

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu r. w Gdańsku, pomiędzy:

Grupa Azoty Zakłady Fosforowe Gdańsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

z siedzibą w Gdańsku, przy ul. Kujawskiej 2, kod 80-550, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033530, z kapitałem zakładowym w wysokości 59.003.400,00 złotych, wpłaconym w całości, posiadającą numery NIP 58300001675, Regon 190572447 i BDO 000039812, postępującą się adresem e-mail: sekretariat@fosfory.pl oraz adresem do doręczeń elektronicznych: sekretariat@fosfory.pl, reprezentowaną przez:

1. -,

zwaną dalej "Wydzierżawiającym",

a

.....,

z siedzibą w ..., przy ul. ..., kod ..., wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy ..., ... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ..., z kapitałem zakładowym w wysokości ... złotych, wpłaconym w całości, posiadającą numery NIP ..., Regon ... i BDO ..., postępującą się adresem e-mail ...@... oraz adresem do doręczeń elektronicznych: ..., reprezentowaną przez:

1. -,

zwaną dalej „Dzierżawcą”,

zwanymi łącznie „Stronami”, a każda z osobna „Stroną”.

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

- 1) w dniu r. Strony zawarły umowę przedwstępną dzierżawy, na podstawie której zobowiązały się zawrzeć Umowę dzierżawy na czas oznaczony 30 lat zwaną dalej „Umową” pod warunkiem wyrażenia zgody przez Ministra Infrastruktury, właściwego do spraw gospodarki morskiej, udzielonej w drodze decyzji administracyjnej zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 2) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1796),
 - 2) w dniu r. roku Minister Infrastruktury wydał decyzję w sprawie o sygn. akt ..., która stała się ostateczna w dniu r., na podstawie której wyraził zgodę na zawarcie niniejszej Umowy, która stanowi Załącznik Nr 9 do Umowy,
 - 3) Strony uzyskały odpowiednie zgody korporacyjne na zawarcie Umowy, w wykonaniu postanowień powołanej wyżej umowy przedwstępnej, działając w dobrej wierze,
- Strony zawierają Umowę, stanowiącą przyrzeczoną Umowę dzierżawy o następującej treści:

§ 1.

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wyzierżawiający oświadcza, że:

- 1) Jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości gruntowych zwanych dalej „Nieruchomością 1”, składających się z działek gruntowych o numerach ewidencyjnych:
 - a) 30/2, obręb 72 o powierzchni 6.420,00 m², położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00063657/2, identyfikator działki: 226101_1.0072.30/2,
 - b) 29/6, obręb 72 o powierzchni 21.875,00 m², położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00060410/8, identyfikator działki: 226101_1.0072.29/6,
 - c) łączna powierzchnia Nieruchomości 1 wynosi 28.295,00 m²,
 - d) granice Nieruchomości 1 zostały oznaczone linią koloru czerwonego na planie sytuacyjnym stanowiącym Załącznik Nr 1 do Umowy,
 - e) Nieruchomość 1 zabudowana jest obiektami i instalacjami Wyzierżawiającego, których wykaz dołączony jest w Załączniku Nr 4 do Umowy,
 - f) obiekty i instalacje wykazane w Załączniku nr 4 stanowiące własność Wyzierżawiającego są oddawane Dzierżawcy w dzierżawę, jak również do korzystania.
 - g) działki objęte Nieruchomością 1 przeznaczone będą na działalność produkcyjno - handlowo - usługową.
- 2) Jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości gruntowych zwanych dalej „Nieruchomością 2”, składających się z działek gruntowych o numerach ewidencyjnych:
 - a) część działki 23/5, obręb 72 o powierzchni 6.317,01 m² położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00000036/4, identyfikator działki 226101_1.0072.23/5,
 - b) część działki 24, obręb 72 o powierzchni 216,56 m², położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00000036/4, identyfikator działki: 226101_1.0072.24,
 - c) część działki 23/1, obręb 72 o powierzchni 440,79 m², położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00000036/4, identyfikator działki: 226101_1.0072.23/1,
 - d) łączna powierzchnia Nieruchomości 2 wynosi 6.974,36 m²,
 - e) granice Nieruchomości 2 zostały oznaczone linią koloru czerwonego na planie sytuacyjnym stanowiącym Załącznik Nr 2 do Umowy,
 - f) Nieruchomość 2 zabudowana jest obiektami i instalacjami Wyzierżawiającego, których wykaz dołączony jest w Załączniku Nr 5 do Umowy,
 - g) obiekty i instalacje wykazane w Załączniku nr 5 nie są oddawane Dzierżawcy w dzierżawę jak również do korzystania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego,
 - h) działki objęte Nieruchomością 2 przeznaczone będą na pas technologiczny łączący nabrzeże Chemików z Nieruchomością 1 i 3.

- 3) Jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości gruntowej zwanej dalej „**Nieruchomością 3**”, składającej się z działki gruntowej o numerze ewidencyjnym:
 - a) część działki 6/4, obręb 82 o powierzchni 1.661,19 m² położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00097755/6, identyfikator działki 226101_1.0082.6/4,
 - b) łączna powierzchnia Nieruchomości 3 wynosi 1.661,19 m²,
 - c) granice Nieruchomości 3 zostały oznaczone linią koloru czerwonego na planie sytuacyjnym stanowiącym Załącznik Nr 3 do Umowy,
 - d) Nieruchomość 3 zabudowana jest obiektami i instalacjami Wydzierżawiającego, których wykaz dołączony jest w Załączniku Nr 6 do Umowy,
 - e) obiekty i instalacje technologiczne wykazane w Załączniku nr 6 nie są oddawane Dzierżawcy w dzierżawę jak również do korzystania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego,
 - f) działka objęta Nieruchomością 3 przeznaczona będzie na działalność przetadunkową.
 - 4) Nieruchomość 1, Nieruchomość 2 oraz Nieruchomość 3 zwane są łącznie w dalszej części Umowy „**Nieruchomością**”, lub w zależności od kontekstu „**Nieruchomościami**” lub „**Przedmiotem dzierżawy**”,
 - 5) Nieruchomości położone są w granicach Portu Morskiego w Gdańsku,
 - 6) Nieruchomości nie są obciążone hipoteką, prawami lub roszczeniami osób trzecich, ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz są wolne od wszelkich innych obciążeń, jak również wobec Nieruchomości nie są prowadzone egzekucje sądowe lub administracyjne,
 - 7) Umowa jest zawierana w pełni skutecznie, zgodnie z wymogami prawa i zawiera wiążące zobowiązania, których wykonanie może być skutecznie dochodzone przeciwko Wydzierżawiającemu, zgodnie z postanowieniami Umowy,
 - 8) do dnia zawarcia Umowy uzyskał wszelkie zgody korporacyjne oraz zgodę Ministra Infrastruktury właściwego do spraw gospodarki morskiej, na zawarcie Umowy oraz wszelkie decyzje lub inne akty administracyjne, niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonania jej postanowień,
 - 9) zgodnie z art. 4c Ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych posiada status dużego przedsiębiorcy.
2. Dzierżawca oświadcza, że:
- 1) jest w pełni uprawniony do zawarcia Umowy i wykonania wszelkich wynikających z niej zobowiązań,
 - 2) dysponuje środkami finansowymi w celu wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy,
 - 3) użytkować będzie Przedmiot dzierżawy w rozumieniu § 2 ust. 1 Umowy prowadząc działalność gospodarczą, określoną przedmiotem działalności spółki Dzierżawcy, na własny koszt i ryzyko, zgodnie z jego przeznaczeniem i z zachowaniem należytej staranności,
 - 4) Umowa jest zawierana w pełni skutecznie, zgodnie z wymogami prawa i zawiera wiążące

zobowiązania, których wykonanie może być skutecznie dochodzone, przeciwko Dzierżawcy zgodnie z postanowieniami Umowy,

- 5) uzyska wszelkie niezbędne decyzje lub inne akty administracyjne, konieczne do Umowy,
- 6) zbadał stan Przedmiotu dzierżawy, w szczególności stan techniczny i wygląd i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń, a wszelkie informacje na ten temat pozyskał w trakcie własnych badań i na podstawie dokumentów i oświadczeń Wydierżawiającego,
- 7) w stosunku do Dzierżawcy nie toczy się żadne postępowanie upadłościowe ani egzekucyjne,
- 8) znane są mu postanowienia wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Nieruchomości i nie kolidują one z realizacją Inwestycji,
- 9) przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że Wydierżawiający oraz podmioty działające na jego zlecenie nie odpowiadają za skutki utrudnień w realizowaniu Inwestycji, z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną z winy umyślnej,
- 10) uzyskał odpowiednie zgody korporacyjne na wzięcie w dzierżawę Nieruchomości,
- 11) według najlepszej wiedzy Nieruchomości umożliwiają prowadzenie planowanej przez Dzierżawcę działalności oraz nie istnieją jakiegokolwiek przeszkody formalne lub prawne, które ją uniemożliwiają,
- 12) Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z badaniami gruntu dotyczącymi Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 3 stanowiącymi Załącznik nr 14 do niniejszej Umowy.

§ 2.

PRZEDMIOT I CEL DZIERŻAWY

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę Nieruchomości opisane szczegółowo w § 1 ust. 1 Umowy, do korzystania i pobierania pożytków.
2. Dzierżawca oświadcza, że na Nieruchomościach zamierza prowadzić działalność produkcyjno - usługowo - logistyczną, a w szczególności: na Nieruchomości 1 zamierza prowadzić działalność związaną z produkcją i magazynowaniem, na Nieruchomości 2 zamierza prowadzić działalność związaną z przeprowadzeniem instalacji technologicznych, na Nieruchomości 3 zamierza prowadzić działalność przeladunkową.
3. Przedmiot dzierżawy może być przez Dzierżawcę przeznaczony wyłącznie dla celu określonego w ust. 2.
4. Każda zmiana przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy jak również zmiana dotycząca celu prowadzonej na nim działalności przez Dzierżawcę wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego, udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Dzierżawca może poddzierżawić lub oddać do korzystania osobie trzeciej na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego całość lub część Nieruchomości 1 wyłącznie po otrzymaniu uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

6. Poddzierżawa lub oddanie do korzystania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego całości lub części Nieruchomości 1, o której mowa w ust. 5 nie może być dłuższa niż 10 (słownie: dziesięć) lat.
7. Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 oraz Nieruchomość 3 może być używana przez Dzierżawcę zgodnie z Umową oraz obowiązującym prawem, w szczególności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz prawem ochrony środowiska wyłącznie dla celów wskazanych w ust. 2, a w szczególności związanych ze zrealizowaniem i prowadzeniem Inwestycji.
8. Dzierżawca przy wykonywaniu swojego prawa zobowiązuje powstrzymać się od działań, które będą zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę niż wynikającą z przeznaczenia nieruchomości. Immisje wynikające z działalności Dzierżawcy nie mogą wykraczać poza granice obszaru Nieruchomości tylko w takim zakresie, w jakim jest to prawnie dozwolone.
9. Dzierżawca ponosi pełną materialną odpowiedzialność za zawinione niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wskazanego w ust. 8 i powstałe z tego tytułu szkody, z tym zastrzeżeniem, iż nie ponosi winy za szkody będące następstwem działań lub zaniechań Wydierżawiającego lub osób działających na jego rzecz lub zlecenie.
10. Dzierżawca odpowiedzialny jest za własne działania lub zaniechania oraz za działania lub zaniechania osób, za pomocą których zobowiązania wykonuje.
11. Dzierżawca nie może poddzierżawić lub oddać do korzystania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego całości lub części Nieruchomości 2 i 3.

§ 3.

PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Przekazanie Przedmiotu dzierżawy nastąpi protokolarnie, w terminie do 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia zawarcia Umowy, w dniu, godzinie i miejscu wyznaczonym przez Wydierżawiającego w formie dokumentowej, za pośrednictwem poczty elektronicznej, której otrzymanie Dzierżawca zobowiązany jest potwierdzić.
2. W przypadku, gdy w tym terminie nie dojdzie do przekazania Przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydierżawiający może, według swojego wyboru, po wyznaczeniu w sposób analogiczny drugiego dodatkowego terminu w ciągu kolejnych 14 (słownie: czternastu) dni, od Umowy odstąpić w terminie 14 (słownie: czternastu) dni lub przeprowadzić jednostronnie przekazanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy, co zostanie potwierdzone podpisaniem przez Wydierżawiającego jednostronnym protokołem zdawczo - odbiorczym, którego kopia zostanie doręczona Dzierżawcy na adres wskazany w komparycji Umowy.
3. Jednostronne przekazanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy, na warunkach określonych w ust. 2, niesie za sobą te same skutki jakie Umowa wiąże z wydaniem oraz odbiorem przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy od Wydierżawiającego, pod warunkiem, że protokół zdawczo-odbiorczy lub jego odpis został doręczony Dzierżawcy.
4. W przypadku gdy terminie, o którym mowa w ust. 1 nie dojdzie do przekazania Przedmiotu dzierżawy

z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, Dzierżawca może wezwać Wydierżawiającego na piśmie do wyznaczenia kolejnego terminu odbioru, lub od Umowy odstąpić. W przypadku wezwania, o którym mowa w zdaniu poprzednim i kolejnego nie dojścia do przekazania Przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, Dzierżawca może od Umowy odstąpić. Oświadczenia o odstąpieniu mogą zostać złożone w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia ziszczenia się warunku odstąpienia.

5. Protokół zdawczo - odbiorczy wraz z opisem stanu technicznego, niezbędną dokumentacją techniczną i dokumentacją fotograficzną, według stanu na dzień przekazania Przedmiotu dzierżawy, stanowić będzie Załącznik Nr 7 do Umowy.

§ 4.

OCHRONA ŚRODOWISKA

1. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić działalność na Przedmiocie dzierżawy zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, na zasadach wskazanych we właściwych przepisach powszechnie obowiązujących, w tym w szczególności ustawie Prawo ochrony środowiska.
2. Dzierżawca zobowiązuje się również prowadzić działalność na Przedmiocie dzierżawy zgodnie z przepisami obowiązującymi wewnątrz u Wydierżawiającego, z którymi Dzierżawca został zapoznany najpóźniej w dniu zawarcia Umowy, a w szczególności zgodnie z Zasadami ochrony środowiska, stanowiącymi Załącznik Nr 8 do Umowy.

§ 5.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować Przedmiot dzierżawy zgodnie z Umową, obowiązującymi przepisami, w tym przepisami obowiązującymi w granicach portu morskiego, przepisami sanitarno - epidemiologicznymi, przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisami przeciwpożarowymi oraz przepisami ochrony środowiska.
2. W szczególności, Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 1) niezwłocznego przekazywania Wydierżawiającemu wszelkich, potrzebnych Wydierżawiającemu informacji oraz dokumentów związanych bezpośrednio lub pośrednio z wykonywaniem Umowy, co dotyczy w szczególności wszelkich informacji dotyczących jakichkolwiek wybudowanych w trakcie okresu dzierżawy na Przedmiocie dzierżawy budynków, budowli i innych obiektów,
 - 2) bieżącego utrzymywania czystości i porządku na Przedmiocie dzierżawy i na terenie bezpośrednio do niego przyległym (m.in. usuwanie odpadów, usuwanie oblodzenia lub śniegu, koszenie terenów zielonych, bieżącego wycinania wszystkich samosiewek drzew i krzaków zgodnie z prawem, sprzątania terenów przyległych do Nieruchomości),
 - 3) posiadania odpowiednich pojemników przeznaczonych do gromadzenia w sposób selektywny odpadów komunalnych i zawarcia umowy z uprawnionym odbiorcą odpadów, bądź zawarcia właściwej umowy z właścicielem (użytkownikiem) pojemników na odpady, w terminie 10 (słownie:

dziesięciu) dni roboczych dni od dnia przekazania Przedmiotu dzierżawy. Lokalizację pojemników należy uzgodnić z Wydierżawiającym bądź z zarządzającym terenem,

- 4) posiadania odpowiednich pojemników przeznaczonych do selektywnego gromadzenia odpadów innych niż komunalne i zlecenia ich wywozu uprawnionym firmom specjalistycznym,
- 5) wykonywania okresowych badań instalacji i urządzeń elektrycznych posadowionych przez Dzierżawcę w ramach Inwestycji lub znajdujących się na Przedmiocie dzierżawy, w stosunku do których została przekazana przez Wydierżawiającego stosowna dokumentacja, zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym w szczególności zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawa energetycznego oraz dostarczenia protokołów pomiarów Wydierżawiającemu, z zastrzeżeniem obowiązku współpracy przez Wydierżawiającego,
- 6) zapewnienia odwodnienia i prawidłowej gospodarki wodami opadowymi na Nieruchomości 1 oraz 3 poprzez odprowadzanie ścieków deszczowych do kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi, pozwoleniami wodnoprawnymi przekazanymi Dzierżawcy przez Wydierżawiającego oraz zgodnie z przepisami prawa powszechnego,
- 7) użytkowania placów i dróg wewnętrznych w sposób niepowodujący zanieczyszczenia kanalizacji deszczowej i odwodnienia w trakcie składowania i obsługiwanego towarów lub odpadów w szczególności poprzez zabezpieczenie wpustów deszczowych, odwodnienia liniowego, studni. W przypadku zanieczyszczenia lub uszkodzenia kanalizacji deszczowej oraz innych elementów infrastruktury Wydierżawiającego, znajdujących się na terenie Nieruchomości, takich jak np. słupy oświetleniowe, rozdzielnice, w trakcie eksploatacji lub niewłaściwego ich zabezpieczenia, Dzierżawca zobowiązuje się do przywrócenia danego elementu instalacji lub urządzenia technicznego do sprawności i stanu pierwotnego, w odpowiednim terminie wskazanym pisemnie pod rygorem nieważności przez Wydierżawiającego,
- 8) opracowania i posiadania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 9) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów:
 - a) portowych wydanych przez właściwy Urząd Morski,
 - b) prawa budowlanego - wraz z aktami wykonawczymi,
 - c) prawa energetycznego,
 - d) z zakresu ochrony środowiska,
 - e) przeciwpożarowych i instrukcji bezpieczeństwa pożarowego Dzierżawcy,
 - f) bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - g) przepisów związanych z korzystaniem z taboru i infrastruktury kolejowej,
- 10) zapewnienia na Przedmiocie dzierżawy, w tym budynkach, na własny koszt i ryzyko, spełnienia wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej wynikających z właściwych przepisów o ochronie przeciwpożarowej oraz innych przepisów prawa oraz dokonywania wszelkich przewidzianych prawem czynności związanych z tą ochroną,
- 11) zabezpieczenia Przedmiotu dzierżawy oraz ubezpieczenia znajdującego się na nim mienia

Dzierżawcy przed zniszczeniem, dewastacją oraz kradzieżą itp. we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko,

- 12) nie utrudniania jakimkolwiek swoim zachowaniem lub zachowaniem osób trzecich działających na jego zlecenie lub w jego imieniu możliwości korzystania z dróg oraz układu torów kolejowych w rejonie Nieruchomości z uwzględnieniem specyfiki, zwyczajów i dobrych praktyk działalności portowej, w szczególności zabronione jest długotrwałe i nieuzasadnione: blokowanie, utrudnianie ruchu, zastawianie, zasypywanie, zajmowanie skrajni torów, w tym przejazdów i rozjazdów oraz sąsiednich nieruchomości, urządzeń budowlanych, wszelkich instalacji i ciągów komunikacyjnych użytkowanych przez innych przedsiębiorców prowadzących działalność w sąsiedztwie Nieruchomości. W szczególności Dzierżawca jest zobowiązany do organizacji ruchu w sposób ograniczający do absolutnego minimum ewentualny czas postoju pojazdów poza terenem Nieruchomości,
 - 13) umożliwienia służbom technicznym Wydierżawiającego lub podmiotom działającym na jego zlecenie, podmiotom trzecim oraz służbom ratowniczym swobodnego i nieodpłatnego dostępu do Nieruchomości lub możliwości przejazdu przez Nieruchomość, w przypadku awarii, katastrof lub konieczności wykonania przeglądów bądź prac remontowych, modernizacyjnych czy inwestycyjnych dotyczących obiektów, urządzeń, instalacji i infrastruktury znajdujących się w obrębie Nieruchomości lub w jej sąsiedztwie, jak również w przypadku konieczności przejazdu przez Nieruchomość służb ratowniczych i z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia. Wydierżawiający zobowiązuje się wykonywać powyższe uprawnienie w sposób jak najmniej uciążliwy dla Dzierżawcy.
 - 14) utrzymywania w należyтым stanie technicznym instalacji wybudowanych na Nieruchomości w celu ograniczenia emisji do niezbędnego minimum (pylenie). W sytuacji gdy dojdzie do zanieczyszczenia sąsiednich nieruchomości lub innych obiektów infrastruktury należących do Wydierżawiającego lub podmiotów trzecich, Dzierżawca będzie zobowiązany niezwłocznie i na swój koszt do usunięcia powstałych zanieczyszczeń oraz pokrycia ewentualnych szkód.
3. Dzierżawca nadto zobowiązany jest do:
- 1) wykonywania okresowych przeglądów obiektów budowlanych przekazanych przez Wydierżawiającego oraz wszelkich obiektów budowlanych wzniesionych przez Dzierżawcę na Przedmiocie dzierżawy oraz do przechowywania i aktualizacji dokumentacji technicznej obiektów budowlanych, protokołów okresowej kontroli stanu technicznego obiektów i kontroli z zakresu ppoż.,
 - 2) wykonywania w trakcie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu wszystkich zaleceń wymienionych w protokole pokontrolnym,
 - 3) wykonywania okresowych badań i kontroli instalacji i urządzeń elektrycznych, a także innych obowiązkowych okresowych badań, w tym wynikających z przepisów o ochronie przeciwpożarowej, zgodnie z ustawami: Prawo budowlane, Prawo energetyczne oraz ustawą o ochronie przeciwpożarowej wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do tych ustaw oraz dostarczenia

- Wydzierżawiającemu protokołów pomiarów i innych dokumentów dotyczących tych i kontroli,
- 4) uzyskania uprzedniej akceptacji Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności dotyczącej wszystkich projektów budowlanych i wykonawczych Inwestycji Dzierżawcy realizowanych na Przedmiocie dzierżawy, z zastrzeżeniem, iż akceptacja Wydierżawiającego, o której mowa w zdaniu poprzednim, nie stanowi w żadnym wypadku potwierdzenia wykonania projektów budowlanych i wykonawczych zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi,
 - 5) zawiadomienia Wydierżawiającego na piśmie o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych, co najmniej 14 (słownie: czternaście) dni przed ich rozpoczęciem,
 - 6) przekazywania Wydierżawiającemu jednego egzemplarza dokumentacji technicznej dotyczącej Inwestycji, każdorazowo po zakończeniu i odbiorze robót budowlanych,
 - 7) przedkładania Wydierżawiającemu bez wezwania, w terminie do 15 stycznia każdego roku za rok ubiegły, informacji dotyczących obiektów, które zostały przez niego wybudowane na Przedmiocie dzierżawy,
 - 8) zapewnienia na własny koszt ochrony i zabezpieczenia Przedmiotu dzierżawy i Inwestycji realizowanej na Przedmiocie dzierżawy w sposób zgodny z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
4. Niezależnie od pozostałych obowiązków określonych w Umowie Dzierżawca zobowiązany jest do bieżącego wyposażenia znajdujących się na Przedmiocie dzierżawy obiektów w sprzęt przeciwpożarowy, oznakowania dróg, wyjść ewakuacyjnych oraz bieżącej ich konserwacji.
 5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania Przedmiotu dzierżawy, po uprzednim pisemnym powiadomieniu z co najmniej 7 (słownie: siedmio) dniowym wyprzedzeniem i przy udziale Dzierżawcy.
 6. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub naruszeń w użytkowaniu Przedmiotu dzierżawy, w tym także w zakresie ochrony środowiska, Wydierżawiający powiadomi pisemnie o tym Dzierżawcę i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Wyznaczony termin będzie uwzględniał czas niezbędny do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub naruszeń.
 7. Dzierżawca zobowiązuje się zlecać Wydierżawiającemu usługi w zakresie obsługi przeładunków statków przy nabrzeżach portowych Wydierżawiającego, a Wydierżawiający zapewnia Dzierżawcy możliwość przeładunków towarów przy nabrzeżach. Szczegółowy zakres oraz warunki zleczanych usług, stawki przeładunków zostaną uregulowane odrębną umową o współpracy.
 8. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z Nieruchomości 2 i infrastruktury przesyłowej na dodatkowych następujących warunkach:
 - 1) Nieruchomość 2, będzie również wykorzystywana przez Wydierżawiającego do celów prowadzenia działalności gospodarczej. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotowej nieruchomości w sposób, który nie zakłóci funkcjonowania przedsiębiorstwa Wydierżawiającego,
 - 2) Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do korzystania Nieruchomość 2, w celu wybudowania na niej

- infrastruktury przesyłowej, w oparciu o uzgodniony projekt budowlany. Dzierżawca będzie również uprawniony do korzystania z tej infrastruktury w celu transportowania ładunków rozładowanych ze statków w punkcie przeładunkowym, na teren magazynu znajdującego się na działkach objętych Umową, pod warunkiem przestrzegania warunków określonych w niniejszym paragrafie,
- 3) na terenie Nieruchomości 2 znajduje się także infrastruktura Wydierżawiającego, wskazana w Załączniku Nr 5, wykorzystywana w działalności Wydierżawiającego. Dzierżawca, korzystając z przedmiotowej nieruchomości nie może nadmiernie zakłócić funkcjonowania tej infrastruktury. Nie będzie rozumiane jako nadmierne takie korzystanie, które następuje na podstawie uzyskanych decyzji administracyjnych i zgodne jest z przepisami prawa powszechnego i niniejszą Umową.
 - 4) koncepcja wykonania infrastruktury przesyłowej wymaga uzgodnienia z Wydierżawiającym,
 - 5) projekt architektoniczno-budowlany infrastruktury przesyłowej wymaga uzgodnienia oraz akceptacji Wydierżawiającego w formie pisemnej. W przypadku wystąpienia kolizji pomiędzy instalacją przesyłową Dzierżawcy, a istniejącą i zinwentaryzowaną infrastrukturą Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do zaproponowania rozwiązania zamiennego, które nie będzie kolidować z infrastrukturą Wydierżawiającego lub zaproponować inne akceptowalne dla Wydierżawiającego rozwiązanie wymagające ingerencji w ta infrastrukturę, na koszt i ryzyko Dzierżawcy,
 - 6) infrastruktura przesyłowa nie może w żaden sposób zakłócać ani ograniczać funkcjonowania przedsiębiorstwa Wydierżawiającego,
 - 7) roboty budowlane mogą być wykonywane wyłącznie w terminie uzgodnionym z Wydierżawiającym oraz na warunkach przez niego określonych, a Strony dołożą wszelkich starań, aby stosowne uzgodnienia zostały dokonane na etapie projektowania,
 - 8) Wydierżawiający ma prawo na etapie projektowania wskazać sposób wykonania robót budowlanych, tak aby w jak najmniejszym stopniu zakłócały one funkcjonowanie jego przedsiębiorstwa,
 - 9) użytkowanie wybudowanej infrastruktury przesyłowej musi odbywać się w sposób, który nie zakłóca funkcjonowania przedsiębiorstwa Wydierżawiającego, a roboty konserwacyjne i serwisowe muszą odbywać się w sposób uprzednio uzgodniony z Wydierżawiającym, z wyłączeniem napraw i usuwania awarii wymagających natychmiastowego wykonania, o którym Dzierżawca jest zobowiązany powiadomić Wydierżawiającego, i które wykonywane będą z poszanowaniem obowiązku niezakłócania funkcjonowania przedsiębiorstwa Wydierżawiającego.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania wewnętrznych regulacji Wydierżawiającego w zakresie ogólnego przemieszczania się oraz zasad ruchu i bezpieczeństwa na Nieruchomości 2 i 3.
10. Na terenie Nieruchomości 3 znajduje się także infrastruktura Wydierżawiającego, wskazana w Załączniku Nr 6, wykorzystywana w działalności Wydierżawiającego. Dzierżawca, korzystając z przedmiotowej nieruchomości nie może nadmiernie zakłócić funkcjonowania tej infrastruktury. Nie będzie rozumiane jako nadmierne takie korzystanie, które następuje na podstawie uzyskanych decyzji

administracyjnych i zgodne jest z przepisami prawa powszechnego i niniejszą Umową.

§ 6.

OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

1. Poza innymi obowiązkami wynikającymi z niniejszej Umowy lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub prawa miejscowego, Wydierżawiający zobowiązany jest do:
 - 1) przekazania Przedmiotu dzierżawy wolnego od wad prawnych, umożliwiającego wykonanie Umowy zgodnie z celem i przeznaczeniem, dla których Umowa została zawarta,
 - 2) niezwłocznego usunięcia na swój koszt wszelkich wad prawnych Przedmiotu dzierżawy,
 - 3) współdziałania z Dzierżawcą w wykonaniu Umowy,
 - 4) niezwłocznego, nie dłużej jednak niż w terminie 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od dnia wezwania, przekazywania Dzierżawcy na każde wezwanie wszelkich informacji lub dokumentów oraz uzgodnień lub zgód, związanych bezpośrednio lub pośrednio z wykonaniem przez Dzierżawcę nałożonych na niego obowiązków lub realizacją Inwestycji na każdym z jej etapów, w tym projektowania, robót budowlanych i eksploatacji,
 - 5) niezwłocznego nie dłużej jednak niż w terminie 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od dnia wezwania, przekazywania Dzierżawcy na każde wezwanie wszelkich informacji lub dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia okresowych badań instalacji i urządzeń elektrycznych posadowionych na Przedmiocie dzierżawy,
 - 6) określania warunków projektowania i realizacji robót budowlanych na etapie projektowania, w terminie 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od dnia wezwania, pod rygorem domniemania milczącej zgody,
 - 7) przekazania Dzierżawcy kopii wszelkich decyzji administracyjnych, w tym zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień, warunków technicznych niezbędnych do wykonania nałożonych na Dzierżawcę obowiązków, w tym obowiązku zapewnienia odwodnienia i prawidłowej gospodarki wodami opadowymi na Nieruchomości, w terminie umożliwiającym wykonanie tych obowiązków,
 - 8) zapewnienia nieograniczonego dostępu do Przedmiotu dzierżawy, w tym zapewnienia odpowiedniego przechodu i dojazdu, 24 godziny na dobę i 365 dni w roku oraz nieblokowania w jakikolwiek sposób dróg dojazdowych do Przedmiotu dzierżawy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 9 Umowy,
 - 9) nie utrudniania jakimkolwiek swoim zachowaniem lub zachowaniem osób trzecich działających na jego zlecenie lub w jego imieniu możliwości korzystania z Przedmiotu dzierżawy, dróg oraz układu torów kolejowych w rejonie Nieruchomości z uwzględnieniem specyfiki, zwyczajów i dobrych praktyk działalności portowej,
 - 10) zapewnienia Dzierżawcy możliwość przeladunków towarów przy nabrzeżu portowym Wydierżawiającego, na warunkach określonych odrębną umową o współpracy,

- 11) zapewnienia aktualności i prawidłowości inwentaryzacji istniejącej infrastruktury oraz przekazanej dokumentacji, a w razie jej braku także wytworzenia lub bieżącej aktualizacji i zgłaszania do zasobu geodezyjnego,
 - 12) wykonania obowiązków wskazanych w § 7 Umowy,
 - 13) o ile wymagały tego będą przepisy prawa, Wydzierżawiający ustanowi koordynatora BHP.
2. W przypadku niewywiązania się przez Wydzierżawiającego z obowiązków wskazanych w ust. 1, wszelkie spowodowane takim działaniem lub zaniechaniem opóźnienia w realizacji Inwestycji uważane będą za zawinione przez Wydzierżawiającego.
 3. W przypadku konieczności udzielenia przez Wydzierżawiającego jakichkolwiek zgód, uzgodnień, informacji lub dokumentów, Wydzierżawiający może odmówić ich udzielenia jedynie, gdy powodowałyby to po jego stronie powstanie dodatkowych kosztów lub/i strat. W przypadku, gdy Dzierżawca zobowiąże się do pokrycia tych kosztów i/lub strat, Wydzierżawiający udzieli wymaganych zgód, uzgodnień, informacji lub dokumentów. Pisemna i uzasadniona odmowa winna zostać przekazana w terminie zastrzeżonym w Umowie dla udzielenia zgody, uzgodnienia lub przekazania informacji lub dokumentów.
 4. Wydzierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy niedpłatny dostęp do Nieruchomości w tym:
 - 1) do Nieruchomości 1 przez działki:
 - 29/4 obręb 72 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00060410/8,
 - 30/1 obręb 72 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00063657/2,
 - 31 obręb 72 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00063657/2,
 - 32 obręb 72 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00060410/8,
 - 34 obręb 72 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00071229/2,
 - 36 obręb 72 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00071229/2,
 - 2) do Nieruchomości 2 przez działki:
 - 23/1 obręb 72 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00000036/4,
 - 23/4 obręb 72 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00000036/4,
 - 23/5 obręb 72 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00000036/4,
 - 24 obręb 72 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III

Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00000036/4

- 3) do Nieruchomości 3 przez działki:
- 6/6 obręb 82 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00097755/6,
 - 6/4 obręb 82 położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00097755/6

w zakresie niezbędnym do dojazdu wyłącznie w celu realizacji przedmiotu Umowy. Przy wykonywaniu ww. prawa Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania wewnętrznych regulacji Wydierżawiającego w zakresie ogólnego przemieszczania się oraz zasad ruchu i bezpieczeństwa na wyżej wymienionych działkach.

§ 7.

INWESTYCJA I ROBOTY BUDOWLANE

1. Wydierżawiający wyraża nieodwołalną zgodę na wybudowanie na:
 - 1) Nieruchomości 1 Inwestycji w postaci ...,
 - 2) Nieruchomości 2 Inwestycji w postaci ...,
 - 3) Nieruchomości 3 Inwestycji w postaci ...,na zasadach określonych w Umowie, zwanych łącznie w dalszej części Umowy „Inwestycją”.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt i ryzyko Inwestycji na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3 na warunkach wskazanych w Umowie.
3. W szczególności, Dzierżawca zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty, nakłady i wydatki związane z przygotowaniem oraz realizowaniem Inwestycji, w tym koszty związane z zaprojektowaniem, wykonaniem, odebraniem i ukończeniem Inwestycji, uzyskaniem wszelkich uzgodnień i pozwoleń administracyjnych, takich jak pozwolenia na budowę lub użytkowanie obiektów budowlanych wchodzących w skład Inwestycji, koszty związane ze wszelkimi procedurami administracyjnymi, prawnymi, uzyskiwaniem zgód, pozwoleń oraz przygotowania wszelkich dokumentów, opracowań, analiz, raportów i wniosków, jeżeli wystąpi taka konieczność.
4. W ramach przyjętych przez Dzierżawcę zamierzeń inwestycyjnych wchodzących w zakres Inwestycji Wydierżawiający udziela Dzierżawcy prawa do dysponowania Nieruchomościami na cele budowlane w rozumieniu Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).
5. Prawo, o którym mowa w ust. 4 obejmuje uprawnienia do wykonywania wszelkich robót budowlanych mających na celu realizację Inwestycji, w tym koniecznych budów, rozbiórek, remontów i modernizacji.
6. Ilekroć konieczne będzie uzyskanie przez Dzierżawcę od Wydierżawiającego w wyniku działań organów publicznych dalszych oświadczeń, zgód lub uzgodnień w celu realizacji Inwestycji albo wykonywania Umowy, Wydierżawiający udzieli ich w terminie do 14 (słownie: czternastu) dni. Wydierżawiający może odmówić ich udzielenia jedynie w przypadku, gdy powodowałoby to po jego stronie powstanie

dotychczasowych kosztów lub/i strat. W przypadku, gdy Dzierżawca zobowiąże się do pokrycia tych kosztów lub/i strat, Wyzierżawiający udzieli wymaganych zgód, uzgodnień. Pisemna i uzasadniona odmowa winna zostać przekazana w terminie tożsamym.

7. Jeżeli będzie to niezbędne w celu udzielenia dostępu do drogi publicznej skomunikowania Nieruchomości, Wyzierżawiający ustanowi na okres trwania Umowy na innych jego nieruchomościach służebność drogi koniecznej w zakresie przejazdu i przechodu.
8. Jeżeli będzie to niezbędne w celu podłączenia Nieruchomości do mediów, Wyzierżawiający wyrazi zgodę na prowadzenie na innych należących do niego Nieruchomościach robót budowlanych zmierzających do usytuowania sieci oraz ustanowi stosowne służebności przesyłu.
9. Wyzierżawiający zezwala na dokonanie rozbiórki obiektów budowlanych zlokalizowanych na Nieruchomości 1 i usunięciu z Przedmiotu dzierżawy materiałów i odpadów pochodzących z rozbiórki przez Dzierżawcę i na jego koszt po uzyskaniu wszelkich pozwoleń wymaganych przepisami prawa.
10. Wszelkie, w tym wchodzące w zakres Inwestycji roboty budowlane muszą być zgodne z aktualnie obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i przepisami prawa oraz uzgodnione uprzednio pisemnie z Wyzierżawiającym pod rygorem nieważności.
11. Po uzyskaniu uprzedniej zgody od Wyzierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zgodnie z postanowieniami ustępu powyżej, w przypadku konieczności budowy, rozbiórki, usunięcia, demontażu, przeniesienia, przebudowy lub modernizacji istniejących w dacie zawarcia Umowy jakichkolwiek obiektów budowlanych znajdujących się w granicach i poza granicami Nieruchomości, kolidujących z Inwestycją lub z obiektami budowlanymi stanowiącymi części składowe Inwestycji, koszty wszelkich prac niezbędnych dla rozbiórki, usunięcia, demontażu, utylizacji oraz przeniesienia, przebudowy lub modernizacji kolidujących obiektów budowlanych poniesie Dzierżawca.
12. Wszelkie ryzyka związane z budową, rozbiórką, usunięciem, demontażem, przeniesieniem, przebudową lub modernizacją kolidujących obiektów budowlanych poniesie wyłącznie Dzierżawca.
13. Wyzierżawiający, o ile będzie to konieczne dla realizacji Inwestycji lub wynika z przepisów prawa powszechnego zobowiązuje się do udziału w postępowaniach administracyjnych zmierzających do uzyskania potrzebnych pozwoleń wymaganych do zrealizowania Inwestycji.
14. Wszelkie obiekty będące w budowie lub wybudowane na Nieruchomości bez wymaganego pozwolenia albo zgłoszenia i wymaganej zgody Wyzierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt i ryzyko Dzierżawcy, chyba że Wyzierżawiający zdecyduje inaczej.
15. Do dnia 10 stycznia każdego roku kalendarzowego Dzierżawca zobowiązuje się do doręczenia Wyzierżawiającemu, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, kompletnego zestawienia wszystkich nakładów inwestycyjnych poniesionych przez Dzierżawcę na Nieruchomości, według stanu na dzień 31 grudnia poprzedniego roku kalendarzowego, z wyszczególnieniem nakładów inwestycyjnych na środki trwałe podlegające opodatkowaniu zgodnie z Ustawą z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych Dz.U. z 2023 r. poz. 70 z późniejszymi zmianami (dalej: **Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych**).

16. W przypadku niewykonania tego obowiązku lub złożenia oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych i 00/100) za każdy przypadek naruszenia tego obowiązku oraz zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu wszelkie kary nałożone przez Organy Administracji Publicznej z tytułu nie wykonania zobowiązań wynikających z Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
17. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do niezwłocznego informowania Wydierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności o wszelkich zmianach dotyczących przekazanych informacji o nakładach inwestycyjnych poniesionych przez Dzierżawcę na Nieruchomości, ujawnionych w treści zestawienia o którym mowa w ust. 15, dokonanych po przedstawieniu ostatniego zestawienia oraz o nowych nakładach, z chwilą doręczenia Wydierżawiającemu zestawienia wszystkich nakładów.
18. W przypadku niewykonania lub złożenia oświadczenia zawierającego dane nieprawdziwe, co do powyższego obowiązku, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu karę w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych i 00/100) za każdy przypadek naruszenia tego obowiązku.
19. Dzierżawca zobowiązuje się do poniesienia nakładów inwestycyjnych na Nieruchomości w terminie 5 (słownie: pięciu) lat od dnia zawarcia Umowy, w kwocie nie mniejszej niż zł (słownie: ...) netto.
20. W związku z zadeklarowaniem przez Dzierżawcę wykonania Inwestycji o wartości nakładów, o których mowa w ust. 19 niniejszego paragrafu, zostaje wprowadzona preferencyjna stawka Czynszu (Bonifikata), o której mowa w § 9 ust. 3 Umowy.
21. Dzierżawca na dzierżawionym terenie nie będzie prowadzić działalności związanej ze składowaniem, przeladowywaniem i obrotem towarami takimi jak:
 - 1) gazy, ropa naftowa i produkty naftowe zaliczane do I klasy, II klasy, III klasy według § 2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 r. poz. 1707),
 - 2) pierwiastki promieniotwórcze,
 - 3) węgiel, w każdej postaci,
 - 4) towary nadmiernie pyłące wykorzystywane niezgodnie z uzyskanymi decyzjami administracyjnymi lub w sposób naruszający przepisy prawa.
22. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia umów na dostawę mediów we własnym zakresie, na co Wydierżawiający wyraża zgodę i zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą, a w szczególności do złożenia stosownych oświadczeń wymaganych przez dostawców mediów.
23. Ponadto w przypadku, gdy zawarcie stosownych umów nie będzie możliwe Wydierżawiający winien umożliwić korzystanie z mediów z Nieruchomości lub ze swojej (innej) nieruchomości, o ile będzie to prawnie dopuszczalne i technicznie możliwe.
24. Po zakończeniu Inwestycji Dzierżawca korzystał będzie z Nieruchomości wraz z dokonanymi

ulepszeniami (nakładami), w celu prowadzenia przewidzianej Umową działalności gospodarczej, na zasadach w niej wskazanych.

25. Wzrost wartości Nieruchomości z tytułu dokonanych przez Dzierżawcę ulepszeń (nakładów), nie może stanowić podstawy do dochodzenia przez Wydierżawiającego zmiany (wzrostu) wysokości Czynszu (Opłat Stałych), a w szczególności nie będzie uważany za nadzwyczajną zmianę okoliczności, uprawniającą Wydierżawiającego do żądania zmiany wysokości Czynszu (Opłat Stałych) przed sądem.

§ 8.

NAPRAWY I REMONTY

1. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżącej konserwacji oraz remontów mających na celu utrzymanie Nieruchomości w stanie nie pogorszonym.
2. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za normalne zużycie Przedmiotu dzierżawy, czyli wynikające z prawidłowo prowadzonej eksploatacji. Dzierżawca zobowiązuje się do pokrycia kosztów zużycia Przedmiotu dzierżawy ponad zużycie wynikające z normalnej, prawidłowo prowadzonej eksploatacji, a także szkody wynikłej z niezrealizowania obowiązku, o którym mowa w ust. 1.

§ 9.

CZYN SZ I INNE OPŁATY

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz należny Wydierżawiającemu (dalej „Czynsz”) od daty protokolarnego wydania Nieruchomości na zasadach wskazanych w Umowie.
2. Czynsz stanowi sumę następujących składników:
 - 1) za Nieruchomość 1:
 - a) Opłata Stała - obliczana miesięcznie jako iloczyn stawki ... zł/m² (słownie: ...) netto za jeden metr kwadratowy i powierzchni 28.295,00 m². Opłata Stała za Nieruchomość 1 po przeliczeniu wynosizłoty netto miesięcznie,
 - b) Opłata Dodatkowa - w wysokości kwoty równej sumie wszelkich przypadających na Nieruchomość 1 i uiszczanych przez Wydierżawiającego opłat publicznoprawnych lub opłaty za użytkowanie wieczyste, w tym opłat od gruntów, budynków lub budowli, włącznie z obiektami budowlanymi nabytymi lub wybudowanymi przez Dzierżawcę w szczególności: kwot odpowiadających pełnej wysokości zapłaconego przez GA Fosfory podatku od nieruchomości lub podatków zastępujących podatek od nieruchomości oraz zapłaconych przez GA Fosfory opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub opłat zastępujących tę opłatę w granicach Nieruchomości 1,
 - 2) za Nieruchomość 2:
 - a) Opłata Stała - obliczana miesięcznie jako iloczyn stawki ... zł/m² (słownie: ...) netto za jeden metr kwadratowy i powierzchni 6.974,36 m². Opłata Stała za Nieruchomość 2 po przeliczeniu wynosi...złoty netto miesięcznie,
 - b) Opłata Dodatkowa - w wysokości kwoty równej sumie wszelkich przypadających na Nieruchomość 2 i uiszczanych przez Wydierżawiającego opłat publicznoprawnych lub opłaty

za użytkowanie wieczyste, w tym opłat od gruntów, budynków lub budowli wybudowanymi przez Dzierżawcę w szczególności: kwot odpowiadających pełnej wysokości zapłaconego przez GA Fosfory podatku od nieruchomości lub podatków zastępujących podatek od nieruchomości oraz zapłaconych przez GA Fosfory opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub opłat zastępujących tę opłatę w granicach Nieruchomości 2, obliczanych w proporcji, w której dzierzawiona powierzchnia Nieruchomości 2 pozostaje w stosunku do łącznej powierzchni całych działek,

- 3) za Nieruchomość 3:
 - a) Opłata Stała - obliczana miesięcznie jako iloczyn stawki ... zł/ m² (słownie: ...) netto za jeden metr kwadratowy i powierzchni 1.661,19 m². Opłata Stała za Nieruchomość 3 po przeliczeniu wynosi złotychnetto miesięcznie,
 - b) Opłata Dodatkowa - w wysokości kwoty równej sumie wszelkich przypadających na Nieruchomość 3 i uiszczanych przez Wydierżawiającego opłat publicznoprawnych lub opłaty za użytkowanie wieczyste, w tym opłat od gruntów, budynków lub budowli wybudowanymi przez Dzierżawcę w szczególności: kwot odpowiadających pełnej wysokości zapłaconego przez GA Fosfory podatku od nieruchomości lub podatków zastępujących podatek od nieruchomości oraz zapłaconych przez GA Fosfory opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub opłat zastępujących tę opłatę w granicach Nieruchomości 3, obliczanych w proporcji, w której dzierzawiona powierzchnia Nieruchomości 3 pozostaje w stosunku do łącznej powierzchni gruntów objętych całą działką.
3. Wobec planowanego przez Dzierżawcę wykonania Inwestycji na Nieruchomościach 1, 2 oraz 3, wyłącznie przez okres 3 (słownie: trzech) lat od daty protokolarnego wydania Nieruchomości, wysokość Opłat Stałych, o których mowa w ust. 2 pkt 1) lit a); ust. 2 pkt 2) lit a) i ust. 2 pkt 3) lit a) zostanie naliczona w sposób preferencyjny i obniżona o 50% dalej: „**Bonifikata**”.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy, o którym mowa w § 14 ust. 6 Umowy lub wypowiedzenia Umowy przez Wydierżawiającego w § 14 ust. 2 i 3 Umowy, Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu różnicę pomiędzy wysokością Opłat Stałych, o których mowa w ust. 2 pkt 1) lit a); ust. 2 pkt 2) lit a) i ust. 2 pkt 3) lit a), a wysokością faktycznie uiszczonych Opłat Stałych, w związku z Bonifikatą udzieloną na mocy ust. 3, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia odstąpienia.
5. Jeżeli rzeczywiste łączne nakłady inwestycyjne poniesione przez Dzierżawcę na Nieruchomości w terminie 5 (słownie: pięciu) lat od dnia zawarcia Umowy będą niższe niż zadeklarowana kwota ... zł (słownie: ...) netto, Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu Wydierżawiającemu całości przyznanej Bonifikaty w Opłatach Stałych, o której mowa w ust. 3.
6. Zapłata opłaty wskazanej w ust. 5 nastąpi w ciągu 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty otrzymania noty obciążeniowej wystawionej przez Wydierżawiającego.
7. Pierwszy i ostatni Czynsz naliczany będzie proporcjonalnie do faktycznej ilości dni korzystania z Nieruchomości przez Dzierżawcę, zgodnie z protokołami zdawczo - odbiorczymi, w proporcji 1/30 za każdy dzień korzystania, w stosunku do wartości Czynszu za pełen miesiąc liczony za 30 (słownie:

trzydzieści) dni.

8. Czysznik nie obejmuje następujących kosztów i opłat, o ile wystąpią i zostaną zaakceptowane przez Dzierżawcę, a nie poniesie on ich we własnym zakresie:

- a) dostawy energii elektrycznej,
- b) usług telekomunikacyjnych,
- c) usług informatycznych,
- d) dostaw wody,
- e) odprowadzania ścieków,
- f) odbioru odpadów,
- g) usług ochrony.

8. Czysznik będzie płatny w sposób następujący:

- 1) Opłaty Stałe płatne będą przez Dzierżawcę miesięcznie, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT,
- 2) Opłaty Dodatkowe płatne będą przez Dzierżawcę miesięcznie w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT, obejmującej opłaty uiszczone przez Wydierżawiającego w miesiącu poprzednim, z zastrzeżeniem pkt. 3),
- 3) część Opłat Dodatkowych obejmująca opłatę za użytkowanie wieczyste, płatne będą jednorazowo z góry do 15 kwietnia danego roku obowiązywania Umowy, z zastrzeżeniem, iż w pierwszym i ostatnim roku obowiązywania Umowy, Opłata Dodatkowa zostanie rozliczona proporcjonalnie w skali roku w stosunku do faktycznej ilości dni korzystania z Nieruchomości i płatna będzie przez Dzierżawcę miesięcznie, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.

9. Wszelkie opłaty na rzecz Wydierżawiającego wynikające z Umowy uiszczane na rzecz Wydierżawiającego każdorazowo zostaną powiększone o podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego.

10. Dzierżawca wyraża zgodę na doręczanie faktur VAT wystawionych przez Wydierżawiającego drogą elektroniczną w formacie PDF, na adres email: ...@... uznając go jako skuteczny tryb dostarczenia, a Wydierżawiający doręczy Dzierżawcy fakturę VAT w formie elektronicznej z adresu email: ...@.... Za moment otrzymania przez Dzierżawcę faktury wystawionej w formie elektronicznej, będzie uznawany moment wejścia wiadomości na serwer pocztowy Dzierżawcy.

11. W przypadku odstąpienia od Umowy, o którym mowa w § 14 ust. 6 Umowy, Czyszniki zapłacone przez Dzierżawcę do dnia odstąpienia jak również wszelkie inne opłaty wynikające z Umowy, pozostają należne Wydierżawiającemu i nie podlegają zwrotowi.

12. W przypadku niedotrzymania terminu płatności, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, z zastrzeżeniem postanowień ust. 14.

13. Zapłata wynagrodzenia Czysznika nastąpi wyłącznie na ujawniony organom skarbowym rachunek bankowy

Wydierżawiającego będącego aktywnym podatnikiem podatku od towarów i usług, ujawniony na tzw. „białej liście”. W przypadku niezachowania warunków, o których mowa w zdaniu poprzednim, termin zapłaty uważany będzie za odroczony do chwili spełnienia tych warunków, a Wydierżawiającemu nie będą przysługiwały z tego tytułu jakiegokolwiek świadczenia, w tym odsetki, o których mowa w ust. 13.

14. Za dzień zapłaty Strony przyjmują dzień obciążenia rachunku bankowego Dzierżawcy.
15. Strony oświadczają, iż są aktywnymi podatnikami podatku od towarów i usług.

§ 10.

OPLATA DODATKOWA

1. Wydierżawiający będzie ustalać wysokość Opłaty Dodatkowej obciążającej Dzierżawcę w szczególności z uwzględnieniem zestawienia i informacji udzielonych przez Dzierżawcę w trybie w Umowie wskazanym.
2. W przypadku, gdyby powstała konieczność uzyskania przez jedną ze Stron od drugiej Strony określonych informacji niezbędnych do prawidłowego obliczenia wysokości opłat lub obciążeń publicznoprawnych lub cywilnoprawnych ciążyących na Stronie, druga Strona zobowiązuje się do udzielenia takich informacji nie później niż w terminie 14 dni od wezwania przez Stronę na piśmie, przy czym stronie udzielającej informacji przysługuje uprawnienie do zastrzeżenia poufności tych informacji względem osób trzecich, z wyłączeniem organów podatkowych lub organów władzy lub administracji publicznej.
3. W przypadku, gdy Strona poniosła szkodę w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania wynikającego z ust. 2 na pierwsze pisemne wezwanie, każda ze Stron zobowiązana będzie do niezwłocznego, nie później niż w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia wezwania, naprawienia szkody z tego tytułu, w tym w szczególności poniesienia kosztów wszelkich odsetek lub kar związanych z zaniżeniem wysokości opłat publicznoprawnych lub cywilnoprawnych związanych z Nieruchomościami lub znajdujących się na niej obiektami lub innych opłat, poniesionych wskutek takich zdarzeń przez daną Stronę.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zobowiązania w tym opłaty publicznoprawne od środków trwałych nieujętych w ewidencji księgowej Wydierżawiającego, a wybudowanych przez Dzierżawcę w granicach Nieruchomości, bądź wzniesionych przez Dzierżawcę w okresie obowiązywania Umowy bez zgody Wydierżawiającego lub powstałych wskutek jakichkolwiek wydatków Dzierżawcy poniesionych bez zgody Wydierżawiającego na Nieruchomości. Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia szkody, w tym zwrotu wszelkich kosztów lub wydatków poniesionych przez Wydierżawiającego w związku z powyższym, nie później niż w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia pisemnego wezwania.
5. Zestawienie aktualnych opłat publicznoprawnych i opłat za użytkowanie wieczyste Nieruchomości stanowi Załącznik nr 13 do niniejszej Umowy.

§ 11.

KAUCJA I ZABEZPIECZENIA

1. Dzierżawca ustanowi na rzecz Wyzierżawiającego zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, a w szczególności z tytułu zapłaty Czynszu (Opłat Stałych i Opłat Dodatkowych), kar umownych, zwrotu Bonifikaty oraz naprawienia ewentualnych szkód w Przedmiocie dzierżawy w kwocie 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych i 00/100) zwane w dalej „Kaucją”.
 2. Kaucja zostanie wpłacona w pieniądzu lub poprzez ustanowienie gwarancji bankowej.
 3. Kaucja zostanie ustanowiona do dnia 31.12.2031 r.
 4. Wybór formy Kaucji należy do Dzierżawcy, który w tym zakresie złoży stosowne oświadczenie na piśmie.
 5. Forma zabezpieczenia może być zmieniana w toku wykonania Umowy, a w takim przypadku postanowienia ust. 4 znajdują odpowiednie zastosowanie.
 6. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku Kaucji płatnej w pieniądzu, na jej poczet zaliczone zostanie Wadium w wysokości 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych i 00/100) wpłacone przez Dzierżawcę w pieniądzu w ramach przetargu.
 7. W przypadku wniesienia Kaucji w formie gwarancji bankowej dokument gwarancji powinien zawierać:
 - 1) Nazwę: dającego zlecenie udzielenia gwarancji (Dzierżawca), beneficjenta gwarancji (Wyzierżawiający), gwaranta (bank udzielający gwarancji) oraz wskazanie ich siedzib i adresu;
 - 2) określenie wierzytelności, która ma być zabezpieczona gwarancją;
 - 3) kwotę gwarancji;
 - 4) termin ważności gwarancji, nie krótszy niż termin wskazany w ust. 3;
 - 5) nieodwołalne i bezwarunkowe zobowiązanie gwaranta do „Zapłacenia na rzecz beneficjenta kwoty gwarancji po otrzymaniu od beneficjenta pierwszego pisemnego żądania wypłaty, zawierającego oświadczenie stwierdzające, że Dzierżawca nie wykonał lub nienależycie wykonał zobowiązania wynikające z Umowy”.
- Wzór gwarancji wymaga uprzedniej akceptacji Wyzierżawiającego.
8. Kaucja uiszczona w pieniądzu zostanie umieszczona przez Wyzierżawiającego na posiadanym przez niego oprocentowanym rachunku bankowym, z zastrzeżeniem, iż pożytki, w tym odsetki przysługują Dzierżawcy i zostaną zwrócone wraz z Kaucją.
 9. Wyzierżawiający zobowiązuje się do zwrotu Kaucji w pieniądzu lub jej części, która nie zostanie wykorzystana na pokrycie ewentualnych roszczeń Wyzierżawiającego w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia upływu terminu określonego w ust. 3.
 10. Wyzierżawiający jest uprawniony do dokonywania potrąceń z Kaucji swoich roszczeń z tytułu Czynszu wobec Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy oraz z powstałych szkód i kar umownych w trakcie jej obowiązywania, jak również po jej zakończeniu.
 11. Dzierżawca w dniu zawarcia Umowy, składa przed notariuszem oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4) k.p.c. wprost z aktu notarialnego co do wydania

Nieruchomości po zakończeniu Umowy.

§ 12.

WALORYZACJA

1. Strony ustalają, że Czynsz za dzierżawę tzn. Opłaty Stałe określone w § 9 ust. 2 pkt 1) lit a); ust. 2 pkt 2) lit a) i ust. 2 pkt 3) lit a) niniejszej Umowy będą podwyższane raz w roku o 3% Czynszu netto lub według średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w zależności od tego, który z powyższych wskaźników będzie wyższy. Pierwsza waloryzacja Czynszu nastąpi po pierwszym pełnym roku kalendarzowym od dnia zawarcia Umowy, według wskaźnika z ostatniego dnia roku poprzedzającego. O wysokości dokonanej zmiany Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie, nie później niż z chwilą pierwszego naliczenia zwaloryzowanego Czynszu. Waloryzacja Czynszu dokonana w sposób wyżej określony nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
2. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Wydierżawiający jest uprawniony do podwyższenia wysokości Opłat Dodatkowych na podstawie jednostronnego, pisemnego oświadczenia, z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego, w przypadku powstania nowych lub wzrostu istniejących obciążeń publicznoprawnych w zakresie opłaty za wieczyste użytkowanie, związanej z Przedmiotem dzierżawy i wyłącznie o wysokość takiego wzrostu, na co Dzierżawca wyraża zgodę. Do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym Wydierżawiający dołączy dokumenty źródłowe pozwalające na dokonanie stosownej weryfikacji.
3. Zmiana wysokości Czynszu ustalona w sposób i z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie następuje z datą oznaczoną w powiadomieniu, o wysokość wynikającą z zaistniałych zmian, nie stanowi zmiany Umowy wymagającej dla swej ważności podpisania aneksu do Umowy.

§ 13.

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony wynoszący 30 (słownie: trzydzieści) lat, licząc od dnia jej zawarcia.
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego pisemnego powiadomienia o zamiarze kontynuowania współpracy, najpóźniej na 2 (słownie: dwa) lata przed upływem okresu obowiązywania Umowy.
3. W przypadku woli kontynuowania współpracy wyrażony w sposób wskazany w ust. 2, Strony podejmą wszelkie możliwe i prawnie dopuszczalne kroki zmierzające do przedłużenia lub zawarcia kolejnej umowy dzierżawy.
4. W przypadku konieczności uzyskania stosownych zgód lub pozwoleń, Wydierżawiający wystąpi o nie w terminie umożliwiającym ziszczenie się postanowień ust. 2.

§ 14.

ROZWIĄZANIE, WYPOWIEDZENIE, ODSTĄPIENIE

1. Rozwiązanie Umowy może nastąpić przed upływem czasu, na który została zawarta, określonego w § 13 ust. 1 Umowy, za obopólną zgodą Stron wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wyzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca opóźnia się z zapłatą Czynszu (Opłata Stała lub Opłata Dodatkowa) co najmniej za 2 (słownie: dwa) pełne okresy płatności, pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia dodatkowego 30 (słownie: trzydziesto) dniowego terminu do zapłaty.
3. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku rażącego naruszenia warunków Umowy z winy Dzierżawcy polegającego na:
 - 1) wykorzystywaniu Nieruchomości lub jej części w sposób niezgodny z celem w Umowie wskazanym lub w przypadku zmiany przeznaczenia Nieruchomości lub jakiegokolwiek jej części, bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego,
 - 2) naruszeniu zakazu podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie osobom trzecim całości Nieruchomości, bez uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
 - 3) uporczywym naruszeniu przez Dzierżawcę istotnych obowiązków umownych, przez które Strony rozumieją naruszenie obowiązków umownych, pomimo dwukrotnego wezwania Dzierżawcy na piśmie pod rygorem nieważności, z wyznaczeniem dodatkowego 30 (słownie: trzydziesto) dniowego terminu do zaniechania naruszenia i bezskutecznego upływu wyznaczonych mu w tym celu terminów, z zastrzeżeniem, iż zastosowanie się do wezwania przez Dzierżawcę powoduje, że poprzednie wezwania uznaje się za niebyłe,
 - 4) nieprzedstawieniu polisy ubezpieczeniowej na żądanie Wyzierżawiającego, po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego terminu do zaniechania oraz usunięcia naruszeń, nie krótszym niż 30 dni,
 - 5) niewykonaniu przez Dzierżawcę zobowiązania wskazanego w § 7 ust. 19 Umowy.
4. Dzierżawcy przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku rażącego naruszenia warunków Umowy z winy Wyzierżawiającego polegającego na:
 - 1) przekazania Przedmiotu dzierżawy obciążonego wadami prawnymi, które nie zostały usunięte pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia dodatkowego 30 (słownie: trzydziesto) dniowego terminu na usunięcie,
 - 2) trwałego braku możliwości korzystania z Przedmiotu dzierżawy do celów określonych w § 2 ust. 2 i ust. 3 Umowy, na skutek działań lub zaniechań Wyzierżawiającego, przy czym nie uzyskanie przez Dzierżawcę wymaganych prawem pozwoleń, takich jak na przykład pozwolenia na budowę lub użytkowanie obiektów budowlanych wchodzących w skład Inwestycji na dzierżawionym gruncie z przyczyn niezawinionych przez Wyzierżawiającego nie będzie traktowane jako ww. okoliczność.
 - 3) uporczywym naruszeniu przez Wyzierżawiającego istotnych obowiązków umownych, przez które Strony rozumieją obowiązki wskazane w § 6 Umowy, pomimo dwukrotnego wezwania Wyzierżawiającego na piśmie pod rygorem nieważności, z wyznaczeniem dodatkowego 30 (słownie: trzydziesto) dniowego terminu do zaniechania naruszenia i bezskutecznego upływu

wyznaczonych mu w tym celu terminów, z zastrzeżeniem, iż kompletne zastosowanie się do wezwania przez Wydierżawiającego powoduje, że poprzednie wezwania uznaje się za niebyłe.

5. Przed rozwiązaniem Umowy z przyczyn określonych w ust. 3 i 4, każda ze Stron jest zobowiązana na piśmie wezwać drugą Stronę w formie pisemnej pod rygorem nieważności i z rygorem wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, do usunięcia danego uchybienia w odpowiednim terminie, nie krótszym niż 30 (słownie: trzydzieści) dni od daty doręczenia.
6. Poza innymi przypadkami przewidzianymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Dzierżawca ma prawo do odstąpienia od Umowy ze skutkiem ex nunc (na przyszłość) w terminie do 4 (słownie: czterech) lat od daty jej zawarcia, w przypadku zaniechania planów biznesowych, zmiany sytuacji rynkowej, nieuzyskania finansowania, nieotrzymania przez niego wszystkich decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń i zgód, umożliwiających realizację Inwestycji lub prowadzenie działalności, dla której Umowa została zawarta, a oświadczenie takie może zostać złożone na piśmie w terminie 180 (słownie: stu osiemdziesięciu) dni od ziszczenia się warunku odstąpienia.
7. Odstąpienie przez Dzierżawcę od Umowy na podstawie postanowień ust. 6, będzie skuteczne pod warunkiem zapłaty Wydierżawiającemu odstępnego w wysokości 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych i 00/100). Zapłata kwoty odstępnego musi nastąpić do dnia złożenia pisemnego oświadczenia o odstąpieniu. Odstąpienie w tym przypadku nie wyłącza konieczności zwrotu Bonifikaty, o której mowa w § 9 ust. 4 Umowy.
8. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn zależnych od Dzierżawcy w oparciu o ust. 2 lub ust. 3 Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych i 00/100) tytułem rekompensaty za koszty przystosowania nabrzeża i infrastruktury do zapewnienia Dzierżawcy możliwości przeładunków towarów przy nabrzeżu portowym Wydierżawiającego. Zapłata ww. kary przez Dzierżawcę nastąpi w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia otrzymania noty obciążeniowej z tego tytułu. Zapłata kary nie wyłącza roszczenia o zwrot Bonifikaty w oparciu o § 9 ust. 4 Umowy.

§ 15.

ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Po zakończeniu Umowy w związku z upływem okresu na jaki została zawarta, Dzierżawca jest zobowiązany do zwrotu Przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zasad zwykłego zużycia i uporządkowanego, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy z uwzględnieniem zapisów § 16 Umowy.
2. Zwrot przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy wraz z kompletem dokumentacji, aktualnymi protokołami badań okresowych instalacji elektrycznych i urządzeń, dokumentacją dotyczącą ochrony przeciwpożarowej, dokumentacją dotyczącą przeprowadzanych przez Dzierżawcę prac budowlanych oraz opisanym kompletem kluczy, nastąpi w miejscu, dniu i godzinie wyznaczonej przez Dzierżawcę w formie dokumentowej, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

3. Dzierżawca nieodwołalnie upoważnia Wydzierżawiającego i zezwala na objęcie Przedmiotu dzierżawy w posiadanie przez Wydzierżawiającego po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1.
4. W razie pozostawienia przez Dzierżawcę jakichkolwiek rzeczy na Przedmiocie dzierżawy po jej zakończeniu Wydzierżawiającemu przysługiwać będzie prawo do ich usunięcia na wyłączne ryzyko i koszt Dzierżawcy.
5. W przypadku rozwiązania, odstąpienia, wypowiedzenia Umowy w oparciu o zapisy § 14 Umowy zwrot Przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zasad zwykłego zużycia i uporządkowanego, nastąpi w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego, nie krótszym niż 6 (słownie: sześć) miesięcy, nie później niż ostatniego dnia obowiązywania Umowy, z zastrzeżeniem, iż Dzierżawca jest uprawniony do dokonania wcześniejszego zwrotu z uwzględnieniem zapisów § 16 Umowy.
6. W okresie, o którym mowa w ust. 5 Dzierżawca uiszczał będzie na rzecz Wydzierżawiającego Czynsz odpowiadający 100% wartości Czynszu za ostatni miesiąc obowiązywania Umowy, liczony za każdy dzień od dnia zakończenia do dnia zwrotu w stosunku 1/30, za każdy dzień korzystania.
7. W przypadku, gdy po upływie terminu wskazanego w ust. 1 i ust. 5 Dzierżawca nadal będzie zajmował Przedmiot dzierżawy, Dzierżawca za okres od dnia następującego po upływie wyznaczonego terminu zobowiązany będzie zapłacić Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w wysokości odpowiadającej 200% wartości Czynszu za ostatni miesiąc obowiązywania Umowy, liczony za każdy dzień bezumownego korzystania do dnia zwrotu w stosunku 2/30, za każdy dzień bezumownego korzystania.
8. Strony zgodnie oświadczają, że wykonano badania gruntu Nieruchomości 1 i 3. Wyniki stanowią Załącznik nr 14 do niniejszej Umowy. Dzierżawca będzie zobowiązany zwrócić Nieruchomość 1 i 3 w stanie pierwotnym tj. nie bardziej zanieczyszczonym. W momencie zwrotu Przedmiotu dzierżawy, na koszt Dzierżawcy, zostaną wykonane ponowne badania gruntu w zakresie zanieczyszczeń. Jeżeli badania gruntu Nieruchomości 1 i 3 przeprowadzone w ten sam sposób i w tych samych miejscach jak wskazane w Załączniku nr 14 potwierdzą zanieczyszczenie w większym stopniu niż pierwotne, Dzierżawca będzie zobowiązany do doprowadzenia gruntu do stanu pierwotnego na swój koszt.

§ 16.

SKUTKI ZAKOŃCZENIA

1. W przypadku rozwiązania (wypowiedzenia) Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie natychmiastowym z wyłącznej winy Dzierżawcy lub odstąpienia od Umowy, o którym mowa w § 14 ust. 6 Umowy, Wydzierżawiający uprawniony będzie według swojego wyłącznego wyboru do:
 - 1) żądania od Dzierżawcy przywrócenia całej Nieruchomości na jego koszt i ryzyko do stanu nie pogorszonego z uwzględnieniem zwykłego zużycia i zasad prawidłowej gospodarki, z dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, w tym poprzez usunięcie nakładów (ulepszeń),
 - 2) zatrzymania wszelkich nakładów (ulepszeń) dokonanych przez Dzierżawcę na Przedmiocie Umowy

bez obowiązku zapłaty przez Wydierżawiającego sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu,

- 3) zatrzymania niektórych, konkretnie wskazanych nakładów (ulepszeń) dokonanych przez Dzierżawcę na Przedmiocie dzierżawy bez obowiązku zapłaty przez Wydierżawiającego sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu oraz żądania od Dzierżawcy przywrócenia Nieruchomości na jego koszt i ryzyko do stanu nie pogorszonego z uwzględnieniem zwykłego zużycia i zasad prawidłowej gospodarki, z dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, w tym usunięcia nakładów (ulepszeń) w pozostałej niezatrzymanej części.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia względem Wydierżawiającego w związku z zatrzymaniem nakładów (ulepszeń).
 3. W przypadku rozwiązania (wypowiedzenia) Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie natychmiastowym z wyłącznej winy Wydierżawiającego, Dzierżawca uprawniony będzie według swojego wyłącznego wyboru do:
 - 1) pozostawienia wszelkich nakładów (ulepszeń) dokonanych przez Dzierżawcę na Przedmiocie Umowy z obowiązkiem zapłaty przez Wydierżawiającego sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, ustalonej jako średnia wartości określonej przez dwóch niezależnych rzeczoznawców majątkowych, z których każdy rzeczoznawca zostanie wskazany przez jedną ze Stron,
 - 2) przywrócenia całej Nieruchomości do stanu nie pogorszonego z uwzględnieniem zwykłego zużycia i zasad prawidłowej gospodarki, z dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, na koszt i ryzyko Wydierżawiającego, w tym poprzez usunięcie nakładów (ulepszeń),
 - 3) zwrócenia się do Wydierżawiającego o wskazanie, które z nakładów (ulepszeń) chce on zatrzymać z obowiązkiem zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, ustalonej jako średnia wartości określonej przez dwóch wybranych niezależnych rzeczoznawców majątkowych, z których każdy rzeczoznawca zostanie wskazany przez jedną ze Stron, oraz z przywróceniem pozostałej części do stanu nie pogorszonego z uwzględnieniem zwykłego zużycia i zasad prawidłowej gospodarki, z dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, na koszt i ryzyko Wydierżawiającego, w tym poprzez usunięcie części nakładów (ulepszeń).
 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, Wydierżawiającemu nie będą przysługiwały żadne roszczenia względem Dzierżawcy w związku z usunięciem nakładów (ulepszeń).
 5. W przypadku zakończenia Umowy z okresem, na który została zawarta, Wydierżawiający uprawniony będzie według swojego wyboru dokonanego do:
 - 1) pozostawienia wszelkich nakładów (ulepszeń) dokonanych przez Dzierżawcę na Nieruchomości z obowiązkiem zwrotu wartości poczynionych ulepszeń (nakładów) w wysokości nie większej niż średnia wycen dwóch niezależnych rzeczoznawców majątkowych, z których każdy rzeczoznawca zostanie wskazany przez jedną ze Stron. Ostateczna wartość zwrotu nakładów zostanie ustalona przez Strony w drodze osobnego porozumienia,

- 2) przywrócenia całej Nieruchomości do stanu nie pogorszonego z uwzględnieniem zwykłego zużycia i zasad prawidłowej gospodarki, z dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, na koszt i ryzyko Dzierżawcy, w tym poprzez usunięcie nakładów (ulepszeń),
- 3) zatrzymania niektórych, konkretnie wskazanych nakładów (ulepszeń) dokonanych przez Dzierżawcę na Nieruchomości z obowiązkiem zwrotu wartości poczynionych ulepszeń (nakładów) w wysokości nie większej niż średnia wycen dwóch rzeczoznawców majątkowych, z których każdy zostanie wskazany przez jedną ze Stron. Ostateczna wartość zwrotu nakładów zostanie ustalona przez Strony w drodze osobnego porozumienia. W pozostałej niezatrzymanej części Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości na jego koszt i ryzyko do stanu nie pogorszonego z uwzględnieniem zwykłego zużycia i zasad prawidłowej gospodarki, z dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, w tym usunięcia nakładów (ulepszeń),

który to wybór zostanie dokonany przez Wydierżawiającego najpóźniej na 12 (słownie: dwanaście) miesięcy przed końcem obowiązywania Umowy.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia względem Wydierżawiającego w związku z zatrzymaniem nakładów (ulepszeń), ponad wartość ustaloną zgodnie z ust. 5.
7. W przypadku wskazanym w ust. 1 pkt 1) i 3) oraz ust. 3 pkt 2) i 3) i ust. 5 pkt 2) i 3) Wydierżawiający wyraża nieodwołalną zgodę na zmianę przeznaczenia i charakteru ulepszanego Przedmiotu dzierżawy, które spowoduje usunięcie nakładów (ulepszeń) i zrzeka się z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń.
8. W związku z faktem, iż na Nieruchomości 1 znajdują się obiekty budowlane, które w ramach Inwestycji mogą zostać wyburzone, przez przywrócenie do stanu nie pogorszonego Strony rozumieją zwrot Nieruchomości 1 wraz z obiektami jeżeli do tego czasu nie zostaną wyburzone, natomiast jeśli zostaną wyburzone, teren zostanie zwrócony bez ww. obiektów.
9. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Dzierżawcę obowiązku przywrócenia Nieruchomości lub jej części do stanu poprzedniego, o ile obowiązek ten nie będzie obciążał Wydierżawiającego, Wydierżawiający może przywrócić Nieruchomość do stanu poprzedniego na koszt i ryzyko Dzierżawcy i żądać zwrotu rzeczywiście poniesionych, uzasadnionych i niezbędnych kosztów, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, noty księgowej i przedłożenia stosownych dowodów.
10. Do przywrócenia Przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w niniejszym paragrafie zastosowanie znajdują postanowienia § 15 Umowy.
11. Wszelkie oświadczenia woli przewidziane niniejszym paragrafem wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej i będą składane w terminie 60 (słownie: sześćdziesięciu) dni od dnia ziszczenia się warunku ich złożenia.

§ 17.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA SZKODY I UBEZPIECZENIE

1. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakąkolwiek szkodę poniesioną przez Dzierżawcę z tytułu używania Przedmiotu dzierżawy i prowadzonej tam działalności gospodarczej, chyba że szkoda nastąpiła na skutek działania lub zaniechania Wdzierżawiającego lub osoby, za którą Wdzierżawiający ponosi odpowiedzialność.
2. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, powstałe w związku z działalnością Dzierżawcy lub osób, za których działania i zaniechania odpowiada Dzierżawca.
3. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za majątek Dzierżawcy, majątek osób trzecich znajdujący się na terenie Nieruchomości.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną przez niego działalnością w tym pracami remontowymi, modernizacyjnymi i adaptacyjnymi bądź inwestycyjnymi, wyrządzone przez niego, jego pracowników lub kontrahentów, dostawców, podwykonawców.
5. Dzierżawca zawiadomi niezwłocznie Wdzierżawiającego o szkodzie w Przedmiocie dzierżawy niezależnie od przyczyny jej powstania. Zawiadomienie powinno być dokonywane przez Dzierżawcę do Wdzierżawiającego natychmiast po powzięciu informacji o wystąpieniu szkody, chyba, że takie niezwłoczne zawiadomienie nie będzie możliwe ze względu na szczególne okoliczności. Dzierżawca nie ma obowiązku zawiadomienia Wdzierżawiającego o szkodzie w Przedmiocie dzierżawy, jeżeli jej wysokość nie przekracza kwoty 3.000,00 zł (słownie: trzech tysięcy złotych i 00/100).
6. Dzierżawca jest obowiązany posiadać przez cały okres dzierżawy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą na kwotę co najmniej ... zł (słownie: ... złotych i 00/100).
7. Dzierżawca, na każde wezwanie Wdzierżawiającego, zobowiązany jest niezwłocznie przedstawić dokumenty polis ubezpieczeniowych potwierdzających zawarcie przez Dzierżawcę umów ubezpieczenia, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu wraz z ogólnymi warunkami ubezpieczenia oraz potwierdzeniami opłacenia składek ubezpieczeniowych.

§ 18.

KARY UMOWNE

1. W przypadku powstania okoliczności uzasadniających nałożenie kary umownej o której mowa § 7 ust. 16 i ust. 18 Umowy na Stronę obowiązującą, będzie ona stosowana przez Stronę uprawnioną po uprzednim wezwaniu Strony obowiązanej w formie pisemnej pod rygorem nieważności wraz z wyznaczeniem terminu do zastosowania się do treści wezwania nie krótszego niż 14 (słownie: czternaście) dni, o ile Umowa nie przewiduje terminu dłuższego.
2. W przypadku braku zastosowania się przez Stronę obowiązującą do treści wezwania wskazanego w ust. 1 w określonym terminie, Strona uprawniona będzie miała prawo wystawienia noty obciążeniowej na kwotę w wysokości umówionej przez Strony kary umownej za konkretne naruszenia Umowy wraz z terminem jej płatności wynoszącym 14 (słownie: czternaście) dni.

3. W przypadku braku dokonania przez Stronę obowiązanej zapłaty umówionej kary umownej w terminie wskazanym w treści noty obciążeniowej, Strona uprawniona będzie miała prawo do potrącenia kwoty kary umownej z jakąkolwiek, wierzytelnością pieniężną przysługującą Stronie uprawnionej wobec Strony obowiązanej, a potrącenie dla swojej ważności wymaga formy pisemnej i należytej reprezentacji, pod rygorem nieważności.
4. Ilekroć Umowa przyznaje Stronie prawo dochodzenia od drugiej strony zapłaty kary umownej, Stronie przysługuje prawo dochodzenia od drugiej Strony odszkodowania w pełnej wysokości w kwocie przewyższającej wartość kary umownej.

§ 19.

KORESPONDENCJA

1. Wszelka korespondencja Stron powinna być kierowana na adresy wskazane w komparycji Umowy.
2. Zmiana adresu lub innych danych wymaga pisemnego zawiadomienia drugiej Strony Umowy. Zmiana danych jest skuteczna wobec drugiej Strony z chwilą otrzymania przez drugą Stronę wyżej określonego zawiadomienia.
3. Strony zobowiązują się do niezwłocznego pisemnego informowania o zmianie wszelkich danych teleadresowych wskazanych w komparycji Umowy, pod rygorem domniemania doręczenia na ostatnio wskazany adres korespondencyjny, z datą przypadającą czternastego dnia po dacie pierwszego awizowania, a jeżeli przesyłka nie była awizowana - po czternastu dniach po dacie stempla pocztowego lub umieszczenia w portalu umożliwiającym odbiór publicznych doręczeń elektronicznych.
4. Korespondencja o charakterze informacyjnym może być przesyłana w formie elektronicznej i uważana jest za doręczoną, o ile odbiorca potwierdził jej odbiór.
5. Osobami upoważnionymi przez Wydierżawiającego do bieżących kontaktów z Dzierżawcą są:
 - 1) ... - mail: ..., tel. ..., w zakresie ...;
 - 2) ... - mail: ..., tel. ..., w zakresie
6. Osobami upoważnionymi przez Dzierżawcy do bieżących kontaktów z Wydierżawiającym są:
 - 1) ... - mail: ..., tel. ..., w zakresie ...;
 - 2) ... - mail: ..., tel. ..., w zakresie
7. Zmiana osób upoważnionych do bieżących kontaktów wymaga poinformowania w zwykłej formie pisemnej i nie wymaga zmiany Umowy w formie aneksu.

§ 20.

ZASADY ZACHOWANIA POUFNOŚCI

1. Każda ze stron („Strona Ujawniająca”) może według własnego uznania udostępnić drugiej Stronie („Odbiorca”) informacje poufne związane z zawarciem lub wykonaniem Umowy, w tym dokumenty

projektowe, technologie zastrzeżone, procesy produkcyjne, procesy lub procedury biznesowe, plany rozwoju produktów, instrukcje obsługi, informacje marketingowe, cenowe bądź strategiczne, dane dotyczące kosztów bądź cen lub jakiegokolwiek inne informacje, które Strona Ujawniająca określiła jako poufne, lub co do których Odbiorca może przypuszczać, że są informacjami poufnymi, na podstawie zawartej w nich treści („Informacje Poufne”). Za poufne Strony uznają wszelkie informacje, o których Strona dowiedziała się w związku z zawarciem i wykonaniem niniejszej Umowy, począwszy od nawiązania pierwszego kontaktu handlowego, a w szczególności za poufne uważane są wszelkie informacje objęte tajemnicą przedsiębiorstwa danej Strony, oraz dane osobowe uzyskane w związku z realizacją niniejszej Umowy.

2. Wedle definicji zawartej w niniejszej Umowie, Informacje Poufne powinny zawierać wyłącznie dane ujawnione lub przekazane Odbiorcy, w formie ustnej lub pisemnej bądź jakiegokolwiek innej (wliczając, bez ograniczeń, informacje zawarte w oprogramowaniu komputerowym lub przechowywane na nośniku danych elektronicznych), za wyjątkiem jakichkolwiek informacji wyraźnie oznaczonych jako „niepoufne”.
3. Na każde wezwanie drugiej Strony, każda ze Stron potwierdzi, czy dane informacje, co do których istnieją jakiegokolwiek wątpliwości winny być traktowane jako poufne.
4. Obowiązki poufności zawarte w niniejszej Umowie nie będą odnosić się do informacji, które:
 - 1) są zawarte w drukowanej niezastrzeżonej publikacji, wydanej przed datą zawarcia tej Umowy;
 - 2) są lub będą powszechnie znane z powodu innego niż poprzez niewłaściwe działanie lub zaniechanie działania ze strony Odbiorcy;
 - 3) są znane Odbiorcy bez jakichkolwiek zastrzeżeń dotyczących własności w chwili otrzymania ich od Strony Ujawniającej lub będą znane Odbiorcy bez zastrzeżeń dotyczących własności ze źródła innego niż Strona Ujawniająca, pod warunkiem, że źródło takie jest uprawnione do ujawniania Informacji Poufnych bez ograniczeń;
 - 4) są zawarte w publicznie dostępnych lub jawnych rejestrach;
 - 5) mają być ujawnione Odbiorcy w celu zachowania zgodności z obowiązującymi prawami lub regulacjami, bądź nakazem sądowym, pod warunkiem, że Odbiorca dostarczy wcześniej Stronie Ujawniającej pisemne powiadomienie o nakazie wymagającym ujawnienia informacji;
 - 6) są ujawniane rzeczoznawcom, doradcom prawnym i finansowym oraz biegłym rewidentom Stron, którzy zostaną zobowiązani do zachowania tajemnicy w zakresie ustalonym w niniejszym paragrafie;
 - 7) obowiązek udzielenia informacji o zawarciu Umowy i jej postanowieniach oraz o zdarzeniach mających miejsce w trakcie jej wykonywania wynika z obowiązujących przepisów prawa w szczególności z ustawy o portach i przystaniach morskich;
 - 8) są udzielane na żądanie uprawnionych do tego organów władzy państwowych;

- 9) są przekazywane podmiotom trzecim, w zakresie niezbędnym do uzyskania zgód na zawarcie z niniejszej Umowy lub realizacji Umowy uprawniającej do korzystania z nieruchomości zlokalizowanych na terenie Portu Morskiego w Gdańsku, którzy zostaną zobowiązani do zachowania tajemnicy w zakresie ustalonym w niniejszym paragrafie.
5. Odbiorca zgadza się otrzymywać i zachowywać Informacje Poufne w ścisłej tajemnicy, jak również chronić je z taką samą starannością, z jaką Odbiorca ochrania własne informacje poufne. Odbiorca zgadza się również nie używać dla własnych korzyści wszelkich Informacji Poufnych otrzymanych od Strony Ujawniającej, ani nie ujawniać takich informacji osobom trzecim bez pisemnej zgody upoważnionego przedstawiciela Strony Ujawniającej, chyba że prawo będzie tego wymagać od Odbiorcy. Odbiorca odpowiednio niezwłocznie powiadomi o takich zamierzonych ujawnieniach, aby strona Ujawniająca mogła podjąć racjonalne kroki mające zapobiec takiemu ujawnieniu. Obowiązki Stron na mocy tych postanowień dotyczących poufności będą wymagalne po zakończeniu ich ustaleń biznesowych lub relacji określonych Umową, niezależnie od sposobu, w jaki takie zakończenie nastąpiło.
6. Zobowiązanie do zachowania poufności trwa także po zakończeniu niniejszej Umowy przez co najmniej 5 (słownie: pięć) lat, z zastrzeżeniem informacji stanowiących dane osobowe lub tajemnicę przedsiębiorstwa Strony, co do których obowiązek zachowania poufności jest bezterminowy.
7. Żadna ze Stron nie jest uprawniona do wykorzystywania danych pozyskanych w związku z wykonaniem niniejszej Umowy do realizacji własnych celów, w tym celów biznesowych.
8. Obowiązek zachowania poufności dotyczy także wszelkich osób, którymi Strona posługuje się w celu wykonania Umowy, a za działania lub zaniechania tych osób ponosi odpowiedzialność jak za działania lub zaniechania własne, choćby nie ponosiła winy w wyborze.

§ 21.

SIŁA WYŻSZA

1. Zarówno Wdierżawiający, jak i Dzierżawca nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy w zakresie, w którym niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy będzie następstwem zdarzenia o charakterze Siły Wyższej.
2. Na potrzeby niniejszej Umowy przez siłę wyższą należy rozumieć zdarzenie nagłe, zewnętrzne, niezależne od Stron, którego żadna ze Stron, przy zachowaniu należytej staranności, nie mogła przewidzieć, ani któremu nie mogła zapobiec, obejmujące w szczególności: klęski żywiołowe, w tym pożar, powódź, susza, trzęsienie ziemi, huragan; wojnę, w tym przejawy wojny hybrydowej; zamieszki; akty sabotażu lub terroru, pożar, działania rządu lub władz publicznych, w tym stan wojenny, stan wyjątkowy, embarga, blokady; przerwy w dostawach gazu, prądu; strajki z wyłączeniem strajków pracowników stron.
3. W przypadku zaistnienia zdarzenia uważanego przez którąkolwiek ze Stron za zdarzenie o charakterze Siły Wyższej, mogącego wpłynąć na wykonanie jej zobowiązań wynikających z Umowy, Strona, która będzie się powoływać na takie zdarzenie zobowiązana będzie do niezwłocznego poinformowania drugiej

Strony na piśmie pod rygorem nieważności o jego wystąpieniu i ustaniu oraz do podjęcia wszelkich kroków zmierzających do zminimalizowania oddziaływania takiego zdarzenia a tym samym prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy w możliwym zakresie.

4. Strona, która będzie się powoływać na występowanie zdarzenia uważanego przez nią za zdarzenie o charakterze Siły Wyższej, zobowiązania będzie także do poinformowania drugiej Strony na piśmie pod rygorem nieważności o wszelkich następstwach wynikających z zaistniałej sytuacji, włącznie z przedstawieniem alternatywnych sposobów wykonania Umowy lub poszczególnych zobowiązań z niej wynikających.
5. Wdrożenie alternatywnych sposobów wykonania Umowy wymaga uzyskania uprzedniej zgody drugiej Strony wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia złożenia przez drugą ze Stron informacji, o której mowa w ust. 4. Bezskuteczny upływ terminu na wyrażenie zgody poczytywany będzie jako wyrażenie zgody.

§ 22.

RODO

1. Strony zobowiązują się do ochrony danych osobowych udostępnionych wzajemnie w związku z wykonywaniem Umowy, w tym do stosowania organizacyjnych i technicznych środków ochrony danych osobowych przetwarzanych w systemach informatycznych, zgodnie z zapisami 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) („RODO”), jednocześnie upoważniają drugą stronę do przetwarzania przekazanych danych osobowych w zakresie niezbędnym do wykonania niniejszej Umowy.
2. Osoby podpisujące Umowę oświadczają, iż wyrażają zgodę na przetwarzanie ich danych osobowych w celu zawarcia i wykonania niniejszej Umowy oraz że obowiązek informacyjny został wobec nich wykonany.
3. Strony oświadczają, iż wzajemny obowiązek informacyjny wobec osób fizycznych wykonają we własnym zakresie. Obowiązek ten zostanie wykonany poprzez przekazanie osobom, których dane są udostępniane, klauzuli informacyjnych stanowiących Załączniki Nr 10 i 11 do Umowy, a dostępnych również pod adresami internetowymi <https://www.fosfory.pl/ochrona-danych-osobowych/> i [https://www... .](https://www...)

§ 23.

KLAUZULA ANTYKORUPCYJNA

1. Wykonując swoje obowiązki wynikające z niniejszej Umowy, każda ze Stron zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich zasad przedstawionych w Kodeksie antykorupcyjnym oraz Kodeksie postępowania dla partnerów biznesowych. Kodeks jest dostępny pod adresem: <https://tarnow.grupaazoty.com/spolka/zarzadzanie/zarzadzanie-zgodnoscia-compliance>.

2. Każda ze Stron zobowiązuje się wspierać się nawzajem w procesie wykrywania i zwalczania korupcji i niezwłocznie poinformuje się wzajemnie, gdy tylko dowie się lub racjonalnie podejrzewa, że wystąpił przypadek korupcji w związku z wykonaniem niniejszej Umowy.

§ 24.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Żadna ze Stron nie może przenosić wierzitelności wynikających z Umowy na osoby trzecie bez uzyskania uprzedniej zgody drugiej Strony, udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Niewykonanie przez Stronę jakiegokolwiek uprawnienia lub roszczenia przysługującego tej Stronie na mocy Umowy nie stanowi zrzeczenia się tego lub jakiegokolwiek innego uprawnienia lub roszczenia.
3. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy będą dokonywane za zgodą obu Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności w postaci aneksów do Umowy.
4. Przewidziane Umową prawno-kształtujące oświadczenia woli będą dokonywane w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. W celu uniknięcia wątpliwości postanowienia Umowy, które ze względu na swój charakter winny pozostać w mocy po zakończeniu Umowy, pozostają ważnymi i egzekwowalnymi zobowiązaniami Stron, niezależnie od takiego zakończenia, a w szczególności zakończenie takie pozostaje bez wpływu na zobowiązania dotyczące zwrotu Nieruchomości, nakładów, zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, zachowania poufności i kar umownych.
6. Wszelkie tytuły występujące w Umowie mają charakter informacyjny i nie wpływają na jej interpretację.
7. Umowa jest jedynym porozumieniem Stron w zakresie przez nią regulowanym i zastępuje ewentualne wszelkie wcześniejsze Umowy, porozumienia lub zobowiązania Stron zawarte lub zaciągnięte przed podpisaniem Umowy, a dotyczące jej przedmiotu. W związku z czym tracą moc wszelkie dotychczasowe ustalenia dokonane i udokumentowane przez Strony, które regulują w sposób odmienny warunki dzierżawy oraz wzajemne zobowiązania Stron, aniżeli czyni to Umowa.
8. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy bądź jego część okaże się z jakichkolwiek przyczyn nieważne lub niewykonalne, nie ma to wpływu na ważność Umowy w pozostałym zakresie. Strony zobowiązują się w takim wypadku do podjęcia wszelkich prawnie dopuszczalnych kroków, celem takiego ułożenia swoich praw, obowiązków i wspólnych interesów, aby cele określone w Umowie zrealizować w inny, zgodny z prawem i możliwy do wykonania sposób.
9. Umowa podlega prawu polskiemu i w zgodzie z nim powinna być interpretowana, a sprawach nieuregulowanych zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.) oraz wszelkie inne obowiązujące w tym zakresie przepisy polskiego prawa powszechnego lub prawo miejscowe właściwe dla miejsca posadowienia Nieruchomości.
10. Ewentualne nierozstrzygnięte polubownie w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia zgłoszenia

roszczenia spory, rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy ze względu na miejsce położenia Nieruchomości.

11. Wszelkie koszty i opłaty związane przygotowaniem, z zawarciem i wykonywaniem Umowy Strony ponoszą we własnym zakresie.

12. Załączniki do Umowy, stanowiące jej integralną część:

- 1) Załącznik Nr 1 - Plan sytuacyjny Nieruchomości 1;
- 2) Załącznik Nr 2 - Plan sytuacyjny Nieruchomości 2;
- 3) Załącznik Nr 3 - Plan sytuacyjny Nieruchomości 3;
- 4) Załącznik Nr 4 - Wykaz obiektów i instalacji na Nieruchomości 1;
- 5) Załącznik Nr 5 - Wykaz obiektów i instalacji na Nieruchomości 2;
- 6) Załącznik nr 6 - Wykaz obiektów i instalacji na Nieruchomości 3;
- 7) Załącznik Nr 7 - Protokół zdawczo - odbiorczy;
- 8) Załącznik Nr 8 - Zasady ochrony środowiska;
- 9) Załącznik Nr 9 - Decyzja Ministra ... nr ... z dnia r.;
- 10) Załącznik Nr 10 - Klauzula informacyjna Wyzierżawiającego;
- 11) Załącznik Nr 11 - Klauzula informacyjna Dzierżawcy;
- 12) Załącznik Nr 12 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Dzierżawcę - o ile zostanie złożone;
- 13) Załącznik Nr 13 - Zestawienie aktualnych opłat publicznoprawnych i opłat za użytkowanie wieczyste Nieruchomości;
- 14) Załącznik Nr 14 - Badania gruntu na Nieruchomości 1 i 3.

13. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wyzierżawiający:

.....

Dzierżawca:

.....

.....