UMOWA DZIERŻAWY
Nr …/SP/NiI/2019

Zawarta w dniu …… 2019 r. w Gryficach pomiędzy:
Ryszardem Chmielowiczem Starostą Powiatu Gryfickiego – działającym w imieniu Skarbu Państwa, z siedzibą przy Pl. Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice
zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym",
a
……..
zwanych w treści umowy „Dzierżawcami"
o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawcy przyjmują grunt o powierzchni 435 m^2, stanowiący część działki nr 424/8 o pow. całkowitej 0,9421 ha, będącej własnością Skarbu Państwa, położonej w obrębie Rzęskowo, gmina Gryfice, zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy, stanowiącym jej integralną część.
2. Dzierżawcy oświadczają, że przedmiot dzierżawy znajduje się w ich posiadaniu.
3. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy i będącego jej integralną częścią.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy przeznacza się na drogę dojazdową, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oznaczonych nr działek 424/14 i 424/21, położonych w obrębie Rzęskowo, gmina Gryfice.
2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wymaga zgody Wydzierżawiającego.

§ 3

1. Wszelkie nakłady ponoszone przez Dzierżawców na przedmiot dzierżawy, bez względu na ich rodzaj, w tym w szczególności na utrzymanie stanu nieruchomości oraz na podwyższenie jej wartości, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
2. Po wygaśnięciu niniejszej umowy z jakiekolwiek przyczyny nakłady, o których mowa w ust. 1 nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wydzierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1. Stosownie do postanowień zdania pierwszego Wydzierżawiający jest także zwolniony z obowiązku zapłaty równowartości tych nakładów.

§ 4

1. Dzierżawcy zobowiązują się płacić Wydzierżawiającemu czynsz roczny płatny każdego roku w wysokości 1.455,00 zł (słownie: jeden tysiąc czterysta pięćdziesiąt pięć złotych, 00/100) netto plus podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień wystawienia faktury, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, na rachunek PKO BP S.A. nr 17 1020 2791 0000 7702 0259 4406, w następujący sposób:
   a) za rok 2019 w terminie do 31 lipca 2019 r.,
   b) za pozostałe lata dzierżawy w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

2. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
3. Czynsz określony w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji, począwszy od 01 stycznia 2020 r. o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja czynszu następuje automatycznie i nie wymaga powiadomienia Dzierżawców ani zmiany umowy.
4. W pierwszym i ostatnim roku kalendarzowym trwania umowy dzierżawy Dzierżawcy zobowiązani są zapłacić Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy w danym roku.
5. W przypadku zapłaty po terminie, o którym mowa w ust. 1 Wydzierżawiający naliczy Dzierżawcom odsetki ustawowe.
6. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu na który została zawarta, niezależnie od przyczyn rozwiązania, Dzierżawcy zobowiązani są zapłacić Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu najmu w danym roku kalendarzowym.

§ 5

1. Dzierżawcy zobowiązują się utrzymać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Po wygaśnięciu umowy, Dzierżawcy zobowiązani są niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym wolny od osób i rzeczy. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron albo w drodze wypowiedzenia którejkolwiek ze stron postanowienia zdania poprzedniego stosuje się odpowiednio. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu nastąpi w dniu zakończenia okresu dzierżawy bądź w dniu, w którym umowa dzierżawy wygaśnie bądź zostanie rozwiązana z innych przyczyn. Dzierżawcy zobowiązani są w drodze faxu, dzień przed wydaniem nieruchomości, potwierdzić swoją gotowość do wydania nieruchomości Wydzierżawiającemu.
3. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W wypadku nieobecności Dzierżawców w dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiający niniejszą umową dzierżawy wyznacza Dzierżawcom dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu.
4. W przypadku nie wykonania obowiązku wskazanego w ust. 2 lub 3, Dzierżawcy zobowiązani będą do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu w wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
5. Po upływie terminu wskazanego w ustępach poprzedzających Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu i może na koszt Dzierżawców usunąć z przedmiotu dzierżawy wszelkie rzeczy bez względu na to czyją stanowią własność i oddać je na przechowanie, na koszt Dzierżawców lub pozostawić złożone w przedmiocie dzierżawy rzeczy i żądać zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4.
6. W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu usterek, wad lub uszkodzeń, Dzierżawcy usuną je na swój koszt

w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wydzierżawiający może zlecić usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawców.

7. Za każdy dzień usuwania wad, usterek i uszkodzeń nieruchomości, Dzierżawcy zapłacą Wydzierżawiającemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości określonej w ust.4.
8. Wydzierżawiający może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu dzierżawy wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawców bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego w przedmiocie dzierżawy i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 6

Dzierżawcy są odpowiedzialni za stan nieruchomości i bezpieczeństwo osób trzecich na terenie dzierżawionej nieruchomości, a także za rzeczy znajdujące się w obrębie przedmiotu dzierżawy.

§ 7

Dzierżawcy mogą poddzierżawiać lub oddawać do bezpłatnego używania części przedmiotu dzierżawy tylko za uprzednią pisemną zgodą Wydzierżawiającego na zasadach i warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych w formie pisemnej pomiędzy stronami umowy.

§ 8

Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony od dnia … maja 2019 r. do dnia … maja 2024 r.

§ 9

1. Umowa dzierżawy może być wypowiedziana przez Wydzierżawiającego przed upływem terminu na który została zawarta w następujących przypadkach:
    1) gdy nieruchomość jest niezbędna na cele szczególnie ważne dla gospodarki narodowej, których w dniu podpisania umowy nie można było przewidzieć,
    2) gdy nieruchomość jest niezbędna na cele realizowane przez Wydzierżawiającego na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego,
    3) oddania przedmiotu dzierżawy do korzystania osobie trzeciej na jakiejkolwiek podstawie prawnej bez zgody Wydzierżawiającego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wydzierżawiający.
    4) rozpoczął prowadzenie innej działalności niż określona w umowie,
2. W razie wypowiedzenia umowy przez Wydzierżawiającego lub przez Dzierżawców, Dzierżawcom nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych nakładów bez względu na ich rodzaj na przedmiot dzierżawy ani roszczenie o zapłatę ich równowartości.
3. W przypadku rozwiązania umowy za wypowiedzeniem w przypadkach określonych w ust. 1 pkt 3 i 4 Dzierżawcy zapłacą Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego.
4. W przypadku konieczności rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym przez Wydzierżawiającego z przyczyn opisanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, Dzierżawcy ponoszą odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści, w szczególności z tytułu utraconego czynszu dzierżawnego i innych płatności ciążących na Dzierżawcach, które Wydzierżawiający mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, za czas trwania umowy.

§ 10

1. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy ponoszą Dzierżawcy. Dzierżawców obciążają również wszelkie opłaty publicznoprawne, w szczególności: podatek od nieruchomości, itp.
2. Dzierżawcy zobowiązani są do utrzymania czystości i porządku na terenie wydzierżawianym, z tego tytułu ponoszą opłaty za wywóz nieczystości stałych i płynnych, itp.
3. Koszty dostaw mediów obciążają Dzierżawców na podstawie zawartych umów z dostawcami.

§ 11

Wydzierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli dzierżawionej nieruchomości, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawców na piśmie, na 7 dni przed planowaną kontrolą.

§ 12

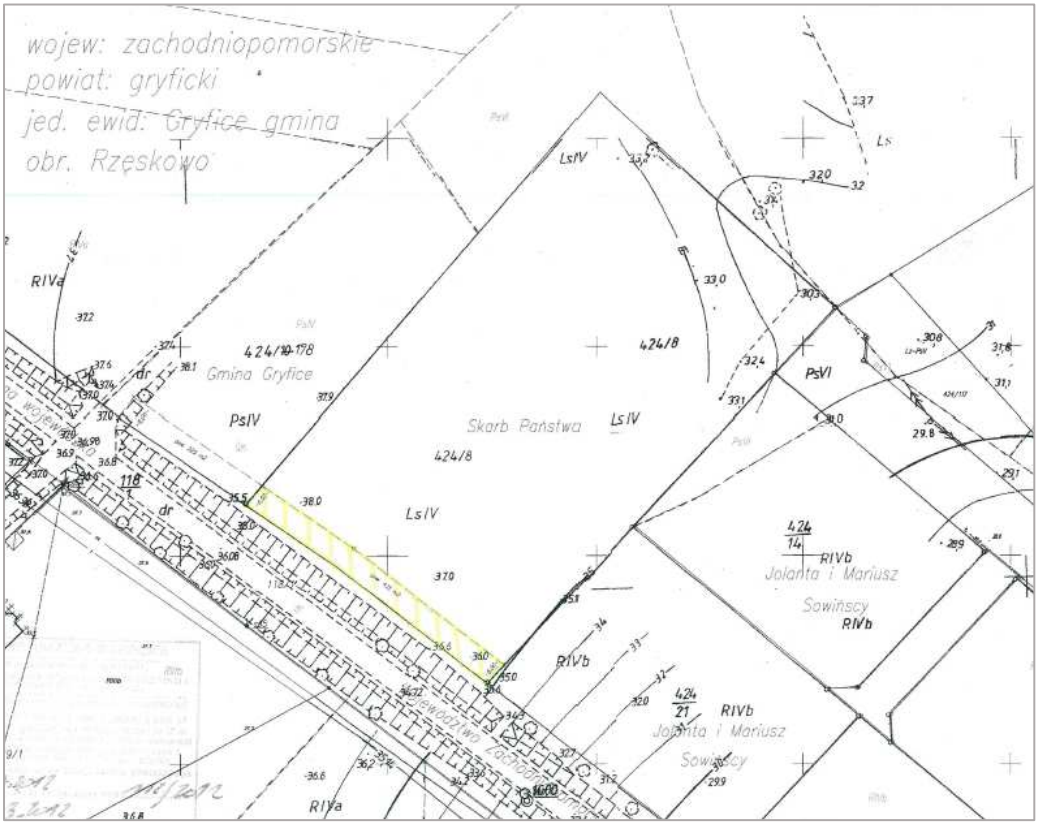
1. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. W każdym przypadku zastrzeżenia w niniejszej umowie na rzecz Wydzierżawiającego kary umownej Wydzierżawiający może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny rzeczowo właściwy ze względu na położenie nieruchomości. Jednakże Wydzierżawiający może wytoczyć powództwo także przed sądem rzeczowo właściwym ze względu na siedzibę Dzierżawców.
4. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym lub kurierem na adres wskazany w umowie. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub w innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach każda ze stron jest zobowiązana powiadomić drugą stronę pisemnie w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie nie powiadomienia o zmianie adresu lub też innych wymienionych wyżej zmian przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia woli w niej zawarte jako złożone drugiej stronie.

§ 13

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający Dzierżawca

Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy