

**Załącznik nr 2 do ogłoszenia Starosty Kamieńskiego Nr GM-SP.6845.4.2014.ADC.5.A
z dnia 1 października 2015 roku**

**PROJEKT
UMOWA DZIERŻAWY
nr GM-SP.6845.5.2014.ADC.5.A**

zawarta w dniu roku w Kamieniu Pomorskim pomiędzy:

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

Panią/Panem zamieszkałą/ym, legitymujący/a się dowodem osobistym seria Nr..... wydanym przez posiadający/a nr PESEL oraz nr NIP, zwany/ą dalej w treści umowy „Dzierżawcą” o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest teren niezabudowany **Skarbu Państwa**, stanowiący część działki nr **209 (KW Nr SZ1K/00028162/0, użytek N)** o powierzchni **350 m²** położonej w pasie technicznym w obrębie geodezyjnym **Międzywodzie, gmina Dziwnów**.

Dzierżawa gruntu została uzgodniona z Urzędem Morskim w Szczecinie (pismo z dnia 09.07.2014r., znak: GPG II 6073-Dz/16/4/2014). Działka zlokalizowana jest w granicach obszaru Natura 2000, tj. obszaru specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna” (PLB320011) oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalewu Szczecińskiego” (PLH320018).

2. Wydzierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków części nieruchomości określonej w ust. 1 niniejszej umowy, a dzierżawca część nieruchomości tej przyjmuje w dzierżawę.

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

4. Grunt określony w ust. 1 przeznaczony jest **wyłącznie na prowadzenie działalności wypoczynkowo-rekreacyjnej (wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego, wodnego itp.)**.

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

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, iż znany jest mu stan przedmiotu dzierżawy, który jest dobry i w pełni przydatny do umówionego użytku.

2. Dzierżawca zrzeka się przy tym wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy, w tym i tych, które mogą ujawnić się w przyszłości.

3. Dzierżawca został poinformowany o tym, że w związku z odbudową pola refulacyjnego „Międzywodzie” mogą wystąpić ograniczenia w możliwości korzystania z przedmiotu dzierżawy.

4. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie ubiegał się o częściowe lub całkowite zwolnienie z płatności czynszu dzierżawnego i godzi się na warunki podane w niniejszej umowie.

§ 3

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony – tj. na okres trzech lat:

od dnia roku do dnia roku.

§ 4

1. Wysokość czynszu dzierżawnego w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego strony ustalają

w kwocie ... zł plus należny podatek VAT według obowiązującej stawki.

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

3. Za okres od2015r. do 31.12.2015r. czynsz w kwocie zł brutto, tj. zł netto plus zł (23%VAT) , dzierżawca zobowiązany jest uregulować w terminie 14. dni, licząc od daty zawarcia niniejszej umowy.

4. Czynsz dzierżawny za rok ... zostanie ustalony proporcjonalnie do okresu korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy.

5. Wpłaty 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.

6. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na rachunek Powiatu Kamieńskiego.

7. Za nieterminowe wpłaty naliczane będą odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia w zapłacie.

8. Stawka czynszu dzierżawnego oraz podatku VAT może ulegać zmianie. O zmianie wysokości czynszu Wyzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie bez konieczności sporządzania aneksu do umowy. Wysłane zawiadomienie na adres podany przez Dzierżawcę będzie uważane za skuteczną zmianę czynszu.

9. 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.

§ 5

1. Dzierżawca, poza czynszem, o którym mowa w § 4 niniejszej umowy, ponosi wszelkie koszty związane z użytkowaniem gruntu, w szczególności podatek od nieruchomości, opłaty za usługi komunalne, dostarczenie wody, prądu oraz wszelkie inne związane z dzierżawionym gruntem.

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 przepisów administracyjnych dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i czystości, stosując się do zarządzeń władz sanitarnych i porządkowych,

c) przestrzegania ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469),

d) przestrzegania Zarządzenia Porządkowego Nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2015 roku w sprawie ochrony terenów pasa technicznego (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2015r. , poz. 2468),

e) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm),

f) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 poz. 627 ze zm.) w przypadku, gdy teren zlokalizowany jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 oraz na obszarze specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000, ponieważ na terenach tych zgodnie z art. 33 ust. 1 "Zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na

cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
 - 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
 - 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
- g) przestrzegania ustawy z dnia 21 marca 1991 roku o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U z 2013r. poz. 934 ze zm.),
- h) do bezwarunkowego udostępniania przedmiotu dzierżawy w tym na żądanie Dyrektora UMS w przypadku konieczności wykonania zadań statutowych administracji morskiej, w tym robót budowlanych, związanych z odbudową pola refulacyjnego,
- i) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

2. zamiar zmiany sposobu zagospodarowania dzierżawionego gruntu zobowiązuje Dzierżawcę do uzyskania od Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie:

- a) decyzji o zwolnieniu z zakazów wynikających z art. 88 l ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2015 roku poz. 469);
- b) zgody na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne, zgodnie z art. 37 ustawy z dnia 21 marca 1991 roku o obszarach morskich Rzeczypospolitej polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2013r. poz. 934 ze zm.) wraz z opłatą skarbową;
- c) zezwolenia zwalniającego z zakazów zawartych w § 3 ust. 2 Zarządzenia Porządkowego Nr 1 Dyrektora Urzędu morskiego w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2015 roku w sprawie ochrony terenów pasa technicznego (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 2468) wraz z opłatą skarbową.

Do wniosku o wydanie tych dokumentów należy dołączyć:

- opis sposobu zagospodarowania terenu (szkic sytuacyjny),
- kopię niniejszej umowy dzierżawy oraz dowód dokonanej opłaty skarbowej (wpłata w kasie Urzędu Miejskiego w Szczecinie lub bezpośrednio na rachunek Urzędu Miejskiego PEKAO S.A. II/O Szczecin Nr: 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429).

3. Wszelkie prace związane z przystosowaniem nieruchomości do celu wymienionego w § 1 ust. 4 Dzierżawca wykona na własny koszt i na własne ryzyko.

4. Dzierżawca ma zakaz samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu.

5. Dzierżawca zobowiązany jest czuwać nad całością oddanego mu w dzierżawę terenu i o każdym zakłóceniu posiadania czy to odnośnie granic czy pod innym względem zawiadomić niezwłocznie Wydierżawiającego, podejmując właściwe kroki prawne pod odpowiedzialnością za koszty, szkody i straty z zaniedbania tego wyniknąć mogące.

§ 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 jakiegokolwiek roszczenie o zwrot tych kwot.

2. Wszelkie szkody wynikłe z nieprawidłowego użytkowania dzierżawionego terenu obciążają Dzierżawcę.

3. W przypadkach zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz dla zapewnienia możliwości wykonania statutowych obowiązków administracji morskiej, Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie ma prawo odmówić wydania zgody na zajęcie gruntu lub żądać opuszczenia dzierżawionego terenu, z przywróceniem przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego i usunięcia

wszelkich ruchomości znajdujących się na dzierżawionym gruncie.

§ 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 zgody Wydierżawiającego podnajmować, oddawać w dzierżawę, czy w jakiegokolwiek inny sposób oddawać przedmiotu umowy do korzystania osobom trzecim.

3. W przypadku poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy za zgodą Wydierżawiającego wysokość czynszu dzierżawnego ustalonego w umowie zwiększa się o 20%, proporcjonalnie do terenu oddanego w poddzierżawę.

Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może czynić zmian w przedmiocie dzierżawy, innych niż wynikające z § 1 ust. 4 niniejszej umowy.

§ 9

Wydierżawiającemu oraz pracownikom Urzędu Morskiego w Szczecinie 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, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy, 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, o których mowa w niniejszej umowie.

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 § 10 przez kolejne 20 dni zwłoki w wydaniu przedmiotu dzierżawy, natomiast od 21 dnia 300% 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.

§ 11

1. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku uchybienia przez Dzierżawcę jej postanowieniom, a w szczególności jeżeli:

- Dzierżawca wykorzystuje nieruchomość sprzecznie z przeznaczeniem wynikającym z umowy dzierżawy, użytkuje pas techniczny niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- Dzierżawca zajmuje większą powierzchnię terenu, niż określona w § 1 niniejszej umowy;
- Dzierżawca nie wykonuje we właściwy sposób obowiązków wnikających z niniejszej umowy;
- Dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawnego przez okres dłuższy niż trzy miesiące;
- Dzierżawca nie zagospodaruje nieruchomości stosownie do celu, o którym mowa w § 1 ust. 4 w terminie 1 roku, licząc od daty zawarcia niniejszej umowy;

2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1:

a) Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wyzierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego a przypadku braku takiego wskazania, w terminie, o którym mowa w §10 ust. 1.

b) Dzierżawcy nie służy prawo dochodzenia żadnego odszkodowania od Wyzierżawiającego.

3. W przypadku rozwiązania umowy na podstawie ust. 1, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 10.

4. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego z uwagi na interes społeczny, publiczny lub interes Skarbu Państwa;

b) ujawniły się uzasadnione roszczenia osób trzecich do przedmiotowej nieruchomości,

c) gdy z żądaniem rozwiązania umowy dzierżawy wystąpi Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie.

5. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana przed upływem okresu przewidzianego w § 3 za porozumieniem stron w każdym terminie, z tym, że Strona zgłaszająca wniosek w tym przedmiocie, winna zawiadomić drugą Stronę o zamiarze rozwiązania umowy w tym trybie co najmniej na 10 dni naprzód.

§ 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 nietrwale połączonych z gruntem 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 razie uchybienia powyższymi obowiązkami zastosowanie mają postanowienia § 10.

§ 13

Dzierżawca powinien powiadomić pisemnie Wyzierżawiającego 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

Dzierżawca oświadcza, iż zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim we wszystkich sprawach związanych z dzierżawą nieruchomości.

§ 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 Wydierżawiającego.

§ 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.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....
(Skarb Państwa)

.....
(podpis czytelny)