

GN.....

UMOWA Nr .../12

Zawarta w dniu2012 r. pomiędzy: Gminą Stepnica z siedzibą w Stepnicy ul. Kościuszki 4, 72-112 Stepnica reprezentowaną przez Andrzeja Wyganowskiego – Wójta Gminy

zwanym w dalszej części umowy „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”

a

.....
.....
NIP:....., Regon....., PESEL/KRS.....

zwanym w treści umowy „DZIERŻAWCĄ”

o następującej treści:

§ 1

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem działek nr 686/1 o powierzchni 5875m² i 418/8 o powierzchni 15702 m(2), dla których Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą nr 30669 i nr 15649 położonych w obrębie Stepnica gmina Stepnica Port Stepnica, wraz ze stanowiskiem ro-ro oraz pomieszczeniami w kontenerach biurowych o łącznej powierzchni zabudowy 60m²
2. Przedmiotem dzierżawy jest Nabrzeże Południowe Portu Przeładunkowego w Stepnicy, o powierzchni 14512m², wraz ze stanowiskiem ro-ro o powierzchni 263m² oraz pomieszczeniami znajdującymi się w kontenerach biurowych posadowionych na nabrzeżu północnym, o łącznej powierzchni zabudowy 60m². Wyzierżawiający oświadcza, że brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości opisanych w ust. 1 , które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oznaczone są jako tereny portowe.
3. Szczegółowy zakres przedmiotu dzierżawy z uwzględnieniem powierzchni i lokalizacji określa mapa graficzna stanowiąca załącznik nr 1 do umowy.

§ 2

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomości opisane w § 1, pkt 2 wraz z urządzeniami cumowniczymi, odbojowymi, oświetleniem z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie przedmiotu przedsiębiorstwa Dzierżawcy z szczególnym uwzględnieniem portowych usług przeładunkowych.
2. Stan techniczny przedmiotu dzierżawy stwierdzony zostanie w protokole przekazania stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni.

§ 3

1. Wydierżawiający umożliwi Dzierżawcy korzystanie z sieci wodociągowej, elektrycznej i telefonicznej znajdujących się na terenie portu.
2. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy protokolarnie w stanie niepogorszonym.
3. Przed wydaniem przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do złożenia Wydierżawiającemu odpisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenie w przedmiocie poddania się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 *Kodeksu postępowania cywilnego* odnośnie obowiązku dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania ww. nieruchomości określonej w § 1 ust. 2 po zakończeniu stosunku dzierżawy.
4. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 150% stawki czynszu dzierżawy, określonej w § 5 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.

§ 4

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony to jest od
do..... r.

§ 5

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości zł (słownie:....)rocznie, w czterech równych ratach płatny kwartalnie, do dnia 15 każdego miesiąca rozpoczynającego nowy kwartał.
2. Jeżeli w rocznym okresie obrachunkowym (od stycznia do grudnia) przeładunki dokonane przez Dzierżawcę przekroczą 30.000 ton towarów, czynsz ulegnie podwyższeniu o 1 (jeden) zloty za każdą tonę nadwyżki. Ostateczne rozliczenie czynszu następować będzie po zakończeniu roku kalendarzowego w terminie do dnia 15 stycznia każdego roku na podstawie faktury, po określeniu ilości masy przeładunkowej.
3. Tak określony czynsz powiększony zostanie o stawkę podatku VAT w wysokości obowiązującej w dacie jego płatności.
Oprócz czynszu Dzierżawcę obciążać będą wszelkie opłaty i obciążenia prywatne oraz publiczne, związane z przedmiotem dzierżawy i jego eksploatacją.
4. Poza czynszem dzierżawca ponosi koszty związane z wywozem śmieci, z zużytą wodą i energią elektryczną, gazem i odbiorem ścieków na podstawie odrębnych umów.
- podatek od nieruchomości płatny na podstawie Decyzji Wójta Gminy Stepnica wg stawek określonych Uchwałą Rady Gminy w Stepnicy na dany rok.
5. Czynsz płatny będzie na konto Wydierżawiającego: PKO BP SA O/Goleniów 70 1020 4812 0000 0502 0044 7870 na podstawie wystawionych faktur w terminie i na konto w nich wskazane.
6. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpłynięcia środków pieniężnych na rachunek Wydierżawiającego.
7. W razie opóźnienia w regulowaniu należności, Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu odsetki ustawowe naliczone od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

§ 6

Dzierżawca odpowiada za i zobowiązuje się do:

- 1) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż. oraz przepisów obowiązujących przy eksploatacji portów,
- 2) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z prawidłową eksploatacją przedmiotu dzierżawy,
- 3) zainstalowania podliczników poboru wody i energii elektrycznej na swój koszt, ewentualnie do zawarcia odrębnych umów z dostawcami mediów,
- 4) świadczenia usług przeładunkowych na rzecz innych podmiotów na warunkach określonych przez stosowne regulacje prawne i zgodnie ze średnimi stawkami obowiązującymi w porcie morskim w Szczecinie w ramach swoich możliwości technicznych,
- 5) ponoszenia połowy nakładów na infrastrukturę lub utrzymanie w stałej gotowości eksploatacyjnej portu, w szczególności w związku z pogłębianiem, lodołamaniami, sondażowaniem, badaniem szczelności ścian nabrzeża, konserwacja urządzeń portowych i nabrzeży lub zainstalowaniem nowych urządzeń w przypadku gdy Wydzierżawiający lub Dzierżawca zostanie do tego zobowiązany na podstawie zaleceń lub decyzji właściwych organów administracji albo orzeczenia sądowego lub też w przypadku gdy konieczność ich poniesienia będzie wynikać z obowiązującego prawa albo z konieczności utrzymania całego portu w stanie niepogorszonym,
- 6) dozoru przedmiotu dzierżawy,
- 7) pokrycia szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy z jego winy lub z winy osób za których ponosi odpowiedzialność.
- 8) pobierania w imieniu Gminy Stepnica opłat portowych za użytkowanie infrastruktury portowej przez jednostki pływające zawijające do Portu w Stepnicy, a cumujące przy nabrzeżu południowym i stanowisku ro-ro. Wysokość oraz sposób pobierania i rozliczania opłat portowych będzie określona odrębnym porozumieniem zawartym pomiędzy stronami.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się w pierwszym roku dzierżawy uzyskać kompletną dokumentację techniczną łącznie ostateczną decyzją w sprawie z pozwolenia na budowę hali magazynowej (elewatora zbożowego płaskiego) o pojemności co najmniej 10 tys. ton.
2. Ponadto dzierżawca zobowiązuje się w okresie pierwszych dwóch lat trwania umowy do wykonania niżej wymienionych inwestycji na terenie portu w części przez siebie dzierżawionej, o wartości łącznej co najmniej 4.000.000,00 zł, (słownie: czterech milionów y złotych 00/100), które będą służyć usprawnieniu przeładunku i magazynowania towarów. Zalecane inwestycje to:
 - a) wybudowanie hal magazynowych (elewatora zbożowego) do przechowywania towarów będących przedmiotem przeładunku,
 - b) zainstalowanie urządzeń przeładunkowych do przeładunku towarów sypkich na zasadzie przesyłu pneumatycznego,
 - c) uruchomienie samochodowej wagi towarowej,
 - d) uruchomienie dźwigu .
3. Strony zgodnie oświadczają, że wzniesione na przedmiocie dzierżawy budowle oraz inne urządzenia po zakończeniu umowy dzierżawy zostaną zdemontowane. Ze względu na treść

art. 47 oraz art. 48 kodeksu cywilnego budowle oraz inne urządzenia nie będą stanowiły części składowej gruntu i pozostaną własnością Dzierżawcy, ewentualnie innego podmiotu w przypadku, gdy Dzierżawca posiadać je będzie na podstawie innego tytułu prawnego niż własność.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do stworzenia 4 miejsc pracy, związanych z działalnością prowadzoną na terenie dzierżawionym.

§ 8

Dzierżawca jest uprawniony do :

- 1) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub użytkowanie osobom trzecim tylko pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody wydzierżawiającego,
- 2) wznoszenia budowli i innych urządzeń na przedmiocie dzierżawy służących prowadzonej działalności gospodarczej, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody wydzierżawiającego

§ 9

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania stanu i sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy.

2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wglądu do dokumentacji związanej z ilością przeładowywanych towarów.

§ 10

1. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz naliczenia kary w wysokości 50.000,00 zł., (słownie: pięćdziesięciu tysięcy złotych 00/100), jeżeli:

- a) Dzierżawca w terminie 2 lat od daty podpisania niniejszej umowy, nie wykonał zobowiązań określonych w § 7 ust. 1 umowy.
- b) Dzierżawca w terminie roku nie uzyskał kompletnej dokumentacji technicznej łącznie z pozwoleniem na budowę,
- b) Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z niniejszą umową, albo w sposób uporczywy narusza swoje istotne obowiązki wynikające z niniejszej umowy i nie zaprzestaje naruszeń w dodatkowym, nie krótszym niż 15 dni terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego.

2. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:

- a) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych uzgodnionych opłat przez okres 1 miesiąca i nie uiszcza zaległej zapłaty w terminie 15 dni od otrzymania dodatkowego wezwania do zapłaty zaległości wystosowanego przez Wydzierżawiającego
- b) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, albo udostępnienia do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego

§ 11

1. W przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca nie może ubiegać się o zwrot poniesionych kosztów na przedmiot dzierżawy, nawet wcześniej uzgodnionych między stronami.
2. W dniu rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron, Dzierżawca protokolarnie przekaże Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy.

3. Po zakończeniu umowy dzierżawy Wydierżawiającemu przysługuje prawo pierwokupu budowli i urządzeń będących własnością Dzierżawcy wzniesionych na terenie dzierżawionym za równowartość urządzeń z uwzględnieniem ich amortyzacji.

§ 12

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 13

Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę.

§ 14

Sprawy sporne mogące wynikać na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach: 1 dla Dzierżawcy i 2 egzemplarze dla Wydierżawiającego

.....
Dzierżawca

.....
Wydierżawiający


Wojciech Jankowski
KO-534/05