**WARUNKOWA UMOWA DZIERŻAWY**

zwana dalej "**Umową**" lub "**Umową Dzierżawy**", zawarta w Kołobrzegu w dniu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ r. pomiędzy:

**Zarządem Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.** ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000157554, NIP 671-16-02-794, REGON 331046773, kapitał zakładowy: 34.149.000,00 zł,

w imieniu którego działa:

Artur Lijewski – Prezes Zarządu

zwanym dalej: Wydzierżawiającym

**a**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

zwanym dalej Dzierżawcą

W wyniku przeprowadzonych negocjacji w postępowaniu na *Wybór Dzierżawcy w celu wybudowania i prowadzenia* *atrakcji typu Nautilium lub innej atrakcji o charakterze naukowo-poznawczym w porcie w Kołobrzegu*, Strony zawierają umowę o treści następującej:

**§ 1**

1. Przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości gruntowej położonej   
   w Kołobrzegu, oznaczonej jako działka nr 191 o powierzchni ewidencyjnej \_\_\_\_\_\_\_\_ ha, obręb ewidencyjny 4 dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KO1L/00043740/7 (dalej: „**Nieruchomości**”).
2. Nieruchomość jest niezagospodarowana.
3. Nieruchomość posiada prawny i faktyczny dostęp do drogi publicznej.
4. Nieruchomość leży w strefie ochrony archeologicznej (stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 284 z dnia 19.04.1960 r., która stanowi załącznik nr …… do Umowy).

Prowadzenie robót budowlanych w zakresie przewidzianym w dokumentacji dołączonej do Umowy wymaga uzyskania zgód, decyzji zezwoleń od odpowiedniego organu ochrony konserwatorskiej.

1. Nieruchomość leży na terenie portu morskiego, a zawarcie Umowy Dzierżawy Nieruchomości na okres dłuższy niż 10 (dziesięć) lat wymaga zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich. Fakt ten uzależnia ewentualne przedłużenie niniejszej Umowy, również z przyczyn niezależnych od Stron od uzyskania odpowiedniej zgody.
2. Nieruchomość jest własnością Gminy Miasto Kołobrzeg. Wydzierżawiający (ZPM Kołobrzeg Sp. z o.o.) jest w trakcie procedury mającej na celu przekazanie ww. Nieruchomości przez jej właściciela aportem na rzecz Wydzierżawiający (ZPM Kołobrzeg Sp. z o.o.) lub zawarcia innej umowy uprawniającej do oddania przez ZPM Kołobrzeg Sp. z o.o. Nieruchomości w dzierżawę w celu zgodnym z niniejszą Umową. Dodatkowo, według najlepszej wiedzy Wydzierżawiającego nie istnieją ograniczenia niepozwalające na wykorzystanie Nieruchomości na planowane przez Dzierżawcę i opisane w niniejszej Umowie cele.
3. Przedmiot Dzierżawy stanowi część ww. Nieruchomości (powierzchnia 0,\_\_\_\_ ha)   
   i oznaczony jest na planie stanowiącym załącznik nr …. do Umowy. Dzierżawca oświadcza, iż stan techniczny, prawny oraz wynikający z dokumentów, które zostały udostępnione Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego przed zawarciem niniejszej Umowy, a których lista stanowi załącznik nr ….. do niniejszej Umowy oraz z wizji lokalnej dokonanej przez Dzierżawcę na Nieruchomości jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń, w szczególności odnośnie przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy.
4. Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot Dzierżawy oraz budynek, który zostanie na nim w wykonaniu niniejszej Umowy wybudowany, będzie wykorzystywany gospodarczo dla prowadzenia całorocznej działalności gospodarczej polegającej wyłącznie na budowie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_i prowadzeniu tego obiektu. Działalność ta prowadzona będzie na co najmniej 80% powierzchni Przedmiotu Dzierżawy. Nie wyłącza to możliwości prowadzenia działalności ubocznej w zakresie: punktu gastronomicznego i sklepu z pamiątkami. Działalność uboczna prowadzona będzie na maksymalnie 20% powierzchni Przedmiotu Dzierżawy.

Dzierżawca ma zakaz prowadzenia innej działalności niż wymieniona w niniejszym ustępie. Dzierżawca ma zakaz prowadzenia działalności, w tym handlowej lub gastronomicznej poza budynkiem.

1. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie podpisanego przez Strony Protokołu Zdawczo-Odbiorczego, zgodnego ze wzorem stanowiącym załącznik nr …. do niniejszej Umowy.

**§ 2**

1. W związku z planowaną działalnością, o której mowa w §1 ust. 8:
2. Dzierżawca dokona na Nieruchomości nakładów w postaci budowy \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_wraz z zagospodarowaniem terenu,
3. Nakłady zostaną dokonane zgodnie z:

a) koncepcją wraz z planem zagospodarowania terenu, przedstawioną przez Dzierżawcę i zaakceptowaną przez Wydzierżawiającego, z uwzględnieniem wytycznych Wydzierżawiającego i ustaleń poczynionych w toku negocjacji, stanowiącą załącznik nr \_\_\_\_\_ do Umowy;

b) dokumentacją projektową zaakceptowaną przez Wydzierżawiającego przez złożeniem przez Dzierżawcę wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę;

1. Dzierżawca uzyska pozwolenie na użytkowanie budynku lub zgłosi zakończenie budowy i uzyska zaświadczenie, że nie wniesiono sprzeciwu, co do zamiaru przystąpienia do jego użytkowania;
2. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód, zezwoleń, atestów, dopuszczeń lub innych wymaganych przepisami prawa akceptacji dotyczących prowadzenia działalności oraz dokonania i eksploatacji nakładów,
3. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania, w zamian za zapłatę czynszu dzierżawnego Przedmiot Dzierżawy na warunkach określonych w Umowie.
4. Nakłady na Przedmiot Dzierżawy zostaną dokonane w terminie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej Umowy.
5. Przez dokonanie nakładów, o którym mowa w ust. 2 powyżej rozumie się zakończenie wszelkich robót budowlanych i wykończeniowych przewidzianych   
   w dokumentacji projektowej.
6. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego zmienić przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy lub jego części oraz dokonywać zmian   
   w Przedmiocie Dzierżawy lub jego części.
7. Istotne odstąpienie od zatwierdzonej koncepcji i planu zagospodarowania terenu oraz dokumentacji projektowej lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę lub odstąpienie nieistotne mające istotny wpływ na walory wizualne budynku, wymaga zgody Wydzierżawiającego wydanej na piśmie pod rygorem nieważności. W pozostałym zakresie zmiany nie wymagają zgody Wydzierżawiającego.

Zgody Wydzierżawiającego wydanej na piśmie wymagają w szczególności zmiany w zakresie wymogu zastosowania elewacji (w tym rodzaj materiału, jakość, kolorystyka) zgodnej z projektem budowalnym, bryły budynku zgodnej z projektem budowalnym oraz zmiany w zakresie wymogu zapewnienia funkcji (rodzaju prowadzonej działalności), o których mowa w §1 ust. 8 Umowy.

1. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów na Przedmiocie Dzierżawy wyłącznie za uprzednią zgodą Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca oświadcza, że posiada doświadczenie i wiedzę oraz dysponuje potencjałem finansowym oraz technicznych i osobowym posiadającym wymagane uprawnienia w zakresie niezbędnym do wykonania niniejszej Umowy, w tym do dokonania nakładów polegających na budowie i prowadzeniu tego obiektu.

**§ 3**

Do obowiązków Wydzierżawiającego należy:

1. wydanie Przedmiotu Dzierżawy w terminie 14 dni od dnia od dnia wejścia w życie niniejszej Umowy,
2. udostępnienie Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy oraz udzielenie Dzierżawcy odpowiednich uprawnień niezbędnych do prawidłowego przygotowania, budowy, utrzymania, remontu, konserwacji, gospodarczej eksploatacji a odpowiednio do usunięcia nakładów na Przedmiot Dzierżawy – jeżeli do prawidłowego przygotowania, budowy, utrzymania, remontu, konserwacji, gospodarczej eksploatacji lub usunięcia nakładów na Przedmiot Dzierżawy niezbędne będzie czasowe wykorzystanie lub przeprowadzenie infrastruktury przez inne nieruchomości gruntowe Wydzierżawiającego,
3. współdziałanie z Dzierżawcą w trakcie prowadzenia prac budowlanych   
   i korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności poprzez składanie niezbędnych oświadczeń i zgód.

**§ 4**

1. Do obowiązków Dzierżawcy należy:

1. przedłożenie Wydzierżawiającemu dokumentacji powykonawczej, w tym atestów, pozwoleń, wyników pomiarów, wymaganych analiz oraz innych dokumentów wszelkich obiektów wybudowanych na Przedmiocie Dzierżawy – w przypadku jeżeli będzie to uzasadnione względami organizacyjnymi Wydzierżawiający dopuszcza przekazanie kopii tych dokumentów poświadczonych przez Dzierżawcę za zgodność z oryginałem, przy jednoczesnym przekazaniu oryginałów dokumentów po zakończeniu obowiązywania Umowy Dzierżawy;
2. sporządzanie i przedkładanie Wydzierżawiającemu do 7. dnia kolejnego miesiąca następującego po zakończeniu każdego kwartału, kwartalnych raportów z postępu realizacji robót budowlanych i wykończeniowych na Przedmiocie Dzierżawy (1 egzemplarz w formie papierowej i 1 egzemplarz w formie elektronicznej), zawierającego rzeczowe rozliczenie prac, określające w szczególności procentowy zakres wykonania w stosunku do całego zakresu;
3. posiadanie wszelkich niezbędnych zezwoleń na prowadzenie działalności;
4. utrzymywanie Przedmiotu Dzierżawy w tym wszelkich budowli i budynków posadowionych na Przedmiocie Dzierżawy w należytym stanie technicznym i wizualnym (na podstawie dokumentacji z wymaganych przepisami prawa przeglądów i realizacji zaleceń z nich wynikających) – w przypadku naruszenia tego obowiązku Wydzierżawiający ma prawo do wykonania zastępczego na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy, bez konieczności uzyskiwania jakichkolwiek zgód lub upoważnień, pod warunkiem jednokrotnego, uprzedniego wezwania Dzierżawcy co najmniej w formie dokumentowej do wywiązania się z ww. obowiązków co najmniej w technicznie przewidzianym czasie na reakcję;
5. zamieszczenie reklam, informacji, szyldów i innych podobnych ogłoszeń,   
   w sposób niepowodujący pogorszenia Przedmiotu Dzierżawy i terenów przyległych zgodnie z projektem oraz zgodnie z uchwałą krajobrazową obejmującą Przedmiot Dzierżawy, jeśli zostanie podjęta przez Radę Miasta Kołobrzeg; umieszczenie reklamy wymaga każdorazowo zgody Wydzierżawiającego. Wydzierżawiający nie odmówi takiej zgody bez uzasadnienia, które powinno być sporządzone na piśmie. Powyższe zastrzeżenia nie odnoszą się do reklam, informacji, szyldów i innych podobnych ogłoszeń umieszczanych w wewnątrz budynku;
6. prowadzenie działalności w sposób nieutrudniający prowadzenia działalności przez Wydzierżawiającego,
7. usuwanie wszelkich awarii Przedmiotu Dzierżawy bez zbędnej zwłoki, nie wcześniej niż w technicznie przewidzianym czasie do usunięcia poszczególnych awarii;
8. umożliwienie Wydzierżawiającemu, po uprzednim zawiadomieniu na najpóźniej na 3 (trzy) dni robocze przed rozpoczęciem kontroli w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej wysłanej na adres: [ ], a w przypadkach niecierpiących zwłoki po zawiadomieniu przedstawicieli Dzierżawcy, niezbędnego, czasowego i krótkotrwałego dostępu do Przedmiotu Dzierżawy w celu usuwania awarii na Nieruchomości, których usunięcie obciąża Wydzierżawiającego, jak również w celu kontroli przestrzegania postanowień Umowy;
9. utrzymywanie na terenie Przedmiotu Dzierżawy czystości i porządku, usuwanie śniegu i lodu;
10. ubezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy i postawionych na nim budynków i budowli od odpowiedzialności cywilnej na sumę gwarancyjną co najmniej 10.000.000 zł oraz utrzymywanie takiego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy;
11. pokrywanie wszelkich kosztów związanych z eksploatacją Przedmiotu Dzierżawy, które nie zostały wyraźnie zastrzeżone jako ponoszone przez Wydzierżawiającego;
12. dokonywanie wynikających z przepisów prawa przeglądów budowlanych   
    i technicznych, kontroli, atestowania budynków i budowli oraz urządzeń który zrealizowane zostaną na Przedmiocie Dzierżawy i sprzętu, w tym w zakresie bhp i ppoż, oraz innych wymaganych czynności, przekazywanie Wydzierżawiającemu protokołów przeglądów i dokumentacji po wykonaniu zaleceń z przeglądów   
    w terminie 14 dni od ich otrzymania oraz prowadzenie na bieżąco dokumentacji technicznej dotyczącej obiektów wymaganej przepisami prawa budowlanego   
    i umożliwienie Wydzierżawiającej wglądu do niej na każde żądanie;
13. zawarcie umów na dostawę mediów i odbiór odpadów oraz ponoszenie ich kosztów;
14. przestrzeganie na obszarze Przedmiotu Dzierżawy przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz zarządzeń administracji morskiej i portowej;
15. we własnym zakresie przeszkolenie pracowników w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy;
16. przestrzeganie zasad porządku organizacyjnego obowiązującego na obszarze Portu w Kołobrzegu, w szczególności przepisów przeciwpożarowych, sanitarno – epidemiologicznych, bezpieczeństwa i higieny pracy.
17. Dzierżawca ma prawo do instalowania sprzętu i wyposażenia w Przedmiocie Dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego, o ile nie narusza to substancji Przedmiotu Dzierżawy i jest zgodne z obowiązującymi w Polsce przepisami, normami i warunkami technicznymi.
18. Dzierżawca w okresie obowiązywania niniejszej Umowy ma prawo modernizować obiekty zrealizowane na podstawie niniejszej Umowy, w tym instalować, modyfikować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać infrastrukturę tych obiektów.
19. Wydzierżawiający ma prawo przeprowadzania kontroli Przedmiotu Dzierżawy   
    i znajdującego się na nim obiektu. Poinformowanie o terminie przeprowadzenia kontroli następuje na podstawie doręczonego bezpośrednio, wysłanego listem poleconym pisemnego oświadczenia lub za pośrednictwem poczty e-mail na adres Dzierżawcy podany we wstępie niniejszej Umowy. W każdym przypadku Wydzierżawiający dołoży wszelkich starań, by bieżąca kontrola nie zakłócała normalnego toku realizacji Umowy, możliwości prowadzenia działalności Dzierżawcy i była realizowana w sposób możliwie najmniej uciążliwy.

5. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się z umieszczonym na stronie internetowej www.zpmkolobrzeg.pl Regulaminem Mariny Solnej i zobowiązuje się do jego przestrzegania.

**§ 5**

1. Z tytułu korzystania z Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiającemu należny będzie czynsz dzierżawy, który wynosił będzie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ netto miesięcznie z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat z tytułu podatku od Nieruchomości, opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz innych podatków   
   i wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów opłat obciążających Wydzierżawiającego w zakresie dotyczącym Przedmiotu Dzierżawy, w wysokości przewidzianej zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku gdy poszczególne opłaty i należności dotyczą całości Nieruchomości, w wysokości odpowiadającej proporcji, w jakiej powierzchnia Przedmiotu Dzierżawy uczestniczy w powierzchni całości Nieruchomości. Opłaty te zostaną doliczone do czynszu dzierżawy proporcjonalnie, tj. w stosunku miesięcznym.
3. W okresie od dnia wejścia w życie Umowy Dzierżawy do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, nie dłużej jednak niż przez okres 60 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy, czynsz dzierżawy będzie wynosił 10% kwoty o której mowa w ust. 1 i wynosił będzie …………. złotych netto miesięcznie powiększone o należności wskazane w ust. 2. Od następnego dnia po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie lub od upływu terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym w zależności od tego, który z tych terminów przypadnie wcześniej, czynsz dzierżawy będzie równy kwocie, o której mowa w ust. 1.
4. Do kwot o których mowa w ust. 1-3 zostanie doliczony podatek od towarów i usług   
   w ustawowej wysokości.
5. Czynsz dzierżawy, inne opłaty i podatki płatne będą z góry, w terminie do 14 dnia miesiąca, na podstawie wystawionej faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany na fakturze VAT.
6. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 podlegać będzie corocznej waloryzacji. Podstawą waloryzacji będzie wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni, a w razie braku takiego wskaźnika – najbliżej odpowiadający mu wskaźnik publikowany przez właściwą instytucję publiczną. Waloryzacji dokona Wydzierżawiający, zawiadamiając o tym Dzierżawcę. Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce w lutym \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ r. a kolejne waloryzacje w lutym kolejnych lat, licząc do następnego roku, po roku w którym niniejsza Umowa weszła w życie. Wysokość kwoty należnego czynszu dzierżawy po każdej waloryzacji zostanie potwierdzona przez Strony pisemnym oświadczeniem w celu uniknięcia wątpliwości.
7. W sytuacji, gdyby w związku z posadowieniem obiektu lub innych budowli wystąpił obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości, koszt tego podatku obciąża Dzierżawcę. Kwota tego podatku zostanie doliczona do czynszu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia informacji, które pozwolą Wydzierżawiającemu określić wysokość należnego podatku od nieruchomości.

**§ 6**

1. Umowa dzierżawy zawarta zostanie na czas określony \_\_\_\_\_ lat*,* licząc od dnia wejścia w życie Umowy zgodnie z postanowieniami §9 i nie ulega milczącemu przedłużeniu.
2. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy Dzierżawy, bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
3. jeżeli Dzierżawca spóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawy lub innych opłat, które na podstawie niniejszej Umowy obciążają Dzierżawcę, za co najmniej dwa pełne miesiące – po uprzednim doręczeniu Dzierżawcy pisemnego wezwania Wydzierżawiającego, wraz z wyznaczeniem Dzierżawcy dodatkowego, co najmniej 30-dniowego terminu na uregulowanie należności,
4. jeżeli stan Przedmiotu Dzierżawy lub znajdujących się na nim budynków lub budowli, zgodnie z orzeczeniem właściwego organu nadzoru budowlanego będzie groził zaistnieniem katastrofy budowlanej, po uprzednim pisemnym nałożeniu przez ten organ na Dzierżawcę obowiązku we właściwej formie ostatecznego wezwania do niezwłocznego usunięcia naruszeń lub wykonania określonych robót, co najmniej w technologicznie przewidzianym okresie lub jeżeli nie wykonano w terminie zaleceń wskazanych w protokołach przeglądów pomimo uprzedniego wezwania przez właściwe organy administracji ze wskazaniem terminu na usunięcie naruszeń;
5. stwierdzone zostanie używanie Przedmiotu Dzierżawy w sposób narażający na utratę lub uszkodzenie;
6. stwierdzone zostanie używanie Przedmiotu Dzierżawy sprzecznie   
   z postanowieniami Umowy, w szczególności Dzierżawca nie prowadzi umówionej działalności lub dokonał zmian w zakresie, do których wymagana jest uprzednia pisemna zgoda Wydzierżawiającego;
7. jeżeli w umówionym terminie Dzierżawca nie poniesie umówionych nakładów i nie uruchomi obiektu;
8. jeżeli Dzierżawca narusza obowiązki wskazane w §4, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu co najmniej 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń.
9. Wydzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:
   1. konieczności wykonania decyzji administracyjnej lub decyzji korporacyjnej dotyczącej Przedmiotu Dzierżawy (całości lub części).
10. Dzierżawcy przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
11. braku udostępnienia Dzierżawcy Nieruchomości przez Wydzierżawiającego   
    w terminie wskazanym w Umowie Dzierżawy;
12. braku przekazania Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego posiadanej przez niego i wymaganej postanowieniami niniejszej Umowy lub powszechnie obowiązującymi przepisami dokumentacji niezbędnej do realizacji niniejszej Umowy, braku oświadczenia o dysponowaniu przez Dzierżawcę Przedmiotem Dzierżawy na cele budowlane;

c) jeżeli z decyzji organów, wyroków sądów lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa wyniknie zakaz lub istotne ograniczenie możliwości wykonania niniejszej Umowy, prowadzenia działalności polegającej przez Dzierżawcę lub prowadzenie takiej działalności stanie się faktycznie niemożliwe, z tym zastrzeżeniem, że Wydzierżawiający dołoży starań, aby możliwe było wykonywanie działalności przez Dzierżawcę przez cały okres obowiązywania Umowy.

**§ 7**

1. Po rozwiązaniu, wygaśnięciu lub innym ustaniu obowiązywania Umowy nakłady dokonane przez Dzierżawcę lub podmioty trzecie, przechodzą na własność Wydzierżawiającego.
2. W przypadku jeżeli Umowa Dzierżawy zostanie rozwiązana z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kary umownej w wysokości jednorocznego czynszu Dzierżawy.
3. W przypadku jeżeli Umowa Dzierżawy zostanie rozwiązana z winy Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Dzierżawcy kary umownej w wysokości jednorocznego czynszu Dzierżawy.
4. Jakiekolwiek nakłady jakie Dzierżawca będzie dokonywał na Przedmiocie Dzierżawy, w tym również te wykraczające poza zakres prac mających na celu utrzymanie Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym, czy wynikające   
   z posadowienia nowych obiektów, również nie uprawniają Dzierżawcy do żądania od Wydzierżawiającego zwrotu ich wartości w chwili ustania stosunku dzierżawy.
5. Po rozwiązaniu, wygaśnięciu lub innym ustaniu obowiązywania Umowy Dzierżawca wyda Wydzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy oraz wzniesione na jego terenie obiekty wolne od osób i rzeczy, w stanie umożliwiającym kontynuację prowadzenia działalności i zdatnym do eksploatacji zgodnie z książką obiektu budowlanego. Nakłady będą w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Wydzierżawiający nie będzie zobowiązany do dokonania jakiegokolwiek zwrotu nakładów ani ich wartości, ani też innych świadczeń nieprzewidzianych wprost niniejszą Umową na rzecz Dzierżawcy.
6. Po przejściu nakładów na Wydzierżawiającego, Dzierżawca przekaże Wydzierżawiającemu, w terminie 7 dni od przejścia nakładów, wszelką dokumentację związaną z obiektem, w szczególności dokumentację budowlaną, powykonawczą, książkę obiektu, protokoły z przeglądów technicznych.
7. Przez podpisanie niniejszej Umowy Dzierżawca udziela Wydzierżawiającemu nieodwołalnego pełnomocnictwa, do czynności mających na celu realizację zobowiązań określonych w niniejszym paragrafie. Mocodawca (Dzierżawca) oświadcza, iż pełnomocnik (Wydzierżawiający) może być drugą stroną czynności.

**§ 8**

* + - 1. Dzierżawca nie może oddawać część Przedmiotu Dzierżawy, w poddzierżawę, podnajem lub pod innym tytułem prawnym bez uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem nieważności.
      2. Przeniesienie jakichkolwiek praw i obowiązków Stron wynikających z niniejszej Umowy wymaga zgody drugiej ze Stron wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

**§9**

1. Umowa niniejsza wchodzi w życie z dniem łącznego spełnienia się warunków określonych w ust. 2.
2. Umowa niniejsza zawarta jest pod następującymi warunkami:
3. wyrażenia zgody przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej na zawarcie niniejszej Umowy;
4. przekazanie Nieruchomości przez jej właściciela aportem na rzecz Wydzierżawiającej lub zawarcia innej umowy uprawniającej do oddania przez Wydzierżawiającą Nieruchomości w dzierżawę w celu zgodnym z niniejszą Umową;
5. uzyskania przez Wydzierżawiającego ostatecznej i prawomocnej decyzji   
   w przedmiocie pozwolenia na budowę obiektu, o którym mowa w §2 Umowy, zgodnie z koncepcją wraz z planem zagospodarowania terenu, przedstawioną przez Dzierżawcę i zaakceptowaną przez Wydzierżawiającego,   
   z uwzględnieniem wytycznych Wydzierżawiającego i ustaleń poczynionych   
   w toku negocjacji.
6. W przypadku, w którym warunek nie spełni się w okresie 12 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy, Umowę uważa się za niezawartą. Żadna ze Stron   
   nie będzie zobowiązana do świadczenia na rzecz drugiej Strony w związku   
   z niespełnieniem warunku.

**§ 10**

* + - 1. Wszelkie spory mogące wyniknąć przy realizacji zapisów Umowybędą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia między Stronami, podlegają jurysdykcji sądów polskich, według prawa materialnego i procesowego polskiego.
      2. W przypadku powstania sporu Strony powołają wspólną komisję w celu polubownego rozwiązania sporu.
      3. W przypadku nierozwiązania sporu przez komisję o której mowa w ust.2, każda ze Stron może skierować sprawę do właściwego dla położenia Przedmiotu Dzierżawy sądu powszechnego.

**§ 11**

1. Wszelkie postanowienia niniejszej Umowy są poufne i każda ze Stron zobowiązuje się do nieujawniania jej postanowień ani informacji na temat warunków zawarcia Umowy jakiejkolwiek osobie trzeciej bez uzyskania pisemnej zgody drugiej Strony w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, a także 3 lata po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu.
2. Strony uprawnione są do przekazywania niniejszej Umowy, swoim doradcom finansowym lub prawnym, organom właścicielskim jak również potencjalnym cesjonariuszom, z zastrzeżeniem ponoszenia odpowiedzialności za zachowanie poufności przez te podmioty na zasadach wskazanych w Umowie.
3. Strony zwolnione są z obowiązku zachowania tajemnicy w przypadku, gdy polecenie ujawnienia określonych wyżej informacji pochodzić będzie od sądu lub innego uprawnionego na podstawie odrębnych przepisów organu.

**§ 12**

* + - 1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. informuje, iż:

1. administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu, przy ul. Portowej 41,
2. wszelkie informacje na temat Pana/Pani danych osobowych przetwarzanych przez administratora można uzyskać u powołanego Inspektora Ochrony Danych pod adresem e-mail: sekretariat@zpmkolobrzeg.pl lub w siedzibie spółki przy ul. Portowej 41, 78-100 Kołobrzeg,
3. Pana/Pani dane osobowe przetwarzane będą w celu:
   1. wykonania umowy zawartej z administratorem, tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych,
   2. dochodzenia ewentualnych roszczeń w związku z poniesioną przez administratora szkodą lub obrony przed roszczeniami kierowanymi w stosunku do administratora tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych, w ramach prawnie uzasadnionego interesu administratora,
4. odbiorcą Pana/Pani danych osobowych będą:
   1. podmioty świadczące usługi wsparcia IT oraz dostarczające oprogramowanie informatyczne, w ramach wykonywania usług, w szczególności usług serwisowych,
   2. kancelarie prawne świadczące usługi doradztwa prawnego i zastępstwa procesowego w przypadku zajścia takiej konieczności,
   3. inni administratorzy danych, czyli podmioty uprawnione do przetwarzania danych osobowych na podstawie przepisów prawa w szczególności firmy audytorskie, w przypadku zajścia takiej konieczności,
   4. podmioty uprawnione na podstawie przepisów prawa,
5. Pana/Pani dane osobowe pozyskane w związku z zawartą umową będą przetwarzane przez okres przedawnienia roszczeń podatkowych lub roszczeń cywilnoprawnych, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później,
6. posiada Pan/Pani prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu,
7. ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pana dotyczących narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.,
8. podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest dobrowolne, lecz stanowi warunek konieczny zawarcia umowy. W przypadku niepodania danych osobowych nie jest możliwe zawarcie, a tym samym wykonanie umowy z administratorem,
9. Pana/Pani dane nie będą podstawą do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania,
10. Pana/Pani dane osobowe nie będą przekazywane poza obszar EOG.
11. Dzierżawca oświadcza, że wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu zawarcia i realizacji Umowy.

**§ 13**

* + - 1. Umowa niniejsza wchodzi w życie z dniem \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
      2. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
      3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy i oświadczenia Stron (w szczególności o rozwiązaniu umowy) muszą być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

1. Dzierżawca oświadcza, że akceptuje doręczanie mu drogą elektroniczną wszelkiej korespondencji i oświadczeń związanych z niniejszą umową (z wyłączeniem zmian umowy i oświadczeń, o których mowa w ust. 3), faktur oraz faktur korygujących wystawionych przez Wynajmującą na podstawie niniejszej umowy na adres e-mail podany przy oznaczeniu Stron. W przypadku, gdy Dzierżawca nie wskazał adresu e-mail, doręczenia następować będą na jego adres pocztowy podany w niniejszej umowie przy oznaczeniu Stron lub osobiście.
2. Doręczenia pocztowe wynikające z niniejszej umowy następować będą listem poleconym lub zwykłym na adres drugiej Strony podany przy oznaczeniu Stron na wstępie umowy. Nieodebranie przez drugą Stronę przesyłki poleconej wysłanej na adres wynikający z niniejszej umowy w obowiązującym terminie 14 dni liczonych od dnia złożenia pierwszego awizo pocztowego, jest równoznaczne w skutkach   
   z odebraniem przesyłki z upływem ostatniego dnia tego terminu. O wszelkich zmianach adresów Strony zobowiązane są powiadamiać się wzajemnie, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod adres wskazany w niniejszej umowie jako wysłanej na adres wyłącznie właściwy i ze skutkami doręczenia określonymi powyżej.
3. Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. (Wydzierżawiający) oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z dnia   
   8 marca 2013 r.
4. Koszty zawarcia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.[[1]](#footnote-2)
5. Przeniesienie jakichkolwiek praw i obowiązków Stron wynikających z niniejszej Umowy wymaga zgody drugiej ze Stron wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
6. W przypadku, gdyby którykolwiek z zapisów niniejszej Umowy okazał się nieważny lub bezskuteczny nie wpłynie to na moc wiążącą pozostałych zapisów Umowy. W miejsce takiego zapisu wejdzie w życie postanowienie prawnie wiążące, które w możliwe najbliższy sposób oddawać będzie wolę i intencje Stron przyświecające im przy redakcji zapisu, który okazał się nieważny lub bezskuteczny.

Lista Załączników:

1. zapis będzie obowiązywał wyłącznie w przypadku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego [↑](#footnote-ref-2)