

**STAROSTA KAMIENSKI**

ogłasza pierwszy przetarg ustny nieograniczony (licytacja) na 2-letnią (do 30.09.2011) dzierżawę części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej część działki nr 604 o pow. 6000 m<sup>2</sup> będącej własnością Skarbu Państwa, położonej na obszarze portu morskiego w Dziwnowie w w obrębie ewidencyjnym nr 0002 miasta Dziwnów.

*Podstawa prawna: art. 23 ust. 1 pkt 7a oraz art. 38 ust. 1 i 2 oraz art. 40 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zmianami).*

**1 DANE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI**

**(cena wywoławcza, postąpienie, terminy płatności i inne)**

Przedmiotem dzierżawy jest niezabudowana, nieuzbrojona część nieruchomości Skarbu Państwa o powierzchni całkowitej 5,0688 ha, stanowiącej część działki nr 604 o powierzchni 6000 m<sup>2</sup>, położonej na obszarze portu morskiego w Dziwnowie w obrębie ewidencyjnym nr 0002 miasta Dziwnów. Działka posiada założoną księgę wieczystą KW Nr 27867, prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Kamieniu Pomorskim. Dostęp do terenu będącego przedmiotem przetargu jest możliwy poprzez działkę nr 254, która nie jest objęta umową dzierżawy. Teren posiada możliwość dostępu do mediów znajdujących się na działce nr 255. Dzierżawca powinien uzgodnić we własnym zakresie z właścicielem działki nr 255 ewentualne korzystanie z mediów dostępnych na tej działce. Wydzierżawiający nie ma obowiązku zagwarantowania dostępu do mediów.

Teren przylega bezpośrednio do rzeki Dziwny i administrowany jest przez Urząd Morski w Szczecinie.

Część nieruchomości nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz nie ma przeszkód prawnych w korzystaniu z niej.

**Nieruchomość o powierzchni 6000 m<sup>2</sup> przeznaczona jest na prowadzenie działalności wypoczynkowo-rekreacyjnej z możliwością posadowienia obiektów nietrwale połączonych z gruntem zgodnie z odrębnymi przepisami.**

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, uchwalonego uchwałą Nr XII/117/99 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 16 października 1999r., zmienionego uchwałami Nr XXXI/339/2005 i Nr XXXI/340/2005 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 30 listopada 2005 r., oraz Uchwałą Nr XIII/78/2007 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 28 sierpnia 2007 roku działka nr 604, obręb Dziwnów położona jest na obszarze oznaczonymi funkcjami:

- produkcja gospodarki rybackiej; obszary do przekształceń lub rehabilitacji,
- ośrodki rekreacyjne; obszary do przekształceń lub rehabilitacji,
- zieleń parkowa; kierunki rozwoju – strefa rozwoju rekreacji.

**Cenę wywoławczą do przetargu, czyli wartość czynszu dzierżawnego za jeden rok liczony za grunt ustala się na kwotę 9.000,00 zł brutto rocznie, a postąpienie na kwotę 90,00 zł brutto.**

O wartości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych tj. nie niższe niż 90,00 zł brutto.

Dzierżawca zobowiązany będzie do opłacania miesięcznego czynszu dzierżawnego bez dodatkowego wezwania, z góry w terminie do 31 sierpnia każdego roku kalendarzowego.

**Projekt umowy dzierżawy stanowi załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia - umowa dzierżawy zostanie zawarta zgodnie z art. 70<sup>2</sup> § 2 Kodeksu cywilnego.**

Załącznik graficzny nr 2 obrazujący lokalizację wyżej wymienionego terenu stanowi integralną część do niniejszego ogłoszenia.

## **II WARUNKI PRZETARGU**

**Warunkiem udziału w przetargu jest:**

- wpłacenie w gotówce wadium w wysokości **1.350,00 zł** najpóźniej do dnia ~~28.07~~ 2009 r. /włącznie/ w kasie lub przelewem na konto Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim nr: **31 9393 0000 0001 5929 2000 0090**.

Uwaga! Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków na wskazane powyżej konto Starostwa;

- stawienie się osobiście na przetargu lub ustanowienie pełnomocnika

**oraz przedłożenie Komisji Przetargowej w dniu przetargu następujących dokumentów:**

- oryginalnego dowodu wpłaty wadium;
- w przypadku udziału w przetargu pełnomocnika - przedłożenie oryginału lub uwierzytelnionego przez notariusza odpisu pełnomocnictwa;
- dowodu tożsamości osoby uczestniczącej w przetargu;
- pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z ogłoszeniem o przetargu, o warunkach przetargu oraz z projektem umowy dzierżawy i przyjęciu ich bez zastrzeżeń wraz z podaniem nr konta na które zostanie zwrócone wadium w przypadku nie wygrania przetargu;
- aktualnego odpisu właściwego rejestru wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed dniem przetargu w przypadku osób prawnych lub jednostek organizacyjnych;

## **III TERMIN PRZETARGU**

**PRZETARG ODBĘDZIE SIĘ**  
w dniu ~~11~~ lipca 2009 roku o godz. 10<sup>00</sup>  
w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim  
przy ul. Mieszka I 5b (sala konferencyjna).

## **IV ZAKOŃCZENIE PRZETARGU**

**(zaliczenie, zwrot i przepadek wadium)**

Starosta Kamieński zawiadomi osobę ustaloną jako dzierżawcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy, najpóźniej w ciągu 14 dni, od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

**Wadium zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego osobie wygrywającej przetarg. Jeżeli osoba ustalona jako dzierżawca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy dzierżawy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu o którym**

**mowa powyżej Starosta Kamiński może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.**

**Wpłacone wadium podlega zwrotowi** pozostałym uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu niezwłocznie na konto podane przez nich w oświadczeniu lub w kasie tut. Starostwa, jednak nie później niż przed upływem 3 dni, od daty zamknięcia przetargu lub jego odwołania.

*Na przyszłym dzierżawcy ciąży obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów. W czasie oczekiwania na te dokumenty dzierżawca nie jest zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu za dzierżawę nieruchomości.*

#### **V MOŻLIWOŚĆ WNIESIENIA SKARGI**

Na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik przetargu może złożyć skargę do Wojewody w terminie 7 dni, od dnia ogłoszenia wyniku przetargu. Wojewoda może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

#### **VI DODATKOWE INFORMACJE**

Dodatkowe informacje o nieruchomości, o warunkach przetargu, projekcie umowy dzierżawy o opinii Urzędu Morskiego w Szczecinie można uzyskać pod nr tel. **(091) 382-39-23** w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim, ul. Mieszka I 5b, pokój nr 1a (parter) od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 15.00 lub na stronie internetowej:  
**www.bip.powiatkamiński.pl.**

Przetarg może być odwołany jedynie z ważnych powodów, zgodnie z art. 38 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.).

**STAROSTA KAMIĘŃSKI**

**STAROSTA**  
  
Paweł Czarkin

**Projekt**  
**UMOWA DZIERŻAWY**  
nr Gm.ADC.7012-9/08/09/Dz

Zawarta w dniu .....2009 roku w Kamieniu Pomorskim pomiędzy:  
**Skarbem Państwa** reprezentowanym przez **Starostę Kamieńskiego Pawła Czapkina**, zwanym dalej „**WYDZIERŻAWIAJĄCYM**”, a  
.....,  
zwanym dalej „**DZIERŻAWCĄ**”.

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest część nieruchomości niezabudowanej **Skarbu Państwa** stanowiącej część nieuzbrojonej działki nr **604 (KW Nr 27867)** o powierzchni **6000 m<sup>2</sup>** położonej na obszarze portu morskiego w **obrębie geodezyjnym nr 0002 miasta Dziwnów**. Teren jest częściowo ogrodzony i uzbrojony. Dzierżawa gruntu została uzgodniona z Urzędem Morskim w Szczecinie (pismo z dnia 12.05.2008, znak: GPG II 6073-Dz/47/5/08). Dostęp do przedmiotu umowy jest zapewniony poprzez przyległą działkę nr 254, która nie jest objęta umową.
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 prowadzenie działalności wypoczynkowo-rekreacyjnej, z możliwością posadowienia obiektów nietrwale połączonych z gruntem zgodnie z odrębnymi przepisami.
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. Wyzierżawiający nie ponosi obowiązku zagwarantowania dostępu do mediów do terenu, o którym mowa w ust. 1.
7. Dzierżawca powinien uzgodnić we własnym zakresie z właścicielem działki nr 255 ewentualne korzystanie z mediów dostępnych na tej działce.

**§ 2**

1. Dzierżawca oświadcza, iż znany jest mu stan przedmiotu dzierżawy.
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 ..... do dnia 30.09.2011 roku

**§ 4**

1. W wyniku przeprowadzonego pierwszego nieograniczonego przetargu w dniu ..... 2009 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 .....2009 r. do 31.12.2009 r. wynosi: ..... **zł** brutto. Na poczet czynszu dzierżawnego za okres od .....2009 r. do 31.12.2009 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 Wyzierzawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie. Wyślane 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,
- 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 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.);
- d) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym;

2. Wszelkie prace związane z przystosowaniem terenu 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 Wyzierzawiającego jakiegokolwiek roszczenie o zwrot tych kwot.

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

3. Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i/lub ulepszenie przedmiotu dzierżawy, w tym nakładów poniesionych na wykonanie sieci uzbrojenia.

4. Wykonanie uzbrojenia (sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, energetyczna, telefoniczna itp.) nastąpi w całości na koszt własny Dzierżawcy w porozumieniu z odpowiednimi organami i jednostkami. Dzierżawcę obciążają wszystkie koszty i ryzyko związane z uzyskaniem niezbędnych zgód, pozwoleń oraz dokonaniem prawidłowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami korzystania z przedmiotu dzierżawy.

5. Wszelkie szkody wynikłe z nieprawidłowego użytkowania dzierżawionego terenu obciążają Dzierżawcę. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty i ryzyko związane ze zniszczeniem obiektów posadowionych na przedmiocie dzierżawy przez osoby trzecie jak też w wyniku działania sił natury.

#### § 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 Wyzierzawiającego podnajmować, oddawać w dzierżawę, czy w jakiegokolwiek inny sposób oddawać przedmiot umowy do korzystania osobom trzecim.

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

#### § 9

Wyzierzawiającemu 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 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 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, 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, od dnia zakończenia umowy.

#### § 11

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku uchybienia przez Dzierżawcę jej postanowieniom, a w szczególności jeżeli:
  - Dzierżawca wykorzystuje grunt sprzecznie z umową dzierżawy;
  - Dzierżawca nie wykonuje obowiązków określonych w umowie;
  - Dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawnego przez okres dłuższy niż trzy miesiące;
  - Dzierżawca nie zagospodaruje gruntu stosownie do celu, o którym mowa w § 1 ust. 4 w terminie jednego roku, licząc od daty zawarcia 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;
  - Dzierżawca zajmuje większą powierzchnię terenu, niż określona w § 1 niniejszej umowy;
  - 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 § 10.

#### § 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 obowiązkom zastosowanie mają postanowienia § 10.

#### § 13

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana przed upływem okresu przewidzianego w § 3 za porozumieniem obu stron umowy w każdym terminie.

#### § 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 Wyzierzawiającego.

#### § 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 Wyzierzawiającemu 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**

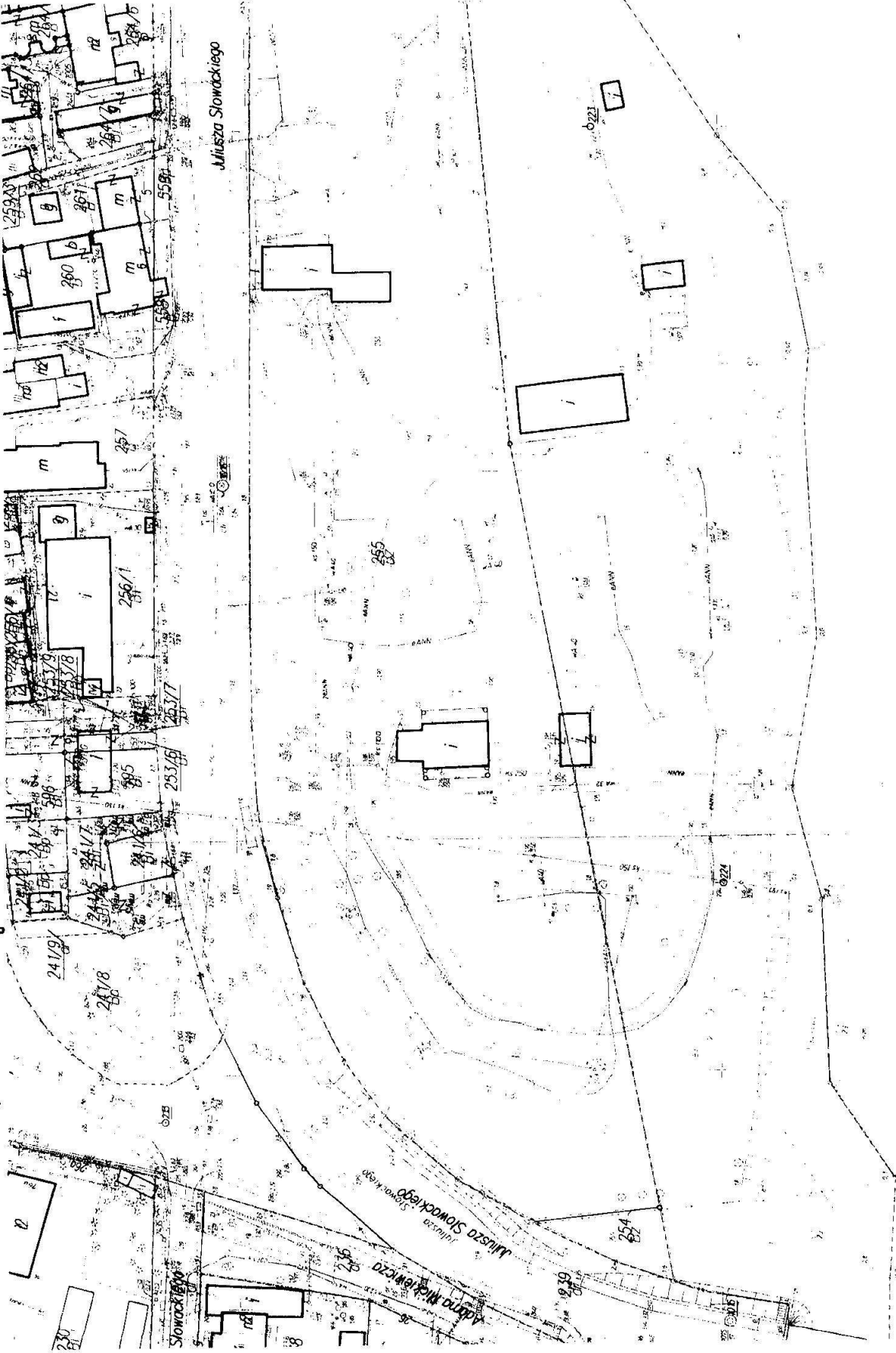
**DZIERŻAWCA**

.....

.....

(podpis czytelny)

Łącznik nr 2 do ogólniejsza Atanony Kamieńskiego z dnia 05.06.2009 r. Nr Gm. ADC-302- 01081091D2



rzeka Dziwna