

**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 (działkę, działki) nr .....o powierzchni ..... ha, która położona jest w obrębie ewidencyjnym ....., gmina ..... 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. Wydzierżawiający 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, prysznice, budowle 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 kwotę .....zł 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 od .....2008 r. do 31.12.2008 r. wynosi: ..... zł brutto. Na poczet czynszu dzierżawnego za okres od .....2008 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) przestrzegania przepisów administracyjnych dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym porządku i czystości, stosując się do zarządzeń władz sanitarnych i porządkowych;
- c) 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”;
- d) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 Nr 62 poz. 627 ze zm.),
- e) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 207 poz. 2016 z 2003 roku z późniejszymi zmianami),
- f) 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),
- g) 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),
- h) dostosowania do przepisów ochrony przeciwpożarowej, tj. zapewnić drogi dojazdowe dla służb ratowniczych oraz zewnętrzne zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych,
- i) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym,
- j) udostępnienia społeczeństwu conajmniej określonej części przedmiotu dzierżawy w sezonie letnim 2009 zgodnie z załączonym do oferty harmonogramem planowanych do wykonania prac.
- k) 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego podnajmować, oddawać w dzierżawę, czy w jakiegokolwiek inny sposób oddawać przedmiot umowy do korzystania osobom trzecim.

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

## § 10

Wydierżawiającemu 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 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiający ma prawo do naliczenia opłaty z tytułu bezumownego używania nieruchomości oraz wezwania do jej uiszczenia w terminach według swojego wyboru.

## § 12

1. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego;
- b) Dzierżawcy nie służy prawo dochodzenia żadnego odszkodowania od Wydzierżawiającego.

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 Wydzierżawiającego.

### § 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 Wydierżawiającemu 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)