

**Umowa dzierżawy nr .....**  
(zwana dalej „Umową”)

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

**Zarządem Morskiego Portu Gdynia S.A.** z siedzibą w Gdyni, ul. Rotterdamska 9, 81-337 Gdynia, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy pod nr KRS: 0000082699, **NIP: 958-13-23-524**, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 112 285 300,00 zł wpłacony w całości, w imieniu której działają:

Jacek Sadaj - Prezes Zarządu

Kazimierz Koralewski - Wiceprezes Zarządu

zwana dalej „**Wydzierżawiającym**”

wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z KRS Wydierżawiającego pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy

a

..... z siedzibą: ....., wpisaną do ..... pod numerem KRS: ....., **NIP:** ....., posiadającą kapitał zakładowy w wysokości....., 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 lub równoważny dla podmiotu zagranicznego stanowi **Załącznik nr 6** do Umowy

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

Użyte w Umowie określenia i skróty oznaczają:

- 1) **Wydierżawiający** – Zarząd Morskiego Portu Gdynia SA z siedzibą w Gdyni;
- 2) **Dzierżawca** – .....
- 3) **Umowa** – niniejsza **Umowa** dzierżawy;
- 4) **Przedmiot Dzierżawy** – częściowo zabudowana placami utwardzonymi (nr inw. 220-2660 i 220-2661) nieruchomość gruntowa o łącznej pow. **59.916 m<sup>2</sup>**, położona przy **ul. Logistycznej 3** w porcie Gdynia, stanowiąca własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Wydierżawiającego;
- 5) **Prace Wydierżawiającego** – roboty budowlane realizowane przez Wydierżawiającego na Przedmiocie Dzierżawy i terenach do niego bezpośrednio przylegających;
- 6) **Sila wyższa** – okoliczność lub zdarzenie zewnętrzne, na które żadna ze Stron nie ma wpływu, któremu żadna ze **Stron** nie mogła zapobiec, ani którego nie mogła przewidzieć działając przy dołożeniu należytej staranności, jakiej można oczekiwać od profesjonalnego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, przeciw któremu dana **Strona** dotknięta okolicznością lub zdarzeniem zewnętrznym i jego skutkami nie mogła się zabezpieczyć przed zawarciem i w trakcie **Umowy**, a także którego żadna ze **Stron** nie wywołała ani nie

przyczyniła się do jego wywołania własnym działaniem lub zaniechaniem lub działaniem lub zaniechaniem osób, za które dana **Strona** odpowiada. Do Siły wyższej nie zalicza się strajku, braku środków finansowych po stronie każdej ze Stron, niezależnie od przyczyny tego braku.

## POSTANOWIENIA WSTĘPNE

### § 1.

#### 1. Wyzierżawiający oświadcza, iż:

- 1) jest użytkownikiem wieczystym częściowo zabudowanej placami (nr inw. 220-2660 i 220-2661) nieruchomości gruntowej o łącznej pow. **59.916 m<sup>2</sup>**, położonej przy **ul. Logistycznej 3** w porcie Gdynia, stanowiącej części działek nr 68, 143, 144, 162, 166 i 178, obręb 0026 Śródmieście. Działki nr 68, 143, 144 i 166 mają urządzoną księgę wieczystą nr GD1Y/00031232/9, a działki nr 162 i 178 mają urządzoną księgę wieczystą nr GD1Y/00018193/6, prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych. Położenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej wskazano na planie stanowiącym **Załącznik nr 1** do Umowy;
- 2) zabudowana placami nieruchomość gruntowa określona w pkt 1) niniejszego ustępu uzbrojona jest w instalacje będące własnością Wyzierżawiającego, nie stanowiące Przedmiotu Dzierżawy. Plan instalacji stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy;
- 3) zabudowana placami nieruchomość gruntowa określona w pkt 1) niniejszego ustępu jest wolna od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, w szczególności Przedmiot Dzierżawy nie został oddany w użytkowanie, nie ciąży na nim żadne prawa obligacyjne, ani nie została na nim ustanowiona hipoteka.

#### 2. Dopuszczalne obciążenie placów (nr inw. 220-2660 i 220-2661) wynosi 15 T/m<sup>2</sup>.

#### 3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu status Wyzierżawiającego jako przedsiębiorcy o szczególnym znaczeniu gospodarczo - obronnym, realizującego zadania wynikające z ustawy z dnia 11 marca 2022 roku o obronie Ojczyzny i zrzeka się wobec Wyzierżawiającego wszelkich mogących się pojawić w przyszłości roszczeń z tego tytułu.

#### 4. Zgodnie z ustawą z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (*Dz.U. z 2023 r., poz.129 z późn. zm.*) oraz rozporządzeniem Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącym środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy (*Dz. Urz. UE L 134 z 20.05.2006, str. 1, z późn. zm.*) oraz rozporządzeniem Rady (UE) nr 269/2014 z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie środków ograniczających w odniesieniu do działań podważających integralność terytorialną, suwerenność i niezależność Ukrainy lub im zagrażającym (*Dz. Urz. UE L 78 z 17.03.2014, str. 6, z późn. zm.*), Dzierżawca podpisując **Załącznik nr 10** do Umowy oświadcza, że nie jest objęty sankcjami i nie występuje na listach sankcyjnych, jak też nie ma żadnych powiązań z podmiotami objętymi sankcjami lub występującymi na listach sankcyjnych.

5. Zgodnie z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 711 ze zm.) Wyzdierżawiający oświadcza Dzierżawcy, iż posiada status dużego przedsiębiorcy.
6. Zgodnie z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 711 ze zm.) Dzierżawca oświadcza Wyzdierżawiającemu, iż posiada status dużego przedsiębiorcy. **(do ustalenia z Dzierżawcą)**

## PRZEDMIOT DZIERŻAWY

### § 2.

1. Wyzdierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy z określonej w § 1 ust. 1 pkt 1) Umowy nieruchomości gruntowej teren utwardzony o pow. **44.045 m<sup>2</sup>**, stanowiący części placów: nr inw. 220-2661, nr inw. 220-2660 oraz teren zielony nieutwardzony o pow. **15.871 m<sup>2</sup>**, zwane w dalszej treści Umowy „**Przedmiotem Dzierżawy**”.  
Położenie Przedmiotu Dzierżawy określono na mapce stanowiącej **Załącznik nr 1** do Umowy.
2. Wyzdierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków Przedmiot Dzierżawy, a Dzierżawca zobowiązuje się używać i pobierać pożytki z Przedmiotu Dzierżawy w zamian za zapłatę czynszu, na warunkach określonych w Umowie.
3. Umowa nie upoważnia Dzierżawcy do złożenia oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

### § 3.

1. Dzierżawca używać będzie Przedmiot Dzierżawy prowadząc działalność gospodarczą na własny koszt i ryzyko, zgodnie z jego przeznaczeniem i z zachowaniem należytej staranności, z zastrzeżeniem ograniczeń przewidzianych w Umowie, w szczególności określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu. Dla celów Umowy, „działalność gospodarcza” Dzierżawcy oznacza działalność określoną w jego umowie albo statucie Spółki/ewidencji działalności gospodarczej.
2. Przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy jest przeładunek, składowanie, konfekcjonowanie/przygotowywanie ładunków z przeładunku w obrocie portowo –morskim oraz wszelka działalność gospodarcza z tym związana, z wyłączeniem działalności polegającej na montażu urządzeń, przeładunku i składowaniu: ładunków masowych luzem, złomu i innych rodzajów odpadów oraz prowadzenia działalności stoczniowej (budowa, przebudowa, remonty, likwidacja statków lub ich segmentów/części).
3. Wyzdierżawiający nie dopuszcza budowy na Przedmiocie Dzierżawy żadnych budynków lub budowli, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych lekkiej konstrukcji, których montaż i demontaż nie wymaga ingerencji w nawierzchnię placów.

## WYDANIE I ZASADY UŻYWANIA PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

### § 4.

1. Dzierżawca oświadcza, że stan Przedmiotu Dzierżawy został przez niego zweryfikowany, jest mu znany i w pełni przydatny do umówionego użytku oraz że przyjmuje go w takim stanie, w jakim się znajduje i nie zgłasza do niego zastrzeżeń.
2. Upoważnieni przedstawiciele Stron sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opiszą szczegółowo stan Przedmiotu Dzierżawy na dzień podpisania Umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy, a protokół przekazania księzek obiektów budowlanych stanowi **Załącznik nr 3/1** do Umowy.
3. Bez uprzedniego zezwolenia Wydierżawiającego, wydanego 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.
4. Na Przedmiocie Dzierżawy nie wolno nikomu zamieszkiwać.
5. Na Przedmiocie Dzierżawy i obok Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca nie może instalować reklam, z wyłączeniem instalacji tablic informacyjnych dotyczących usług wykonywanych przez Dzierżawcę.
6. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie wnosił do Wydierżawiającego o przeprowadzenie jakichkolwiek konserwacji, napraw czy remontów Przedmiotu Dzierżawy.

## OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

### § 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Dzierżawy w sposób zgodny z Umową, w tym zgodny z jego przeznaczeniem określonym w § 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 bieżącego utrzymywania w należytych porządku i czystości, na własny koszt, obszaru oznaczonego na planie stanowiącym **Załącznik nr 4**

do Umowy, w tym ewentualnych obiektów tymczasowych o lekkiej konstrukcji posadowionych przez Dzierżawcę, tj. w szczególności poprzez:

- 1) sprzątanie w związku z prowadzoną działalnością eksploatacyjną - na bieżąco,
- 2) sprzątanie w ramach bieżącego utrzymania - na bieżąco,
- 3) zimowe utrzymanie, odśnieżanie, usuwanie gołoledzi i zalodzenia (posypywanie piaskiem i solą lub inną dozwoloną substancją zapobiegającą zalodzeniu) - z wyprzedzeniem i na bieżąco,
- 4) wywóz śniegu - sukcesywnie,
- 5) wysprzątanie i wywóz piasku po zimie - sukcesywnie,
- 6) usuwanie odrostów roślinnych i odchwaszczanie nawierzchni - sukcesywnie,
- 7) wywóz śmieci i odpadów - na bieżąco.

Dzierżawca dla opisanego powyżej celu zobowiązany jest do zabezpieczenia niezbędnego sprzętu, urządzeń posiadających zabezpieczenia przed pyleniem, środków i materiałów oraz do dysponowania personelem posiadającym stosowne kwalifikacje i uprawnienia.

4. W przypadku zamierzonego ustawienia przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy obiektów tymczasowych o lekkiej konstrukcji, o których mowa w § 3 ust. 3 Umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do uprzedniego pisemnego, pod rygorem nieważności, uzgadniania z Wydzierżawiającym wszystkich projektów Dzierżawcy, zmian do tych projektów oraz zawiadamiania Wydzierżawiającego o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych, co najmniej 14 dni przed ich rozpoczęciem. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazywania Wydzierżawiającemu jednego egzemplarza dokumentacji powykonawczej (jeżeli będzie wymagana) każdorazowo po zakończeniu robót budowlanych.
5. Dzierżawca ponosi wszystkie koszty związane z używaniem Przedmiotu Dzierżawy, powstaniem i używaniem tymczasowych obiektów budowlanych lekkiej konstrukcji ustawionych przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy, w szczególności koszty eksploatacji, utrzymania, remontów, modernizacji, demontażu, ubezpieczenia oraz podatków i opłat publicznoprawnych od posadowionych przez siebie obiektów. W przypadku ustawienia na Przedmiocie Dzierżawy tymczasowych obiektów budowlanych Dzierżawca zobowiązuje się do oceny prawno-podatkowej powstałego stanu faktycznego i w sytuacji powstania obowiązku podatkowego – zapłaty podatku.
6. Jeżeli obiekt budowlany położony w granicach Przedmiotu Dzierżawy, na skutek działań Dzierżawcy, zmieni powierzchnię / charakteryzujące go wymiary, Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego wykonania, na własny koszt, 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.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do 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 i na własny koszt.

8. Dzierżawca zobowiązuje się do przedkładania Wydierżawiającemu bez wezwania, w terminie do 10 stycznia każdego roku za rok ubiegły, informacji dotyczących obiektów budowlanych, które zostały przez niego posadowione na Przedmiocie Dzierżawy, a także dotyczących innych okoliczności związanych z Przedmiotem Dzierżawy, skutkujących powstaniem lub zmianą u Wydierżawiającego zobowiązań, w szczególności w podatku od nieruchomości.
9. Dzierżawca oświadcza, że znana jest mu treść art. 4 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (*t.j. Dz.U. 2022r., poz. 2057 z późn. zm.*) i w związku z realizacją Umowy zobowiązuje się w całości realizować obowiązki w zakresie ochrony przeciwpożarowej przewidziane w wyżej przywołanych przepisach prawnych; w przypadku zmiany numeracji ww. przepisów ustawy bądź uchylecia całej ustawy i zastąpienia jej nową ustawą, obowiązki w powyższym zakresie, w dalszym ciągu, w całości spoczywać będą na Dzierżawcy.
10. Dzierżawca zobowiązuje się:
- 1) przestrzegać przepisów prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej, sanitarnej, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska oraz ochrony mienia, o odpadach i zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie, a także zarządzeń Wydierżawiającego 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.”; „Instrukcji w sprawie trybu wydawania przepustek dotyczących ruchu osobowego, samochodowego i materiałowego na obszarze strzeżonym Zarządu Morskiego Portu Gdynia S.A.”; dostępnych w formie pisemnej lub w formie elektronicznej na stronie internetowej Wydierżawiającego pod adresem: <http://www.port.gdynia.pl> dla-najemcy; Dzierżawca oświadcza, że wskazane w zdaniu poprzednim zarządzenia i akty wewnętrzne Wydierżawiającego zostały mu udostępnione i zapoznał się z ich treścią;
  - 2) przestrzegać przepisów portowych oraz porządkowych Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, (przepisy dostępne są na stronie internetowej pod adresem: [www.umgdy.gov.pl](http://www.umgdy.gov.pl) →informacje→ przepisy Dyrektora UM i publikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego);
  - 3) uzgadniać z Portową Strażą Pożarną Wydierżawiającego warunki ppoż. dotyczące używania Przedmiotu Dzierżawy;
  - 4) w uzgodnieniu z Działem Bezpieczeństwa i Monitoringu Wydierżawiającego zapewniać, na własny koszt, ochronę i zabezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności z ustawą z dnia 22.08.1997r. o ochronie osób i mienia (*Dz. U. z 2021r. poz. 1995 z późn. zm.*), łącznie z zainstalowaniem i eksploatacją systemów zabezpieczenia elektronicznego, gdyby okazało się to konieczne, i wykraczało poza zakres systemów

zabezpieczeń eksploatowanych przez Wydierżawiającego w dniu wejścia w życie Umowy.

Ochrona fizyczna Przedmiotu Dzierżawy oraz obiektów i urządzeń Dzierżawcy winna być wykonywana wyłącznie przez podmiot posiadający koncesję wydaną przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na podstawie ustawy z dnia 22.08.1997r. o ochronie osób i mienia (*Dz. U. z 2021r., poz. 1995 z późn. zm.*) na podjęcie działalności gospodarczej w zakresie usług ochrony osób i mienia, a jej pracownicy powinni być wpisani na listę kwalifikowanych pracowników ochrony fizycznej.

Ochrona techniczna Przedmiotu Dzierżawy oraz obiektów i urządzeń Dzierżawcy winna być wykonywana wyłącznie przez podmiot posiadający koncesję wydaną przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na podstawie ustawy z dnia 22.08.1997r. o ochronie osób i mienia (*Dz. U. z 2021r., poz. 1995 z późn. zm.*) na podjęcie działalności gospodarczej w zakresie usług ochrony osób i mienia, a jej pracownicy powinni być wpisani na listę kwalifikowanych pracowników zabezpieczenia technicznego;

- 5) w sytuacjach uzasadnionych, w przypadku zdarzeń nagłych, awaryjnych, szczególnych, zapewnić Wydierżawiającemu dostęp do odczytu monitoringu zainstalowanego przez Dzierżawcę;
- 6) do udziału w audycie systemów bezpieczeństwa, który prowadzić będą wyznaczeni pracownicy Wydierżawiającego;
- 7) uzgodnić z Działem Bezpieczeństwa i Monitoringu Wydierżawiającego zasady ruchu osób i pojazdów na terenach chronionych przez Dzierżawcę oraz umożliwić przemieszczania się do i z tej części Przedmiotu Dzierżawy, która podlega obowiązkowej ochronie, patrolom ochrony mienia zleconych przez Wydierżawiającego, co Dzierżawca akceptuje bez zastrzeżeń. Jednakże przemieszczanie się osób i pojazdów na Przedmiocie Dzierżawy nie powinno wpływać na działalność Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy i powinno być każdorazowo koordynowane z Dzierżawcą z wyprzedzeniem, z wyłączeniem patroli ochrony mienia Wydierżawiającego. 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;
- 8) niezwłocznie przekazywać Wydierżawiającemu (Dyrektorowi/Kierownikowi Działu Bezpieczeństwa i Monitoringu ZMPG S.A.) wszelkie informacje mające wpływ na sposób wykonywania ochrony;
- 9) monitorować oświetlenie placu poprzez samodzielne włączenie i wyłączenie oświetlenia;
- 10) dbać o istniejące ogrodzenie (ogrodzenie częściowe) Przedmiotu Dzierżawy, a ewentualne naprawy uzgadniać z Wydierżawiającym;
- 11) do organizacji dostępu drogowego wraz z czytelnym określeniem przebiegu drogi pożarowej uwzględniającym określone wykorzystanie i dostęp pieszy na Przedmiocie Dzierżawy (placu);
- 12) podjąć działania mające na celu zabezpieczenie przed ewentualnym zanieczyszczeniem środowiska, spowodowanym działalnością prowadzoną przez Dzierżawcę

w/na Przedmiocie Dzierżawy, a w razie zanieczyszczenia usunąć jego przyczyny i skutki na własny koszt.

11. W przypadku niewywiązania się Dzierżawcy z obowiązków, o których mowa w ust. 2 i ust. 4 – 6, ust. 8 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Dzierżawcy w formie pisemnej do wykonania tych obowiązków, może zlecić ich wykonanie osobom trzecim na koszt i ryzyko Dzierżawcy, w tym obciążając Dzierżawcę uzasadnionymi, związanymi z tym kosztami, co Dzierżawca przyjmuje bez zastrzeżeń i akceptuje.
12. W przypadku niewywiązania się Dzierżawcy z obowiązków, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu i w przypadku wykonania całości bądź części robót, Dzierżawca będzie zobowiązany do przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego. W razie nie przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego przez Dzierżawcę, Wydierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do wykonania tego obowiązku, z określeniem terminu jego wykonania, nie krótszego niż 30 dni, a w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Wydierżawiający może zlecić przywrócenie Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego osobom trzecim na koszt i ryzyko Dzierżawcy, obciążając Dzierżawcę wszelkimi związanymi z tym kosztami, co Dzierżawca przyjmuje bez zastrzeżeń i akceptuje.
13. Dzierżawca zobowiązany jest ze stosownym wyprzedzeniem zawiadomić Wydierżawiającego na piśmie o zamierzonych zmianach w strukturze Dzierżawcy, skutkujących obowiązkiem uzyskania zgody na podstawie art. 3b ust. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (*t.j. Dz.U. 2022 poz. 1624 z późn. zm.*)
14. Strony wyłączają możliwość dokonywania przez Dzierżawcę cesji praw wynikających z Umowy, pod jakąkolwiek postacią, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.

## § 6.

1. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić Wydierżawiającemu, osobom trzecim działającym na jego zlecenie, dostęp (dojazd dla pojazdów) w każdym czasie do Przedmiotu Dzierżawy, w celu dokonywania przeglądów i kontroli stanu Przedmiotu Dzierżawy określonego w **Załączniku nr 1** do Umowy oraz wykonywania robót budowlanych związanych z utrzymaniem, naprawami i przebudową składników majątku Wydierżawiającego wymienionych w **Załączniku nr 2** do Umowy, w czasie czynności eksploatacyjnych oraz w przypadku awarii, oraz zobowiązany jest udostępniać dokumenty dotyczące Przedmiotu Dzierżawy. Każda inspekcja i kontrola, z wyłączeniem patroli ochrony mienia Wydierżawiającego oraz przypadków zdarzeń nagłych i awarii, będą koordynowane z Dzierżawcą i 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.



Inspekcje i kontrole nie powinny wpływać na działalność gospodarczą Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy.

2. Po uprzednim skoordynowaniu terminu (z wyjątkiem konieczności usunięcia skutków nagłych zdarzeń i istotnych awarii), Dzierżawca umożliwi Wydierżawiającemu dostęp do Przedmiotu Dzierżawy celem przeprowadzenia prac inwestycyjnych, remontowych, konserwacyjnych lub w innym, uznanym przez Wydierżawiającego celu. Prace te winny być przeprowadzone w taki sposób oraz w takim czasie, aby zminimalizować niedogodności w prowadzeniu działalności gospodarczej przez Dzierżawcę.
3. W przypadku utrudniania przez Dzierżawcę albo podmioty działające w jego imieniu lub na jego zlecenie, realizacji prac Wydierżawiającego określonych w ust. 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu powyżej, Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych), za każdy stwierdzony przypadek utrudnienia.
4. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Wydierżawiającego na usunięcie przeszkód utrudniających lub uniemożliwiających realizację prac Wydierżawiającego określonych w ust. 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu, nie krótszego niż 7 dni, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej, o której mowa w ustępie poprzedzającym, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o płatność.
5. Zapłata kary umownej, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Wydierżawiającego odszkodowania przewyższającego kwoty tej kary.
6. Wydierżawiający oświadcza, że prace Wydierżawiającego określone w ust. 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu będą prowadzone w taki sposób, aby zminimalizować uciążliwości i ograniczenia działalności Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy.
7. W przypadku przekazania przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy, w całości lub części osobom trzecim do odpłatnego lub nieodpłatnego używania, na podstawie uprzedniej zgody Wydierżawiającego, o której mowa w § 4 ust. 3 Umowy, Dzierżawca jest odpowiedzialny względem Wydierżawiającego za realizację przez te osoby trzecie wszelkich obowiązków Dzierżawcy wskazanych w niniejszym paragrafie. W tym przypadku odpowiada on za działania i zaniechania tych osób, jak za działania i zaniechania własne.

## **POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA**

### **§ 7.**

1. Na potrzeby Umowy przez odór rozumie się uciążliwość zapachową, czyli stan subiektywnego dyskomfortu odczuwanego przez człowieka w sferze fizycznej i psychicznej powodowany zapachem substancji wprowadzonej do powietrza. Uciążliwość zapachowa jest wynikiem oddziaływania źródeł emitujących związki odorowe, które są rozpoznawane przez receptory ludzkiego narządu węchu, natomiast uciążliwość

odorową definiuje się jako odczuwanie odoru poza granicami Przedmiotu Dzierżawy. Stwierdzenie uciążliwości odorowej definiuje się jako uciążliwość konieczną do usunięcia na podstawie kontroli dokonanej przez Wydzierżawiającego przy udziale Dzierżawcy lub zgłoszenia istnienia takich zdarzeń przez osoby trzecie. Nie wyklucza się uczestnictwa przedstawicieli administracji państwowej.

2. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego uciążliwości odorowej powstałej w skutek działalności Dzierżawcy, osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Dzierżawcy, zgłoszenia istnienia takich odorów przez osoby trzecie, Wydzierżawiający poinformuje pisemnie Dzierżawcę o istnieniu takich odorów.
3. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego uciążliwości odorowej powstałej w skutek działalności Dzierżawcy, osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Dzierżawcy, zgłoszenia istnienia takich odorów przez osoby trzecie, Wydzierżawiający jest uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy przypadek naruszenia.
4. Kara umowna, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego tę kwotę. Kara umowna, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, zostanie zapłacona przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.
5. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego uciążliwości odorowej powstałej w skutek działalności Dzierżawcy, osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Dzierżawcy, zgłoszenia takich odorów przez osoby trzecie, Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia na własny koszt przyczyny ich powstania nie później niż w terminie 14 dni od dnia poinformowania przez Wydzierżawiającego o istniejącym odorze.
6. W przypadku gdy Dzierżawca nie wykona obowiązków, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający jest uprawniony do usunięcia przyczyny powstania odorów na wyłączny koszt i ryzyko Dzierżawcy. Koszty poniesione przez Wydzierżawiającego, o których mowa w zdaniu poprzednim, zostaną zapłacone przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.

## § 8.

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 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, *t.j. Dz.U. 2022 poz. 2556 z późn. zm.*).
2. W przypadku podejrzenia wystąpienia poziomu hałasu przekraczającego kryteria określone w ust. 1 niniejszego paragrafu wskutek działalności Dzierżawcy oraz osób trzech działających na jego rzecz lub zlecenie, przez Wydzierżawiającego lub zgłoszenia istnienia

takich zdarzeń przez osoby trzecie i powiadomienia Dzierżawcy o takim podejrzeniu, Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania na własny koszt badań poziomu hałasu na granicy Przedmiotu Dzierżawy i dostarczenia tego badania Wydzierżawiającemu niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od powyżej wskazanego powiadomienia, metodami określonymi w przepisach prawa ochrony środowiska, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.09.2021r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji (*t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1710 z późn.zm.*).

3. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego przekroczenia poziomu hałasu na podstawie badań przeprowadzonych zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu lub badań Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia przyczyny powstania tego przekroczenia na własny koszt, nie później niż w terminie 14 dni od dnia określonego na podstawie zapisów ust. 2 niniejszego paragrafu. W przypadku gdy nie jest możliwe prowadzenie działalności bez naruszania norm hałasu, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Dzierżawca ma prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem na koniec miesiąca, w którym następuje oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy.
4. W przypadku stwierdzenia przekroczenia poziomów hałasu na podstawie badania, nie dostarczenia badania, określonych w ust. 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu lub przekroczenia poziomów hałasu na podstawie badania Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający jest uprawniony do naliczenia kary zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska i aktualnymi aktami wykonawczymi, jednak nie mniej niż 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) oddzielnie za każde zdarzenie przekroczenia poziomu hałasu, nie dostarczenia badania.
5. Kara umowna, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego tę kwotę. 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. W przypadku gdy Dzierżawca nie wykona obowiązków, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, w terminie 7 dni od daty zawiadomienia, Wydzierżawiający jest uprawniony do usunięcia przyczyny powstania przekroczeń hałasu na wyłączny koszt i ryzyko Dzierżawcy. Koszty poniesione przez Wydzierżawiającego, o których mowa w zdaniu poprzednim, zostaną zapłacone przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.

## § 9.

1. W przypadku wystąpienia zdarzenia mogącego spowodować zanieczyszczenie powierzchni Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiający ma prawo do dokonania badania poziomu jego zanieczyszczenia. Pobranie próbek do badania zostanie wykonane przy obecności przedstawiciela Dzierżawcy w siatce punktów w zakresie substancji ustalonych przez Wydzierżawiającego zgodnie z obowiązującym prawem, przez podmiot posiadający wymagane uprawnienia. W przypadku gdy przedstawiciel Dzierżawcy nie stawia się na pobranie próbek do badania, Wydzierżawiający jest uprawniony do ich pobrania bez

jego obecności. Wyniki badań zostaną dostarczone przez Wydierżawiającego Dzierżawcy w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania przez Wydierżawiającego.

2. W przypadku stwierdzenia w wyniku badania wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu, iż poziom mierzonych substancji jest wyższy niż poziomy określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z 01.09.2016r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. (*Dz. U. z 2016r., poz. 1395 z późn. zm.*), Dzierżawca usunie zanieczyszczenia i doprowadzi poziom badanych substancji w glebie do wartości dopuszczalnych zgodnych z ww. rozporządzeniem na własny koszt i w sposób przewidziany w przepisach, najpóźniej w terminie 6 miesięcy od dnia poinformowania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego o wyniku badań wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, z uwzględnieniem przypadków gdy wskazany termin nie będzie mógł być dotrzymany ze względu na uzasadnione okoliczności, w tym wynikające z realizacji procedur administracyjnych.
3. W przypadku stwierdzenia w wyniku badania wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu, iż poziom zanieczyszczeń jest wyższy niż poziomy określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z 01.09.2016r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (*Dz. U. z 2016r., poz. 1395 z późn. zm.*), Wydierżawiający jest uprawniony do naliczenia kary zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska i aktualnymi aktami wykonawczymi, jednak nie mniej niż 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy przypadek naruszenia.
4. Kara umowna, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego tę kwotę. Kara umowna, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu powyżej zostanie zapłacona przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.
5. W przypadku gdy Dzierżawca nie wykona obowiązków, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający jest uprawniony do usunięcia zanieczyszczenia i doprowadzenia poziomu zanieczyszczeń do poziomu, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z 01.09.2016r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (*Dz. U. z 2016r., poz. 1395 z późn. zm.*), na wyłączny koszt i ryzyko Dzierżawcy. Koszty poniesione przez Wydierżawiającego, o których mowa w zdaniu poprzednim oraz koszty sporządzenia badań, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zostaną zapłacone przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.

## **§ 10.**

1. Za szkody w Przedmiocie Dzierżawy, składnikach majątkowych Wydierżawiającego, które powstały w związku z działalnością Dzierżawcy, osób którym 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.

2. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakąkolwiek szkodę poniesioną przez Dzierżawcę z tytułu używania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzonej tam działalności gospodarczej, chyba że szkoda wyniknie z winy Wyzierzawiającego.
3. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, powstałe w związku z działalnością Dzierżawcy lub osób, za których działania i zaniechania odpowiada Dzierżawca. Wyzierzawiający odpowiada za działania i zaniechania osób działających w imieniu lub na rzecz Wyzierzawiającego.
4. Dzierżawca zawiadomi natychmiast Wyzierzawiającego o wystąpieniu awarii lub szkody na Przedmiocie Dzierżawy, składnikach majątkowych Wyzierzawiającego oraz nakładach i ulepszeniach Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy, niezależnie od przyczyny jej powstania. Zawiadomienie powinno zostać dokonane przez Dzierżawcę do dyspozytora Wyzierzawiającego 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. Pisemne potwierdzenie dotyczące zdarzeń wskazanych w ust. 4 niniejszego paragrafu zostanie doręczone Wyzierzawiającemu najpóźniej w następnym dniu roboczym po dniu wystąpienia awarii lub szkody.

## **UBEZPIECZENIE**

### **§ 11.**

1. Dzierżawca zobowiązany jest posiadać polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej) z tytułu prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną w wysokości co najmniej 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.

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 – odpowiedzialność cywilna Dzierżawcy nieruchomości z limitem do wysokości nie mniejszej niż 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych);
- 3) szkody 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 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych);
- 6) w postaci czystych strat finansowych, będące następstwem braku dostępu do lub przejazdu przez infrastrukturę Wyzierzawiającego, 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, jeśli następstwa takiego ograniczenia są bezpośrednią przyczyną uszkodzenia lub zniszczenia jakiegokolwiek mienia osób trzecich lub mienia użytkowanego lub należącego do Wydzierżawiającego – limit w wysokości nie mniejszej niż 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych).

Jeżeli nie określono limitu odpowiedzialności, wskazany zakres ubezpieczenia będzie pokrywany do pełnej wysokości sumy gwarancyjnej wskazanej powyżej.

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.

Udziały własne/franszyzy mogą zostać ustanowione na poziomie:

- dla szkód rzeczowych - nie mogą przekraczać 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), dopuszcza się wprowadzenie fransyz procentowych dla czystych strat finansowych;
- dla szkód osobowych – zniesiony udział własny/franszyza.

2. Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć Wydzierżawiającemu kopie polis ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu wraz z ogólnymi warunkami ubezpieczenia i potwierdzeniami opłacenia składek w terminie 30 dni od daty wejścia w życie Umowy. W przypadku ratalnej płatności składki ubezpieczeniowej, Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia potwierdzenia opłacenia kolejnych rat w terminie 7 dni od dat płatności wskazanych w polisie.

Dokumenty, o których mowa w niniejszym ustępie powinny być sporządzone w języku polskim, mogą zostać dostarczone Wydzierżawiającemu w formie skanów bądź plików elektronicznych w powszechnie używanych formatach.

Dzierżawca zobowiązany jest do corocznego odnawiania polisy ubezpieczeniowej na wskazanych powyżej warunkach i przedłożenia nowej polisy w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia polisy dotychczas obowiązującej, wraz z potwierdzeniem opłacenia składki ubezpieczeniowej.

3. W przypadku wypłaty z polisy ubezpieczeniowej, skutkującej zmniejszeniem limitu gwarancyjnego poniżej poziomu wymaganego zgodnie z Umową, Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania doubezpieczenia i przedstawienia potwierdzenia ww. wraz z potwierdzeniem opłacenia dodatkowej składki w terminie 14 dni kalendarzowych od daty wypłaty z polisy.

## **PRAWA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

### **§ 12.**

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się do wykonywania wymienionych w § 6 ust. 1 i ust. 2 Umowy czynności i robót w sposób w najmniejszym stopniu zakłócający działalność Dzierżawcy.

2. Wydzierżawiający zobowiązuje się do utrzymania infrastruktury portowej ogólnodostępnej (np. drogi) i instalacji (**Załącznik nr 2** do Umowy) będących własnością Wydzierżawiającego, umiejscowionych w granicach Przedmiotu Dzierżawy, w należyтым stanie technicznym oraz dokonywania na własny koszt wszelkich niezbędnych napraw, za wyjątkiem napraw uszkodzeń powstałych w wyniku działalności Dzierżawcy lub osób działających na rzecz lub zlecenie Dzierżawcy.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo okresowego wyłączenia dostępu do infrastruktury portowej ogólnodostępnej (np. drogi) w zakresie niezbędnym dla realizacji jego zobowiązań określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu. Wydzierżawiający zobowiązuje się zawiadomić Dzierżawcę o planowanych wyłączeniach z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem oraz koordynować swoje działania z Dzierżawcą w celu ograniczenia możliwego negatywnego wpływu okresowego wyłączenia dostępu do infrastruktury na działalność Dzierżawcy w Przedmiocie Dzierżawy.
4. Wydzierżawiający może 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.
5. Z uwzględnieniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 2) Umowy, Wydzierżawiający zobowiązuje się do:
  - 1) opłacania obciążeń publicznoprawnych Przedmiotu Dzierżawy, przede wszystkim opłaty wodnej za odprowadzenie do wód - wód opadowych lub roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służącej do odprowadzania opadów atmosferycznych w granicach administracyjnych miast, podatku od nieruchomości za grunt, budynki i budowle, które Dzierżawca na nim wybuduje, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 Umowy – zdanie ostatnie;
  - 2) opłacenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

## **CZYNSZ I OBOWIĄZKI INFORMACYJNE DZIERŻAWCY**

### **§ 13.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny obejmujący:
  - 1) **czynsz stały** w stawce:  
**... zł za 1 m<sup>2</sup>** powierzchni Przedmiotu Dzierżawy.

Czynsz stały wynosi:

**59.916 m<sup>2</sup> x ... zł = ..... zł** (słownie: .....złotych 00/100)

- 2) kwotę roczną w wysokości: **151.173,28 zł** (za powierzchnię 59.916 m<sup>2</sup>) co stanowi **równowartość opłat publicznoprawnych** (wyliczenie wg stawek na rok 2023) uiszczanych przez Wydierżawiającego zgodnie z § 12 ust. 5 Umowy, co **miesięcznie wynosi: 12.597,77 zł** (słownie: dwanaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 77/100) oraz **opłatę wodną** od miesiąca, w którym Wydierżawiający określi rozliczenie tej opłaty na Dzierżawcę, zgodnie z § 12 ust. 5 pkt 1) Umowy.
2. Czynsz określony w ust. 1 niniejszego paragrafu nie obejmuje podatku od towarów i usług /VAT/, który Wydierżawiający będzie doliczał zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Czynsz określony w ust. 1 pkt 1) niniejszego paragrafu, 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.
4. Zapłaty czynszu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu za miesiąc bieżący Dzierżawca dokonuje do 28 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.
5. Za datę zapłaty czynszu uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego.

## § 14.

Czynsz dzierżawny określony w § 13 ust. 1 Umowy, nie obejmuje kosztów dostawy energii elektrycznej – dystrybucja i/lub obrót, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci i odpadów, dzierżawy łączy telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i radiokomunikacyjnych oraz ochrony. Powyższe kwestie stanowią przedmiot odrębnych umów.

## § 15.

1. W przypadku:
- 1) wzrostu opłat publicznoprawnych, nałożenia w przyszłości na Wydierżawiającego innych opłat publicznoprawnych (np. kataster) związanych z Przedmiotem Dzierżawy;
  - 2) z uwzględnieniem zapisów § 5 ust. 4 Umowy, gdy działania Dzierżawcy spowodują powstanie na Przedmiocie Dzierżawy nowych obiektów lub zwiększenie wartości obiektów istniejących, od których Wydierżawiający zobowiązany będzie do opłacania opłat publicznoprawnych;



Wydzierżawiający zwiększy kwotę czynszu określoną w § 13 ust. 1 pkt 2) 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 § 13 ust. 4 Umowy. Ponadto, Wydzierżawiający zobowiązany będzie do przekazania Dzierżawcy wszystkich dodatkowych dokumentów, z których wynika zmiana płatności, które ponosić ma Dzierżawca.

2. Wzrost wysokości kwoty, o której mowa w § 13 ust. 1 pkt 2) Umowy, będzie następował od miesiąca, w którym Wydzierżawiającego zacznie obowiązywać zwiększona wysokość tych opłat. Zmiana czynszu będzie następować automatycznie i nie stanowi zmiany Umowy, ani nie wymaga jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń ze strony Wydzierżawiającego.
3. 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.

## § 16.

1. W przypadku wyłączeń części powierzchni Przedmiotu Dzierżawy przez Wydzierżawiającego, kwota czynszu zostanie odpowiednio zmniejszona, proporcjonalnie do czasu i powierzchni wyłączenia, co Strony potwierdzą protokołem wyłączenia.
2. Strony wyłączają możliwość dochodzenia roszczeń dot. obniżenia czynszu, o których mowa w art. 664 oraz art. 700 k.c.

## ZABEZPIECZENIE WYKONANIA UMOWY

### § 17.

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 innych świadczeń pieniężnych, w tym kar umownych, Dzierżawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania tych umów, dalej „Zabezpieczenie” w kwocie: **(2 x czynsz brutto) zł** (słownie: .....złotych /100).
2. Zabezpieczenie służy pokryciu wszystkich roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania następujących umów i tytułów oraz kar umownych:
  - 1) Umowy dzierżawy (Umowa),
  - 2) Umów określonych w § 14 Umowy zawartych z Wydzierżawiającym,
  - 3) Umowy o zachowaniu poufności z dnia.....,
  - 4) pokrycia kosztów przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu pierwotnego, określonego w protokole stanowiącym **Załącznik nr 3** do Umowy;
  - 5) pokrycia kosztów usunięcia oraz likwidacji rzeczy Dzierżawcy z Przedmiotu Dzierżawy.

3. Zabezpieczenie może być wniesione, według wyboru Dzierżawcy, w jednej lub w kilku następujących formach:
  - 1) pieniężnej, przelewem na rachunek Wydierżawiającego (kaucja) - bank PEKAO S.A. II O Gdynia o numerze **66 1240 3510 1111 0000 4318 9067**;
  - 2) gwarancją bankową/ubezpieczeniową (nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie); wzór gwarancji stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy.
4. Niewykorzystana przez Wydierżawiającego kwota zabezpieczenia podlega zwrotowi Dzierżawcy, w wartości nominalnej (bez odsetek) z uwzględnieniem zapisów ust. 10 niniejszego paragrafu na pisemne żądanie Dzierżawcy, co możliwe jest po upływie terminu wskazanego w ust. 5 niniejszego paragrafu oraz ostatecznym rozliczeniu Stron ze zobowiązań wynikających z Umowy.
5. Dzierżawca obowiązany jest utrzymywać w mocy Zabezpieczenie w pełnej wysokości, przez cały czas obowiązywania Umowy i przez 60 dni od dnia jej zakończenia.
6. W terminie 7 dni od dnia wykorzystania przez Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającemu nową gwarancję bankową /ubezpieczeniową (lub zmianę obowiązującej gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej), odpowiednio do wysokości kwoty określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu.
7. Wykorzystanie przez Wydierżawiającego 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.
8. 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 wygaśnięciem obowiązującej w danym czasie gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej, odpowiednio do kwoty określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do wniesienia Zabezpieczenia najpóźniej w dniu wydania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy.
10. Potrącenie kosztów poniesionych przez Wydierżawiającego związanych ze zwrotem kwoty Zabezpieczenia wniesionego w formie pieniężnej, wskazanej w ust. 3 pkt 1) niniejszego paragrafu, nastąpi z kwoty tego Zabezpieczenia.
11. Dzierżawca najpóźniej w dniu wydania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy przedkłada Wydierżawiającemu 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 § 13 ust. 1 Umowy oraz zapłaty innych zaległych zobowiązań

pieniężnych, w tym kar umownych wynikających z umów i tytułów wskazanych w ust. 2 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 Wydierżawiającego. Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej, stanowi **Załącznik nr 8** do Umowy. Ostateczną treść oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej, zatwierdzi Wydierżawiający, po przedstawieniu jego treści sporządzonej przez notariusza.

## **ZAWARCIE I ROZWIĄZANIE UMOWY**

### **§ 18.**

1. Umowa zostaje zawarta na **czas oznaczony 20 lat, tj. od dnia..... do dnia.....**
2. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę Zapewnień dotyczących Sankcji oraz naruszenia Klauzuli o Braku Zaangażowania, o których mowa w **Załączniku nr 10** do Umowy, w sposób określony w pkt 4.4. tego Załącznika, Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 2-tygodniowego okresu wypowiedzenia. W tym przypadku zapisy § 19 ust. 3 Umowy stosuje się odpowiednio.
3. Do upływu okresu, na który została zawarta Umowa lub upływu okresu wypowiedzenia, Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia z Przedmiotu Dzierżawy ruchomości należących do Dzierżawcy.
4. W przypadku nieusunięcia przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy jakichkolwiek ruchomości należących do Dzierżawcy, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo do ich przejęcia, usunięcia oraz likwidacji na wyłączne ryzyko i koszt Dzierżawcy, na co Dzierżawca wyraża zgodę i akceptuje.
5. W przypadku usunięcia i likwidacji jakichkolwiek ruchomości należących do Dzierżawcy przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę wszelkimi uzasadnionymi i celowymi kosztami poniesionymi z tego tytułu.
6. Podstawą do zwrotu przez Dzierżawcę poniesionych kwot z tytułu zastępczego usunięcia i likwidacji jakichkolwiek ruchomości Dzierżawcy z Przedmiotu Dzierżawy będzie dokument obciążający wystawiony przez Wydierżawiającego zgodnie z obowiązującymi w tym czasie przepisami, płatny w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

### **§ 19.**

1. Wydierżawiający 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 § 13 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. 3, § 5 ust. 4 i 10, § 11, § 17 ust. 1, 5, 6, 8 i 11 oraz § 21 ust. 7 Umowy;
  - 4) 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 Dzierżawcę pisemnie, pod rygorem nieważności, o stwierdzonym naruszeniu wraz ze wskazaniem na czym ono polega i wezwie Dzierżawcę 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 ust. 1 niniejszego paragrafu.
  3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu, Dzierżawcy nie przysługuje od Wydzierżawiającego zwrot nakładów w jakiegokolwiek formie. W takim przypadku Wydzierżawiający ma prawo do przejęcia nakładów Dzierżawcy na Przedmiot Dzierżawy bez zwrotu ich wartości.
  4. Dzierżawca ma prawo do wypowiedzenia Umowy w przypadku określonym w § 8 ust. 3 Umowy.

## § 20.

1. Z zastrzeżeniem wynikającym z treści § 19 ust. 3 Umowy, Dzierżawca najpóźniej w terminie 9 miesięcy przed zakończeniem obowiązywania Umowy, podejmie decyzję, w której wyrazi wolę:
  - 1) pozostawienia i przekazania nieodpłatnie Wydzierżawiającemu nakładów i ulepszeń dokonanych przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy (nie dotyczy ruchomości) w czasie obowiązywania Umowy, albo
  - 2) usunięcia przez Dzierżawcę nakładów i ulepszeń dokonanych przez niego na Przedmiocie Dzierżawy w czasie obowiązywania Umowy z przywróceniem Przedmiotu Dzierżawy do stanu pierwotnego.O wyrażeniu woli w wyżej wskazanym zakresie Dzierżawca poinformuje Wydzierżawiającego, pod rygorem nieważności, w formie pisemnego oświadczenia.
2. W razie wyrażenia przez Dzierżawcę woli w przedmiocie określonym w ust. 1 pkt 1) niniejszego paragrafu, Dzierżawcy nie będą przysługiwały jakiejkolwiek 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.

3. 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.
4. W przypadku nieusunięcia przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy dokonanych nakładów i ulepszeń, po podjęciu decyzji o ich usunięciu, zgodnie z ust. 3 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający według swojego uznania jest uprawniony do ich nieodpłatnego przejęcia, usunięcia i/lub likwidacji.
5. W przypadku usunięcia ulepszeń i nakładów przez Wydierżawiającego w celu ich likwidacji na skutek realizacji przez Wydierżawiającego uprawnienia określonego w ust. 4 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający obciąża Dzierżawcę wszelkimi uzasadnionymi i celowymi kosztami poniesionymi z tego tytułu.
6. Podstawą do zwrotu Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę poniesionych kwot z tytułu zastępczego usunięcia nakładów i ulepszeń na Przedmiocie Dzierżawy w celu ich usunięcia / likwidacji będzie dokument obciążający, wystawiony przez Wydierżawiającego zgodnie z obowiązującymi w tym czasie przepisami, płatny w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.
7. W przypadku braku podjęcia decyzji przez Dzierżawcę, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie tam wskazanym, Wydierżawiający jest uprawniony do podjęcia decyzji, w której wyrazi wolę:
  - 1) pozostawienia przez Dzierżawcę i przekazania przez Dzierżawcę nieodpłatnie Wydierżawiającemu nakładów i ulepszeń dokonanych przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy (nie dotyczy ruchomości) w czasie obowiązywania Umowy, albo
  - 2) usunięcia przez Dzierżawcę nakładów i ulepszeń dokonanych przez niego na Przedmiocie Dzierżawy w czasie obowiązywania Umowy z przywróceniem Przedmiotu Dzierżawy do stanu pierwotnego.W takim przypadku Wydierżawiający będzie odpowiednio stosował zapisy ust. 2-6 niniejszego paragrafu.
8. 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 Przedmiocie Dzierżawy przez Dzierżawcę w czasie obowiązywania Umowy do dnia rozwiązania lub upływu okresu wypowiedzenia Umowy.

## **§ 21.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Przedmiot Dzierżawy Wydierżawiającemu w dniu zakończenia Umowy. W razie niewykonania powyższego obowiązku, Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do dobrowolnego wydania Przedmiotu Dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego w pisemnym wezwaniu.

2. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się w wyznaczonym przez Wydierżawiającego w wezwaniu terminie w celu przekazania Przedmiotu Dzierżawy w związku z zakończeniem Umowy, Wydierżawiającemu przysługuje prawo do jednostronnego przejęcia Przedmiotu Dzierżawy oraz ulepszeń Przedmiotu Dzierżawy dokonanych przez Dzierżawcę, w tym wzniesionych przez niego obiektów, bez zwrotu ich wartości.
3. Upoważnieni przedstawiciele Stron sporządzą protokół, w którym opiszą szczegółowo stan Przedmiotu Dzierżawy na dzień zakończenia Umowy. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie nadającym się do dalszej jego eksploatacji (z uwzględnieniem jego naturalnego zużycia).
4. Za każdy dzień opóźnienia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, liczonego od dnia zakończenia Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 250% czynszu określonego w § 13 ust. 1 Umowy, jaki przypadłaby do zapłaty za jeden dzień, gdyby Umowa trwała nadal. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego noty, w terminie 21 dni od dnia jej otrzymania przez Dzierżawcę, na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w nocie.
5. Wydierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość zastrzeżonej kary umownej określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu.
6. Niezależnie od uprawnień przysługujących Wydierżawiającemu określonych w ust. 4 i ust. 5 niniejszego paragrafu, w przypadku opóźnienia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu równowartości czynszu w wysokości i na zasadach określonych w § 13 ust. 1 Umowy za okres do dnia (włącznie) zwrotu Przedmiotu Dzierżawy. Strony ustalają, że zapłata równowartości 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.
7. 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 Wydierżawiającego. Wydanie w przypadku Prac Wydierżawiającego powinno nastąpić nie później niż w terminie 14 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 Wydierżawiającego. Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej, stanowi **Załącznik nr 9** do Umowy. Ostateczną treść oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej, zatwierdzi Wydierżawiający, po przedstawieniu jego treści sporządzonej przez notariusza.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 22.

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.

2. 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.
3. Strony oświadczają, że droga elektroniczna jest jedyną formą przesyłania faktur.
4. Strony zobowiązują się przechowywać egzemplarze faktur w formie papierowej lub elektronicznej do upływu terminu przedawnienia zobowiązań podatkowych.
5. Wydzierżawiający oświadcza, że faktury będą wysyłane z następującego adresu e-mail: faktury@port.gdynia.pl  
Dzierżawca oświadcza, że adresem e-mail, właściwym do przesyłania (odbioru) faktur jest: .....
6. 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
7. 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.
8. Cofnięcie zgody może nastąpić w formie pisemnej lub elektronicznej.
9. Strony dopuszczają możliwość przesłania faktury listem poleconym na adresy siedzib Stron w przypadku awarii sieci informatycznej. Ta forma przesłania faktur wymaga uprzedniego powiadomienia Strony.

## § 23.

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 2016r. 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 2018r. (*t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1781 z późn. zm.*).

## § 24.

1. Strony oświadczają, że dane kontaktowe pracowników, współpracowników i reprezentantów Stron udostępniane wzajemnie przekazywane są w ramach prawnie uzasadnionego interesu Stron lub za zgodą osoby, której dane dotyczą. Udostępniane dane kontaktowe obejmują między innymi: imię i nazwisko, stanowisko, pełnioną funkcję, adres e-mail i numer telefonu. Każda ze Stron będzie administratorem danych kontaktowych, które zostały jej udostępnione.
2. Przetwarzanie danych przez Strony odbywa się w myśl Rozporządzenia 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, dalej „RODO”.
3. Każda ze Stron wyznaczyła Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować:
  - 1) w Zarządzie Morskiego Portu Gdynia S.A. ul. Rotterdamska 9 81-337 Gdynia, poprzez adres e-mail [iod@port.gdynia.pl](mailto:iod@port.gdynia.pl)
  - 2) w ..... poprzez .....
4. 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.
5. Odbiorcami przekazanych danych osobowych będą podmioty i organy, którym Strony są zobowiązane lub upoważnione udostępnić dane osobowe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, oraz podmioty, które na podstawie stosownych umów przetwarzają dane osobowe powierzone do przetwarzania przez Strony w związku z realizacją usług gwarantujących należyte wykonanie Umowy.



6. Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji warunków Umowy, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymagany przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego lub dla zabezpieczenia i dochodzenia ewentualnych roszczeń.
7. 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.
8. Osobom, których dane dotyczą przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, na terytorium RP organem tym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
9. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować odmową zawarcia Umowy.
10. Obowiązek informacyjny, wynikający z art. 13 i 14 RODO, względem przedstawicieli, których dane zostaną wskazane do celów kontaktowych, bądź realizacji Umowy, zrealizują Strony Umowy, każda względem swojego przedstawiciela.

## § 25.

1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji poufnych uzyskanych w toku negocjacji, zawierania lub wykonywania Umowy.
2. Strony zobowiązują 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 Strona udostępni informacje o charakterze poufnym, Strona odpowiada 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 danej Strony 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. Strona nie 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 drugiej Strony;
  - 4) zostały ujawnione w konsekwencji wykonania nakazu ich ujawnienia wynikającego z przepisów prawa powszechnie obowiązującego; w takim wypadku Strony zawiadomią się niezwłocznie Wydierżawiającego o konieczności takiego ujawnienia przed jego dokonaniem.

## **§ 26.**

Łączna wysokość kar umownych nałożonych na Dzierżawcę za dany rok kalendarzowy na podstawie Umowy nie może przekroczyć 30% czynszu określonego w § 13 ust. 1 Umowy należnego Wydierżawiającemu za dany rok kalendarzowy. Wskazany limit odpowiedzialności Dzierżawcy nie znajduje zastosowania do przypadku określonego w § 21 ust. 4 Umowy, w którym to przypadku odpowiedzialność Dzierżawcy będzie nieograniczona.

## **§ 27.**

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
2. Umowa zawiera 27 (słownie: dwadzieścia siedem) kolejno ponumerowanych stron.
3. Wszelkie zmiany Umowy, w tym wypowiedzenie jej przez którąkolwiek ze Stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w języku polskim i podlega prawu polskiemu.
5. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Spory powstałe na tle wykonywania Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego. Strony, jednakże zgodnie oświadczają, że dołożą wszelkich starań, aby ewentualne spory, jakie mogą powstać przy realizacji Umowy w pierwszej kolejności były rozwiązywane polubownie.
7. Wszystkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.

Załączniki do Umowy:

- Załącznik nr 1** - plan zabudowanej nieruchomości gruntowej
- Załącznik nr 2** - plan instalacji
- Załącznik nr 3** - protokół zdawczo-odbiorczy Przedmiotu Dzierżawy
- Załącznik nr 3/1** - protokół przekazania ksiąg obiektów budowlanych
- Załącznik nr 4** - obszar objęty utrzymaniem
- Załącznik nr 5** - wzór gwarancji bankowej/ ubezpieczeniowej
- Załącznik nr 6** - wydruk inf. odpowiadającej odpisowi aktualnemu z KRS Wyzierżawiającego
- Załącznik nr 7** - wydruk inf. odpowiadającej odpisowi aktualnemu z KRS Dzierżawcy
- Załącznik nr 8** - wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do zapłaty czynszu
- Załącznik nr 9** - wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do zwrotu Przedmiotu Dzierżawy
- Załącznik nr 10** - oświadczenie Dzierżawcy w sprawie sankcji w zw. z inwazją Rosji na Ukrainę

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**