

PROJEKT - UMOWA DZIERŻAWY
nr GM-SP.6845.2.2015.ADC.6.

zawarta w dniu 2016 roku w Kamieniu Pomorskim pomiędzy:

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

Panią/Panem zam..... legitymująca/y się dowodem osobistym seria..... nr
wydanym przez, posiadający numer PESEL, zwana/y dalej „Dzierżawcą”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest część nieruchomości niezabudowanej **Skarbu Państwa**, stanowiącej część działki nr **611/9 o pow. 700 m² (KW Nr SZ1K/00028214/0)** położoną w pasie technicznym wybrzeża w obrębie ewidencyjnym 0002 miasta Dziwnów, po zachodniej stronie od ulicy Słonecznej. Dzierżawa gruntu została uzgodniona z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie (pismo z dnia 3 sierpnia 2015 roku Nr GPG II 6073-Dz/12/4/2015), Wojewoda Zachodniopomorski Zarządzeniem nr 820/15 z dnia 19 listopada 2015 roku wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy, na okres powyżej trzech lat.

2. Wydierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków nieruchomość określoną w ust. 1 niniejszej umowy a Dzierżawca nieruchomość tą przyjmując 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:

-200 m² przeznaczony jest wyłącznie na prowadzenie działalności handlowej, gastronomicznej- na wysokości istniejącego umocnienia brzegu - grunt oznaczony kolorem czerwonym, na którym dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych

-500m² przeznaczony jest wyłącznie na prowadzenie działalności wypoczynkowo-rekreacyjnej- na wysokości wydmy – grunt oznaczony kolorem zielonym, na którym dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie lekkich konstrukcji typu podest pod ustawienie stolików, parasoli.

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

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony - na okres:

od dnia 2016 roku do dnia 2021 roku.

§ 4

1. W wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego w dniu roku miesięczny czynsz za dzierżawę gruntu opisanego w § 1 ust. 1 ustalono na kwotę..... zł netto plus podatek VAT wg ustawowych stawek.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do opłacania miesięcznego czynszu dzierżawnego w kwocie: zł netto plus podatek VAT, bez dodatkowego wezwania z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca.

Czynsz dzierżawny za okres oddo wynosi:..... tj. zł netto pluszł (23% VAT). Na poczet czynszu dzierżawnego za okres odr. dor. zostało zaliczone wadium

w kwocie: zł, natomiast pozostałą kwotę w wysokości: zł brutto, tj. zł netto plus zł (23%VAT) Dzierżawca zobowiązany jest do jej uregulowania w terminie 7 dni, od daty zawarcia umowy dzierżawy.

3. 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.

4. Czynnosc dzierżawny za rok 2021 miesiąc zostanie ustalony proporcjonalnie do okresu korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy.

4. 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.

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 Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiający 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 z użytkowaniem 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 przepisów administracyjnych dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytych porządku i czystości, stosując się do zarządzeń władz sanitarnych i porządkowych;

c) 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);

d) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.);

e) przestrzegania ustawy z dnia 21 marca 1991 roku o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, w szczególności art. 37, w związku z art. 42 (Dz. U z 2013r. poz. 934 ze zm.),

f) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 poz.1232 ze zm.),

g) ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2015 roku poz. 469, ze zm.),

h) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym,

2. Dzierżawca ma zakaz lokalizacji stałych kubaturowych obiektów budowlanych. Ewentualna

zmiana zagospodarowania terenu pasa technicznego przez Dzierżawcę poprzedzona musi być uzyskaniem stosownych opinii i pozwoleń wymaganych przepisami prawa.

3. Zamiar zmiany sposobu zagospodarowania dzierżawionego gruntu zobowiązuje Dzierżawcę między innymi 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 ze zm.);
- 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 2013 roku poz. 934) 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 r. 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 PKO Bank Polski, numer rachunku: 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429).

4. 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 jakiegokolwiek 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 przedmiot 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:

- a) 20% czynszu wynikającego z umowy dzierżawy, proporcjonalnie do powierzchni terenu poddzierżawionego w każdym roku obowiązywania umowy poddzierżawy albo
- b) 20% czynszu wynikającego z umowy poddzierżawy proporcjonalnie do powierzchni terenu poddzierżawionego w każdym roku obowiązywania umowy poddzierżawy, po uprzednim przedłożeniu przez Dzierżawcę umowy poddzierżawy.

4. Wydierżawiający dokona wyboru jednej z przewidzianych w ust. 3 form naliczenia dodatkowego czynszu, o czym Dzierżawca zostanie zawiadomiony 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

1. Wydierżawiającemu oraz pracownikom Urzędu Morskiego w Szczecinie przysługuje prawo kontrolowania sposobu użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, zgodnie z jej przeznaczeniem i warunkami niniejszej umowy.

2. Użytkowanie pasa technicznego niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa może

skutkować nałożeniem mandatu przez uprawnionych pracowników Urzędu Morskiego w Szczecinie.

3. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie w uzasadnionych przypadkach ma prawo odmówić zgody na zajęcie terenu lub zażądać od Dzierżawcy usunięcia wszelkich ruchomości znajdujących się na przedmiocie dzierżawy i przywrócenia gruntu do stanu pierwotnego.

4. W przypadku wykonywania zadań statutowych przez służby Urzędu Morskiego w Szczecinie, dzierżawca zobowiązany jest zagwarantować i ustalić sposób dojścia do pasa technicznego tym służbom oraz pracownikom Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim.

§ 10

1. Po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca ma obowiązek przekazać Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego 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, Wydzierżawiający przekazuje 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 Wydzierżawiającego.

4. Ponadto, w razie gdyby Dzierżawca zalegał wobec Wydzierżawiającego z czynszem dzierżawy lub jakimkolwiek innymi opłatami, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu 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. Wydzierżawiający 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, użytkuje pas techniczny niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 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 okres dłuższy niż dwa miesiące;
- e) 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 Wydierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego a przypadku braku takiego wskazania, w terminie, o którym mowa w §10 ust. 1.
 - b) Dzierżawcy nie służy prawo dochodzenia żadnego odszkodowania od Wydierżawiającego.
3. W przypadku rozwiązania umowy na podstawie ust. 1, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 10.
4. Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) okoliczności, których nie udało się przewidzieć w trakcie zawierania umowy, nieruchomości stanie się niezbędna dla Wydierżawiającego 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. 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 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 powyższym obowiązkom zastosowanie mają postanowienia § 10.

§ 13

Dzierżawca powinien powiadomić pisemnie Wydierżawiającego 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:
 - do rąk własnych, za pisemnym potwierdzeniem odbioru,
 - listem poleconym,
 - 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 Wyzierżawiającemu 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)