

PROJEKT
UMOWA DZIERŻAWY
nr Gm.ADC.7012-...../ 08/DZ

Zawarta w dniu 2008 roku w Kamieniu Pomorskim pomiędzy:
Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Kamieńskiego Pawła Czapkina, zwanym dalej
„WYDZIERŻAWIAJĄCYM”, a
.....zamieszkałym w przy ulicy nr PESEL:
..... zwanym dalej w treści umowy „DZIERŻAWCĄ”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest część nieruchomości niezabudowanej Skarbu Państwa, stanowiącej część działki nr 2 o powierzchni 960 m², która położona jest w obrębie ewidencyjnym 5 miasta Kamień Pomorski. Grunt nie jest ogrodzony ani uzbrojony. Działka nie posiada założonej księgi wieczystej. Grunt położony jest na obszarze objętym siecią Natura 2000. Dzierżawa gruntu została uzgodniona z Urzędem Morskim w Szczecinie (pismo z dnia nr).
2. Wyzierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość, o której mowa w ust. 1 niniejszej umowy.
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 działalność związaną z wodną turystyką śródlądową (zaplecze gastronomiczne, noclegowe, sanitariaty, prysznic, budowlę pełniące funkcję mariny, urządzenia portowe, dostęp do wody pitnej, podłączenie do energii elektrycznej) z możliwością posadowienia obiektów nietrwale związanych z gruntem za pozwoleniem na budowę realizowaną zgodnie ze złożoną ofertą przetargową.
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 2008 roku do dnia roku.

§ 4

1. W wyniku przeprowadzonego przetargu w dniu 2008 roku roczny czynsz za dzierżawę gruntu ustalono na kwotęzł brutto rocznie.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do opłacania rocznego czynszu w kwocie: zł brutto rocznie, tj. zł netto plus zł (22% VAT), bez dodatkowego wezwania z góry w terminie do dnia 31 sierpnia każdego roku. Czynsz za okres od2008 r. do 31.12.2008 r. wynosi: zł brutto. Na poczet czynszu dzierżawnego za okres od2008 r. do 31.12.2008 r. zostaje zaliczone wadium w wysokości zł, pozostałą kwotę czynszu dzierżawnego w kwocie: zł brutto, tj.zł netto plus zł (22% VAT) należy uregulować w terminie 14. dni, od daty zawarcia umowy dzierżawy.
3. Czynsz dzierżawny za rok 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 może ulegać zmianie. O zmianie wysokości czynszu Wyzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie. 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.

§ 5

Dzierżawca, poza czynszem, o którym mowa w § 4 niniejszej umowy, ponosi wszelkie koszty związane z użytkowaniem gruntu, w szczególności opłaty za usługi komunalne, podatek od nieruchomości, dostarczanie prądu, gazu i wody.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

a) racjonalnego wykorzystania dzierżawionej nieruchomości zgodnie z celem wymienionym w § 1 ust. 4,

b) nieodpłatnego udostępnienia nabrzeża nieruchomości dla Okręgowego Polskiego Związku wędkarskiego w Szczecinie (Koła Miejsko-Gminnego).

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

d) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 roku Nr 92 poz. 880, z późn. zm.) gdyż teren zlokalizowany jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 oraz na obszarze specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 i na terenach tych zgodnie z art. 33 ust. 1 „Zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, zastrzeżeniem art. 34”;

e) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 Nr 62 poz. 627 ze zm.),

f) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 207 poz. 2016 z 2003 roku z późniejszymi zmianami,

g) przestrzegania Zarządzenia Porządkowego Nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 16 lutego 2005 roku w sprawie ochrony terenów pasa technicznego (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 21, poz. 373),

h) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2001 roku Prawo wodne (t.j. w Dz. U. z 2005 roku Nr 239, poz. 2019 ze zmianami),

i) dostosowania do przepisów ochrony przeciwpożarowej, tj. zapewnić drogi dojazdowe dla służb ratowniczych oraz zewnętrzne zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych,

j) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym,

k) udostępnienia społeczeństwu conajmniej określonej części przedmiotu dzierżawy w sezonie

letnim 2009 zgodnie z załączonym do oferty harmonogramem planowanych do wykonania prac.

1) całkowitego zagospodarowania nieruchomości w terminie trzech lat od daty zawarcia umowy dzierżawy, z możliwością jego przedłużenia na dalszy okres z uzasadnionych przyczyn za zgodą Wyzierżawiającego.

2. Szczegółowe warunki techniczne zostaną określone dla Dzierżawcy indywidualnie, po wystąpieniu z podaniem do Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie o:

a) wydanie decyzji o zwolnieniu z zakazów wynikających z art. 82 ust. 2 pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (t.j. w Dz. U. z 2005 roku Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.)

b) wyrażenie zgody na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne tj. prowadzenie działalności gospodarczej, po dostarczeniu szczegółowych informacji dotyczących zamierzenia (lokalizacja obiektów towarzyszących oraz niniejsza umowa dzierżawy wraz z załączonym dowodem dokonanej opłaty skarbowej w wysokości 10,00 zł – wpłata w kasie Urzędu Miejskiego w Szczecinie lub bezpośrednio na rachunek Urzędu Miejskiego PEKAO S.A. II/O Szczecin Nr: 49 1240 3927 1111 0010 1283 4883).

c) rozpoczęcie prac przy wznoszeniu obiektów tymczasowych będzie możliwe w przypadku braku sprzeciwu Wojewody Zachodniopomorskiego (art. 30 ust. 2 w związku z art. 29 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – t.j. w Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm. z 2006 roku).

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

4. Wyzierżawiający rezerwuje sobie prawo wykorzystywania informacji o sposobie zagospodarowania nieruchomości w akcjach i materiałach promocyjnych Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim.

§ 7

Z tytułu prowadzonej dzierżawy Dzierżawca będzie miał prawo do:

a) pobierania wpływów finansowych od osób korzystających z mariny, postoju dla jachtów itp.

b) wykonywania działalności gospodarczej na dzierżawionym terenie,

c) reklamowania swojej działalności w materiałach promocyjnych Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim.

§ 8

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 Wyzierżawiającego jakiegokolwiek roszczenie o zwrot tych kwot.

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

§ 9

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

3. Bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może czynić zmian w przedmiocie dzierżawy.

§ 10

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

§ 11

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 14 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 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 Wydierżawiającego.

4. Ponadto, w razie gdyby Dzierżawca zalegał wobec Wydierżawiającego z czynszem dzierżawy lub jakimkolwiek 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 swoim 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, jak również pełnomocnictwo to nie wygasa w przypadku śmierci mocodawcy.

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 300% stawki wynikającej z niniejszej umowy, liczoną proporcjonalnie za każdy dzień przypadający po upływie 14 dni, licząc od dnia zakończenia umowy.

8. W przypadku opisanym w ust. 7 Wydierżawiający ma prawo do naliczenia opłaty z tytułu bezumownego używania nieruchomości oraz wezwania do jej uiszczenia w terminach według swojego wyboru.

§ 12

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

- Dzierżawca wykorzystuje nieruchomość sprzecznie z umową dzierżawy;
- Dzierżawca nie wykonuje obowiązków określonych w umowie,
- Dzierżawca nie realizuje koncepcji zagospodarowania terenu zgodnie ze złożoną ofertą przetargową,
- Dzierżawca nie zagospodaruje gruntu stosownie do celu o którym mowa w § 1 ust. 4 w terminie trzech lat, od daty zawarcia umowy,
- Dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawnego przez okres dłuższy niż dwa miesiące;
- Dzierżawca zajmuje większą powierzchnię nieruchomości, niż określona w § 1 niniejszej umowy;
- z powodu okoliczności, których nie udało się przewidzieć w trakcie zawierania umowy, nieruchomość stanie się niezbędna dla Wydierżawiającego z uwagi na interes społeczny, publiczny lub interes Skarbu Państwa;
- ujawniły się uzasadnione roszczenia osób trzecich do przedmiotowej nieruchomości.

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;
- b) Dzierżawcy nie służy prawo dochodzenia żadnego odszkodowania od Wydierżawiającego.

3. W przypadku rozwiązania umowy na podstawie ust. 1, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 11.

4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym okresie za porozumieniem stron.

§ 13

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 § 11.

§ 14

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 Wyzierżawiającego.

§ 15

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.

§ 16

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 3 dni od zmiany adresu, w formie określonej w § 15.

3. W razie niedochowania powyższego warunku, korespondencja kierowana na ostatni podany przez Dzierżawcę adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.

§ 17

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

DZIERŻAWCA

.....

(podpis czytelny)

Σ