

**UMOWA DZIERŻAWY**  
**na okres przekraczający 3 lata**  
**NR .....**

zwana dalej jako „Umowa”, zawarta w dniu ..... 2023 r. w Gdańsku pomiędzy:

**Gminą Miasta Gdańska**, adres: ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 5830011969, REGON 191675570, w imieniu której działa **Gdański Ośrodek Sportu**, adres: ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk, NIP 5830010579, REGON 000589228, reprezentowaną przez:

**Leszka Paszkowskiego – Dyrektora GOS**,

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

...,

adres: ...

PESEL: ...,

prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą: ...,

adres: ...,

NIP ..., REGON ..., KRS ...

zwanym/ą dalej „Dzierżawcą”,

zwanym/ą łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”,

o następującej treści:

**§ 1.**

**[Oświadczenia]**

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, uprawnioną do oddania w dzierżawę nieruchomości gruntowej stanowiącej odpowiednio części działki nr 105/2 obręb 086 i nr 1/38 obręb 273, dla których Sąd Rejonowy Gdańsk Północ prowadzi księgi wieczyste o numerach KW GD1G/00049940/9, KW GD1G/00213024/3, zgodnie z **Załącznik Nr 1** do Umowy, zwanej dalej „**Nieruchomością**”, o łącznej powierzchni 15943,30 m<sup>2</sup>, obejmującą:
  - 1) budynek gastronomiczny nr 1 – powierzchnia użytkowa 148,90 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy 176,60 m<sup>2</sup>, taras 137,70 m<sup>2</sup>,
  - 2) budynek gastronomiczny nr 2 – powierzchnia użytkowa 80,22 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy 104,40 m<sup>2</sup>,
  - 3) Plac zabaw dla dzieci - powierzchnia 2082,70 m<sup>2</sup>,
  - 4) Obiekt hotelowy (pensjonatowo-gastronomiczny) nieużytkowany w stanie surowym zamkniętym przeznaczonym do wykończenia o powierzchni użytkowej 798,06 m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy 263,10 m<sup>2</sup>,- z przeznaczeniem na działalności: gastronomiczno-noclegową, handlową, sportowo-rekreacyjną oraz inne działalności towarzyszące, z zastrzeżeniem, że prowadzenie przez

Dzierżawcę na Nieruchomości innej działalności niż działalność gastronomiczno-noclegowa, handlowa lub sportowo-rekreacyjna wymaga uzyskania uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

2. Wydzierżawiający oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 1365/23 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 25 lipca 2023 w sprawie udzielenia szczególnego pełnomocnictwa Dyrektorowi Gdańskiego Ośrodka Sportu – Jednostki Budżetowej Gminy Miasta Gdańska, Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do oddania w dzierżawę Nieruchomości opisanej w **ust. 1**, na okres 25 lat.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że Nieruchomość do dnia 31 grudnia 2023 r. jest objęta dzierżawą na rzecz **„PLAŻA” Eugeniusz Damps, Roman Misk, Jarosław Płotka Spółka Cywilna**, 80-958 Gdańsk, ul. Siennicka 25, NIP 5832974270, REGON 220337893.

## § 2.

### [Przedmiot Umowy]

1. Na warunkach określonych w Umowie Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do korzystania i pobierania pożytków, zaś Dzierżawca zobowiązuje się terminowo płacić umówiony czynsz i wykonać inne ciężące na nim obowiązki określone Umową.
2. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić na Nieruchomości: działalność gastronomiczno-noclegową, handlową, sportowo-rekreacyjną.
3. Dzierżawca bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego, wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie w formie aneksu do Umowy, nie może zmienić:
  - 1) celu lub sposobu korzystania z Nieruchomości, w tym również zakresu działalności, o której mowa w **ust. 2**,
  - 2) przeznaczenia urządzeń posadowionych na Nieruchomości,
  - 3) poddzierżawiać, oddawać w nieodpłatne używanie Nieruchomości, ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z Nieruchomości z osobą trzecią.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Nieruchomości i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
5. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot jakichkolwiek nakładów poczynionych na Nieruchomości lub wynagrodzenia z tytułu tych nakładów. Nakłady te przechodzą nieodpłatnie na własność Wydzierżawiającego z momentem ich poczynienia. Przez nakłady Strony rozumieją w szczególności całość wydatków Dzierżawcy poniesionych w celu realizacji „Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej strefy wejściowej na plażę Stogi”, stanowiącą **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy.

## § 3.

### [Czas trwania Umowy]

1. Umowa zawierana jest na czas określony **25 lat** liczony **od dnia wydania Nieruchomości**, z zastrzeżeniem, że niniejsza Umowa wygasa nie później niż w dniu **31 marca 2049 roku**.
2. Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.

**§ 4.**  
**[Obowiązki Dzierżawcy]**

1. Dzierżawca zobowiązuje się przez cały okres obowiązywania Umowy do:
  - 1) zagospodarowania Nieruchomości we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z „koncepcją urbanistyczno-architektoniczną strefy wejściowej na plażę Stogi”, stanowiącą **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy, po uprzednim uzgodnieniu z Wydierżawiającym i uzyskaniu własnym staraniem stosownych decyzji administracyjnych oraz pozwoleń – na zasadach określonych w **Załączniku Nr 3** do Umowy;
  - 2) prowadzenia i przechowywania dokumentacji związanej z budową i utrzymaniem obiektów budowlanych na Nieruchomości;
  - 3) uzyskania – we własnym zakresie – zgód i pozwoleń właściwych służb i organów administracji wymaganych przy prowadzeniu działalności określonej w **§ 2 ust. 2** i nie pozostawać w kolizji z aktualnie obowiązującymi przepisami;
  - 4) prowadzenia prawidłowej eksploatacji Nieruchomości;
  - 5) zabezpieczenia Nieruchomości i posadowionych na niej urządzeń, w tym także dbałości o mienie i sprzęt;
  - 6) przestrzegania przepisów p.poż. i bhp;
  - 7) utrzymania Nieruchomości w czystości i porządku. Przez utrzymanie czystości rozumie się również odśnieżanie;
  - 8) stosowania się do działań koordynacyjnych i porządkowych służb Wydierżawiającego dla Kąpieliska Morskiego Stogi;
  - 9) przestrzegania poziomu dopuszczalnego emitowania do środowiska hałasu w godzinach wieczornych i nocnych zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
  - 10) udostępniania pracownikom Wydierżawiającego oraz służbom porządkowym 2 miejsca do parkowania samochodów na terenie Nieruchomości.
2. Dzierżawca nie może wykorzystywać Nieruchomości na cele budowlane bez uzyskania uprzedniej zgody Wydierżawiającego. Zgoda ta dla swej ważności wymaga zachowania formy pisemnej.
3. Dzierżawca we własnym zakresie opłaca:
  - 1) koszty ubezpieczenia majątkowego Nieruchomości wraz z wyposażeniem;
  - 2) koszty ubezpieczenia Nieruchomości od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez Dzierżawcę działalności;
  - 3) koszty wywozu śmieci – na podstawie umowy z firmą prowadzącą działalność w tym zakresie;
  - 4) podatki związane z eksploatacją Nieruchomości, w tym podatek od nieruchomości płatny w Wydziale Budżetu Miasta i Podatków Urzędu Miejskiego w Gdańsku na podstawie deklaracji podatkowej, którą Dzierżawca obowiązany jest złożyć niezwłocznie po zawarciu niniejszej Umowy;
  - 5) koszty mediów, przy czym Dzierżawca obowiązany jest do zapewnienia mediów we własnym zakresie, co w szczególności dotyczy energii elektrycznej, gazu, wody, ogrzewania itd.
4. Dzierżawca nie może umieszczać reklam na Nieruchomości, bez uzyskania wcześniejszej zgody Działu Użytkowania Przestrzeni Publicznej Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni

(dalej: GZDIZ) lub innego właściwego działu Urzędu Miasta Gdańska oraz Wydierżawiającego. Dzierżawca obowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu kopię decyzji GZDIZ. Wszelka działalność reklamowa Dzierżawcy musi być zgodna z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym w szczególności z aktualnie obowiązującą uchwałą Rady Miasta Gdańska *w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska oraz aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*

## § 5.

### [Wydanie i zwrot Nieruchomości]

1. Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy przez Wydierżawiającego nastąpi nie wcześniej niż w dniu 1 stycznia 2024 r. i nie później niż do dnia 28 lutego 2024 r. Wydierżawiający wyznaczy termin wydania Nieruchomości i poinformuje o tym Dzierżawcę z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. Wydanie Nieruchomości w terminie późniejszym niż dzień 28 lutego 2024 r. nie powoduje wydłużenia okresu trwania Umowy określonego w **§ 3 ust. 1.**
2. Wydanie i zwrot Nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu Stron.
3. W razie nieobecności przedstawicieli Dzierżawcy, Wydierżawiający jest uprawniony do sporządzenia samodzielnie jednostronnego protokołu, o którym mowa w **ust. 2,** i wezwania Dzierżawcy do przedstawienia zastrzeżeń w terminie **7 dni** od dnia wezwania. W razie niezłożenia zastrzeżeń w tym terminie uznaje się, że protokół sporządzony przez Wydierżawiającego, został przez Dzierżawcę przyjęty bez zastrzeżeń.
4. Wydierżawiający może odmówić Dzierżawcy wydania Nieruchomości do momentu złożenia przez Dzierżawcę zabezpieczeń, o których mowa w **§ 8 ust. 1.**
5. Z momentem wydania Nieruchomości Dzierżawca obowiązany jest do opłacania czynszu oraz ponoszenia wszelkich kosztów dotyczących Nieruchomości określonych w niniejszej Umowie.
6. Dzierżawca zobowiązany jest, w terminie **7 dni** od dnia zakończenia Umowy, tj. jej wygaśnięcia z upływem terminu na jaki została zawarta lub w przypadku jej wcześniejszego rozwiązania, do:
  - 1) zwrotu Nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz
  - 2) przywrócenia Nieruchomości do stanu pierwotnego na własny koszt, chyba że Wydierżawiający zdecyduje inaczej.
7. W przypadku niewywiązania się Dzierżawcy z obowiązku, o którym mowa w **ust. 6 pkt 2,** Wydierżawiającemu przysługuje prawo skorzystania z wykonawstwa zastępczego w zakresie przywrócenia Nieruchomości do stanu pierwotnego, w tym w szczególności uporządkowania terenu, na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
8. W przypadku gdy Dzierżawca nie dokona zwrotu Nieruchomości we właściwym terminie, Wydierżawiający będzie uprawniony do naliczania opłaty za bezumowne użytkowanie na zasadach określonych w załączniku nr 1 do Zarządzenia nr 1264/22 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 5 lipca 2022 r., tj. w wysokości ustalonej w oparciu o stawki rynkowe ustalone w drodze analizy rynku, a w przypadku braku takiego opracowania, w wysokości 100% stawki czynszowej przewidzianej dla danej funkcji. Wysokość opłat za bezumowne

użytkowanie Nieruchomości nie może być jednak niższa od stawki czynszu za m<sup>2</sup> obowiązującej w momencie zakończenia Umowy.

9. Opłaty za bezumowne użytkowanie Nieruchomości podlegają waloryzacji na zasadzie określonej w § 6 ust. 5.

## § 6.

### [Czynsz dzierżawy]

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu na konto:

Pekao SA Nr **70 1240 1268 1111 0010 3860 3968**

**miesięczny czynsz dzierżawny netto** w wysokości: ..... . Zmiana rachunku bankowego, o którym mowa w zdaniu poprzednim, przez Wydzierżawiającego nie stanowi zmiany Umowy i staje się skuteczna z momentem poinformowania Dzierżawcy.

2. Kwota netto czynszu dzierżawnego, o którym mowa w **ust. 1**, każdorazowo zostanie powiększona o należną stawkę podatku VAT.
3. Miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie brutto jest płatny przez Dzierżawcę z dołu na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT z **14-dniowym** terminem płatności liczonym od daty jej wystawienia.
4. W przypadku opóźnienia w uiszczeniu czynszu dzierżawnego naliczane zostaną przez Wydzierżawiającego odsetki ustawowe za opóźnienia
5. Miesięczny czynsz dzierżawy, o którym mowa w **ust. 1**, począwszy od 2024 r. i w każdym kolejnym roku trwania Umowy ze skutkiem na dzień 1 maja będzie podlegał waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie lub e-mailowo.
6. W przypadku gdy Dzierżawca będzie używał Nieruchomości przez okres krótszy niż miesiąc, czynsz dzierżawny zostanie naliczony proporcjonalnie do ilości dni używania Nieruchomości, przy przyjęciu, że jeden (1) dzień odpowiada 1/30 stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego.
7. Ustala się, że sprzedawcą świadczenia umownego jest Gmina Miasta Gdańska, adres: ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 5830011969, a wystawcą faktury VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług jest Gdański Ośrodek Sportu, adres: ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk.

## § 7.

### [Kontrola, Odpowiedzialność]

1. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli działalności Dzierżawcy na Nieruchomości w zakresie zgodności z postanowieniami Umowy, włącznie z prawem wejścia na Nieruchomość w jego obecności lub w obecności jego pracownika. Jeżeli Wydzierżawiający nie zamierza wchodzić na Nieruchomość, Wydzierżawiający nie ma obowiązku informować Dzierżawcy o zamiarze przeprowadzenia kontroli, w przeciwnym wypadku Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o zamiarze kontroli z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem.

2. Wyzdierżawiający ma prawo wglądu do dokumentacji związanej z zagospodarowaniem oraz utrzymaniem Nieruchomości przez Dzierżawcę, w tym w szczególności z dokumentacją techniczno-budowlaną i powykonawczą.
3. Wszelka dokumentacja związana z zagospodarowaniem oraz utrzymaniem Nieruchomości, w tym w szczególności z dokumentacją techniczno-budowlaną i powykonawczą po zakończeniu Umowy przechodzi na rzecz Wyzdierżawiającego a Dzierżawca jest obowiązany do wydania w całości tej dokumentacji Wyzdierżawiającemu najpóźniej ostatniego dnia, w którym Dzierżawca zgodnie z Umową powinien zwrócić Nieruchomość Wyzdierżawiającemu.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane jego działaniami własnymi, jak również jego pracowników i innych osób, którymi posłużył się przy realizacji lub w związku z realizacją Umowy, wyrządzone na Nieruchomości. Wysokość ewentualnej szkody zostanie oszacowana przez przedstawicieli obu Stron, a w przypadku niewyznaczenia przedstawiciela przez Dzierżawcę – jednostronnie przez przedstawiciela Wyzdierżawiającego.
5. Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek:
  - 1) działania siły wyższej lub działania osób trzecich,
  - 2) korzystania przez Dzierżawcę z Nieruchomości niezgodnie z jej przeznaczeniem.
6. W wypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wyzdierżawiającemu w związku z wykonywaniem Umowy przez Dzierżawcę, Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - 1) udzielenia Wyzdierżawiającemu lub wskazanej przez niego osobie trzeciej wszelkich informacji i wyjaśnień, w tym udostępnienia wszelkich niezbędnych dokumentów,
  - 2) pokrycia wszelkich uzasadnionych kosztów związanych z postępowaniem sądowym, w tym kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego, a także wszelkich innych kosztów niezbędnej pomocy prawnej,
  - 3) na wezwanie Wyzdierżawiającego lub osoby trzeciej zobowiązuje się do przystąpienia do postępowania w charakterze interwenienta lub wstąpienia do toczącego się postępowania w miejsce Wyzdierżawiającego,
  - 4) zapłacenia wszelkich ewentualnych opłat, wynagrodzeń i odszkodowań, do których zapłacenia byłby zobowiązany Wyzdierżawiający, jeżeli obowiązek zapłaty przez Wyzdierżawiającego podanych wyżej należności powstał wskutek wyrządzenia przez Dzierżawcę szkody w związku z niezachowaniem przez Dzierżawcę należytej staranności wymaganej w stosunkach tego rodzaju.

## **§ 8.**

### **[Zabezpieczenie wykonania Umowy]**

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania obowiązku zwrotu Nieruchomości, a także obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego oraz innych roszczeń pieniężnych, Dzierżawca zobowiązany jest:
  - 1) przedłożyć Wyzdierżawiającemu, w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy, akt notarialny, w którym Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i § 2 Kodeksy postępowania cywilnego wprost z aktu notarialnego, co do obowiązku wydania Nieruchomości Wyzdierżawiającemu po zakończeniu okresu trwania Umowy lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy z przyczyn w niej wskazanych, w tym też odstąpienia od Umowy;

- 2) wnieść najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej Umowy kaucję na zabezpieczenie na konto **Pekao S.A. nr 46124012681111001038604109** w wysokości trzykrotności czynszu brutto dzierżawy, o którym mowa w § 6 ust. 1. tj.:

..... zł

(słownie:..... 00/100).

2. Akt notarialny, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**, powinien stanowić w szczególności, że:
- 1) Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydzierżawiającemu Nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie **7 dni** od dnia otrzymania przez Dzierżawcę zawiadomienia o rozwiązaniu Umowy lub odstąpieniu od niej ze skutkiem natychmiastowym, albo od ostatniego dnia obowiązywania Umowy – w przypadku upływu okresu na jaki Umowa została zawarta;
  - 2) zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku wydania, jest nadanie przez Wydzierżawiającego przesyłką rejestrowaną w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe albo innego przepisu tej ustawy w razie zmiany przepisów, na wskazany w niniejszej Umowie lub ujawniony w dacie nadania w rejestrze przedsiębiorców adres Dzierżawcy - pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego z podpisem urzędowo poświadczonym stwierdzającego wystąpienie przewidzianej Umową podstawy żądania wykonania obowiązku wydania Nieruchomości i w związku z tym wzywającego do wykonania tego obowiązku przez Dzierżawcę. Udowodnienie powyższego zdarzenia przez Wydzierżawiającego nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wskazanego oświadczenia Wydzierżawiającego z podpisem urzędowo poświadczonym oraz potwierdzenia nadania wskazanej przesyłki rejestrowanej lub poświadczonej notarialnie kopii oryginału potwierdzenia nadania;
  - 3) w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy lub upływu okresu na jaki została zawarta, Dzierżawca wyda Nieruchomość Wydzierżawiającemu w stanie, w którym Nieruchomość winna się znajdować w dniu rozwiązania Umowy zgodnie z jej postanowieniami, z uwzględnieniem zwykłego zużycia, z zastrzeżeniem, że Wydzierżawiający ma prawo do żądania od Dzierżawcy:
    - a) usunięcia na koszt Dzierżawcy w całości lub części nakładów poczynionych przez Dzierżawcę na Nieruchomość, w tym w szczególności budynków lub budowli, lub
    - b) przywrócenia na koszt Dzierżawcy Nieruchomości do stanu pierwotnego z momentu zawarcia Umowy.
3. Koszty aktu notarialnego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**, ponosi Dzierżawca.
4. Akt notarialny, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**, powinien zostać złożony przez Dzierżawcę w siedzibie Wydzierżawiającego.
5. Wydzierżawiający jest uprawniony do zaspokajania z kaucji, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**, wszelkich wymagalnych roszczeń, w tym w szczególności: zaległego czynszu dzierżawnego oraz zaległych kosztów eksploatacyjnych, kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń Przedmiotu dzierżawy, kosztów wykonawstwa zastępczego. Wydzierżawiający każdorazowo poinformuje Dzierżawcę o zaspokojeniu wymaganych roszczeń z kaucji. W przypadku zaspokojenia wymagalnych roszczeń przez Wydzierżawiającego z kaucji złożonej przez Dzierżawcę, Dzierżawca będzie zobowiązany uzupełnić kwotę kaucji do jej pełnej wysokości w terminie **14 dni** od dnia otrzymania informacji, o której mowa w zdaniu poprzednim. Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy niewykorzystaną kwotę kaucji w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia

Umowy w terminie **30 dni**, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę.

## § 9. [Rozwiązanie Umowy]

1. Każda ze Stron może odstąpić od niniejszej Umowy, jeżeli dotychczasowy dzierżawca Nieruchomości, o którym mowa w **§ 1 ust. 3**, nie zwróci Wydzierżawiającemu w całości Nieruchomości do dnia 31 stycznia 2024 r. W takim przypadku każda ze Stron może odstąpić od Umowy w terminie **180 dni** od dnia wystąpienia podstawy do odstąpienia. Uprawnienie do odstąpienia od Umowy na podstawie niniejszego ustępu wygasa w przypadku wydania Nieruchomości Dzierżawcy albo w przypadku gdy Wydzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy termin wydania Nieruchomości w związku ze zwróceniem Nieruchomości przez dotychczasowego dzierżawcę Nieruchomości, o którym mowa w **§ 1 ust. 3**.
2. Wydzierżawiający może odstąpić od niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy Dzierżawca nie złoży w terminie odpowiednich zabezpieczeń, o których mowa w **§ 8 ust. 1**. W takim przypadku Wydzierżawiający może odstąpić od Umowy w terminie **180 dni** od dnia wystąpienia podstawy do odstąpienia. Odstąpienie ma skutek *ex nunc* i odnosi się do niespełnionej przed odstąpieniem części świadczenia. W przypadku odstąpienia od Umowy w mocy pozostają wszystkie postanowienia Umowy w odniesieniu do zrealizowanej części Przedmiotu Umowy.
3. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zaniechania naruszeń i usunięcia ich skutków z określeniem mu w tym celu odpowiedniego terminu, nie krótszego niż **14 dni**, gdy termin ten bezskutecznie upłynął, w każdym z wymienionych przypadków, gdy Dzierżawca (bez względu na przyczynę):
  - 1) narusza **§ 2 ust. 3**;
  - 2) popada w zwłokę z terminową realizacją któregoś z obowiązków, o których mowa w **§ 4 ust. 1 pkt 1**, lub realizuje te obowiązki w sposób nieprawidłowy;
  - 3) nie wywiązuje się co najmniej 3-krotnie z któregoś z obowiązków, o których mowa w **§ 4 ust. 1 pkt 2-10**;
  - 4) narusza **§ 4 ust. 2**;
  - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty innych należności, o których mowa w **§ 4 ust. 3 pkt 4** – jeżeli Dzierżawca zalega z zapłatą podatku dłużej niż **30 dni**;
  - 6) narusza **§ 4 ust. 4**;
  - 7) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu, o których mowa w **§ 6 ust. 1** – jeżeli wysokość zaległości przekracza 2-krotność miesięcznego czynszu netto;
  - 8) narusza **§ 7 ust. 1 lub 2** albo **§ 5 Załącznika nr 3** do Umowy w ten sposób, że utrudnia lub uniemożliwia Wydzierżawiającemu wykonywanie uprawnień kontrolnych;
  - 9) narusza **§ 8 ust. 5** w ten sposób, że nie uzupełnia kwoty kaucji do jej pełnej wysokości we właściwym terminie;
  - 10) korzysta z Nieruchomości w sposób zagrażający zdrowiu lub życiu innych osób;



- 11) dopuszcza się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na rasę, narodowość, pochodzenie etniczne, religię, orientację seksualną.
4. Wyzierżawiający może rozwiązać Umowę również na zasadach i w przypadkach określonych w **Załączniku nr 3** do Umowy.
5. Oświadczenie o rozwiązaniu, wypowiedzeniu lub odstąpieniu od Umowy dla swej ważności wymaga zachowania formy pisemnej.

## **§ 10.**

### **[Kary umowne]**

1. Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
  - 1) za niedotrzymanie któregoś z terminów, o których mowa w **Załączniku nr 3** do Umowy, mającego charakter zwłoki – w wysokości **1.000,00 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każde kolejne przekroczenie terminu o kolejne **30 dni**,
  - 2) za naruszenia przez Dzierżawcę któregoś z obowiązków, o których mowa w **§ 4 ust. 1 pkt 2-10 i ust. 3** – w wysokości **500,00 zł** (słownie: pięćset złotych 00/100) oddzielnie za każdy stwierdzony przypadek naruszenia obowiązku przez Dzierżawcę.
  - 3) za odstąpienia od Umowy lub rozwiązanie Umowy przez Wyzierżawiającego z powodu okoliczności, za które odpowiada Dzierżawca – w wysokości 12-krotności miesięcznej stawki czynszu aktualnej na dzień odstąpienia.
2. Wyzierżawiający może odstąpić od naliczania lub miarkować wysokość należnej kary umownej, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**, na wniosek Dzierżawcy, w przypadku gdy Dzierżawca wykaże, że naruszenie obowiązku umownego nastąpiło w całości lub części wskutek przyczyn niezależnych od Dzierżawcy.
3. Wyzierżawiający zastrzega prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych wynikających z kodeksu cywilnego.
4. Odstąpienie od Umowy lub jej rozwiązanie nie pozbawia Wyzierżawiającego uprawnienia do naliczania lub dochodzenia od Dzierżawcy kar umownych.
5. Wyzierżawiający wezwie Dzierżawcę do zapłaty kary umownej w formie pisemnej lub elektronicznej wskazując w wezwaniu termin jej zapłaty nie krótszy niż **7 dni**.

## **§ 11.**

### **[Klauzula salwatoryjna]**

1. Strony uznają wszystkie postanowienia Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy, chyba że bez tych postanowień strony Umowy by nie zawarły, a nie jest możliwa zmiana lub uzupełnienie Umowy w sposób określony w **ust. 2**.
2. W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia Umowy w sposób oddający w sposób możliwie najwierniejszy zamiar stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.

**§ 12.**  
**[Komunikacja Stron]**

1. Osobami uprawnionymi kontaktu w sprawie wykonywania Umowy są odpowiednio:

- 1) ze strony Wdierżawiającego:

**Rafał Łagoda,**

numer telefonu: 517 806 560,

e-mail: biuro@sportgdansk.pl,

- 2) ze Strony Dzierżawcy:

.....

numer telefonu: .....

e-mail: .....

2. Zmiana osób lub danych kontaktowych, o których mowa w **ust. 1**, staje się skuteczna pod warunkiem poinformowania o takiej zmianie drugiej Strony w formie pisemnej.
3. Wszelkie uwagi i prośby pomiędzy Stronami należy składać w formie pisemnej lub mailowej.

**§ 13.**  
**[Postanowienia końcowe]**

1. Dzierżawca ma obowiązek poinformować Wdierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń, przy czym zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczenia pism na adres wskazany w Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Dzierżawca.
2. Zmiany treści Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory związane z wykonaniem Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wdierżawiającego.
5. Wszelkie uwagi i prośby pomiędzy Wdierżawiającym a Dzierżawcą należy składać w formie pisemnej lub mailowej.
6. Integralną część Umowy stanowi:
- 1) **Załącznik nr 1** – mapa,
- 2) **Załącznik nr 2** – klauzula informacyjna RODO,
- 3) **Załącznik nr 3** – Zasady zagospodarowania Nieruchomości,
- 4) **Załącznik nr 4** – Koncepcja urbanistyczno-architektonicznej strefy wejściowej na plażę Stogi,
- 5) **Załącznik nr 5** – Koncepcja budowy pochylni ul. Nowotna.
7. Umowę sporządzono w dwóch (2) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym (1) dla każdej ze Stron.
8. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.

**DZIERŻAWCA**

**WYDIERŻAWIAJĄCY**

**Zasady przetwarzania danych osobowych**

Wydzierżawiający w zakresie przetwarzania danych osobowych zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 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) (Dz.U.UE.L.2016.119.1), dalej jako RODO - oświadcza, co następuje:

- 1) Wydierżawiający, tj. Gmina Miasta Gdańska – Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk, jest administratorem danych osobowych w rozumieniu RODO w zakresie w jakim pozyskał dane osobowe w związku z zawarciem i realizacją niniejszej Umowy.
- 2) Dane kontaktowe do inspektora danych osobowych: rodo@sportgdansk.pl.
- 3) Dane osobowe pozyskane w związku z zawarciem i realizacją niniejszej Umowy, będą przetwarzane przez Wydierżawiającego, z zastrzeżeniem pkt 4, wyłącznie w celu wykonania tej Umowy, realizacji obowiązków i praw (w tym roszczeń) wiążących się z zawartą Umową oraz w celu realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa.
- 4) Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych przez administratora danych, z zastrzeżeniem pkt 3, jest:
  - a) art. 6 ust. 1 lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (w zakresie przetwarzania danych w celu wykonania Umowy) oraz
  - b) art. 6 ust. 1 lit. c (w zakresie przetwarzania danych w celu realizacji obowiązków prawnych).
- 5) Odbiorcami danych osobowych będą:
  - a) organy administracji skarbowej, w zakresie w jakim przekazanie danych osobowych stanowi obowiązek administratora wynikający z przepisów podatkowych (podstawą prawną przekazania danych jest art. 6 ust. 1 lit. c ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych);
  - b) upoważnieni pracownicy Wydierżawiającego;
  - c) inne organy państwowe lub samorządowe w ramach wykonywanych przez nie zadań.
- 6) Dane osobowe będą przetwarzane przez administratora danych przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 3.
- 7) Dane zawarte w wystawionych fakturach przechowywane będą przez administratora do czasu upływu ustawowych terminów przechowywania faktur na cele podatkowe.
- 8) Podanie danych osobowych zawartych w niniejszej Umowie lub w toku jej realizacji jest dobrowolne, jednakże ich podanie warunkuje możliwość zawarcia tej Umowy.
- 9) Dzierżawca w każdej chwili ma prawo cofnąć zgodę na przetwarzanie danych osobowych. Cofnięcie zgody nie będzie wpływać na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody Dzierżawcy przed jej wycofaniem.
- 10) W toku przetwarzania danych osobowych Dzierżawcy nie będzie dochodzić do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania. Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich (czyli poza Europejski Obszar Gospodarczy) ani do organizacji międzynarodowych.
- 11) Administrator wskazuje również, że Dzierżawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorującego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

## ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

### § 1.

1. W terminie do **12 miesięcy** od dnia wydania Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu do zaakceptowania koncepcję zagospodarowania Nieruchomości, zwaną dalej „**Koncepcją zagospodarowania Nieruchomości**”.
2. Koncepcja zagospodarowania Nieruchomości musi być zgodna i zapewniać pełną realizację koncepcji urbanistyczno-architektonicznej strefy wejściowej na plażę Stogi (praca konkursowa), stanowiącej **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy oraz uwzględniać standardy dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku zgodnie z Zarządzeniem nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia Szczegółowych standardów dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku - Poradnik projektowania uniwersalnego. W szczególności Koncepcja zagospodarowania Nieruchomości musi przewidywać pełną realizację czterech stref funkcjonalnych:
  - 1) frontowa strefa parkowa z reprezentacyjnym placem wejściowym (**Strefa nr I**),
  - 2) strefa placu plażowego z promenadą (**Strefa nr II**),
  - 3) strefa sportu i rekreacji (**Strefa nr III**),
  - 4) strefa hotelu z zapleczem (**Strefa nr IV**).
3. Wydzierżawiający w terminie **30 dni** od jej otrzymania zaakceptuje lub złoży uzasadnione zastrzeżenia do przedstawionej przez Dzierżawcę Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości, o której mowa w **ust. 1**. Brak zastrzeżeń w tym terminie będzie równoznaczny z milczącą akceptacją Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości przez Wydzierżawiającego.
4. W przypadku niezaakceptowania przez Wydzierżawiającego Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości Wydzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy co najmniej 1-miesięczny termin na wprowadzenie zmian do Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości wskazanych przez Wydzierżawiającego.
5. W przypadku uchybienia przez Dzierżawcę terminu, o którym mowa w **ust. 4**, jak również niewprowadzenia lub nieprawidłowego wprowadzenia wskazanych zmian, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
6. W terminie do **24 miesięcy** od dnia wydania Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać niezbędne zgody i pozwolenia na realizację zagospodarowania Nieruchomości.
7. W terminie do **30 miesięcy** od dnia wydania Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest wykonać ciągi komunikacyjne zgodnie z założeniami koncepcji urbanistyczno-architektonicznej strefy wejściowej na plażę Stogi, stanowiącą **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy, zapewniające dostęp osób z niepełnosprawnością do Nieruchomości i plaży zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi i technicznymi. W ramach wykonania ciągów komunikacyjnych Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do wykonania pochylni zgodnie z koncepcją budowy pochylni ul. Nowotna, stanowiącą **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy.
8. W terminie **14 miesięcy** od dnia wydania Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest dokończyć budowę budynku hotelowego znajdującego się na Nieruchomości, po uprzednim uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych (**Strefa IV**).

9. W terminie **51 miesięcy** od dnia wydania Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest zagospodarować część zachodnią Nieruchomości (**Strefa II i III**).
10. W terminie **60 miesięcy** od dnia wydania Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest zagospodarować część południową Nieruchomości (**Strefa I**).

## § 2.

Dzierżawca w trakcie prowadzenia inwestycji w ramach zagospodarowywania Nieruchomości zobowiązany jest zapewnić Wydierżawiającemu oraz osobom trzecim stały dostęp do plaży oraz infrastruktury plażowej.

## § 3.

Wydierżawiający uzna za zachowane przez Dzierżawcę terminy, o których mowa w § 1 ust. 6-10, pod warunkiem jednoczesnego spełnienia innych warunków lub wymogów określonych w Umowie, jeżeli:

- 1) właściwa zgoda lub pozwolenie zostanie wydana najpóźniej w dniu upływu terminu, o którym mowa w § 1 ust. 6;
- 2) Dzierżawca najpóźniej w dniu upływu terminu, o którym mowa w § 1 ust. 7, przedłoży Wydierżawiającemu:
  - a) dokumentację potwierdzającą wykonanie przez Dzierżawcę ciągów komunikacyjnych zgodnie z: Koncepcją zagospodarowania Nieruchomości, założeniami koncepcji urbanistyczno-architektonicznej strefy wejściowej na plażę Stogi, stanowiącej **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy, koncepcją budowy pochylni ul. Nowotna, stanowiącej **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy, oraz
  - b) ostateczne pozwolenie na użytkowanie w rozumieniu prawa budowlanego lub innej równoważnej zgody, pozwolenia lub decyzji, jeżeli przepisy nie wymagają uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
- 3) Dzierżawca najpóźniej w dniu upływu terminu, o którym mowa w § 1 ust. 8, przedłoży Wydierżawiającemu ostateczne pozwolenie na użytkowanie budynku hotelowego w rozumieniu prawa budowlanego lub innej równoważnej zgody, pozwolenia lub decyzji, jeżeli przepisy nie wymagają uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
- 4) Dzierżawca najpóźniej w dniu upływu terminu, o którym mowa w § 1 ust. 9, przedłoży Wydierżawiającemu:
  - a) dokumentację potwierdzającą wykonanie przez Dzierżawcę zagospodarowanie części zachodniej Nieruchomości (**Strefa II i III**) zgodnie z: Koncepcją zagospodarowania Nieruchomości, założeniami koncepcji urbanistyczno-architektonicznej strefy wejściowej na plażę Stogi, stanowiącej **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy, oraz
  - b) ostateczne pozwolenie na użytkowanie w rozumieniu prawa budowlanego lub innej równoważnej zgody, pozwolenia lub decyzji, jeżeli przepisy nie wymagają uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
- 5) Dzierżawca najpóźniej w dniu upływu terminu, o którym mowa w § 1 ust. 10, przedłoży Wydierżawiającemu:
  - a) dokumentację potwierdzającą wykonanie przez Dzierżawcę zagospodarowanie części południowej Nieruchomości (**Strefa I**) zgodnie z: Koncepcją zagospodarowania Nieruchomości, założeniami koncepcji urbanistyczno-architektonicznej strefy wejściowej na plażę Stogi, stanowiącej **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy,

oraz

- b) ostateczne pozwolenie na użytkowanie w rozumieniu prawa budowlanego lub innej równoważnej zgody, pozwolenia lub decyzji, jeżeli przepisy nie wymagają uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

#### § 4.

W celu uniknięcia wątpliwości określa się, że terminy, o którym mowa w § 1 ust. 7-10, nie zostaną uznane za zachowane, jeżeli pozwolenie na użytkowanie będzie zawierało warunki uzależniające użytkowanie od wykonania określonych robót budowlanych.

#### § 5.

1. W trakcie realizacji zaakceptowanej przez Wydierżawiającego Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości Wydierżawiający będzie uprawniony do kontrolowania jej realizacji przez Dzierżawcę.
2. W ramach kontroli, o której mowa w ust. 1, Wydierżawiający będzie uprawniony w szczególności do udziału w odbiorach:
  - 1) robót zanikających lub ulegających zakryciu,
  - 2) częściowych prac i robót budowlanych (odbioru zakończonych i wyodrębnionych elementów prac i robót budowlanych),
  - 3) końcowych poszczególnych stref (I, II, III i IV).
3. W celu udziału Wydierżawiającego w odbiorach, o których mowa w ust. 2, Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem o zamiarze udziału w odbiorach.
4. Jeżeli Wydierżawiający zgłosi zamiar udziału w odbiorze, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca obowiązany jest umożliwić Wydierżawiającemu taki udział.
5. Dzierżawca obowiązany jest każdorazowo powiadomić Wydierżawiającego z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem o terminie odbioru końcowego robót budowlanych poszczególnych stref (I, II, III i IV), w celu umożliwienia Wydierżawiającemu udziału w tych odbiorach.

#### § 6.

Wydierżawiający w każdym momencie ma prawo natychmiast wstrzymać prowadzone przez Dzierżawcę na Nieruchomości roboty budowlane, jeżeli roboty te są prowadzone w sposób zagrażający bezpieczeństwu ludzi lub mienia Wydierżawiającego.

#### § 7.

1. Wydierżawiający dopuszcza możliwość zmiany terminów, o których mowa w § 1, w przypadku:
  - 1) opóźnienia organów administracji publicznej w wydaniu decyzji administracyjnych, uzgodnień, ekspertyz lub innych aktów administracyjnych niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy, pomimo uprzedniego spełnienia przez Dzierżawcę warunków ich uzyskania, w tym przede wszystkim złożenia przez Dzierżawcę prawidłowego i kompletnego wniosku o ich wydanie z właściwym wyprzedzeniem,
  - 2) konieczności uzyskania wyroku sądu lub innego orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, którego uzyskanie nie było konieczne w dniu zawarcia Umowy, a stało się niezbędne celem wykonania obowiązków Dzierżawcy wynikających z Umowy,
  - 3) wystąpienia osób trzecich z roszczeniami lub ujawnienia się roszczeń osób trzecich, które uniemożliwiają dalsze wykonanie Przedmiotu Umowy, w tym w szczególności

uzyskanie odpowiednich decyzji, zezwoleń, uzgodnień wydawanych przez organy administracji publicznej, a także uzyskanie warunków przyłączeniowych od gestorów sieci,

- 4) wszczęcia przez jakikolwiek podmiot postępowania sądowego lub administracyjnego uniemożliwiającego wykonanie Przedmiotu Umowy przez Dzierżawcę, w szczególności wstrzymujące możliwość uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych, uzgodnień, zezwoleń, ekspertyz lub innych aktów administracyjnych niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy,
  - 5) zmiany warunków technicznych gestorów sieci, w szczególności sieci energetycznych, gazowych, wodociągowo-kanalizacyjnych, co uniemożliwia realizację przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z Umowy,
  - 6) opóźnienia gestorów sieci w zakresie wydania warunków przyłączeniowych, pomimo spełnienia przez Dzierżawcę wszystkich warunków ich otrzymania,
  - 7) zwłoki Wydierżawiającego w akceptacji dokumentacji projektowej lub jej elementów, co spowoduje opóźnienie Dzierżawcy w realizacji dalszych zobowiązań wynikających z Umowy,
  - 8) wstrzymania przez Wydierżawiającego realizacji Przedmiotu Umowy,
  - 9) zwłoki Wydierżawiającego w przekazaniu Dzierżawcy dokumentów niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy, których obowiązek przekazania Dzierżawcy wynika z Umowy,
  - 10) zmian obowiązujących przepisów prawa wpływających na termin wykonania Przedmiotu Umowy, w tym w szczególności nałożenia na Dzierżawcę obowiązku uzyskania dodatkowych decyzji administracyjnych, uzgodnień, zezwoleń, ekspertyz lub innych aktów administracyjnych niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy, których uzyskanie nie było konieczne na etapie zawierania Umowy,
  - 11) wystąpienia siły wyższej, uniemożliwiającej prawidłowe wykonanie Przedmiotu Umowy.
2. Poprzez wystąpienie siły wyższej rozumie się zdarzenie zewnętrzne o charakterze niezależnym od Stron, którego Strony nie mogły przewidzieć przed zawarciem Umowy oraz którego nie mogły uniknąć ani któremu nie mogły zapobiec przy zachowaniu należytej staranności, w szczególności:
- 1) powódź,
  - 2) pożar,
  - 3) inne klęski żywiołowe,
  - 4) nagłe przerwy w dostawie energii elektrycznej,
  - 5) promieniowania lub skażenia,
  - 6) zamieszki, strajki lub inne formy protestu,
  - 7) akty nieposłuszeństwa obywatelskiego, demonstracje i rozruchy społeczne,
  - 8) ataki terrorystyczne,
  - 9) stan wojenny,
  - 10) stan wyjątkowy,
  - 11) działania wojenne,
  - 12) stany nadzwyczajne,
  - 13) stany zagrożenia epidemicznego,
  - 14) stany epidemii,
  - 15) ograniczenia związane z kwarantanną,

- 16) embargo,
  - 17) akty władz państwowych uniemożliwiające wykonanie zobowiązań umownych.
3. Każda ze Stron jest obowiązana do niezwłocznego zawiadomienia drugiej Strony o wystąpieniu siły wyższej, mającej wpływ na realizację Umowy, w szczególności na terminy realizacji poszczególnych etapów, o których mowa w § 1. O ile druga Strona nie wskaże inaczej (w formie pisemnej lub elektronicznej), Strona, która dokonała zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, będzie kontynuowała wykonywanie swoich obowiązków wynikających z Umowy, w takim zakresie, w jakim będzie to możliwe, jak również podejmie wszystkie dozwolone przepisami prawa i postanowieniami Umowy działania, zmierzające do wykonania Umowy, których podjęcie nie wstrzymuje wystąpienie siły wyższej. W przypadku ustania siły wyższej, Strony niezwłocznie przystąpią do realizacji swych obowiązków wynikających z Umowy.
  4. Zakres niezbędnych zmian Umowy zostanie każdorazowo dostosowany do okoliczności jakie wystąpiły i spowodowały konieczność jej zmiany.
  5. Strona wnioskująca o zmianę Umowy obowiązana jest złożyć odpowiedni wniosek drugiej Stronie. Wniosek o zmianę postanowień Umowy powinien być złożony w formie pisemnej. Złożenie wniosku stanowi warunek umożliwiający podjęcie procedury zmiany Umowy.
  6. Strona wnioskująca o zmianę postanowień Umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia okoliczności mających uzasadniać zmianę Umowy.