

- PROJEKT-

UMOWA DZIERŻAWY
nr Gm.6845.29.2020.ADC

zawarta w dniu 2020 roku w Kamieniu Pomorskim pomiędzy:

Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Kamieńskiego Józefa Malca, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”, a

..... zam., legitymujący/-ca się dowodem osobistym
wydanym przez....., posiadający/ca nr PESEL:....., zwanym/-ą dalej w treści umowy „Dzierżawcą”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest część nieruchomości niezabudowanej **Skarbu Państwa**, stanowiącej część działki nr **217/22** (KW Nr SZ1K/00028162/0) o powierzchni **600 m²** położonej w obrębie ewidencyjnym **Międzywodzie**, gmina Dziwnów.

2. Wydierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków nieruchomość określoną w ust. 1 niniejszej umowy, a dzierżawca nieruchomość tą przyjmuje w dzierżawę.

3. Granice dzierżawionego gruntu określa załącznik nr 1 do umowy, który stanowi jej integralną część.

4. Nieruchomość określona w ust. 1 przeznaczona jest **wyłącznie na drobne uprawy warzyw i kwiatów**.

5. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot umowy wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 4 oraz realizować obowiązki strony zgodnie z treścią niniejszej umowy.

6. Dzierżawca oświadcza, że poinformowany został, iż podana w umowie powierzchnia jest powierzchnią umowną i w przypadku jej niezgodności z pomiarami dokonanymi we własnym zakresie przez Dzierżawcę nie będzie rościł z tego tytułu w stosunku do Wydierżawiającego żadnych pretensji.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest jej mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy i w związku z tym nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

2. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych i prawnych przedmiotu dzierżawy, w tym i tych które mogą się ujawnić w przyszłości, a szczególności mogących wynikać z powodu sztormu, powodzi, podtopienia.

3. Dzierżawca ponosi całkowite ryzyko związane z ewentualnym uszkodzeniem mienia.

§ 3

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony,
od dnia roku do dnia roku.

§ 4

1. W wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego w dniu roku roczny czynsz za dzierżawę nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 ustalony został na kwotę..... zł netto (zw z VAT).

2. Dzierżawca zobowiązany jest do opłacania rocznego czynszu dzierżawnego w kwocie: zł netto plus podatek VAT, bez dodatkowego wezwania, z góry, w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego.

3. Czynsz dzierżawny za okres oddo wynosi:.....zł netto (zw z VAT).. Na poczet czynszu dzierżawnego za okres od do zostało zaliczone wadium w kwocie: zł, natomiast pozostałą kwotę w wysokości: zł netto (zw z VAT) Dzierżawca zobowiązany jest do jej uregulowania w terminie 14 dni, od daty zawarcia umowy dzierżawy.

4. Wpłat należy dokonywać na rachunek bankowy Powiatu Kamieńskiego prowadzony w Banku Spółdzielczym w Wolinie Filia w Kamieniu Pomorskim Nr 65 9393 0000 0001 5929 2000 0060 lub w kasie Starostwa z zaznaczeniem numeru umowy i okresu, którego dotyczy wpłata.
5. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na rachunek Powiatu Kamieńskiego.
6. Za nieterminowe wpłaty naliczane będą odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia w zapłacie.
7. Stawka czynszu dzierżawnego oraz podatku VAT może ulegać zmianie. O zmianie wysokości czynszu Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie bez konieczności sporządzania aneksu do umowy. Wysłane zawiadomienie na adres podany przez Dzierżawcę będzie uważane za skuteczną zmianę czynszu.
8. Stawka czynszu dzierżawnego może być corocznie waloryzowana w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, począwszy od 1 stycznia każdego roku w oparciu o wskaźnik roku poprzedniego. O wysokości czynszu Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie bez konieczności sporządzania aneksu do umowy. Wysłane zawiadomienie na adres podany przez Dzierżawcę będzie uważane za skuteczną zmianę czynszu.

§ 5

1. Dzierżawca, poza czynszem, o którym mowa w § 4 niniejszej umowy, ponosi wszelkie koszty związane prowadzoną działalnością oraz z używaniem gruntu, w szczególności podatek od nieruchomości.
2. Dzierżawca w terminie 14 dni, od zawarcia niniejszej umowy zobowiązany jest do złożenia w Urzędzie Miejskim w Dziwnowie informację o nieruchomości dla celów podatkowych zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) racjonalnego wykorzystania dzierżawionej nieruchomości zgodnie z celem wymienionym w § 1 ust. 4,
 - b) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych,
 - c) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019r. poz. 1186, ~~z~~ zm.) 1,
 - d) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego i wymaganej prawem zgody Burmistrza Dziwnowa,
 - e) uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym,
 - f) utrzymania w czystości terenu dzierżawy,
 - g) usunięcia obiektów na swój koszt, o ile w momencie przekazania nieruchomości w dzierżawę obiekty nadal będą posadowione na dzierżawionym gruncie,
 - h) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
3. Wszelkie prace związane z przystosowaniem nieruchomości do celu wymienionego w § 1 ust. 4 Dzierżawca wykona na własny koszt i na własne ryzyko.

§ 7

1. Wszelkie wydatki i nakłady poniesione przez Dzierżawcę w związku z niniejszą umową nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego i Dzierżawcy nie przysługuje względem Wydierżawiającego jakiejkolwiek roszczenie o zwrot tych kwot.
2. Wszelkie szkody wynikłe z nieprawidłowego użytkowania dzierżawionego terenu obciążają Dzierżawcę.

§ 8

1. Dzierżawca nie ma prawa przelewać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
2. Dzierżawca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wydierżawiającego podnajmować, oddawać w dzierżawę, czy w jakiegokolwiek inny sposób oddawać przedmiotu umowy do korzystania osobom trzecim.
3. O ile Wydierżawiający wyrazi pisemną zgodę w przypadkach, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty dodatkowo 20% czynszu wynikającego z umowy dzierżawy, proporcjonalnie do powierzchni terenu poddzierżawionego w każdym roku obowiązywania umowy poddzierżawy.
4. Dzierżawca zostanie poinformowany o naliczonej opłacie, o której mowa w ust. 3 na piśmie. Informacja będzie wskazywała wysokość naliczonego czynszu dzierżawnego.
5. Opłata, o której mowa powyżej, płatna jest na rachunek bankowy podany w niniejszej umowie dzierżawy, zaś termin płatności ustalony zostanie w piśmie o którym mowa w ust. 4.
6. Naliczenie opłaty, o której mowa w ust. 3 nie wymaga zmiany postanowień zawartych w umowie dzierżawy.

§ 9

Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontrolowania sposobu użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, zgodnie z jej przeznaczeniem i warunkami niniejszej umowy.

§ 10

1. Po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca ma obowiązek przekazać Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, w terminie 7 dni od daty zakończenia umowy.
2. W przypadku uchybienia terminowi, określonego w ust. 1, Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego lub osoby przez niego upoważnione do wstępu na teren dzierżawionego gruntu bez obecności Dzierżawcy i przejęcia przedmiotu dzierżawy.
3. W przypadku opisanym w ust. 2 wszelkie rzeczy, należące do Dzierżawcy, pozostawione na dzierżawionym gruncie, Wydierżawiający przekaże na przechowanie wybranej przez siebie osobie lub instytucji, na koszt i ryzyko Dzierżawcy lub dokona ich sprzedaży w drodze licytacji publicznej, przy czym wybór trybu postępowania należy do Wydierżawiającego.
4. Ponadto, w razie gdyby Dzierżawca zalegał wobec Wydierżawiającego z czynszem dzierżawy lub jakimikolwiek innymi opłatami, Wydierżawiający może dokonać sprzedaży tych rzeczy z pominięciem licytacji publicznej.
5. Mając na uwadze powyższe, w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca ustanawia Wydierżawiającego pełnomocnikiem i upoważnia do występowania w tym charakterze przy wszelkich czynnościach, związanych ze zwrotem przedmiotu niniejszej umowy i jej rozliczeniem.
6. Mając na uwadze treść stosunku prawnego, będącego podstawą pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 5, pełnomocnictwo to jest nieodwołalne i Dzierżawca zrzeka się niniejszym prawa do jego odwołania.
7. W przypadku zakończenia umowy dzierżawy, gdy Dzierżawca nadal zajmuje przedmiot dzierżawy jest On zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 100% stawki czynszu dzierżawnego wynikającej z niniejszej umowy, wyliczonej jako 1/365 stawki rocznej tego czynszu począwszy od pierwszego dnia następującego po upływie terminu wydania przedmiotu dzierżawy wskazanego w ust. 1 przez kolejne 20 dni zwłoki w wydaniu przedmiotu dzierżawy, natomiast od 21 dnia 150% stawki czynszu dzierżawnego za każdy dzień wyliczonej w sposób wyżej podany.
8. W przypadku uzgodnienia kontynuacji dzierżawy, po rozwiązaniu niniejszej umowy przez strony umowy dzierżawy, ust. 7 nie znajduje zastosowania. Za okres korzystania z gruntu przez dzierżawcę, licząc od zakończenia umowy dzierżawy, do czasu zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, naliczone zostanie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości dotychczasowej opłaty wynikającej z niniejszej umowy dzierżawy.

9. Pod pojęciem kontynuacji umowy dzierżawy strony rozumieją rozpoczęcie procedury zawarcia kolejnej umowy, na którą składa się uzyskanie zgody Wojewody oraz przeprowadzenie i rozstrzygnięcie przetargu. W sytuacji, gdy dotychczasowy dzierżawca przystąpił do procedury pozwalającej na kontynuację dotychczasowej umowy dzierżawy (zawarcie kolejnej umowy dzierżawy), a w trybie ogłoszonego przetargu nie zostanie z nim zawarta umowa dzierżawy, dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 100% stawki czynszu dzierżawnego wynikającego z obowiązującej umowy dzierżawy, do czasu oddania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy należących do dzierżawcy, w terminie 7 dni, od dnia zamknięcia przetargu.

§ 11

1. Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku uchybienia przez Dzierżawcę jej postanowieniom, a w szczególności, jeżeli:
 - a) Dzierżawca wykorzystuje nieruchomość sprzecznie z przeznaczeniem wynikającym z umowy dzierżawy,
 - b) Dzierżawca zajmuje większą powierzchnię terenu, niż określona w § 1 niniejszej umowy;
 - c) Dzierżawca nie wykonuje we właściwy sposób obowiązków wynikających z niniejszej umowy;
 - d) Dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawnego przez dwa pełne okresy płatności,
 - e) Dzierżawca bez zgody Wyzdierżawiającego podnajmuje, oddaje w dzierżawę, czy w jakiegokolwiek inny sposób oddaje przedmiot umowy do korzystania osobom trzecim.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1:
 - a) Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wyzdierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wyzdierżawiającego a przypadku braku takiego wskazania, w terminie, o którym mowa w §10 ust. 1.
 - b) Dzierżawcy nie służy prawo dochodzenia żadnego odszkodowania od Wyzdierżawiającego.
3. W przypadku rozwiązania umowy na podstawie ust. 1, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 10.
4. Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) okoliczności, których nie udało się przewidzieć w trakcie zawierania umowy, nieruchomość stanie się niezbędna dla Wyzdierżawiającego z uwagi na interes społeczny, publiczny lub interes Skarbu Państwa;
 - b) ujawniły się uzasadnione roszczenia osób trzecich do przedmiotowej nieruchomości.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca.

§ 12

1. Po wygaśnięciu umowy na skutek upływu okresu, na który była zawarta lub w przypadku jej wcześniejszego rozwiązania Dzierżawca zobowiązany jest, bez odrębnego wezwania, do usunięcia na własny koszt i ryzyko wszelkich ruchomości oraz obiektów znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, w terminie 7 dni od daty zakończenia umowy oraz oddania przedmiotu dzierżawy we wskazanym terminie w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. W przypadku nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązku o którym mowa w ust. 1 w terminie w nim wskazanym, Wyzdierżawiający będzie miał prawo dokonać rozbiórki pozostawionych przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy obiektów we własnym zakresie oraz obciążyć Dzierżawcę poniesionymi z tego tytułu kosztami, które Dzierżawca zobowiązany będzie pokryć w terminie wskazanym w wezwaniu Wyzdierżawiającego nie krótszym jednak niż 30 dni.
3. Jeżeli dzierżawca zwróci się z wnioskiem o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, a przetarg nie zostanie rozstrzygnięty na jego korzyść, dzierżawca wykona zobowiązanie, o którym mowa w ust. 1 w terminie 7 dni, od dnia zamknięcia przetargu.

4. W razie uchybienia powyższym obowiązkom zastosowanie mają postanowienia §10 ust. 7 niniejszej umowy.

§ 13

Dzierżawca powinien powiadomić pisemnie Wyzdierżawiającego o zamiarze przedłużenia umowy dzierżawy na kolejny okres, jednak nie wcześniej niż 6 miesięcy i nie później niż 3 miesiące przed terminem wygaśnięcia umowy dzierżawy.

§ 14

1. Dzierżawca oświadcza, iż wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych zgodnie z Rozporządzeniem 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), publ. Dz. Urz. UE L Nr 119, s. 1, w celach zawartych w niniejszej umowie dla potrzeb niezbędnych do realizacji we wszystkich sprawach związanych z dzierżawą nieruchomości przez Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim.

Zgodnie z art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) (Dz. Urz. UE z 2016 r. L 119 poz. 1) :

1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Starosta Kamieński z siedzibą pod adresem: 72-400 Kamień Pomorski, ul. Wolińska 7B;

2) Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych w Starostwie Powiatowym w Kamieniu Pomorskim pod adresem: iod@powiatkamienski.pl;

3) Administrator danych osobowych – Starosta Kamieński - przetwarza Pani/Pana dane osobowe na podstawie obowiązujących przepisów prawa, zawartych umów oraz na podstawie udzielonej zgody.

4) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 rozporządzenia (RODO) z dnia 27 kwietnia 2016 r., ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r., poz. 65, ze zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025, ze zm.) ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020r. poz. 256, ze zm.).

5) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

a) organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;

b) inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych ze Skarbem Państwa a przetwarzają dane osobowe dla których Administratorem jest Starosta Kamieński.

6) Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą do momentu żądania ich usunięcia;

7) posiada Pani/Pan prawo do żądania od Administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do cofnięcia zgody oraz prawo do przenoszenia danych;

8) ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Urzędu Ochrony Danych Osobowych, 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2;

9) podanie danych osobowych jest dobrowolne.

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla Wyzdierżawiającego.

§ 16

1. Wszelkie zawiadomienia i wezwania, o których mowa w niniejszej umowie, dokonywane będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony ustanawiają na potrzeby niniejszej umowy następujące sposoby dokonywania skutecznych doręczeń:
 - a) do rąk własnych, za pisemnym potwierdzeniem odbioru,
 - b) listem poleconym,
 - c) listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 17

1. Dzierżawca oświadcza, iż podany powyżej adres jest adresem dla dokonywania skutecznych doręczeń.
2. W razie zmian powyższego adresu Dzierżawca zobowiązany jest podać Wydierżawiającemu nowy adres dla doręczeń w terminie 7 dni od zmiany adresu, w formie określonej w § 16.
3. W razie niedochowania powyższego warunku, korespondencja kierowana na ostatni podany przez Dzierżawcę adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.

§ 18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....
(Skarb Państwa)

.....
(podpis czytelny)