#  Załącznik Nr 2 do Zarządzenia Nr 288 /2025

 Prezydenta Miasta Świnoujście

 z dnia 29 kwietnia 2025r.

UMOWA DZIERŻAWY nr ………(projekt)

zawarta od dnia ……..…. 2025 r, w Świnoujściu pomiędzy :

**Gminą Miasto Świnoujście,** reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Świnoujścia – mgr Joannę Agatowską, zwaną w dalszej treści umowy Wydzierżawiającym

a

**…………………………………………………**, zwaną w dalszej treści umowy Dzierżawcą.

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Gmina Miasto Świnoujście jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej
w Świnoujściu przy ul. Wrzosowej, oznaczonej jako działka nr **203/140** w obrębie 0014 o pow. **3755m2**, KW nr SZ1W/00018501/6.
2. Nieruchomość opisana w ust. 1 znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr XXII/152/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 28 stycznia 2016r., oznaczony symbolem PS.V.-6.C.04 – tereny produkcyjno – składowe PS, lokalizacja hurtowni, obiektów produkcyjnych i składowych.
3. Wydzierżawiający oświadcza, iż Nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania wywłaszczeniowego, podziałowego, scaleniowego lub postępowania o podobnym charakterze oraz że nie jest mu wiadome, aby ktokolwiek zapowiadał wszczęcie tego rodzaju postępowań. Nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania sądowego, administracyjnego, arbitrażowego lub egzekucyjnego, ani też przedmiotem roszczeń lub uprawnień uzasadniających wszczęcie któregokolwiek z tych postępowań.
4. Dzierżawca oświadcza, że na dzień zawarcia umowy dzierżawy jest przedsiębiorcą oraz, że nie zachodzą wobec niego przesłanki uzasadniające ogłoszenie upadłości ani nie jest prowadzone wobec niego postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub naprawcze. W sytuacji zaistnienia powyższych okoliczności Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Wydzierżawiającego.

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość opisaną
w § 1, o powierzchni 3755m2, oznaczoną jako działka nr 203/140 w obrębie 0014, zgodnie
z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy, celem realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu przez Dzierżawcę, w granicach przedmiotu dzierżawy obiektu budowlanego (budynku, budowli) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a następnie zarządzania wszystkimi obiektami posadowionymi na przedmiocie umowy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Wydzierżawiający oświadcza, iż Gmina Miasto Świnoujście nie prowadziła badań dotyczących stanu lub zawartości gleby działki, a tym samym nie posiada wiedzy w przedmiocie tego czy zachodzi konieczność rekultywacji, jak również w przedmiocie tego, czy na działce znajdują się jakiekolwiek zanieczyszczenia, odpady (w tym odpady niebezpieczne) i niewybuchy.
3. Zwalnia się Gminę Miasto Świnoujście:

- od odpowiedzialności za szkody spowodowane nieusunięciem zanieczyszczeń, skażeń, odpadów (w tym odpadów niebezpiecznych), niewybuchów, które wystąpią lub mogą wystąpić, bądź które ujawnią się lub mogą się ujawnić po podpisaniu umowy dzierżawy,

- obowiązku zrefundowania Dzierżawcy kosztów ww. czynności,

- obowiązku zrefundowania Dzierżawcy kosztów rekultywacji terenu dokonanej na mocy decyzji lub rozstrzygnięć sądowych, wydanych po podpisaniu niniejszej umowy dzierżawy. Dzierżawca zrzeka się jednocześnie dochodzenia wobec Gminy Miasto Świnoujście (jak również jej prawnych następców) jakichkolwiek roszczeń z tych tytułów.

4. Dzierżawca oświadcza, że stan prawny i faktyczny przedmiotu dzierżawy jest mu znany oraz że nie podnosi i nie będzie podnosił w przyszłości z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń wobec Wydzierżawiającego.

5. Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na prowadzenie na nim, w tym w szczególności w wybudowanym obiekcie działalności: produkcyjnej, usługowej, składowej, magazynowej.

6. Dzierżawca będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu określonemu w postanowieniach niniejszej umowy, zgodnie
z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegając obowiązujących przepisów.

7. Dzierżawcy nie przysługuje uprawnienie do przenoszenia jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich. Dzierżawcy nie wolno oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do korzystania, w szczególności do bezpłatnego używania ani też w poddzierżawę/najem bez zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 14 - dniowego okresu wypowiedzenia.

8. Wszystkie obiekty, które Dzierżawca zamierza zrealizować na przedmiocie dzierżawy powinny być estetyczne, o harmonijnej architekturze, wkomponowanej w otaczającą przestrzeń.

9. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wybudowanych obiektów lub zaświadczenia o braku sprzeciwu organu nadzoru budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu robót w związku z realizacją inwestycji, o której mowa w ust. 1, zrealizowanej zgodnie z umową i w zakresie zgodnym z zaakceptowaną przez Wydzierżawiającego dokumentacją, o której mowa w § 6 ust.1 lit. a) i b) w terminie 36 miesięcy od dnia początku obowiązywania umowy.

OKRES OBOWIĄZYWANIA

§ 3

1. Strony postanawiają, że niniejsza umowa dzierżawy zawarta zostaje na okres 30 lat, z mocą obowiązywania od dnia …………….…. 2025 r.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym w terminie 7 dni od daty pisemnego powiadomienia Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego o gotowości przekazania przedmiotu dzierżawy. W przypadku, gdy w tym terminie nie dojdzie do przekazania przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydzierżawiający może od umowy odstąpić w terminie kolejnych 14 dni.

CZYNSZ DZIERŻAWNY

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu niniejszej umowy płacić Wydzierżawiającemu miesięczny

czynsz dzierżawny w wysokości:

1. 10% wylicytowanej stawki netto czynszu dzierżawnego x ….. m2 , która to kwota zostanie powiększona o podatek VAT, który na dzień zawarcia umowy wynosi 23% - przez okres trzech lat licząc od dnia obowiązywania umowy dzierżawy,
2. wylicytowana stawka netto czynszu dzierżawnego x ….. m2 , która to kwota zostanie powiększona o podatek VAT, który na dzień zawarcia umowy wynosi 23%, co daje wartość ……………….. zł brutto czynszu miesięcznie –przez cały pozostały okres obowiązywania umowy.

Czynsz płatny miesięcznie z góry , do dnia 10 każdego miesiąca na konto Urzędu Miasta:

Pekao S.A. w Świnoujściu, nr konta:

95 1240 3914 1111 0010 0965 0933.

**2.** W razie uchybienia terminowi płatności czynszu dzierżawnego, Dzierżawcę obciążać będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

**3.** W przypadku zmiany wysokości podatku VAT od czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie zobowiązany do płacenia czynszu określonego w ust. 1 zgodnie ze zmienioną stawką, bez konieczności zawierania aneksu do niniejszej umowy w tym zakresie.

**4**. Czynsz dzierżawny może być corocznie jednostronnie zmieniany przez Wydzierżawiającego
w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów, publikowany w formie komunikatów Prezesa GUS -u w Monitorze Polskim. O wysokości dokonanej zmiany czynszu dzierżawnego Dzierżawca zostanie powiadomiony pisemnie w drodze jednostronnego oświadczenia, najpóźniej w terminie 14 dni przed zmianą tego czynszu dzierżawnego.

**5.** Niezależnie od waloryzacji o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnej zmiany wysokości czynszu z przyczyn niezależnych od Wydzierżawiającego, tj. w przypadku powstania nowych lub wzrostu istniejących obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy - o ich zaistnieniu Wydzierżawiający niezwłocznie powiadomi Dzierżawcę.

**6**. Odmowa akceptacji przez Dzierżawcę wysokości czynszu dzierżawnego stanowić będzie podstawę do wypowiedzenia umowy.

**7**. Zmiana wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 4 i 5 nie wymaga wypowiedzenia umowy i wiążącym dokumentem jest zawiadomienie Wydzierżawiającego o wysokości czynszu dzierżawnego.

**8**. Dzierżawca zobowiązuje się do niepotrącania jakichkolwiek swoich wierzytelności z kwoty czynszu dzierżawnego.

**ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY**

**§ 5**

1. Dzierżawca zobowiązany jest w ramach niniejszej umowy:
2. płacić podatek od nieruchomości według obowiązujących stawek i norm oraz wykonywania innych obowiązków podatkowych ciążących na Dzierżawcy jako podatniku podatku od nieruchomości;
3. zagospodarować przedmiot dzierżawy, zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 oraz warunkami określonymi w § 6;
4. dzierżawca zobowiązany jest do posiadania wszelkich wymaganych prawem zgód, pozwoleń i zezwoleń, które są niezbędne do wykonywania działalności określonej w niniejszej umowie.
5. każda zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy jak i również zmiana dotycząca prowadzonej w nim działalności przez Dzierżawcę wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy;
6. Dzierżawca zapewni swobodny i bezpłatny dostęp Wydzierżawiającemu, jego służbom oraz innym podmiotom, działającym na rzecz lub w imieniu Wydzierżawiającego do sieci elektroenergetycznych, wodno-kanalizacyjnych, teletechnicznych i innych mediów, przebiegających przez przedmiot dzierżawy, a także do innych elementów znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, w celu ich konserwacji i naprawy, czy też dokonywania wobec nich innych niezbędnych czynności. Z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługują wobec Wydzierżawiającego żadne roszczenia, w tym roszczenie o obniżenie czynszu;
7. uzyskać pisemną zgodę Wydzierżawiającego na zamieszczenie na przedmiocie dzierżawy i obiektach na nim się znajdujących reklam, tablic ogłoszeniowych lub innych nośników o podobnym charakterze;
8. prowadzić działalność gospodarczą wskazaną w § 2 na własny rachunek i ryzyko, w związku
z czym Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt wszelkich zgód właściwych władz i instytucji oraz wykonywania zobowiązań wynikających z przepisów prawa niezbędnych do zrealizowania inwestycji określonych w niniejszej umowie oraz prowadzenia na przedmiocie umowy działalności określonej w § 2. Dzierżawca zobowiązany jest w związku z tym m. in. do wykonywania w okresie obowiązywania umowy wszelkich zobowiązań wynikających z przepisów prawa (m. in. z przepisów prawa budowlanego, ochrony środowiska, ppoż i innych), spoczywających najpierw na inwestorze procesu budowlanego, a następnie na zarządcy/posiadaczu obiektów budowlanych, o których mowa m.in. w§ 2 umowy;
9. utrzymywać czystość i porządek na przedmiocie dzierżawy oraz na całym dojściu/dojeździe do przedmiotu dzierżawy, tj. na całym odcinku graniczącym z przedmiotem dzierżawy, a także oczyszczać przedmiot dzierżawy ze śniegu i lodu oraz usuwać błoto i inne zanieczyszczenia. Dbać również o estetyczny wygląd przedmiotu dzierżawy;
10. pokrywać wszelkie wydatki i opłaty związane z eksploatacją i użytkowaniem przedmiotu dzierżawy tj. m. in. wywóz śmieci i nieczystości, ochrona, energia elektryczna i inne media;
11. ponosić pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za skutki stanowiące następstwo prowadzonej przez niego działalności, przekroczenie dopuszczalnych norm środowiskowych, w tym w szczególności regulujących dopuszczalny poziom hałasu, zanieczyszczenie gruntu, wód
i powietrza. Powyższa odpowiedzialność obejmuje zarówno osoby jak i mienie znajdujące się na dzierżawionym terenie. Wydzierżawiający dopuszcza wyłącznie takie korzystanie
z nieruchomości oraz wykonanie zabudowy, której rodzaj i usytuowanie na dzierżawionym terenie będzie zgodne z obowiązującymi normami architektoniczno-budowlanymi jak również nie będzie nadmiernie uciążliwe w stosunku do działalności prowadzonej na sąsiednich terenach;
12. w przypadku wyrządzenia przez Dzierżawcę szkód w majątku Wydzierżawiającego, w związku z budową, remontem, eksploatacją, konserwacją, demontażem i usuwaniem nakładów oraz za wszelkie szkody powstałe w okresie trwania umowy dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odszkodowanie na zasadach ogólnych;
13. umożliwiać Wydzierżawiającemu kontrolę prawidłowości użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem i zakresem wskazanym w umowie. Dzierżawca ma obowiązek udostępnić przedmiot dzierżawy do kontroli na żądanie Wydzierżawiającego. W celu kontroli Wydzierżawiający może wejść na teren przedmiotu dzierżawy bez wcześniejszego upoważnienia sądu;
14. ubezpieczyć przedmiot dzierżawy oraz działalność prowadzoną na przedmiocie dzierżawy.

Wydzierżawiający ma prawo żądać w każdym czasie, przedłożenia przez Dzierżawcę ważnej polisy ubezpieczeniowej. Niedopełnienie powyższego obowiązku przez Dzierżawcę może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy w terminie wskazanym w §7 ust. 3 niniejszej umowy;

1. w przypadku zmiany adresu do korespondencji Dzierżawca winien ten fakt zgłosić Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni. O ile tego nie uczyni pisma wysyłane na dotychczasowy adres będą uważane za doręczone skutecznie;
2. do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżącej konserwacji oraz remontów mających na celu utrzymanie obiektów budowlanych, znajdujących się na przedmiocie dzierżawy w stanie niepogorszonym;
3. uzyskać uprzednio pisemną zgodę Wydzierżawiającego na przeprowadzenie robót budowlanych na przedmiocie dzierżawy innych niż określonych w § 6 umowy;
4. prowadzenia książek obiektów budowlanych dla obiektów wymagających tego obowiązku,
w tym m.in. dla budynków oraz innych obiektów budowlanych, w przypadku których przepisy prawa nakładają taki obowiązek;
5. W przypadku stwierdzenia rażących nieprawidłowości i naruszeń przy wykonywaniu niniejszej umowy, jak również nienależytego jej wykonywania Wydzierżawiający powiadomi o tym pisemnie Dzierżawcę i wyznaczy jednocześnie termin na usunięcie nieprawidłowości i naruszeń. Bezskuteczny upływ tego terminu upoważnia Wydzierżawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez wcześniejszego upoważnienia sądu.

ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY W ZAKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI

§ 6

1. W związku z obowiązkiem zagospodarowania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do:
	1. przekazania i uzgodnienia z Wydzierżawiającym projektu zagospodarowania terenu, będącego przedmiotem dzierżawy, tj. działka nr 203/140 obręb 0014 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w terminie sześciu miesięcy od daty początku obowiązywania umowy dzierżawy
	a następnie zrealizowania tej inwestycji, w zakresie zgodnym z zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego projektem zagospodarowania, o którym mowa powyżej;
	2. przedstawienia i uzyskania akceptacji Wydzierżawiającego w terminie sześciu miesięcy od daty początku obowiązywania umowy dzierżawy, harmonogramu realizacji inwestycji, o której mowa w § 2 ust. 1. Harmonogram zawierać ma opis konkretnych etapów realizacji inwestycji na przedmiocie dzierżawy z podziałem na „kamienie milowe”, które oznaczać mają zakończenie odpowiedniego etapu prac ze wskazaniem konkretnej daty oraz wskazanie daty końcowej realizacji wszystkich prac. Ponadto zawierać ma wykaz elementów składających się na inwestycję w danym etapie. Zmiana harmonogramu w zakresie zmiany terminu i zakresu realizacji „kamieni milowych” możliwa jest jedynie po uprzedniej pisemnej akceptacji Wydzierżawiającego. W zakresie zmiany sposobu korzystania z terenu dopuszczalna jest jedynie zmiana w zakresie niezbędnym do realizacji prac związanych z wykonaniem zobowiązań określonych w § 2 ust. 1;
	3. w terminie wynikającym z zatwierdzonego harmonogramu realizacji inwestycji , Dzierżawca dostarczy do Wydzierżawiającego kopię uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z kopią zatwierdzonego ww. decyzją projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego;
	4. zawiadomienia Wydzierżawiającego co najmniej z 7 dniowym wyprzedzeniem o planowanym terminie rozpoczęcia robót;
	5. dostarczenia Wydzierżawiającemu oświadczenia osoby odpowiedzialnej za sporządzenie projektu technicznego;
	6. uzyskania niezbędnych decyzji, zezwoleń, uzgodnień wynikających z przepisów prawa budowlanego na realizację inwestycji w oparciu o wykonaną dokumentację projektową;
	7. uzyskania gwarancji na wykonane roboty budowlane na przedmiocie dzierżawy na okres nie krótszy niż 36 miesięcy licząc od daty odbioru końcowego robót;
	8. wykonania na własny koszt i ryzyko dokumentacji projektowej oraz robót budowlanych, związanych z realizacją inwestycji wraz z niezbędną infrastrukturą zgodnie z zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego projektem zagospodarowania terenu, o którym mowa w lit. a) niniejszego ustępu;
	9. zawiadomienia Wydzierżawiającego z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem o planowanym terminie odbioru robót, w celu umożliwienia wzięcia udziału przedstawiciela Wydzierżawiającego w czynnościach odbioru końcowego robót;
	10. w terminie 7 dni od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie lub zaświadczenia o braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu robót Dzierżawca dostarczy Wydzierżawiającemu jeden z tych dokumentów wraz z kompletną dokumentacją powykonawczą (w tym m.in. dokumentów gwarancyjnych, atestów, certyfikatów) - kserokopie potwierdzone za zgodność z oryginałem;
	11. po zakończeniu/wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od tego dnia, do przekazania Wydzierżawiającemu dokumentacji, w tym dokumentacji budowlanej tj. książki obiektu budowlanego wraz z dokumentacją budowlaną powstałą w trakcie użytkowania obiektu, koniecznej do prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy po zakończeniu/wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy,
	12. zgłaszania Wydzierżawiającemu wszelkich awarii, uszkodzeń, katastrof budowalnych oraz ich usuwania w porozumieniu i przy uwzględnieniu wskazówek Wydzierżawiającego;
	13. terminowego wykonywania wszelkich nakazów i zaleceń odpowiednich instytucji i organów dotyczących realizacji przedmiotu umowy;
	14. utrzymywania czystości i porządku na terenie placu budowy, a także na przedmiocie dzierżawy przez cały okres posiadania przedmiotu umowy, a nadto do dbania i zapewnienia estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy i elementów/obiektów na nim się znajdujących,
	15. ogrodzenia przedmiotu dzierżawy pełnym ogrodzeniem w przypadku wykorzystywania go na skład materiałów i w razie zgłoszenia takiego żądania przez Wydzierżawiającego;
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie w każdym czasie prawo kontroli prawidłowości
i terminowości realizacji inwestycji, o której mowa w § 2 ust. 1, zgodnie z zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego projektem zagospodarowania terenu oraz harmonogramem realizacji inwestycji Dzierżawca zobowiązany jest do umożliwienia jej wykonania. Za naruszenie tego obowiązku uważa się przypadki braku dostępu na każdym etapie realizacji harmonogramu do przedmiotu dzierżawy celem dokonania kontroli, o której mowa w zdaniu poprzedzającym.

WARUNKI ROZWIĄZANIA UMOWY

§ 7

1. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.

**2**. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca z ważnych przyczyn, to jest: jeżeli obiektywne dla obu stron uwarunkowania administracyjne, techniczne, środowiskowe lub gospodarcze nie pozwolą lub wpłyną negatywnie na budowę lub eksploatację nakładów lub ich części na Przedmiocie Dzierżawy.

**3.** Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej umowy, Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 30 - dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca:

**a)** zalega w opłacie czynszu dzierżawnego określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy lub innych opłat związanych z przedmiotem dzierżawy przez okres co najmniej trzech miesięcy i pomimo pisemnego uprzedzenia i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę nie ureguluje należności.

Przedmiotowe uprawnienie przysługuje Wydzierżawiającemu także w przypadku, gdy pomimo uregulowania zaległości czynszowej lub innych należności wynikających z umowy, Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub innych należności za okres trzech miesięcy nie mniej niż dwa razy w ciągu roku kalendarzowego.

**b)** wykorzystuje przedmiot dzierżawy sprzecznie z postanowieniami niniejszej umowy,
w szczególności dokona zmiany prowadzonej na przedmiocie umowy działalności bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego;

**c)** nie wywiązuje się z któregokolwiek z obowiązków określonych w niniejszej umowie,
w szczególności ze zobowiązań określonych w § 5 i § 6 i pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 14-dniowy na usunięcie uchybień, dalej nie wywiązuje się z tych zobowiązań;

**d)** w ciągu 36 miesięcy licząc od daty początku obowiązywania niniejszej umowy nie uzyska ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji, o której mowa w § 2 ust. 1 umowy i nie zagospodaruje przedmiotu umowy zgodnie z § 2 i § 6 umowy;

**e)** w terminie 6 miesięcy liczonych od dnia początku obowiązywania umowy dzierżawy nie przedstawi i nie uzgodni z Wydzierżawiającym projektu zagospodarowania terenu, o którym mowa w § 6 ust. 1 lit. a) niniejszej umowy;

**f)** nie przedstawi i nie uzgodni z Wydzierżawiającym w terminie 6 miesięcy od daty początku obowiązywania umowy dzierżawy harmonogramu, o którym mowa w § 6 ust. 1 lit. b), po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do przedstawienia harmonogramu w terminie 14 od dnia wezwania;

**g)** nie wykona całości prac wyszczególnionych w zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego harmonogramie w terminach w nim wskazanych, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do wykonania obowiązków, określonych w umowie i harmonogramie w terminie 14 dni od dnia wezwania;

**h)** wykona jakiekolwiek prace budowlane na przedmiocie dzierżawy nieprzewidziane w projekcie zagospodarowania terenu zaakceptowanego przez Wydzierżawiającego lub bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, o której mowa w § 5 ust. 1 lit p);

**i)** odda przedmiot dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do korzystania, do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę, bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od dnia zakończenia dzierżawy, jej rozwiązania lub wygaśnięcia. Zwrot przez Dzierżawcę uporządkowanego przedmiotu dzierżawy wraz z kompletem dokumentacji, kluczami do obiektów (bramy), oraz aktualnymi protokołami z badań okresowych instalacji elektrycznych
i urządzeń, dokumentacją, dotyczącą ochrony przeciwpożarowej, dokumentacją powykonawczą dotyczącą przeprowadzanych przez Dzierżawcę prac budowlanych, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu technicznego przedmiotu dzierżawy.
2. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego na podstawie opinii technicznej, że w dniu wygaśnięcia/rozwiązania/zakończenia umowy dzierżawy obiekt w ocenie Wydzierżawiającego, z uwagi na stan techniczny, nie nadaje się do dalszego prawidłowego użytkowania lub korzystania, Dzierżawca dokona rozbiórki obiektu na własny koszt i ryzyko w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty rozwiązania/wygaśnięcia/zakończenia umowy dzierżawy. Za ten okres zajmowania przedmiotu umowy od dnia wygaśnięcia lub zakończenia umowy Dzierżawca obowiązany jest do uiszczania na rzecz Wydzierżawiającego opłaty miesięcznej za korzystanie z nieruchomości w wysokości odpowiadającej stawce czynszu obowiązującej na dzień wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
3. W przypadku, kiedy Dzierżawca nie wykona zobowiązania wymienionego w ust. 2, Wydzierżawiający będzie miał prawo przystąpić do wykonania tych czynności na koszt Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia całości kosztów związanych z doprowadzeniem przedmiotu umowy do stanu zgodnego z umową.
4. W przypadku niestawiennictwa Dzierżawcy lub odmowy podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego, Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego przejęcia przedmiotu umowy, sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego ze skutkiem dla obu stron, a w razie pozostawienia przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy jakiegokolwiek mienia do jego uprzątnięcia i utylizacji na koszt Dzierżawcy bądź sprzedaży ruchomości w imieniu i na rzecz Dzierżawcy na warunkach dowolnie ustalonych przez Wydzierżawiającego, bez konieczności wcześniejszego uzyskiwania upoważnienia sądu w tym zakresie. Dzierżawca niniejszym upoważnia Wydzierżawiającego do dokonania czynności wskazanych w niniejszym ustępie.

§ 9

1. W każdym przypadku zakończenia, rozwiązania, odstąpienia lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Wydzierżawiający ma prawo żądać usunięcia przez Dzierżawcę i na jego koszt poniesionych na nieruchomości nakładów i przywrócenia poprzedniego, w razie gdy zostały one wykonane
w sposób sprzeczny z umową, w szczególności bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego. W sytuacji gdy okaże się, że Dzierżawca mimo pisemnego wezwania Wydzierżawiającego nie dokona w wyznaczonym terminie przywrócenia stanu poprzedniego, Wydzierżawiający będzie miał możliwość dokonać tego na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
2. Wydzierżawiający może zdecydować o pozostawieniu nakładów lub ich części (także wykonanych sprzecznie z umową), z tym, że Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu ich wartości. Dotyczy to wszystkich nakładów, w tym inwestycyjnych, remontowych
i modernizacyjnych, poniesionych w celu dostosowania przedmiotu umowy do prowadzonej działalności.
3. Ustala się, że w przypadku zakończenia umowy na skutek upływu terminu obowiązywania, rozwiązania jej lub jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron, jej wygaśnięcia, Dzierżawca nie będzie uprawniony do żądania od Wydzierżawiającego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy, w tym również wykonanych zgodnie z umową jak i nakładów poniesionych w celu dostosowania przedmiotu umowy do prowadzonej działalności.
4. W sytuacji gdy okaże się, że Dzierżawca mimo wezwania Wydzierżawiającego nie dokona
(w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego) przywrócenia stanu przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, Wydzierżawiający będzie miał prawo tego dokonać na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
5. W przypadku, gdy okaże się, że przywrócenie stanu poprzedniego jest z jakichkolwiek powodów nieuzasadnione czy utrudnione lub Dzierżawca nie przywróci stanu poprzedniego, Dzierżawcy także nie będzie przysługiwało prawo domagania się zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych, wobec czego zrzeka się roszczeń w tym zakresie.

**§ 10**

W przypadku zakończenia umowy na skutek upływu terminu obowiązywania, wygaśnięcia, rozwiązania lub jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze Stron, Dzierżawca nie będzie uprawniony do żądania od Wydzierżawiającego zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych lub związanych z niniejszą umową, ani nie będzie mu przysługiwać roszczenie o zwrot ewentualnych utraconych korzyści.

§ 11

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, w przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal będzie zajmował przedmiot dzierżawy, Dzierżawca do momentu zwrotu przedmiotu dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości odpowiadającej stawce rynkowej dzierżawy nieruchomości (wraz z zabudową) ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Jeżeli okres bezumownego korzystania będzie trwał niepełny miesiąc kalendarzowy, należność zostanie obliczona proporcjonalnie.
2. Ustala się, że o ile Dzierżawca będzie zajmować przedmiot dzierżawy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy w celu wykonania zobowiązań z niej wynikających w zakresie doprowadzenia go do stanu zgodnego z umową, w tym m.in. doprowadzenie do stanu poprzedniego, usuniecie nakładów- za okres pierwszych trzech miesięcy obowiązany on będzie do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w wysokości stawki czynszu odpowiadającej wartość czynszu obowiązującego strony w dniu wygaśnięcia/rozwiązania umowy dzierżawy.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 12

1. Zmiany umowy i jej rozwiązanie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie oświadczenia, powiadomienia, wezwania, żądania itp. związane z niniejszą Umową powinny być sporządzone w formie pisemnej, i doręczone osobiście lub na adresy Stron lub drogą elektroniczną. Każda ze Stron ma obowiązek zawiadomić drugą Stronę o zmianie adresu do korespondencji lub o zmianie adresu poczty elektronicznej, pod rygorem uznania doręczenia za skuteczne na adres wskazany w oświadczeniu. Oświadczenia o adresach do korespondencji oraz adresach poczt elektronicznych Stron, stanowią **załącznik nr 2.**
3. Wydzierżawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.
4. Jeżeli jakiekolwiek postanowienie umowy zostanie uznane przez sąd lub inny uprawniony organ za nieważne, podlegające unieważnieniu, pozbawione mocy prawnej, niezobowiązujące lub niewykonalne, pozostałe postanowienia umowy będą nadal uważane za w pełni obowiązujące i wiążące, a Strony działając w dobrej wierze zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym i wykonalnym, które będzie najpełniej oddawać prawny i ekonomiczny sens pierwotnego zapisu.
5. Prawem właściwym dla niniejszej umowy będzie prawo polskie.
6. Sądem właściwym do rozpoznania spraw związanych z niniejszą umową jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
7. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, Wydział Ochrony Środowiska i Leśnictwa oraz Wydział Podatków
i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Świnoujście.

 **Wydzierżawiający Dzierżawca**

**……………………...…. ………………………**

**Zgoda na przetwarzanie danych osobowych**

Ja, niżej podpisana/ny wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w podanym wyżej zakresie przez Prezydent Miasta Świnoujście, ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świnoujście, w celu prowadzenia wszystkich spraw zawiązanych z zawartą umową dzierżawy.

Zapoznałem(-am) się z treścią klauzuli informacyjnej, w tym z informacją o celu i sposobach przetwarzania danych osobowych oraz prawie dostępu do treści swoich danych i prawie ich poprawiania. Klauzula informacyjna znajduje się na stronie internetowej <http://www.swinoujscie.pl/pl/contents/content/37/12846>

……………………….………………….……………

 Data, miejsce i podpis osoby wyrażającej zgodę