

## PRZEDWSTĘPNA UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... 2024 r.  
pomiędzy:

Skarbem Państwa - Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni z siedzibą przy ul. Chrzanowskiego 10, 81-338 Gdynia, NIP 586-001-49-32 reprezentowanym przez:

Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni – **Annę Stelmaszyk-Świerczyńską**  
przy kontrasygnacie Głównego Księgowego – **Katarzyny Brzócki**

zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

..... z siedzibą przy ul. ...., KRS .....,  
NIP ....., kapitał zakładowy wpłacony w całości w wysokości .....zł,  
reprezentowaną przez:

.....

zwaną w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”.

Pełnomocnictwo wraz z odpisem z KRS Dzierżawcy stanowi załącznik nr 1 do umowy.

### § 1

1. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę dzierżawy, na mocy której **Wydzierżawiający** odda **Dzierżawcy** nieruchomość gruntową o powierzchni 379 m<sup>2</sup>, położoną w Łebie, oznaczoną numerem ewidencyjnym 365/44, obręb 0002 oraz części nieruchomości gruntowej o powierzchni 4999 m<sup>2</sup>, wraz z umocnionym nabrzeżem o powierzchni 515 m<sup>2</sup> położona w Łebie, oznaczona numerem ewidencyjnym 365/78, obręb 0002, zapisanej w KW nr SL1L/00030794/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łęborku, zgodnie z zaznaczeniem na mapie sytuacyjnej stanowiącą załącznik nr 2 do Umowy.
2. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 14 dni od dnia uzyskania zgód opisanych poniżej w ustępie 3. W przypadku nieuzyskania wymaganych zgód, we wskazanym terminie, zobowiązanie do zawarcia umowy dzierżawy wygasa.
3. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres do 10 lat i obowiązywać będzie od dnia jej zawarcia pod warunkiem uzyskania przez **Wydzierżawiającego** zgody na jej zawarcie wydanej przez właściwy organ i organ nadzorujący, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosków o wyrażenie zgody, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2022.344 z późn. zm.).
4. Umowa dzierżawy będzie mogła być przedłużona maksymalnie do 30 lat, pod warunkiem uzyskania przez **Wydzierżawiającego** dodatkowej zgody wydanej przez właściwy organ i organ nadzorujący.
5. Umowa dzierżawy zawierać będzie, określone poniżej, wymogi.

## § 2

1. Nieruchomość, o którym mowa w § 1 umowy wykorzystana zostanie na realizację zabudowy towarzyszącej o funkcji biurowej i budowę obiektów związanych z gospodarką morską, w tym dla potrzeb obsługi morskich farm wiatrowych z towarzyszącą infrastrukturą np. portu serwisowego, bazy szybkiego reagowania, centrum operacji morskich lub dworzec morski oraz działalność stoczniową.
2. Nieruchomość zostanie wydana po podpisaniu umowy dzierżawy, nie później niż w ciągu 14 dni od jej podpisania, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez reprezentantów stron oraz zawierającego zdjęcie oraz nagranie video dokumentujące stan nabrzeża w dniu jego wydania.
3. Stan techniczny nieruchomości jest znany **Dzierżawcy** i jest on zdalny do umówionego użytku po wykonaniu stosownej przebudowy w zakresie nabrzeża jak i umocnienia dna przed nim, które zostaną wykonane staraniem i na koszt Dzierżawcy.

## § 3

1. Zobowiązuje się **Dzierżawcę** do uwzględnienia przy określaniu dopuszczalnego sposobu użytkowania Nabrzeża poniższych parametrów technicznych:
  - a) na wysokości Nabrzeża dopuszczalna głębokość wynosi 3,5m,
  - b) głębokość techniczna toru wodnego wynosi 3,5m,
  - c) obciążenie użytkowe Nabrzeża 5kN/m<sup>2</sup>, szerokość eksploatacyjna 5,5m.
2. **Wydzierżawiający** nie przewiduje inwestycji związanej z pogłębieniem toru wodnego.
3. Lokalizowanie obiektów na wydzierżawionej nieruchomości i nabrzeżu wymaga pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**.
4. Udostępnienie przedmiotu dzierżawy osobom trzecim wymaga pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**. Stanowisko w przedmiotowej sprawie **Wydzierżawiający** przedstawi w terminie 30 dni.
5. **Dzierżawca** odpowiada za bezpieczeństwo osób przebywających na wydzierżawionej nieruchomości i nabrzeżu oraz ponosi odpowiedzialność i koszty ewentualnych szkód, które powstać mogą na wydzierżawionej nieruchomości i Nabrzeżu, zobowiązany jest do zawarcia i kontynuowania umowy ubezpieczenia.
6. Na **Dzierżawcy** ciąży obowiązek wykonywania bieżących napraw i remontów dzierżawionej nieruchomości i Nabrzeża po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu zakresu z **Wydzierżawiającym**, z wyłączeniem obsługi w ramach zwykłego zarządu oraz sytuacji awaryjnych, gdzie wymagane będzie natychmiastowe działanie.
7. **Dzierżawca** zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacyjnych we własnym zakresie. **Dzierżawca** winien dbać o estetyczny wygląd i bieżące utrzymanie czystości przedmiotu umowy i jego otoczenia. **Wydzierżawiający** wyraża zgodę na zawarcie przez **Dzierżawcę** umów o przyłączenie mediów (prąd, woda, gaz, Internet, energia cieplna) oraz o wywóz śmieci i ew. innych umów związanych z eksploatacją przedmiotu umowy.
8. **Dzierżawca** zobowiązuje się użytkować Nieruchomość zgodnie z niniejszą umową, przepisami porządkowymi wydanymi przez Dyrektora Urzędu

Morskiego w Gdyni (aktualnie zarządzenie Nr 9 z dnia 16 lipca 2018 r. – Przepisy portowe opublikowane w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego 2018.2832) oraz zgodnie z wszelkimi, innymi przepisami powszechnie, aktualnie obowiązującymi jak i obowiązującymi w przyszłości w odniesieniu do wdzierżawionego obiektu.

9. **Wydzierżawiający** przyjmuje do wiadomości, że przedmiot umowy jest zdalny do użytku przez **Dzierżawcę** wyłącznie w wypadku dokonania odpowiedniej przebudowy i dopuszcza przebudowę Nabrzeża przez **Dzierżawcę** w przypadku potrzeby związanej z morskimi farmami wiatrowymi za pisemną zgodą **Wydzierżawiającego** i po przeprowadzeniu wszelkich, wymaganych prawem procedur.
10. Wybudowanie, adaptacje i remonty przedmiotu umowy (w tym nabrzeża, nowych budynków i budowli) na potrzeby prowadzonej działalności **Dzierżawca** ponosi własnym kosztem bez obowiązku zwrotu kosztów z tego tytułu przez **Wydzierżawiającego**.
11. Termin zagospodarowania nieruchomości wynosi 2 lat od dnia podpisania ostatecznej umowy. W przypadku przekroczenia tego terminu z przyczyn niezależnych od **Dzierżawcy**, na jego wniosek **Wydzierżawiający** może ten termin wydłużyć.
12. **Dzierżawca** zobowiązany będzie do wykonania na własny koszt ogrodzenia systemowego wdzierżawionego terenu, wraz z co najmniej dwiema bramami wjazdowymi.

#### § 4

1. Za wdzierżawioną nieruchomość **Dzierżawca** uiszczać będzie, za każdy rok obowiązywania umowy dzierżawy, czynsz w wysokości ..... zł netto za rok (powiększony o należny podatek VAT), na podstawie faktury wystawionej przez **Wydzierżawiającego**.
2. Roczny czynsz dzierżawny będzie płatny z góry do dnia 31 maja każdego roku dzierżawy, na rachunek bankowy **Wydzierżawiającego**, z tym zastrzeżeniem, że za pierwszy rok dzierżawy czynsz będzie płatny, najpóźniej w terminie 21 od dnia podpisania umowy. Za datę dokonania płatności przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego **Wydzierżawiającego**.
3. Czynsz dzierżawny będzie naliczany za rok kalendarzowy. Za okres krótszy niż jeden rok kalendarzowy czynsz dzierżawny będzie naliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym roku.
4. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu, o którym mowa w ust. 1, naliczone będą ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. **Należności** publiczno-prawne (podatek od nieruchomości, opłata za trwałe zarząd, w tym takie, jakie zostaną wprowadzone w okresie obowiązywania umowy dzierżawy) należne od dzierżawionej nieruchomości pokrywa **Dzierżawca** na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez **Wydzierżawiającego**. Zapłata ww. należności następować będzie na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach.
6. Faktury będą wystawiane przez **Wydzierżawiającego** do 30 maja każdego roku.
7. Czynsz dzierżawny będzie podlegać waloryzacji ze skutkiem od 1 stycznia danego roku, począwszy od kolejnego roku, po podpisaniu umowy dzierżawy,

stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. O zmianie wysokości czynszu **Wydzierżawiający** zawiadomi **Dzierżawcę**. Zmiana ta nie będzie wymagała aneksu do Umowy. W przypadku ujemnego średniorocznego wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, korekty czynszu nie dokonuje się.

8. Jeżeli w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły zostanie zlikwidowany bez wskazania wskaźnika zastępującego, to waloryzacja będzie następować w oparciu o wskaźnik odnoszący się do inflacji liczonej rok do roku. Waloryzacja będzie następować po dacie publikacji ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.
9. Pierwsza zmiana wysokości czynszu, o której mowa w ust. 7, nastąpi w 2024 r.
10. Dzierżawca we własnym imieniu i na własną rzecz zawiera umowy:
  - a) o dostawę energii elektrycznej;
  - b) o dostawę i świadczenie usług telekomunikacyjnych oraz internetu;
  - c) o dostawę wody i odprowadzania nieczystości;
  - d) o zagospodarowanie śmieci.

## § 5

1. **Dzierżawca** zgodnie z obowiązującymi przepisami portowymi zobowiązany jest do zapewnienia dostępu do nabrzeża w celu przeprowadzenia obowiązkowych kontroli okresowych, utrzymania porządku i ochrony środowiska morskiego.
2. **Niezależnie do zapisów ust.1 Wydierżawiający** będzie miał prawo przeprowadzania kontroli sposobu użytkowania udostępnionej budowli, po co najmniej 7-dniowym uprzedzeniu **Dzierżawcy** o terminie kontroli. **Wyniki** kontroli zostaną udokumentowane odpowiednim protokołem, z kopią dla **Dzierżawcy** i z jego prawem do ustosunkowania się do wyników kontroli.

## § 6

1. **Dzierżawca** będzie mógł wypowiedzieć umowę dzierżawy z ważnych przyczyn podyktowanych jego uzasadnionym interesem z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jako uzasadnioną, ważną przyczynę należy traktować między innymi utratę ekonomicznego znaczenia projektu, dla którego umowa dzierżawy została zawarta przez **Dzierżawcę** oraz zaprzestanie realizacji projektu dla którego umowa dzierżawy została zawarta przez **Dzierżawcę**, gdy ze względu na brak porozumienia między stronami, albo z jakichkolwiek innych przyczyn niezależnych od **Dzierżawcy** nie jest możliwe dokonanie przebudowy nabrzeża w sposób wymagany przez **Dzierżawcę** w celu realizacji przez **Dzierżawcę w/w** projektu.
2. **Wydierżawiający** zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy przyrzeczonej z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego pod warunkiem wcześniejszego, dwukrotnego, pisemnego wezwania **Dzierżawcy** do zaniechania naruszenia prawa i wypełnienia obowiązku umownego, w wypadkach określonych w umowie oraz w następujących sytuacjach:
  - a) nie wypełnienia przez **Dzierżawcę** istotnych zobowiązań umownych,

- b) używania przedmiotu Umowy w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie dzierżawy,
- c) w przypadku zmiany przeznaczenia wydzierżawionego terenu wynikającej z decyzji organów właściwych w sprawach zagospodarowania przestrzennego.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności opisanych powyżej **Dzierżawcy** nie będzie przysługiwać roszczenie do odszkodowania oraz zwrotu nakładów w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy.
  4. Oświadczenie o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu umowy będzie wymagać formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.
  5. W przypadku rażącego naruszenia przez **Dzierżawcę** warunków umowy przyrzeczonej, po uprzednim wezwaniu do ich przestrzegania i wyznaczeniu co najmniej 21 dni na usunięcie naruszeń, **Wydzierżawiający** będzie miał ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez wypowiedzenia.
  6. **Dzierżawca** będzie miał prawo przelania praw i obowiązków z umowy na podmioty finansujące projekt dla którego umowa dzierżawy została zawarta po uprzednim uzyskaniu pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody **Wydzierżawiającego**, przy czym strony zastrzegają, że stanowisko **Wydzierżawiającego** zostanie przedstawione w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.
  7. **Wydzierżawiający** wyrazi zgodę, aby **Dzierżawca** wystąpił do stosownych organów w sprawach uzyskania stosownych zgód i opinii wymaganych w procesie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia polegającego na budowie Bazy dla Morskiej Farmy Wiatrowej. **Dzierżawca** przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę pisemnie uzgodni z **Wydzierżawiającym** zakres wnioskowanych zgód, pozwoleń i prac budowlanych, jaki ma zamiar zrealizować na podstawie uzyskiwanego pozwolenia na budowę.

## §7

**Dzierżawca** będzie zobowiązany do wykonywania rocznych i pięcioletnich kontroli budowli wymaganych Prawem budowlanym i niezwłocznego przesyłania protokołów do **Wydzierżawiającego**.

## § 8

1. Po zakończeniu okresu obowiązywania umowy **Dzierżawca** zobowiązany będzie do zwrotu nieruchomości wymienionej w § 1 i nabrzeża w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia wydania, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem normalnego używania i korzystania z nieruchomości, z uwzględnieniem dokonanej przebudowy, za zgodą **Wydzierżawiającego**, bez prawa do odszkodowania, przy czym uprzednie wyrażenie zgody na dokonanie przebudowy Nabrzeża oraz wybudowanie budynków i innych budowli przez **Dzierżawcę** jest równoznaczne ze zgodą **Wydzierżawiającego** na pozostawienie nakładów.
2. Wszelkie nakłady poczynione przez **Dzierżawcę** na przedmiocie umowy, w tym wybudowanie budynków i innych budowli oraz przebudowy nabrzeża lub ich równowartość nie będą podlegać zwrotowi, niezależnie od czasu i trybu rozwiązania umowy, chyba że strony pisemnie postanowią inaczej.

3. **Wydierżawiającemu** będzie przysługiwało prawo wyboru pozostawienia, na warunkach, o których powyżej wzniesionych budynków i budowli, bądź żądanie ich rozbiórki.
4. W przypadku niewykonania żądania rozbiórki, **Wydierżawiający** będzie uprawniony, po pisemnym wezwaniu rozbiórki i wyznaczeniu w 90 dniowego, po jego upływie wykonać lub zlecić rozbiórkę na koszt **Dzierżawcy**. Niezależnie **Wydierżawiającemu** będzie przysługiwało do czasu rozbiórki odszkodowanie za czas jaki nie mógł korzystać z nieruchomości.

## § 9

1. **Załącznikiem** do umowy przyrzeczonej będzie oświadczenie złożone przez **Dzierżawcę** w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 ust. 4 i 5 k.p.c. w zakresie:
  - a. wydania i opróżnienia wydzierżawionej nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1, w terminie 14 dni od daty zakończenia obowiązywania umowy
  - b. obowiązku zapłaty czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) oraz z należnymi odsetkami oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 – w wysokości czynszu brutto za okres 3 lat, z tym, że **Wydierżawiający** będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 12 miesięcy od daty rozwiązania umowy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, **Dzierżawca** zobowiązany będzie dostarczyć do **Wydierżawiającego** w terminie **10 dni** od daty podpisania umowy przyrzeczonej. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie daje **Wydierżawiającemu** podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy **Dzierżawcy**.
3. Koszt zawarcia aktu, o którym mowa w ust. 1, ponosi **Dzierżawca**.
4. W przypadku zawarcia aneksu do umowy powodującego zmianę oznaczenia stron umowy lub zmianę terminu zawarcia umowy, **Dzierżawca** zobowiązuje się do złożenia nowego notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc. i wydania **Wydierżawiającemu** dokumentu potwierdzającego dokonanie czynności (akt notarialny) w terminie 10 dni od dnia zawarcia aneksu do umowy. Nie doręczenie oświadczenia, będzie upoważniało **Wydierżawiającego** do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

## § 10

Spory wynikające z realizacji umowy przyrzeczonej rozstrzygane będą polubownie a w przypadku braku porozumienia na drodze postępowania sądowego przed sądem właściwym miejscowo dla **Wydierżawiającego**.

## § 11

1. Każda zmiana niniejszej umowy wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej, w postaci aneksu.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

## § 12

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla **Dzierżawcy** i dwa egzemplarze **Wydzierżawiającego**.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

Bez zastrzeżeń pod względem  
formalno-prawnym  
radca prawny

Tomasz Jeżewski

### INFORMACJA DLA KLIENTÓW URZĘDU MORSKIEGO W GDYNI

Realizując obowiązek informacyjny wynikający z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych (RODO) na stronie <https://www.umgdy.gov.pl> w zakładce „dane osobowe” umieściliśmy szczegółowe informacje na temat przetwarzania Państwa danych osobowych.

