku od nieruchomości. W przypadku rozbiórki obiektów Dzierżawca winien przekazać taką informację Wydzierżawiającemu natychmiast po rozpoczęciu rozbiórki.
18. Dzierżawca oświadcza, że znana jest mu treść art. 4 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej *(t.j. Dz.U.2021.869 z późn. zm.)* i zobowiązuje się   
    w całości realizować obowiązki w zakresie ochrony przeciwpożarowej przewidziane   
    w wyżej przywołanych przepisach prawnych. W przypadku zmiany numeracji ww. przepisów ustawy bądź uchylenia całej ustawy i zastąpienia jej nową ustawą, obowiązki   
    w powyższym zakresie w dalszym ciągu w całości spoczywać będą na Dzierżawcy.
19. Dzierżawca nie ponosi żadnej odpowiedzialności za działania lub zaniechania osób lub podmiotów reprezentujących Wydzierżawiającego lub działającego na rzecz lub zlecenie Wydzierżawiającego na Przedmiocie Dzierżawy.
20. Dzierżawcazobowiązuje się:
    1. przestrzegać przepisów prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej, sanitarnej, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska oraz ochrony mienia, a także zarządzeń Wydzierżawiającego w tym zakresie,   
       w szczególności: „Zasad stosowania przepisów ochrony przeciwpożarowej   
       w obiektach i na terenach spółki Zarządu Morskiego Portu Gdynia S.A.”; „Planu zwalczania zagrożeń i zanieczyszczeń wód portowych dla ZMPG S.A.”; „Instrukcji w sprawie trybu postępowania przy awariach, defektach, katastrofach budowlanych obiektów stanowiących własność ZMPG S.A. oraz uszkodzeniach statków, powstałych na terenie ZMPG SA”; „Ogólnych zasad korzystania z infrastruktury portowej ZMPG S.A.”; „Informacji o ogólnych zasadach bezpieczeństwa i higieny pracy dla firm działających na terenach i obiektach ZMPG S.A.”; dostępnych   
       w formie elektronicznej na stronie internetowej Wydzierżawiającego pod adresem: http://[www.port.gdynia.pl](http://www.port.gdynia.pl)/dla-najemcy. Dzierżawca oświadcza, że wskazane   
       w zdaniu poprzednim zarządzenia i akty wewnętrzne Wydzierżawiającego zostały mu udostępnione i zapoznał się z ich treścią;
    2. przestrzegać przepisów portowych oraz porządkowych Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, dostępnych na stronie internetowej pod adresem: [www.umgdy.gov.pl](http://www.umgdy.gov.pl) → informacje → przepisy Dyrektora UM i publikowanych   
       w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
    3. przestrzegać zapisów ustawy z dnia 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej (*t.j.: Dz.U.2021, poz.372 i 1728*) oraz aktów wykonawczych do ww. ustawy w zakresie zabezpieczenia potrzeb gospodarki narodowej, Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz zadań HNS;
    4. uzgodnić z Wydzierżawiającym (Portowa Straż Pożarna Wydzierżawiającego) warunki ppoż. dotyczące Przedmiotu Dzierżawy;
    5. w uzgodnieniu z Wydzierżawiającym (dział właściwy ds. Bezpieczeństwa   
       i Monitoringu Wydzierżawiającego) zapewnić na własny koszt ochronę   
       i zabezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy i przedsięwzięć Dzierżawcy realizowanych na Przedmiocie Dzierżawy w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności jako podlegającemu obowiązkowej ochronie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 22 sierpnia 1997r. o ochronie osób i mienia (*t.j. Dz.U.2020 poz.838 z późn. zm*.) oraz zgodnie z zapisami Międzynarodowego Kodeksu Ochrony Statku i Obiektu Portowego (ISPS Code) oraz zgodnie   
       z wymogami ustawy z dnia 4 września 2008r. o ochronie żeglugi i portów morskich (*t.j.Dz.U.2019, poz. 692.*), łącznie z zainstalowaniem i eksploatacją systemów monitoringu i zabezpieczenia elektronicznego, gdyby okazało się to konieczne   
       i wykraczało poza zakres systemu monitoringu wizyjnego eksploatowanego przez Wydzierżawiającego w dniu wejścia w życie Umowy;
    6. wykonywać ochronę fizyczną Przedmiotu Dzierżawy oraz obiektów i urządzeń Dzierżawcy wyłącznie przez podmiot posiadający koncesję wydaną przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na podstawie ustawy z dnia 22 sierpnia 1997r. o ochronie osób i mienia (*t.j*.*Dz.U.2018, poz. 2142 z późn. zm.*) na podjęcie działalności gospodarczej w zakresie usług ochrony osób i mienia, a jego pracownicy aktualny wpis na listę kwalifikowanych pracowników ochrony fizycznej zgodnie   
       z ustawą z dnia 22 sierpnia 1997r. o ochronie osób i mienia (*t.j.Dz.U.2021, poz. 1995*);
    7. ochronę techniczną, np. telewizja przemysłowa, realizować wyłącznie przez podmiot posiadający wydaną przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na podstawie ustawy z dnia 22 sierpnia 1997r. o ochronie osób i mienia (*t.j.Dz.U.2021, poz. 1995*) na wykonywanie działalności gospodarczej w zakresie usług ochrony osób i mienia realizowanych w formie zabezpieczenia technicznego, a jego pracownicy powinni posiadać aktualny wpis na listę kwalifikowanych pracowników zabezpieczenia technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 22 sierpnia 1997r. o ochronie osób i mienia (*t.j.Dz.U.2021, poz. 1995*);
    8. uzgodnić z Wydzierżawiającym (Dział właściwy ds. Bezpieczeństwa i Monitoringu Wydzierżawiającego) zasady ruchu osób i pojazdów na terenach chronionych przez Dzierżawcę oraz zapewnić swobodne przemieszczanie się do i z Przedmiotu Dzierżawy patrolom ochrony mienia zleconym przez Wydzierżawiającego, jak również osobom, które posiadają aktualne przepustki uprawniające do wejścia i/lub wjazdu na obszar Przedmiotu Dzierżawy. Pracownicy i kontrahenci Dzierżawcy są zobowiązani do posiadania przepustek zezwalających na wjazd pasażerów/pojazdów do określonych części obszaru portu w Gdyni i są zobowiązani do poddania się kontroli zgodnie z przepisami;
    9. niezwłocznie przekazywać Wydzierżawiającemu (Kierownikowi Działu właściwego ds. Bezpieczeństwa i Monitoringu Wydzierżawiającego) wszelkie informacje mające istotny wpływ na sposób wykonywania ochrony;
    10. do stosowania zapisów Międzynarodowego kodeksu ochrony statku i obiektu portowego (*ang. International Ship and Port Facility Security Code – ISPS Code*),   
        a w szczególności sporządzenia, we własnym zakresie, Planu ochrony obiektu portowego, o którym mowa w Prawidle 1/13 Rozdziału XI-2 Konwencji SOLAS, oraz wyznaczenia Oficera ochrony obiektu portowego. Ponadto, Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania numeru IMO dla obiektu portowego, o którym mowa   
        w Prawidle 1/9 Rozdziału XI-2 Konwencji SOLAS;
    11. konserwować, dbać o stan techniczny i ciągłość ogrodzenia, aby zapewnić szczelne zamknięcie Przedmiotu Dzierżawy, a ewentualne istotne naprawy uzgadniać   
        z Wydzierżawiającym;
    12. utrzymywać w stałej sprawności oświetlenie obszaru Przedmiotu Dzierżawy, w tym pomieszczeń;
    13. odnawiać powłoki malarskie i oznakowanie barwami bezpieczeństwa kozłów oporowych i ukresów w torach i rozjazdach kolejowych na płycie żelbetowej;
    14. odnawiać powłoki malarskie i oznakowanie barwami bezpieczeństwa urządzeń cumowniczych (polery kolor żółty, podstawa czarna), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie *(Dz.U.1998.101.645);*
    15. odnawiać powłoki malarskie i oznakowanie barwami bezpieczeństwa pokryw studni instalacyjnych, masztów oświetleniowych, krawędzi nabrzeża i rampy ro-ro przy nabrzeżu Helskim I, kątowników kanałów instalacyjnych, organizacji ruchu, zgodnie z bieżącą kolorystyką;
    16. obsługiwać rampę ro-ro przy nabrzeżu Helskim I, przez osoby posiadające uprawnienia transportowego dozoru technicznego do obsługi urządzeń zgodnie   
        z instrukcją obsługi zawartej w dokumentacji techniczno-ruchowej.
21. W przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z obowiązków, o których mowa w § 5 ust. 2 - 4, ust. 23 pkt 4) - 6) i pkt 10) – 15) Umowy, Wydzierżawiający, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do wykonania tych obowiązków, w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego nie krótszym niż 30 dni, może zlecić ich wykonanie osobom trzecim, obciążając Dzierżawcę wszelkimi związanymi z tym kosztami. Przedmiotowe koszty powinny być uzasadnione i celowe.
22. Dzierżawca zobowiązany jest ze stosownym wyprzedzeniem zawiadomić Wydzierżawiającego na piśmie o zamierzonych zmianach w strukturze Dzierżawcy, skutkujących obowiązkiem uzyskania zgody na podstawie art. 3b ust. 2 ustawy o portach   
    i przystaniach morskich.
23. Strony wyłączają możliwość dokonywania przez Dzierżawcę cesji praw wynikających   
    z Umowy, pod jakąkolwiek postacią, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

**§ 6.**

1. W każdym czasie Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić Wydzierżawiającemu, osobom trzecim działającym na jego zlecenie, dostęp (wejście dla osób i dojazd dla pojazdów) do obszaru objętego utrzymaniem, określonego w **Załączniku nr 7** i **Załączniku nr 7A** do Umowy, w tym Przedmiotu Dzierżawy, w celu:
   1. dokonywania przeglądów i kontroli znajdujących się na dzierżawionej zabudowanej nieruchomości gruntowej: urządzeń, budowli, budynków określonych   
      w **Załącznikach nr 2**, **nr 2/1** i **nr 3** do Umowy; przedsięwzięć Dzierżawcy realizowanych na Przedmiocie Dzierżawy oraz na obszarze objętym utrzymaniem;
   2. wykonywania robót budowlanych związanych z utrzymaniem, naprawami   
      i przebudową składników majątku Wydzierżawiającego wymienionych   
      w **Załącznikach nr 2**, **nr 2/1** i **nr 3** do Umowy;
   3. wykonywania czynności wynikających z postanowień § 12 Umowy oraz

zobowiązany jest udostępniać dokumenty dotyczące Przedmiotu Dzierżawy. Każda inspekcja i kontrola, z wyłączeniem patroli ochrony mienia Wydzierżawiającego oraz przypadków awarii, jak również osób które posiadają aktualne przepustki uprawniające do wejścia i/lub wjazdu na obszar Przedmiotu Dzierżawy, będą się odbywały w obecności przedstawicieli Dzierżawcy, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Dzierżawcy   
o oczekiwanym dostępie do Przedmiotu Dzierżawy w ciągu co najmniej 7 dni przed planowaną inspekcją lub kontrolą.

1. Po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia ze stosownym wyprzedzeniem nie krótszym niż 14 dni, Dzierżawca umożliwi Wydzierżawiającemu dostęp do Przedmiotu Dzierżawy celem przeprowadzenia prac inwestycyjnych, remontowych, konserwacyjnych.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić Wydzierżawiającemu oraz podmiotom działającym na zlecenie Wydzierżawiającego, w każdym czasie, dostęp/dojazd do ogólnodostępnej infrastruktury portowej oraz użytkowanych przez nich składników majątku Wydzierżawiającego znajdujących się w granicach obszaru objętego utrzymaniem, z zastrzeżeniem wynikającym z treści ust. 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu.
3. Dzierżawca zobowiązuje się nie zajmować, nie zastawiać ścieżek cumowniczych   
   i urządzeń cumowniczych przyległych do Przedmiotu Dzierżawy dla zapewnienia realizacji usług cumowniczych przez zespoły cumownicze.
4. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że od dnia 01.06.2023 roku Nabrzeże Helskie I   
   i Nabrzeże Oksywskie, na odcinku przebiegającym wzdłuż Przedmiotu Dzierżawy, będą przedmiotem robót budowlanych polegających na etapowej przebudowie nabrzeży przez Wydzierżawiającego – I etap obszar o powierzchni 17.649 m²; II etap obszar o pow. 20.236 m², wskazane zgodnie z **Załącznikiem nr 11** do Umowy, przy czym z Przedmiotu Dzierżawy będzie wyłączona powierzchnia określona w **Załączniku 11A** i w związku   
   z tym nie będzie występował do Wydzierżawiającego z żadnymi roszczeniami, w tym   
   o odszkodowanie lub rekompensatę z tytułu ewentualnie utraconych korzyści lub poniesionych strat z tej przyczyny. W uzasadnionych przypadkach, wynikających   
   z prowadzonych robót budowlanych, Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany  
   / aktualizacji **Załącznika nr 11** i **Załącznika nr 11A** do Umowy, z wyłączeniem stosowania § 27 ust.1 Umowy w stosunku do tych załączników. Wydzierżawiający będzie informował Dzierżawcę o przebiegu robót budowlanych, co najmniej raz na kwartał.
5. Dzierżawca zobowiązuje się dopuścić Wydzierżawiającego od dnia 01.06.2023 roku do współposiadania terenu stanowiącego dojazd do miejsca prowadzenia robót budowlanych obejmujących przebudowę Nabrzeża Helskiego I - etap I i II oraz Nabrzeża Oksywskiego, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu:
   1. stanowiącego drogę dojazdową (o minimalnej długości ok. 60 m oraz szerokości   
      6 m). Droga dojazdowa powinna zostać przeprowadzona od ul. Kwiatkowskiego do miejsca prowadzenia robót budowalnych związanych z etapem I przebudowy Nabrzeża Helskiego I, co zostało wskazane w **Załączniku nr 11**do Umowy;
   2. stanowiącego drogę dojazdową (o minimalnej długości ok. 341 m oraz szerokości   
      6 m). Droga dojazdowa powinna zostać przeprowadzona od bramy przy ulicy Śmidowicza do miejsca prowadzenia robót budowalnych związanych z etapem II przebudowy Nabrzeża Helskiego I oraz Nabrzeża Oksywskiego, co zostało wskazane w **Załączniku nr 11** do Umowy.

Udostępnienie drogi dojazdowej nastąpi na pisemne wezwanie Wydzierżawiającego na okres prowadzenia robót budowlanych obejmujących przebudowę Nabrzeża Helskiego I   
- etap I i II oraz Nabrzeża Oksywskiego.

1. Od dnia 01.06.2023r. na czas realizacji przez Wydzierżawiającego robót budowlanych określonych w ustępie 5 niniejszego paragrafu, Dzierżawca udostępni Wydzierżawiającemu obszar o pow. 4.508 m² położony przy nabrzeżu Oksywskim (I i II etap), obszar o powierzchni 2.439 m² położony przy nabrzeżu Helskim II (I etap) oraz  
   obszar o powierzchni 8.317 m2 położony przy nabrzeżu Helskim I z przeznaczeniem pod teren budowy, w tym zaplecze budowy, wskazane na planie stanowiącym **Załącznik   
   nr 11/A** do Umowy.
2. O ile zapisy ust. 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu nie stanowią inaczej, do zadania inwestycyjnego, o którym mowa w tych ustępach, będą miały odpowiednie zastosowanie postanowienia dotyczące Prac Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, iż w trakcie obowiązywania Umowy możliwe jest realizowanie przez Wydzierżawiającego na Przedmiocie Dzierżawy lub terenach sąsiednich, inwestycji polegających w szczególności na robotach budowlanych lub innych zleconych prac (dalej jako: „**Prace Wydzierżawiającego**”). O szczegółowym zakresie   
   i terminie Prac Wydzierżawiającego na Przedmiocie Dzierżawy lub terenach sąsiednich Dzierżawca będzie każdorazowo pisemnie powiadomiony przez Wydzierżawiającego co najmniej 30 dni przed rozpoczęciem prac, chyba, że z uwagi na charakter zamierzonych Prac Wydzierżawiającego lub wskutek nadzwyczajnych okoliczności, których Wydzierżawiający nie mógł przewidzieć, rozpoczęcie prac musi nastąpić w krótszym terminie.
4. W przypadku, gdy w okresie obowiązywania Umowy Wydzierżawiający realizuje jakiekolwiek Prace Wydzierżawiającegona Przedmiocie Dzierżawy lub na terenach sąsiednich, które wymagają dostępu do Przedmiotu Dzierżawy lub przejazdu przez Przedmiot Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić Wydzierżawiającemu oraz jego wykonawcy, podwykonawcom i wszystkim innym podmiotom działającym na zlecenie Wydzierżawiającego, wykonywanie tych prac.Przepisy § 6 ust. 1 i 2 Umowy stosuje się odpowiednio.
5. Wszystkie Prace Wydzierżawiającego, będą realizowane zgodnie z obowiązującym prawem, w szczególności z poszanowaniem przepisów BHP i przeciwpożarowych, a teren Prac Wydzierżawiającego powinien być odpowiednio zabezpieczony, aby zapobiec zanieczyszczeniu lub uszkodzeniom. Prace Wydzierżawiającego będą realizowane poprzez podmioty posiadające odpowiednie kwalifikacje, uprawnienia i doświadczenie, a także ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej na warunkach rynkowych i Wydzierżawiający będzie ponosił pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody Dzierżawcy spowodowane przez osoby działające na jego zlecenie, jak za własne działania i zaniechania.
6. W ramach zobowiązań, o których mowa w ust. od 1 do 11 niniejszego paragrafu Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności do:
   1. każdorazowego umożliwiania Wydzierżawiającemu, wykonawcom, podwykonawcom oraz wszelkim innym podmiotom realizującym prace, dostępu do Przedmiotu Dzierżawy lub dojazdu przez niego do terenu, na którym prowadzone będą działania, o których mowa w ust. 1-11 niniejszego paragrafu;
   2. zezwolenia na posadowienie na Przedmiocie Dzierżawy stosownego ogrodzenia;
   3. zezwolenia na przetrzymywanie maszyn i materiałów oraz przebywania pracowników na Przedmiocie Dzierżawy, przez czas niezbędny do pełnej realizacji działań, o których mowa w ust. 1-11 niniejszego paragrafu;
   4. prowadzenia działalności na Przedmiocie Dzierżawy w sposób nieutrudniający dokonywania wszelkich prac w ramach działań, o których mowa w ust. 1-11 niniejszego paragrafu;
   5. prowadzenia działalności na pozostałej części Przedmiotu Dzierżawy, która nie podlega wyłączeniu, w sposób nieutrudniający prowadzenia prac w ramach działań, o których mowa w ust. 1-11 niniejszego paragrafu;
   6. niezwłocznego, nie później niż 3 godziny od poinformowania Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego, wykonawcę, podwykonawcę lub inny podmiot wykonujący prace o istnieniu przeszkody, usunięcia wszelkich przeszkód w dostępie do Prac Wydzierżawiającego lub przeszkód utrudniających prowadzenie działań, o których mowa w ust 1-11 niniejszego paragrafu, w szczególności w postaci pozostawionych pojazdów, maszyn, towarów oraz ruchomości, spowodowanych działaniem Dzierżawcy lub osób działających na jego zlecenie.
7. W przypadku nie dopuszczenia Wydzierżawiającego od dnia 01.06.2023 roku do współposiadania terenu stanowiącego dojazd do miejsca prowadzenia robót budowlanych obejmujących przebudowę określoną w ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu, posiadania obszaru realizacji robót budowlanych wskazanego w **Załączniku nr 11** i **11A** do Umowy oraz placu pod zaplecze budowy określonego w ust. 7 niniejszego paragrafu, utrudniania przez Dzierżawcę albo podmioty działające w jego imieniu lub na jego zlecenie, realizacji przebudowy określonej w ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu, Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydzierżawiającego karę umowną w wysokości 200.000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) za każdy dzień utrudnienia, zaś w przypadku realizacji innych Prac Wydzierżawiającego, Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydzierżawiającego karę umowną   
   w wysokości 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) za każdy dzień utrudnienia z każdego tytułu.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej, o której mowa w ustępie poprzedzającym, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
9. Zapłata zastrzeżonych kar umownych nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Wydzierżawiającego odszkodowania przewyższającego te kary, z zastrzeżeniem zaliczenia naliczonej kary umownej na roszczenie z tego tytułu.
10. Wydzierżawiający oświadcza, że Prace Wydzierżawiającego będą wykonywane w taki sposób, aby zminimalizować wszelkie uciążliwości i ograniczenia działalności Dzierżawcy w Przedmiocie Dzierżawy. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne utracone przez Dzierżawcę korzyści spowodowane wszelkimi Pracami Wydzierżawiającego lub działaniami, o których mowa w ust. 1-11 niniejszego paragrafu.
11. Strony oświadczają, że będą działać w sposób skoordynowany, zachowując należytą staranność oraz podejmą wszelkie odpowiednie środki w celu skutecznego przeprowadzenia każdego projektu inwestycyjnego, który wymaga ingerencji   
    w Przedmiot Dzierżawy, w szczególności takiego jak Prace Wydzierżawiającego   
    z ograniczeniem uciążliwości w prowadzeniu działalności przez Dzierżawcę.
12. W przypadku realizacji Prac Wydzierżawiającego na Przedmiocie Dzierżawy, na czas realizacji tych prac, Wydzierżawiający ma prawo wyłączyć odpowiednią część Przedmiotu Dzierżawy z działalności Dzierżawcy, jednak takie wyłączenie nie może uniemożliwić korzystania z pozostałej części Przedmiotu Dzierżawy, tzn. nie może naruszyć obowiązku i zdolności Dzierżawcy do osiągnięcia wielkości przeładunku określonego w § 14 ust. 1 pkt 2) Umowy. W razie wyłączenia spod działalności Dzierżawcy części powierzchni Przedmiotu Dzierżawy zastosowanie mają odpowiednie zapisy § 17 Umowy.

**§ 7.**

Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Dzierżawy oraz do projektowania, budowania i prowadzenia swoich inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska, w sposób chroniący przed możliwym zanieczyszczeniem środowiska,   
a w przypadku skażenia powstałego w okresie obowiązywania Umowy z uwagi na działania lub zaniechania po stronie Dzierżawcy jest on zobowiązany usunąć jego źródło, przyczyny   
i skutki własnym staraniem i na własny koszt.

**§ 8.**

1. Za szkody w Przedmiocie Dzierżawy, składnikach majątkowych Wydzierżawiającego, które powstały w związku z działalnością Dzierżawcy, osóbktórym Dzierżawca oddał Przedmiot Dzierżawy lub jego część do odpłatnego lub nieodpłatnego używania na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego, lub osób trzecich działających na rzecz lub na zlecenie Dzierżawcy, odpowiada w pełnym zakresie Dzierżawca, chyba że szkoda powstała z wyłącznej winy Wydzierżawiającego lub podmiotów działających na jego rzecz w warunkach współposiadania Przedmiotu Dzierżawy lub z winy osób/podmiotów wobec których Dzierżawca jest zobowiązany na podstawie Umowy do umożliwienia im wstępu na Przedmiot Dzierżawy, a Dzierżawca zachował należytą staranność w dbałości i ochronie Przedmiotu Dzierżawy.
2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakąkolwiek szkodę poniesioną przez Dzierżawcę z tytułu używania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzonej tam działalności gospodarczej, chyba że szkoda wyniknie z umyślnego niedopełnienia obowiązków ciążących na Wydzierżawiającym.
3. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, powstałe w związku z działalnością Dzierżawcy lub osób, za których działania i zaniechania odpowiada Dzierżawca. Wydzierżawiający odpowiada za działania i zaniechania osób działających w imieniu lub na rzecz Wydzierżawiającego, w szczególności takich jak wykonawcy Prac Wydzierżawiającego lub pracownicy Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca zawiadomi natychmiast Wydzierżawiającego o wystąpieniu awarii lub szkody w obszarze objętym utrzymaniem, w tym na Przedmiocie Dzierżawy, składnikach majątkowych Wydzierżawiającego oraz nakładach i ulepszeniach Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy, niezależnie od przyczyny jej powstania.Zawiadomienie powinno zostać dokonane przez Dzierżawcę do dyspozytora Wydzierżawiającego pod nr tel.: 58 627 40 38; 58 627 40 42, operującego całodobowo, przez cały rok, natychmiast po powzięciu informacji o wystąpieniu awarii lub szkody, chyba, że takie natychmiastowe zawiadomienie nie będzie możliwe ze względu na szczególne okoliczności.
5. Wydzierżawiający zawiadomi natychmiast Dzierżawcę o wystąpieniu istotnej awarii lub szkody w obszarze objętym utrzymaniem, w tym na Przedmiocie Dzierżawy, składnikach majątkowych Wydzierżawiającego, które mogą wpłynąć na funkcjonowanie Przedmiotu Dzierżawy zaistniałymi w związku z Pracami Wydzierżawiającego.
6. Pisemne potwierdzenie dotyczące zdarzeń wskazanych w ust. 4 niniejszego paragrafu zostanie doręczone Wydzierżawiającemu najpóźniej w terminie 3 dni roboczych po dniu wystąpienia awarii lub szkody.
7. W przypadku nie wskazania przez Dzierżawcę sprawcy szkody lub awarii w sposób umożliwiający jego obciążenie, z wyłączeniem zdarzenia wynikającego z ust. 5 niniejszego paragrafu, koszty awarii lub szkody ponosi Dzierżawca.

**§ 9.**

1. Wydzierżawiający ubezpieczy wybrane środki trwałe objęte Przedmiotem Dzierżawy, wskazane w **Załączniku nr 17** do Umowy, od zdarzeń losowych w zakresie „all risks”, na sumę ubezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 zł (słownie: piętnaście milionów złotych).
2. W przypadku wzrostu wartości obiektów, o których mowa w ust. 1 w okresie ubezpieczenia   
   o ewentualne nakłady będące rezultatem modernizacji istniejących lub wybudowaniem nowych obiektów, sporządzony zostanie, na wniosek Wydzierżawiającego, aneks do obowiązującej polisy, jako doubezpieczenie, zwiększające sumę ubezpieczenia o nakłady na modernizacji istniejących lub nakłady na wybudowanie nowych obiektów.
3. Wydzierżawiający zobowiązany jest przedłożyć Dzierżawcy polisę ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu wraz z ogólnymi warunkami ubezpieczenia   
   i potwierdzeniami opłacenia składek w terminie 30 dni od dnia 1 czerwca 2023r.   
   W przypadku ratalnej płatności składki ubezpieczeniowej, Wydzierżawiający zobowiązany jest do przedstawienia potwierdzenia opłacenia kolejnych rat w terminie 30 dni od dat płatności wskazanych w polisie.
4. Dzierżawca zostanie obciążony kosztami ubezpieczenia i doubezpieczenia budynków   
   będących Przedmiotem Dzierżawy, w których jest wyłącznym Dzierżawcą, na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego noty obciążeniowej/faktury, uwzględniającej wysokość składki ubezpieczeniowej z polisy oraz należnego podatku VAT, płatnej   
   w terminie 21 dni kalendarzowych od daty jej wystawienia. Do noty obciążeniowej / faktury załączona będzie polisa ubezpieczenia dzierżawionego mienia.
5. Dzierżawca zobowiązany jest posiadać polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej), z tytułu prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną   
   w wysokości co najmniej 15.000.000,00 zł (słownie: piętnaście milionów złotych) na jedno   
   i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
6. W przypadku wzrostu wartości obiektów, o których mowa w ust. 1 będącego rezultatem realizowanych przez Wydzierżawiającego modernizacji istniejących lub wybudowaniem nowych obiektów, Wydzierżawiający wskaże Dzierżawcy tę wartość niezwłocznie po ukończeniu modernizacji istniejącego lub wybudowaniu nowego obiektu. Minimalna wysokość sumy gwarancyjnej, o której mowa w ustępie 5 niniejszego paragrafu, zostanie podwyższona o wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych.
7. Zakres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Dzierżawcy powinien obejmować także odpowiedzialność cywilną za szkody:
   1. wyrządzone w wyniku rażącego niedbalstwa;
   2. wyrządzone w mieniu będącym Przedmiotem Dzierżawy nieruchomości   
      – odpowiedzialność cywilna Dzierżawcy nieruchomości w wysokości 13.000.000,00 zł (słownie: trzynaście milionów złotych);
   3. osobowe;
   4. wyrządzone przez osoby trzecie działające na rzecz lub zlecenie Dzierżawcy,   
      o ile powierzone im będą czynności, których wykonanie, zgodnie z Umową, spoczywa na Dzierżawcy;
   5. szkody związane z zanieczyszczeniem środowiska wyrządzone przez Dzierżawcę   
      lub osoby trzecie działające na rzecz lub zlecenie Dzierżawcy – limit w wysokości 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych);
   6. w postaci czystych start finansowych, będących następstwem braku dostępu do lub przejazdu przez infrastrukturę Wydzierżawiającego, spowodowanym przez Dzierżawcę lub osoby trzecie działające na rzecz lub zlecenie Dzierżawcy. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje odpowiedzialność cywilną Dzierżawcy za straty finansowe wynikające z niemożliwości użytkowania/dostępu do lub przejazdu przez infrastrukturę Wydzierżawiającego – limit w wysokości 20% sumy gwarancyjnej;

Jeżeli nie określono limitu odpowiedzialności, wskazany zakres ubezpieczenia będzie pokrywany do pełnej wysokości sumy gwarancyjnej wskazanej w ust. 5 niniejszego paragrafu.

1. Ochroną ubezpieczeniową objęte będą szkody osobowe, jak i szkody rzeczowe powstałe   
   w okresie ubezpieczenia, jeżeli zgłoszenie roszczenia z tego tytułu nastąpi przed upływem terminu przedawnienia.
2. Udziały własne/franszyzy mogą zostać ustanowione na poziomie:
   1. dla szkód rzeczowych zgodnie z dobrymi praktykami rynkowymi, jednak nie mogą przekraczać 2% wartości szkód;
   2. dla szkód osobowych - zniesiony udział własny/franszyza;
   3. dla czystych strat finansowych w wysokości 10% odszkodowania.
3. Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć Wydzierżawiającemu polisę ubezpieczenia,   
   o której mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu wraz z ogólnymi warunkami ubezpieczenia   
   i potwierdzeniami opłacenia składek w terminie 30 dni od dnia 1 czerwca 2023r.   
   W przypadku ratalnej płatności składki ubezpieczeniowej, Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia potwierdzenia opłacenia kolejnych rat w terminie 14 dni od dat płatności wskazanych w polisie.
4. Dokumenty, o których mowa w ust. 10 niniejszego paragrafu mogą zostać dostarczone Wydzierżawiającemu w formie skanów bądź plików elektronicznych w powszechnie używanych formatach.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do corocznego odnawiania polisy ubezpieczeniowej wskazanej w ust. 5 niniejszego paragrafu (bądź zawarcia polisy ubezpieczeniowej na dłuższy okres) i przedłożenia nowej polisy w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia polisy dotychczas obowiązującej.
6. W przypadku wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczenia OC określonej w ust. 5 niniejszego paragrafu, skutkującej zmniejszeniem limitu gwarancyjnego poniżej poziomu wymaganego zgodnie z Umową, Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania doubezpieczenia i przedstawienia tego doubezpieczenia Wydzierżawiającemu wraz   
   z potwierdzeniem opłacenia dodatkowej składki, w terminie 30 dni kalendarzowych od daty wypłaty odszkodowania / świadczenia z polisy OC.

**POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA**

**§ 10.**

1. Dzierżawca oraz osoby trzecie działające na jego rzecz lub zlecenie zobowiązani są do prowadzenia działalności na Przedmiocie dzierżawy w taki sposób, aby nie powodowała przekroczenia norm jakości środowiska, w tym poziomu hałasu poza terenem, do którego zarządzający - Dzierżawca tym obiektem - Przedmiotem dzierżawy ma tytuł prawny (art. 174 ustawa Prawo ochrony środowiska, Dz.U. 2021 poz. 1973).
2. Jeżeli działalność Dzierżawcy oraz osób trzecich działających na jego rzecz lub zlecenie wywoła u Wydzierżawiającego podejrzenie przekroczenia norm emisji hałasu, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, lub Wydzierżawiający otrzyma od osób trzecich zgłoszenia istnienia takich zdarzeń - Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę o takim podejrzeniu a Dzierżawca zobowiązany będzie do wykonania badań poziomu hałasu na granicy Przedmiotu Dzierżawy i dostarczenia wyników badania Wydzierżawiającemu. Dzierżawca przeprowadzi badania niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od powiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, metodami określonymi   
   w przepisach prawa ochrony środowiska, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2014r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji oraz pomiarów ilości pobieranej wody (*t.j.Dz.U.2019, poz.2286 z późn. zm*.). W przypadku zmiany numeracji ww. przepisów bądź uchylenia rozporządzenia i zastąpienia go nowym rozporządzeniem, bądź innym przepisem regulującym powyższe, obowiązki w dalszym ciągu w całości spoczywać będą na Dzierżawcy.
3. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego przekroczenia norm hałasu na podstawie badań przeprowadzonych zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu lub badań Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do wykonywania działalności na Przedmiocie Dzierżawy zgodnie z postanowieniem w ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. W przypadku niezastosowania się przez Dzierżawcę do wezwania, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający jest uprawniony do naliczenia kary umownej   
   w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) oddzielnie za każde zdarzenie: przekroczenia norm hałasu, niedostarczenia wyników badania.
5. Kara umowna, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość tej kary, z zastrzeżeniem jej zaliczenia na roszczenie odszkodowawcze. Kara umowna, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, zostanie zapłacona przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.
6. Ustala się, że łączna wysokość naliczonych kar umownych określonych w §10 Umowy   
   w okresie każdego roku kalendarzowego nie może przekroczyć 5% wartości miesięcznego czynszu określonego w §14 ust. 1 pkt 1 Umowy.

**§ 11.**

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż stan czystości gruntu na dzień zawarcia Umowy, określa **Załącznik nr 18** do Umowy.
2. W okresie obowiązywania Umowy, w przypadku wystąpienia zdarzenia mogącego spowodować zanieczyszczenie powierzchni ziemi, Wydzierżawiający ma prawo do dokonania badania poziomu zanieczyszczenia powierzchni ziemi Przedmiotu Dzierżawy. Badanie zostanie wykonane *w* obecności przedstawiciela Dzierżawcy, w siatce punktów,   
   w zakresie substancji ustalonych przez Wydzierżawiającego zgodnie z obowiązującym prawem. W przypadku gdy przedstawiciel Dzierżawcy nie stawi się na badanie, o ile został zawiadomiony pisemnie o tym badaniu na co najmniej 7 dni roboczych przed badaniem, Wydzierżawiający jest uprawniony do dokonania badania bez jego obecności. Wyniki tych badań zostaną dostarczone przez Wydzierżawiającego Dzierżawcy niezwłocznie po ich otrzymaniu przez Wydzierżawiającego.
3. Jeżeli wynik badania, wskazanego w ust. 2 niniejszego paragrafu*,* wykaże przekroczenie norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z 1 września 2016r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi *(Dz.U.2016, poz,1395)*, Dzierżawca, na własny koszt i w sposób przewidziany w przepisach, usunie przyczyny   
   i skutki zanieczyszczenia i doprowadzi poziom badanych substancji w glebie do wartości dopuszczalnych, zgodnych z ww. rozporządzeniem, najpóźniej w terminie 12 miesięcy od dnia poinformowania Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego o wyniku badań wskazanych w ust. 2 niniejszego paragrafu*,* z uwzględnieniem przypadków, gdy wskazany termin nie będzie mógł być dotrzymany ze względu na uzasadnione okoliczności, w tym wynikające z procedur administracyjnych*.*
4. W przypadku stwierdzenia, iż poziom zanieczyszczeń jest wyższy niż poziomy określone w rozporządzeniu przywołanym w ust. 3 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający jest uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każdy przypadek naruszenia.
5. Kara umowna, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość tej kary z zastrzeżeniem jej zaliczenia na roszczenie odszkodowawcze. Kara umowna zostanie zapłacona przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.
6. W przypadku gdy Dzierżawca nie wykona obowiązków, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający jest uprawniony do usunięcia zanieczyszczenia   
   i doprowadzenia poziomu zanieczyszczeń do poziomu, o którym mowa w rozporządzeniu przywołanym w ust. 3 niniejszego paragrafu, na wyłączny koszt i ryzyko Dzierżawcy. Koszty poniesione przez Wydzierżawiającego, o których mowa w zdaniu poprzednim zostaną zapłacone przez Dzierżawcę w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty. Przedmiotowe koszty powinny być uzasadnione i celowe.
7. W przypadku planowanej przez Dzierżawcę  inwestycji wymagającej decyzji   
   o środowiskowych uwarunkowaniach, konieczne jest zgłoszenie ww. zamierzenia do Wydzierżawiającego, nie później niż  pół roku przed przystąpieniem do prac budowlanych, w celu wykonania przez Wydzierżawiającego i na jego koszt oceny stopnia zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie przeznaczonym pod planowaną inwestycję dla określenia  sposobu zagospodarowania mas ziemnych, które powstaną w wyniku realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.
8. We wszystkich przypadkach zakończenia Umowy Dzierżawca, w uzgodnieniu   
   z Wydzierżawiającym, zleci wykonanie pomiarów czystości gruntu będącego Przedmiotem Dzierżawy, pod kątem jego ewentualnego zanieczyszczenia i ich wyniki przekaże Wydzierżawiającemu. Powyższe pomiary zostaną sporządzone według zasad i w oparciu   
   o metody, które miały zastosowanie przy sporządzaniu oceny stanu czystości gruntu, określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu.
9. Ustala się, że łączna wysokość naliczonych kar umownych określonych w §11 ust. 4 Umowy, w okresie każdego roku kalendarzowego, nie może przekroczyć 5% wartości miesięcznego czynszu określonego w § 14 ust. 1 pkt 1 Umowy.

**§ 12.**

1. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego: zapylenia, zanieczyszczenia osadów dennych, zanieczyszczenia wody basenu portowego, powstałego w skutek działalności Dzierżawcy lub osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Dzierżawcy, Wydzierżawiający poinformuje pisemnie Dzierżawcę o istnieniu takiego zanieczyszczenia. Ciężar dowodu w tym względzie spoczywa na Wydzierżawiającym.
2. Dla celów Umowy przyjmuje się następujące definicje:
   1. **zapylenie** – wystąpienie widocznej (możliwe do udokumentowania fotograficznego) chmury cząstek zawieszonych powstałej w wyniku prowadzonej działalności (np. przeładunkowej), przemieszczającej się wraz z kierunkiem wiatru i powodującej czasowe zanieczyszczenie powierzchni otaczającej źródło emisji;
   2. **zanieczyszczenie osadów dennych –** wystąpienie przekroczenia stężeń dopuszczalnych określonych w punkcie 11 załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z 11 maja 2015 r. w sprawie odzysku odpadów poza instalacjami   
      i urządzeniami (*Dz.U.2015.796);*
   3. **zanieczyszczenie wód portowych** – wprowadzanie przez człowieka bezpośrednio lub pośrednio do wody substancji lub energii, które mogą stwarzać zagrożenie dla zdrowia człowieka, niszczyć żywe zasoby i morskie ekosystemy, stwarzać utrudnienie w dozwolonym użytkowaniu morza łącznie z rybołówstwem, pogarszać jakość wody morskiej, spowodować zmętnienie wody oraz prowadzić do zmniejszenia walorów rekreacyjnych pobliskich akwenów. Zanieczyszczenie wód może pochodzić z ładunku przewożonych przez statki, paliwa bunkrowego,   
      z operacji przeładunkowych oraz z funkcjonowania przemysłowych instalacji przybrzeżnych.
3. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego wystąpienia któregoś ze zdarzeń określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu, powstałego w skutek działalności Dzierżawcy lub osób działających na rzecz lub zlecenie Dzierżawcy, Wydzierżawiający jest uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy dzień naruszenia. Naliczenie kary umownej, o której mowa w zdaniu poprzednim zostanie poprzedzone wezwaniem do niezwłocznego zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem odpowiedniego terminu, nie dłuższego niż 7 dni. W celu uniknięcia wątpliwości, wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu, których przyczyną są statki cumujące przy nabrzeżach położonych przy Przedmiocie Dzierżawy, nie będzie uważane za spowodowane przez Dzierżawcę lub w jego imieniu.
4. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego któregokolwiek ze zdarzeń określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu, powstałego w skutek działalności Dzierżawcy lub osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia na koszt własny:
   1. przyczyn powodujących emisję pyłu do powietrza oraz zanieczyszczeń wynikających z emisji pyłu nie później niż w terminie 30 dni od dnia poinformowania Dzierżawcy o istnieniu takiego zanieczyszczenia;
   2. zanieczyszczenia osadów dennych, w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia poinformowania Dzierżawcy o istnieniu takiego zanieczyszczenia oraz przedłożenia Wydzierżawiającemu wyników badań na potwierdzenie usunięcia zanieczyszczenia, wykonanych przez certyfikowane laboratorium zgodnie z art. 147a ustawy Prawo Ochrony Środowiska (t. j. Dz.U. 2021 poz. 1973 z późniejszymi zmianami)*;*
   3. przyczyn powodujących zanieczyszczenia wód portowych lub zanieczyszczenia wód portowych natychmiast po poinformowaniu Dzierżawcy o takim zanieczyszczeniu w sposób zgodny z poleceniami przedstawiciela Kapitanatu Portu Gdynia oraz “Portowym planem zwalczania zagrożeń i zanieczyszczeń dla wód Zarządu Morskiego Portu Gdynia S.A.”
5. W przypadku gdy Dzierżawca nie wykona obowiązków, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający jest uprawniony do usunięcia zanieczyszczenia oraz jego skutków na wyłączny koszt i ryzyko Dzierżawcy. Koszty poniesione przez Wydzierżawiającego, o których mowa w zdaniu poprzednim, zostaną zapłacone przez Dzierżawcę w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty. Przedmiotowe koszty powinny być uzasadnione i celowe. W przypadku rozbieżności Stron co do wykonaniaobowiązków, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, sposobu ich wykonania lub ich kosztu, Strony w terminie jednego miesiąca od ujawnienia rozbieżności na piśmie wyznaczą biegłego rzeczoznawcę z listy biegłych sądowych prowadzonej przez Prezesa Sądu Okręgowego w Gdańsku, którego stanowisko będzie wiążące dla Stron.
6. Kara umowna, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość tej kary z zastrzeżeniem jej zaliczenia na roszczenie odszkodowawcze. Kara umowna zostanie zapłacona przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.
7. Ustala się, że łączna wysokość naliczonych kar umownych określonych w § 12 Umowy,   
   w okresie każdego roku kalendarzowego, nie może przekroczyć 5% wartości miesięcznego czynszu określonego w §14 ust. 1 pkt 1 Umowy.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazywania Wydzierżawiającemu (do działu właściwego ds. ochrony środowiska):
   1. aktualnych decyzji środowiskowych związanych z prowadzoną działalnością na Przedmiocie Dzierżawy, informowania o ich zmianach i aktualizacjach, niezwłocznie po ich uzyskaniu;
   2. zbiorczych zestawień informacji o zakresie korzystania ze środowiska oraz kopii raportów składanych do KOBIZE – Krajowej bazy o emisjach gazów cieplarnianych i innych substancji do dnia 31 marca za poprzedni rok kalendarzowy;
   3. kopii rocznego sprawozdania o wytwarzanych odpadach i o gospodarowaniu odpadami składanego w BDO – Bazie danych o produktach i opakowaniach oraz  
       o gospodarce odpadami do dnia 31 marca za poprzedni rok kalendarzowy.
9. Dzierżawca zobowiązuje się informować Wydzierżawiającego (właściwy dział ds. ochrony środowiska) o kontrolach Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska, niezwłocznego przekazywania kopii protokołu pokontrolnego wraz z zaleceniami oraz informować Wydzierżawiającego o wprowadzeniu w życie wyżej wskazanych zaleceń.

**PRAWA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

**§ 13.**

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się do utrzymania infrastrukturalnych składników majątkowych, umiejscowionych w granicach Przedmiotu Dzierżawy w należytym stanie technicznym oraz dokonywania na własny kosztwszelkich niezbędnych napraw,   
   z zastrzeżeniem obowiązków Dzierżawcy.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo okresowego i częściowego wyłączenia dostępu do infrastruktury portowej ogólnodostępnej (np. drogi, nabrzeża) w zakresie niezbędnym dla realizacji jego zobowiązań, przy czym wyłączenie dostępu do infrastruktury nie może uniemożliwiać działalności Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy.
3. Wydzierżawiający zobowiązuje się zabezpieczyć świadczenie na rzecz Dzierżawcy następujących usług i mediów na podstawie odrębnych umów:
   1. dostawa wody i odprowadzanie ścieków komunalnych;
   2. dystrybucja i/lub obrót energii elektrycznej;
   3. usługi telekomunikacyjne.
4. Wydzierżawiający zobowiązuje się do opłacania obciążeń publicznoprawnych Przedmiotu Dzierżawy, przede wszystkim:
   1. opłaty wodnej za odprowadzenie do wód – wód opadowych lub roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych w granicach administracyjnych miast;
   2. podatku od nieruchomości za grunt, budynki i budowle istniejące oraz te, które Dzierżawca na nim wybuduje;
   3. opłacania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.
5. Wydzierżawiający zapewni dostęp do Przedmiotu Dzierżawy w ramach infrastruktury we władaniu Wydzierżawiającego dla transportu drogowego i kolejowego.

**CZYNSZ DZIERŻAWY**

**§ 14.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny obejmujący:
   1. **czynsz stały:**

za korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości netto: *[oferta]* (słownie: …………….. złotych).

Czynsz za poszczególne elementy/składniki Przedmiotu Dzierżawy wyszczególniony jest   
w **Załączniku nr 8** do Umowy.

1. **czynsz zmienny:**

w jednostkowej stawce netto: *[oferta]*zł za każde TEU przeładowane w relacjach burtowych (ze statku lub na statek), z wykorzystaniem nabrzeży lub części nabrzeży, przy których położony jest Przedmiot Dzierżawy, z tym że do wyliczenia czynszu zmiennego dla kontenerów obsługiwanych w relacji tranzytowej (wyładowanych ze statku a następnie bez opuszczania portu załadowanych na kolejny statek) przyjmuje się 100% powyższej stawki jednostkowej za każde przeładowane TEU dla pierwszej relacji burtowej (wyładunku) oraz 50% powyższej stawki jednostkowej za każde przeładowane TEU dla drugiej relacji burtowej (załadunku).

Minimalna wielkość przeładunków dokonanych przy nabrzeżach lub części nabrzeży położonych przy Przedmiocie Dzierżawy, dla okresu rozliczeniowego (1 rok kalendarzowy), wynosi nie mniej niż 3.000.000 ton, w tym 300.000 TEU.

Zmiana powierzchni Przedmiotu Dzierżawy w zakresie określonym w § 2 ust. 1 pkt 2)   
i § 19 ust. 7 Umowy nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku przeładunku określonego   
w zdaniu poprzednim.

Dzierżawca będzie zwolniony z obowiązku przeładowania minimalnej wielkości przeładunków wyrażonej w TEU w roku kalendarzowym w następujących przypadkach:

* + 1. określonych w § 19 ust. 5 Umowy;
    2. wystąpienia Siły wyższej*,* w rozumieniu § 28 Umowy;
    3. w okresie przebudowy nabrzeża Helskiego I, opisanej w § 6 ust. 5, 6 i 7 Umowy;
    4. gdy wyłączenie części Przedmiotu Dzierżawy w związku z Pracami Wydzierżawiającego naruszy obowiązek i zdolność Dzierżawcy do osiągnięcia wielkości przeładunku określonej w TEU, a wyłączenie będzie trwało nieprzerwanie powyżej 3-ech kolejno następujących po sobie miesięcy w roku kalendarzowym,

co nie powoduje zwolnienia z zapłaty czynszu zmiennego za każde TEU przeładowane   
z wykorzystaniem nabrzeży lub części nabrzeży przy których położony jest Przedmiot Dzierżawy, z zastosowaniem zapisów ust. 3 niniejszego paragrafu;

1. **kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości od nakładów   
   i ulepszeń Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy oraz opłatę wodną za odprowadzanie do wód,** od miesiąca, w którym Wydzierżawiający rozliczy tę opłatę na Dzierżawcę.
2. Czynsz określony w ust. 1 niniejszego paragrafu nie obejmuje podatku od towarów i usług /VAT/, który Wydzierżawiający będzie doliczał zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Podstawą ustalania wysokości czynszu zmiennego będzie przesłana przez Dzierżawcę do Wydzierżawiającego (dział właściwy ds. fakturowania) informacja o wielkości dokonanego przeładunku w TEU (w tym wyładunek i załadunek w relacji tranzytowej) w danym miesiącu kalendarzowym, w terminie do 10 dnia kolejnego miesiąca kalendarzowego. Zapłaty za zmienny element czynszu Dzierżawca dokonuje na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego zgodnie z zapisami ust. 6 i ust. 7 niniejszego paragrafu.
4. Z uwzględnieniem zwolnienia określonego w ust. 1 pkt 2) ppkt od a) do d) niniejszego paragrafu, w przypadku jeżeli suma przeładowanych TEU w ciągu danego roku kalendarzowego, określona na podstawie danych przekazywanych przez Dzierżawcę zgodnie z ust. 3 niniejszego paragrafu, będzie niższa od wielkości minimalnej określonej   
   w ust. 1 pkt 2) niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę kwotą równą iloczynowi stawki określonej w ust. 1 pkt 2) niniejszego paragrafu i różnicy pomiędzy wielkością minimalną wyrażoną w TEU a wielkością faktycznie przeładowanych TEU   
   w danym roku kalendarzowym. Podstawą zapłaty będzie faktura wystawiana przez Wydzierżawiającego, płatna w ciągu 30 dni od dnia jej wystawienia na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany na fakturze. W przypadku gdy Umowa będzie obowiązywała w okresie niepełnego roku kalendarzowego minimalna wielkość przeładunku określona w ust. 1 pkt 2) będzie rozliczana proporcjonalnie do okresu obowiązywania Umowy w danym roku.
5. Czynsz określony w ust. 1 pkt 1) i 2) niniejszego paragrafu - stały i zmienny, będzie corocznie jednorazowo waloryzowany, dla okresów od 01.04. danego roku do 31.03. roku następnego,począwszy od czynszu **za kwiecień 2024r**.,przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły, nie mniejszego niż 100 (tj. tylko w górę), ogłaszanego w komunikacie odpowiedniego organu administracji rządowej, którym na dzień zawarcia Umowy jest Prezes Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany Umowy i obowiązuje bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli.
6. Dzierżawca zapłaci czynsz ustalony na podstawie postanowień ust. 1 pkt 1) i pkt 3) niniejszego paragrafu - za miesiąc bieżący oraz na podstawie ust. 1 pkt 2) niniejszego paragrafu - za miesiąc poprzedni, do 28 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany na fakturze.
7. Za datę zapłaty czynszu uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.
8. Niezależnie od postanowień ust. 5 niniejszego paragrafu, w przypadku gdy w danym roku procentowy wzrost opłat publicznoprawnych, w szczególności podatku od nieruchomości   
   i opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu, ponoszonych przez Wydzierżawiającego w związku z Przedmiotem Dzierżawy, będzie wyższy od wskaźnika określonego w ust. 5 niniejszego paragrafu, wysokość czynszu określonego w ust. 1 pkt 1) niniejszego paragrafu wzrośnie o różnicę pomiędzy kwotą opłat publicznoprawnych na dany rok a kwotą opłat publicznoprawnych roku ubiegłego zwiększoną o wskaźnik określony w ust. 5 niniejszego paragrafu.
9. Wzrost wysokości opłat publicznoprawnych, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu, będzie następował od miesiąca, w którym Wydzierżawiającego zacznie obowiązywać zwiększona wysokość opłat publicznoprawnych. Zmiana czynszu z tytułu wzrostu opłat publicznoprawnych w przypadku określonym w ust. 8 niniejszego paragrafu będzie następować automatycznie i nie stanowi zmiany Umowy, ani nie wymaga jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń ze strony Wydzierżawiającego.

**§ 15.**

Czynsz nie obejmuje opłat z tytułu dystrybucji i obrotu energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, dzierżawy łączy telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i radiokomunikacyjnych, zbiórki i wywozu śmieci, odpadów oraz ochrony. Powyższe kwestie stanowią przedmiot odrębnych umów.

**§ 16.**

1. W przypadku:
   1. nałożenia w przyszłości na Wydzierżawiającego innych opłat publicznoprawnych (np. kataster) związanych z Przedmiotem Dzierżawy;
   2. gdy działania Dzierżawcy spowodują powstanie na Przedmiocie Dzierżawy nowych obiektów lub zwiększenie wartości obiektów istniejących, od których Wydzierżawiający zobowiązany będzie do opłacania opłat publicznoprawnych

Wydzierżawiający zwiększy kwotę czynszu określoną w § 14 ust. 1 pkt 3) Umowy   
w drodze jednostronnego, pisemnego oświadczenia woli, do wysokości rzeczywiście zapłaconych przez niego podatków i opłat. Podstawą zapłaty zwiększonej kwoty czynszu jest faktura wystawiona przez Wydzierżawiającego z terminem płatności określonym   
w § 14 ust. 6 Umowy. Ponadto, Wydzierżawiający zobowiązany będzie do przekazania Dzierżawcy wszystkich dodatkowych dokumentów, z których wynika zmiana płatności, które ponosić ma Dzierżawca.

1. W razie zmiany czynszu na mocy porozumienia Stron jest on rozliczany i płatny wraz   
   z pierwszym bieżącym okresem płatności następującym po jej akceptacji przez Strony   
   w formie pisemnej.

**§ 17.**

1. W przypadku czasowych wyłączeń części powierzchni Przedmiotu Dzierżawy z przyczyn zależnych od Wydzierżawiającego, które nie uniemożliwią uzgodnionego korzystania   
   z pozostałej części Przedmiotu Dzierżawy, tzn. nie naruszą obowiązku i zdolności Dzierżawcy do osiągnięcia ilości przeładunku określonego w § 14 ust. 1 pkt 2) Umowy, do naliczenia czynszu dzierżawy, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 1) Umowy, w okresie tego wyłączenia, stosownemu zmniejszeniu ulegnie miesięczny czynsz za powierzchnię Przedmiotu Dzierżawy według wyliczenia: m2 wyłączonej powierzchni Przedmiotu Dzierżawy x stawka czynszu x dni wyłączenia.
2. Jeśli z przyczyn zależnych od Wydzierżawiającego, czasowe wyłączenie części Przedmiotu Dzierżawy z działalności Dzierżawcy naruszy obowiązek i zdolność Dzierżawcy do osiągnięcia wielkości przeładunku określonego w § 14 ust. 1 pkt 2) Umowy, w okresie tego wyłączenia zmniejszeniu ulegną jednocześnie:
   1. miesięczny czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 1) Umowy według wyliczenia: m2 wyłączonej powierzchni Przedmiotu Dzierżawy x stawka czynszu   
      x dni wyłączenia;
   2. limit rocznych przeładunków, o których mowa w § 14 ust.1 pkt 2) Umowy według wyliczenia: 300.000 TEU/365) x liczba dni wyłączenia.

**ZABEZPIECZENIA WYKONANIA UMOWY**

**§ 18.**

1. Jako zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wydzierżawiającego wobec Dzierżawcy wynikających z określonych ust. 2 niniejszego paragrafu umów związanych ze stosunkiem dzierżawy, w szczególności w zakresie nieterminowego lub w nieodpowiedniej wysokości uiszczania czynszu dzierżawnego oraz kar umownych, Dzierżawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umów, dalej „Zabezpieczenie” w kwocie brutto: **5.000.000,00 zł** (słownie: pięć milionów złotych). Kwota określona w zdaniu poprzednim podlega waloryzacji zgodnie z zapisami § 14 ust. 5 Umowy.
2. Zabezpieczenie służy pokryciu wszystkich roszczeń Wydzierżawiającego wynikających   
   z niewykonania lub nienależytego wykonania następujących umów:
   1. Umowy dzierżawy (Umowa);
   2. umów określonych w § 15 Umowy zawartych z Wydzierżawiającym;
   3. Umowy współpracy gospodarczej z dnia [•];
   4. umowy o zachowaniu poufności z dnia [•].
3. Zabezpieczenie może być wniesione, według wyboru Dzierżawcy, w jednej lub w kilku   
   z następujących form:
   1. pieniężnej, przelewem na rachunek Wydzierżawiającego;
   2. gwarancji bankowej; wzór gwarancji stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy;
   3. gwarancji ubezpieczeniowej; wzór gwarancji stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy.
4. Niewykorzystana przez Wydzierżawiającego kwota Zabezpieczenia podlega zwrotowi Dzierżawcy, na pisemne żądanie Dzierżawcy, co możliwe jest po upływie terminu wskazanego w ust. 5 niniejszego paragrafu oraz ostatecznym rozliczeniu zobowiązań Stron wynikających z wiążących je umów.
5. Dzierżawca obowiązany jest utrzymywać w mocy Zabezpieczenie w pełnej wysokości, z uwzględnieniem waloryzacji wskazanej w ust.1 niniejszego paragrafu, przez cały czas obowiązywania Umowy i przez 60 dni od dnia jej zakończenia.
6. W terminie 7 dni od dnia wykorzystania przez Wydzierżawiającego całości lub części środków zabezpieczonych kwotą wniesioną w formie pieniężnej lub gwarancji bankowej /ubezpieczeniowej, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kwotę wniesioną   
   w formie pieniężnej lub dostarczyć Wydzierżawiającemu nową gwarancję bankową  
   /ubezpieczeniową (lub zmianę obowiązującej gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej), odpowiednio do wysokości kwoty określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu.
7. W związku z zapisami ust. 1 niniejszego paragrafu, w okresie dzierżawy i/lub po zakończeniu Umowy, Wydzierżawiający będzie uprawniony do skorzystania z wszelkich środków wniesionych w formie pieniężnej oraz gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej,   
   w szczególności w celu:
   1. pokrycia kosztów przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu pierwotnego, określonego w protokole stanowiącym **Załącznik nr 6** do Umowy;
   2. pokrycia jakichkolwiek zobowiązań Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego na podstawie umów wskazanych w ust. 2 niniejszego paragrafu, w tym kar umownych;
   3. pokrycia kosztów usunięcia oraz likwidacji rzeczy Dzierżawcy z Przedmiotu Dzierżawy, w tym kar umownych.
8. Wykorzystanie przez Wydzierżawiającego całości lub części środków wniesionych   
   w formie pieniężnej, gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej nie zwalnia Dzierżawcy   
   z wykonywania jego obowiązków wynikających z umów wskazanych w ust. 2 niniejszego paragrafu.
9. W razie, gdy gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa zostanie wystawiona na okres krótszy niż okres dzierżawy objęty Umową, wówczas Dzierżawca zobowiązuje się odnowić gwarancję bankową/ubezpieczeniową, nie później niż na miesiąc przed dniem wygaśnięcia obowiązującej w danym czasie gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej, odpowiednio do kwoty określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do wniesienia Zabezpieczenia najpóźniej w dniu wydania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy.
11. Potrącenie kosztów poniesionych przez Wydzierżawiającego związanych ze zwrotem kwoty Zabezpieczenia wniesionego w formie pieniężnej, wskazanej w ust. 3 pkt 1) niniejszego paragrafu, nastąpi z kwoty tego Zabezpieczenia.
12. Dzierżawca najpóźniej w dniu wydania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy przedkłada Wydzierżawiającemu oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego co do obowiązku zapłaty zaległego czynszu,   
    o którym mowa w § 14 ust. 1 Umowy oraz zapłaty innych zaległych zobowiązań pieniężnych, w tym kar umownych wynikających z umów wskazanych w ust. 2 niniejszego paragrafu oraz realizacji zapisów ust. 7 niniejszego paragrafu. Zapłata ww. świadczeń powinna nastąpić w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej, zostanie sporządzone przez notariusza wskazanego przez Wydzierżawiającego. Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej, stanowi **Załącznik nr 12** do Umowy. Ostateczną treść oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej, zatwierdzi Wydzierżawiający, po przedstawieniu jej treści sporządzonej przez notariusza.

**ZAWARCIE I ROZWIĄZANIE UMOWY**

**§ 19.**

1. Umowa zostaje zawarta na **czas oznaczony 30 lat** (słownie: trzydzieści lat). Wydanie Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy nastąpi **w dniu 1 czerwca 2023r**.
2. W przypadku gdy Wydzierżawiający nie wyda Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy, każdej ze Stron przysługuje prawo odstąpienia od Umowy ze skutkiem na przyszłość (ex nunc). Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy, pod rygorem nieważności, powinno być złożone na piśmie w terminie jednego miesiąca od dnia 1 czerwca 2023 r., o ile wcześniej Przedmiot Dzierżawy nie został wydany Dzierżawcy. Odstąpienie od Umowy nie pociąga za sobą obowiązku zapłaty odszkodowania ani zapłaty kar umownych, ani jakichkolwiek konsekwencji finansowych dla którejkolwiek ze Stron.
3. Gdy, w wyniku samodzielnego działania Dzierżawcy lub jako jednego z uczestników procesu projektowania i budowy, zostanie wybudowany i uruchomiony terminal kontenerowy w Porcie Zewnętrznym w Porcie Gdynia, z datą uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, Dzierżawca będzie mógł wypowiedzieć Umowę   
   z zachowaniem 24-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Odpowiednie zastosowanie mają zapisy § 21 Umowy.
4. Gdy zostanie wybudowany i uruchomiony terminal kontenerowy w Porcie Zewnętrznym   
   w Porcie Gdynia, a Dzierżawca nie będzie uczestnikiem procesu projektowania i jego budowy w jakiejkolwiek formie, w szczególności samodzielnie, jako uczestnik, jako udziałowiec podmiotu zaangażowanego w budowę, z datą uprawomocnienia się decyzji   
   o pozwoleniu na użytkowanie, Dzierżawca będzie mógł wypowiedzieć Umowę   
   z zachowaniem 48-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Odpowiednie zastosowanie mają zapisy § 21 Umowy.
5. W przypadku, gdy zostanie wybudowany i uruchomiony terminal kontenerowy w Porcie Zewnętrznym w Porcie Gdynia, z datą uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, Dzierżawca będzie zwolniony z obowiązku przeładowania minimalnej wielkości przeładunków określonej w § 14 ust. 1 pkt 2) Umowy, co nie powoduje zwolnienia z zapłaty czynszu zmiennego za każde TEU przeładowane z wykorzystaniem nabrzeży, przy których położony jest Przedmiot Dzierżawy, co regulują odpowiednie zapisy § 14 Umowy.
6. W przypadku gdy zostanie wybudowany i uruchomiony terminal kontenerowy w Porcie Zewnętrznym w Porcie Gdynia, z datą uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, dopuszcza się zmianę przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy na inne niż określone w § 3 ust. 2 Umowy, z wyłączeniem określonym w § 3 ust. 3 Umowy, tj. przeładunku i składowania ładunków masowych luzem, złomu i innych rodzajów odpadów oraz prowadzenia działalności stoczniowej (budowa, przebudowa, remonty, likwidacja statków i innych obiektów pływających lub ich segmentów/ części).
7. Po zrealizowaniu przez Wydzierżawiającego projektu inwestycyjnego Doliny Logistycznej, obejmującego m.in. parking awizacyjny dla pojazdów ciężarowych przyjeżdżających do Portu Gdynia, po uzyskaniu przez Wydzierżawiającego pozwolenia na jego użytkowanie, Dzierżawcy przysługuje prawo do częściowego wypowiedzenia Umowy   
   z zachowaniem 24-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, dotyczącego części Przedmiotu Dzierżawy, tj. placu o powierzchni 37.729 m² położonego przy ul. Kontenerowej, oznaczonego na planie stanowiącym **Załącznik   
   nr 14** do Umowy. Odpowiednie zastosowanie mają zapisy § 21 Umowy.
8. Do upływu okresu, na który została zawarta Umowa lub upływu okresu wypowiedzenia, Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia z Przedmiotu Dzierżawy ruchomości należących do Dzierżawcy.
9. W przypadku nieusunięcia przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy jakichkolwiek rzeczy należących do Dzierżawcy, Wydzierżawiającemu przysługiwać będzie prawo do ich przejęcia, usunięcia oraz likwidacji na wyłączne ryzyko i koszt Dzierżawcy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
10. W przypadku usunięcia i likwidacji jakichkolwiek rzeczy należących do Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę wszelkimi uzasadnionymi   
    i celowymi kosztami poniesionymi z tego tytułu.
11. Podstawą do zwrotu przez Dzierżawcę poniesionych kwot z tytułu zastępczego usunięcia   
    i likwidacji jakichkolwiek rzeczy Dzierżawcy z Przedmiotu Dzierżawy będzie dokument obciążający wystawiony przez Wydzierżawiającego zgodnie z obowiązującymi w tym czasie przepisami, płatny w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

**§ 20.**

1. Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę na piśmie pod rygorem nieważności, ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zaistnienia którejkolwiek z niżej wymienionych okoliczności:
   1. opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu określonego w § 14 ust. 1 Umowy za dwa okresy płatności, w całości lub w części, przy czym wskazane okresy płatności nie muszą następować po sobie;
   2. korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem lub niezgodnie z postanowieniami Umowy;
   3. naruszenia przez Dzierżawcę postanowień w zakresie jego obowiązków wskazanych   
      w § 4 ust. 4, § 5 ust. 6 i 23, § 6 ust. 4, § 18 ust. 1, 5, 9 i 12 i § 22 ust. 9 Umowy;
   4. Dzierżawca zaprzestanie działalności gospodarczej na Przedmiocie Dzierżawy. Za zaprzestanie działalności przyjmuje się spadek przeładunków o 40 i więcej procent w stosunku do minimalnej liczby kontenerów wyrażonej w TEU lub w tonach   
      w okresie rozliczeniowym określonych w § 14 ust. 1 pkt 2) Umowy. Wartość procentowa zostanie obliczona w odniesieniu do jednego pełnego Okresu rozliczeniowego. Dla wyliczenia spadku przeładunków w relacjach burtowych określonego w zdaniu powyżej, nie bierze się pod uwagę okresu robót związanych   
      z przebudową nabrzeża Helskiego I i nabrzeża Oksywskiego, opisanych w § 6 ust. 5, 6 i 7 Umowy.
   5. gdy Dzierżawca nie będzie dbał w sposób należyty o stan techniczny Przedmiotu Dzierżawy oraz przedsięwzięć Dzierżawcy realizowanych na Przedmiocie Dzierżawy na warunkach przewidzianych w Umowie.
2. Przed skorzystaniem z uprawnienia do wypowiedzenia Umowy, w przypadku naruszeń określonych w ust. 1 pkt 1) − 4) niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający najpierw zawiadomi dwukrotnie Dzierżawcę pisemnie, pod rygorem nieważności, o stwierdzonym naruszeniu wraz ze wskazaniem na czym ono polega i wezwie do jego usunięcia   
   w odpowiednim terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, nie krótszym niż jeden miesiąc Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wydzierżawiający będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie § 20 ust. 1 Umowy.
3. W przypadku naruszeń określonych w ust. 1 pkt 5) niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający pisemnie (pod rygorem nieważności) powiadomi Dzierżawcę   
   o stwierdzonym naruszeniu, wraz ze wskazaniem na czym ono polega i wezwie Dzierżawcę do jego usunięcia w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, nie krótszym niż jeden miesiąc. W przypadku rozbieżności Stron co do stwierdzonych przez Wydzierżawiającego naruszeń, o których mowa w ust. 1 pkt 5) niniejszego paragrafu, Strony w terminie jednego miesiąca od ujawnienia rozbieżności na piśmie wyznaczą biegłego rzeczoznawcę z listy biegłych sądowych prowadzonej przez Prezesa Sądu Okręgowego w Gdańsku. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Wydzierżawiającego w celu usunięcia naruszeń stwierdzonych przez rzeczoznawcę wyznaczonego w sposób określony w zdaniu poprzednim, Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie § 20 ust. 1 Umowy.
4. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu, Dzierżawcy nie przysługuje od Wydzierżawiającego zwrot nakładów w jakiejkolwiek formie. W takim przypadku Wydzierżawiający ma prawo do przejęcia nakładów Dzierżawcy na Przedmiot Dzierżawy bez zwrotu ich wartości.

**§ 21.**

1. Z zastrzeżeniem wynikającym z treści § 20 ust. 4 Umowy, Dzierżawca najpóźniej   
   w terminie 12 miesięcy przed zakończeniem obowiązywania Umowy, z uwzględnieniem zapisów § 19 ust. 3 i 4 Umowy, podejmie decyzję, w której wyrazi wolę:
   1. pozostawienia i przekazania nieodpłatnie Wydzierżawiającemu nakładów i ulepszeń dokonanych przez Dzierżawcę na Przedmiot Dzierżawy (nie dotyczy ruchomości)   
      w czasie obowiązywania Umowy, albo
   2. usunięcia przez Dzierżawcę nakładów i ulepszeń dokonanych przez niego na Przedmiot Dzierżawy w czasie obowiązywania Umowy z przywróceniem Przedmiotu Dzierżawy do stanu pierwotnego.

O wyrażeniu woli w wyżej wskazanym zakresie Dzierżawca poinformuje Wydzierżawiającego w formie pisemnego oświadczenia.

1. W razie wyrażenia przez Dzierżawcę woli w przedmiocie określonym w ust. 1 pkt 1) niniejszego paragrafu, Dzierżawcy nie będą przysługiwały jakiekolwiek roszczenia względem Wydzierżawiającego o rekompensatę lub odszkodowanie z tytułu pozostawienia dokonanych nakładów i ulepszeń, w szczególności z tytułu poniesionych strat lub utraconych korzyści, czemu Dzierżawca się nie sprzeciwia i wyraża zgodę.
2. W razie wyrażenia przez Dzierżawcę woli w przedmiocie określonym w ust. 1 pkt 2) niniejszego paragrafu, Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia dokonanych nakładów   
   i ulepszeń na własny koszt i własnym staraniem, do dnia zakończenia obowiązywania Umowy.
3. W przypadku nieusunięcia przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy dokonanych nakładów i ulepszeń, po podjęciu decyzji o ich usunięciu, zgodnie z ust. 3 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający według swojego uznania jest uprawniony do ich nieodpłatnego przejęcia, usunięcia i/lub likwidacji.
4. W przypadku usunięcia ulepszeń i nakładów przez Wydzierżawiającego w celu ich likwidacji na skutek realizacji przez Wydzierżawiającego uprawnienia określonego w ust. 4 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę wszelkimi uzasadnionymi i celowymi kosztami poniesionymi z tego tytułu.
5. Podstawą do zwrotu Wydzierżawiającemu przez Dzierżawcę poniesionych kwot z tytułu zastępczego usunięcia nakładów i ulepszeń na Przedmiocie Dzierżawy w celu ich usunięcia / likwidacji będzie dokument obciążający, wystawiony przez Wydzierżawiającego zgodnie   
   z obowiązującymi w tym czasie przepisami, płatny w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.
6. W przypadku braku podjęcia decyzji przez Dzierżawcę, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie tam wskazanym, Wydzierżawiający jest uprawniony do podjęcia decyzji, w której wyrazi wolę:
   1. pozostawienia przez Dzierżawcę i przekazania przez Dzierżawcę nieodpłatnie Wydzierżawiającemu nakładów i ulepszeń dokonanych przez Dzierżawcę na Przedmiot Dzierżawy (nie dotyczy ruchomości) w czasie obowiązywania Umowy, albo
   2. usunięcia przez Dzierżawcę nakładów i ulepszeń dokonanych przez niego na Przedmiot Dzierżawy w czasie obowiązywania Umowy z przywróceniem Przedmiotu Dzierżawy do stanu pierwotnego.

W takim przypadku Wydzierżawiający będzie odpowiednio stosował zapisy ust. 2-6 niniejszego paragrafu.

1. W razie rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, odpowiednio pozostawienie lub usunięcie nakładów i ulepszeń dotyczyć będzie nakładów i ulepszeń dokonanych na Przedmiot Dzierżawy przez Dzierżawcę w czasie obowiązywania Umowy do dnia rozwiązania lub upływu okresu wypowiedzenia Umowy.

**§ 22.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Przedmiot Dzierżawy Wydzierżawiającemu w dniu zakończenia Umowy. W razie niewykonania powyższego obowiązku, Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do dobrowolnego wydania Przedmiotu Dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego w pisemnym wezwaniu.
2. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się w wyznaczonym przez Wydzierżawiającego w wezwaniu terminie w celu przekazania Przedmiotu Dzierżawy w związku z zakończeniem Umowy, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do jednostronnego przejęcia Przedmiotu Dzierżawy.
3. Upoważnieni przedstawiciele Stron sporządzą protokół, w którym opiszą szczegółowo stan Przedmiotu Dzierżawy na dzień zakończenia Umowy. Z uwzględnieniem zapisów § 5   
   ust. 4 Umowy, Dzierżawca powinien zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie nadającym się do dalszej jego eksploatacji (z uwzględnieniem jego naturalnego zużycia).
4. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zakończenia Umowy, na 18 miesięcy przed terminem jej zakończenia określonym w § 19 ust. 1 Umowy, dokonają przeglądu Przedmiotu Dzierżawy i sporządzą pisemny protokół z tego przeglądu określający jego stan.
5. Za każdy dzień opóźnienia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, liczonego od dnia zakończenia Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 225% czynszu określonego w § 14 ust. 1 Umowy, jaki przypadałby do zapłaty za jeden dzień, gdyby Umowa trwała nadal. Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę na piśmie do zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w terminie 14 dni od dnia otrzymania powiadomienia przez Dzierżawcę. Po nieskutecznym upływie tego terminu zapłata ww. kary umownej nastąpi na podstawie otrzymanej od Wydzierżawiającego noty, w terminie 21 dni od dnia jej otrzymania przez Dzierżawcę, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany   
   w nocie.
6. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość zastrzeżonej kary umownej.
7. Niezależnie od uprawnień przysługujących Wydzierżawiającemu określonych w ust. 5   
   i ust. 6 niniejszego paragrafu, w przypadku opóźnienia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydzierżawiającemu czynszu w wysokości i na zasadach określonych w § 14 ust. 1 Umowy za okres do dnia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy. Strony ustalają, że zapłata czynszu, o którym mowa w niniejszym ustępie, stanowi zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, o których mowa w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 Kodeksu cywilnego.
8. Strony wyłączają możliwość dochodzenia roszczeń na mocy art. 664 oraz art. 700 Kodeksu cywilnego.
9. Dzierżawca w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy przedkłada oświadczenie   
   o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu Postępowania Cywilnego co do obowiązku wydania Przedmiotu Dzierżawy po zakończeniu Umowy Dzierżawy oraz wydania części Przedmiotu Dzierżawy na Prace Wydzierżawiającego, w tym   
   w szczególności na wskazane w § 6 ust. 5, 6 i 7 Umowy oraz zwrotu Przedmiotu Dzierżawy. Wydanie, w przypadku Prac Wydzierżawiającego, o których mowa w § 6 ust. 5, 6 i 7 Umowy następuje w dniu 01.06.2023r. zaś w przypadku pozostałych Prac Wydzierżawiającego powinno nastąpić nie później niż w terminie 30 dni od uprzedniego powiadomienia Dzierżawcy, a w przypadku zakończenia Umowy powinno nastąpić nie później niż w dniu zakończenia Umowy. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej, zostanie sporządzone przez notariusza wskazanego przez Wydzierżawiającego. Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej, stanowi **Załącznik nr 13** do Umowy. Ostateczną treść oświadczenia o poddaniu się egzekucji o którym mowa powyżej, zatwierdzi Wydzierżawiający, po przedstawieniu jej treści sporządzonej przez notariusza.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 23.**

1. Korespondencję dotyczącą Umowy Wydzierżawiający doręczać będzie Dzierżawcy na adres: **……………………………………..**.

Strony będą się wzajemnie informować o zmianie adresu. Informacja taka winna być sporządzona na piśmie pod rygorem nieważności i doręczona na adres drugiej Strony   
w przynajmniej jeden z podanych niżej sposobów:

* + przez posłańca z potwierdzeniem odbioru;
  + pocztą kurierską;
  + listem poleconym;
  + pocztą elektroniczną (e-mail).

W przypadku niedopełnienia któregoś z powyższych obowiązków, korespondencja, oświadczenia lub zawiadomienia dokonane na dotychczasowy adres uważane będą za skutecznie złożone.

1. Strony oświadczają, że wzajemnie wyrażają zgodę na przesyłanie, w tym udostępnienie faktur, ich korekt, not korygujących oraz duplikatów zwanych dalej łącznie fakturami,   
   w formacie PDF za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Strony oświadczają, że droga elektroniczna jest jedyną formą przesyłania faktur.
3. Strony zobowiązują się przechowywać egzemplarze faktur w formie papierowej lub elektronicznej do upływu terminu przedawnienia zobowiązań podatkowych.
4. Wydzierżawiający oświadcza, że faktury będą wysyłane z następującego adresu e-mail: [faktury@port.gdynia.pl](mailto:faktury@port.gdynia.pl)

Dzierżawca oświadcza, że adresem e-mail, właściwym do przesyłania (odbioru) faktur jest: ………………………………

1. Dzierżawca oświadcza, że faktury będą wysyłane z następującego adresu e-mail:

……………………………… lub za pośrednictwem Platformy Elektronicznego Fakturowania (adres PEF) Wydzierżawiającego: NIP:9581323524.

Wydzierżawiający oświadcza, że adresem e-mail właściwym do przesyłania (odbioru) faktur jest: [e-faktura@port.gdynia.pl](mailto:e-faktura@port.gdynia.pl)

1. W razie cofnięcia przez którąkolwiek ze Stron zgody, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, druga Strona traci prawo do przesyłania, w tym udostępniania faktur za pośrednictwem poczty elektronicznej w formie elektronicznej.
2. Cofnięcie zgody może nastąpić w formie pisemnej lub elektronicznej.
3. Strony dopuszczają możliwość przesłania faktury listem poleconym na adresy siedzib Stron w przypadku awarii sieci informatycznej. Ta forma przesłania faktur wymaga uprzedniego powiadomienia Strony.

**§ 24.**

Strony zobowiązują się do ochrony danych osobowych, w tym do stosowania organizacyjnych i technicznych środków ochrony danych osobowych przetwarzanych w systemach informatycznych, jak też realizacji obowiązków informacyjnych, o których mowa w art. 12, 13 i 14 RODO, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679   
z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) i ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1781 z późn. zm.).

**§ 25.**

1. Wydzierżawiający, działając jako administrator danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanego dalej „RODO”), informuje, że będzie przetwarzał przekazane przez Dzierżawcę dane osobowe jego reprezentantów i/lub pełnomocników, osób wyznaczonych do kontaktu oraz osób upoważnionych przez niego do podpisywania wszelkich oświadczeń w imieniu   
   i na rzecz Dzierżawcy, związanych z realizacją Umowy, w celu i w zakresie niezbędnym dla jej prawidłowej realizacji.
2. Dzierżawca i/lub osoby go reprezentujące oświadczają, iż zostali poinformowani o tym, że:
   1. administratorem ich danych osobowych, zwanym dalej „Administratorem” jest Wydzierżawiający mający siedzibę w Gdyni przy ul. Rotterdamskiej 9;
   2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem email: [iod@port.gdynia.pl](mailto:iod@port.gdynia.pl);
   3. wszelkie dane osobowe pozyskane w związku z realizacją Umowy będą przetwarzane na podstawie:
      1. art. 6 ust.1 lit. b) RODO - w celu wykonania Umowy;
      2. art. 6 ust.1 lit. c) RODO - w celu wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Administratorze i w związku z realizacją zawartych umów;
      3. art. 6 ust.1 lit f) RODO - w celu weryfikacji danych osobowych w publicznych rejestrach a także zabezpieczenia i dochodzenia ewentualnych roszczeń z Umowy jako prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora;
   4. odbiorcami przekazanych danych osobowych będą podmioty i organy, którym Administrator jest zobowiązany lub upoważniony udostępnić dane osobowe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, oraz podmioty, które na podstawie stosownych umów przetwarzają dane osobowe powierzone do przetwarzania przez Administratora w związku z realizacją usług gwarantujących należyte wykonanie Umowy;
   5. dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji warunków Umowy, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego lub dla zabezpieczenia i dochodzenia ewentualnych roszczeń;
   6. osobom, których dane dotyczą przysługuje prawo dostępu do ww. danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, na zasadach i warunkach wynikających   
      z RODO;
   7. osobom, których dane dotyczą przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, na terytorium RP organem tym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
   8. podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować odmową zawarcia Umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazania w imieniu Wydzierżawiającego wszystkim osobom wskazanym w ust. 1 niniejszego paragrafu, których dane osobowe udostępni Wydzierżawiającemu w związku z realizacją Umowy, informacji, o których mowa w art. 14 RODO, w zakresie analogicznym jak w ust. 2 niniejszego paragrafu.

**§ 26.**

1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji poufnych uzyskanych w toku negocjacji, zawierania lub wykonywania Umowy.
2. Stronyzobowiązują się ograniczyć dostęp do informacji o charakterze poufnym, udostępniając je wyłącznie osobom, pod warunkiem związania przez Stronę w formie pisemnej tych osób obowiązkiem zachowania poufności informacji o charakterze poufnym, którym znajomość tych informacji jest konieczna ze względu na wykonywanie Umowy. Za działania lub zaniechania osób trzecich, którym Stronaudostępni informacje o charakterze poufnym, Stronaodpowiada jak za działania lub zaniechania własne.
3. Informacją o charakterze poufnym w rozumieniu ust. 1 niniejszego paragrafu jest każda informacja techniczna, technologiczna, operacyjna, administracyjna, ekonomiczna, finansowa, handlowa, biznesowa, korporacyjna, organizacyjna, prawna lub jakakolwiek inna informacja dotycząca przedsiębiorstwa lub działalności Wydzierżawiającego wyrażona za pomocą mowy, pisma, znaku, obrazu, rysunku, dźwięku, jak też zawarta   
   w innym urządzeniu, przyrządzie lub innym przedmiocie, a także wyrażona w jakikolwiek inny sposób,w szczególności wykonywania Umowy.
4. Każdorazowe naruszenie przez Stronę zobowiązań, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu Umowy, uprawnia odpowiednio Dzierżawcę lub Wydzierżawiającego do naliczania kary umownej w wysokości 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) za każde naruszenie.
5. Kara umowna, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, zostanie zapłacona przez Stronę w terminie 30 dni od dnia otrzymania od drugiej Strony wezwania do jej zapłaty.
6. Stronanie ponosi odpowiedzialności za ujawnienie informacji o charakterze poufnym, które:
   1. zostały podane do publicznej wiadomości w sposób niestanowiący naruszenia niniejszego paragrafu;
   2. są mu znane z innych źródeł, bez obowiązku zachowania ich w tajemnicy oraz bez naruszenia niniejszego paragrafu;
   3. zostały ujawnione do publicznej wiadomości na podstawie pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
   4. zostały ujawnione w konsekwencji wykonania nakazu ich ujawnienia wynikającego  
      z przepisów prawa powszechnie obowiązującego; w takim wypadku Strony zawiadomią się niezwłocznie Wydzierżawiającego o konieczności takiego ujawnienia przed jego dokonaniem.

**§ 27.**

1. Wszelkie zmiany Umowy, w tym wypowiedzenie jej przez którąkolwiek ze Stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Łączna wysokość kar umownych nałożonych na Dzierżawcę w danym roku na podstawie Umowy i Umowy o współpracy gospodarczej nie może przekroczyć 10% czynszu należnego Wydzierżawiającemu za dany rok. Wskazany limit odpowiedzialności Dzierżawcy nie znajduje zastosowania do przypadku określonego w § 6 ust. 13 Umowy (dotyczącej wyłącznie realizacji przebudowy określonej w § 6 ust. 5, 6 i 7 Umowy) oraz   
   § 22 ust. 5 Umowy, w których to przypadkach odpowiedzialność Dzierżawcy będzie nieograniczona.
3. Umowa została sporządzona w języku polskim i podlega prawu polskiemu.
4. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Spory powstałe na tle wykonywania Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
6. Wszystkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.

**§ 28.**

* + - 1. Przez siłę wyższą, zwaną w treści Umowy „Siłą Wyższą”, rozumie się zdarzenie zewnętrzne, powstałe po zawarciu Umowy, charakteryzujące się łącznie następującymi cechami:
  1. wywieraniem istotnego wpływu na wykonywanie Umowy,
  2. niemożliwością jego uniknięcia lub zapobieżenia przez każdą ze Stron, przy zachowaniu należytej staranności,
  3. na które żadna ze Stron nie ma wpływu i przed którym żadna ze Stron nie mogła się zabezpieczyć przed zawarciem Umowy,
  4. które nie zostało wywołane przez żadną ze Stron ani przez osobę trzecią, działającą na zlecenie lub w imieniu Strony lub za którą Strona odpowiada albo przez podmiot zależny lub dominujący w stosunku do Strony lub w jakichkolwiek sposób powiązany ze Stroną (nie dotyczy powiązań ze Skarbem Państwa).

1. Do Siły Wyższej nie zalicza się strajku, braku środków finansowych po stronie każdej ze Stron, niezależnie od przyczyny tego braku.

**§ 29.**

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Umowa zawiera 34 (słownie: trzydzieści cztery) kolejno ponumerowane strony.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **Załączniki do Umowy:** | | | **Załącznik nr 1** | * plan zabudowanej nieruchomości gruntowej | | **Załącznik nr 1/1** | * wykaz działek gruntowych | | **Załącznik nr 1/2**  **Załącznik nr 1/2A** | * położenie budynków i placów * położenie budynków i placów po zakończeniu przebudowy Nabrzeża Helskiego I i Oksywskiego | | **Załącznik nr 2** | * plany pomieszczeń w budynkach | | **Załącznik nr 2/1** | * wykaz majątku i wyposażenia budynków | | **Załącznik nr 3** | * mapka (wykaz) składników majątku Wydzierżawiającego, niestanowiące Przedmiotu Dzierżawy - uzbrojenie zabudowanej nieruchomości gruntowej | | **Załącznik nr 4** | * wzór gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej | | **Załącznik nr 5** | * protokół wydania Przedmiotu Dzierżawy | | **Załącznik nr 6** | * protokół opisujący stan Przedmiotu Dzierżawy | | **Załącznik nr 6/1** | * protokół przekazania książek obiektów budowlanych | | **Załącznik nr 7**  **Załącznik nr 7A** | * plan obszaru objętego utrzymaniem * plan obszaru objętego utrzymaniem po zakończeniu przebudowy Nabrzeża Helskiego I i Oksywskiego | | **Załącznik nr 8** | * wykaz czynszu za poszczególne elementy/składniki Przedmiotu Dzierżawy | | **Załącznik nr 9** | * wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z KRS Wydzierżawiającego | | **Załącznik nr 10** | * wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z KRS Dzierżawcy | | **Załącznik nr 11** | * plan etapowania robót budowlanych + dojazdu - etap I i II przebudowy Nabrzeża Helskiego I i Oksywskiego | | **Załącznik nr 11A** | * plan nieruchomości - wyłączenie na czas przebudowy Nabrzeża Helskiego I i Oksywskiego | | **Załącznik nr 12** | * wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do zapłaty czynszu | | **Załącznik nr 13** | * wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do wydania/zwrotu Przedmiotu Dzierżawy | | **Załącznik nr 14** | * plan nieruchomości do wyłączenia z Przedmiotu Dzierżawy po wykonaniu inwestycji Doliny Logistycznej | | **Załącznik nr 15** | * plan z określeniem położenia obiektów instytucji działających w obrębie Przedmiotu Dzierżawy | | **Załącznik nr 16** | * opis planowanej działalności na Przedmiocie Dzierżawy załączony do ostatecznej oferty | | **Załącznik nr 17** | * wykaz ubezpieczonych przez Wydzierżawiającego środków trwałych | | **Załącznik nr 18** | * stan czystości gruntu *(dostarczy Wydzierżawiający)* | |  |  |   **WYDZIERŻAWIAJĄCY: DZIERŻAWCA:** |