

UMOWA DZIERŻAWY Nr

Zawarta w dniu .....w Gryficach pomiędzy:  
Skarbem Państwa, w imieniu którego działa Kazimierz Sać – Starosta Powiatu Gryfickiego  
z siedzibą w Gryficach przy ul. Plac Zwycięstwa 37,  
zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a

.....  
zwanym w treści umowy „Dzierżawcą”  
o następującej treści:

§ 1

- 1.Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa, położoną w pasie technicznym wybrzeża w obrębie Niechorze, gm. Rewal, składającą się z części działek nr 911/5 (morska przystań rybacka) i 911/23 o łącznej pow. 700 m<sup>2</sup>, zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.
- 2.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 prowadzenie sezonowej działalności gospodarczej (handlowo-usługowej).
- 2.Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wymaga zgody Wydzierżawiającego.

§ 3

- 1.Wszelkie nakłady ponoszone przez Dzierżawcę na utrzymanie stanu nieruchomości oraz na podwyższenie jej wartości wymagają zgody Wydzierżawiającego.
- 2.Nakłady nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wydzierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1.

§ 4

- 1.Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz roczny płatny każdego roku w wysokości ..... zł (słownie: ..... ) netto plus 22% podatek VAT co daje łącznie kwotę ..... zł (słownie: ..... ) brutto, w dwóch równych ratach:
  - 1) pierwsza rata płatna do 31 maja;
  - 2) druga rata płatna do 30 września.
- 2.Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
- 3.Zapłata następować będzie na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego na 14 dni przed terminem płatności, na jego rachunek bankowy wskazany w fakturze.
- 4.Czynsz określony w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji, począwszy od 1 stycznia 2011 r. o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
- 5.W pierwszym i ostatnim roku kalendarzowym trwania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy w danym roku, na podstawie faktury VAT wystawionej na 14 dni przed terminem płatności.
- 6.W przypadku zapłaty po terminie o którym mowa w ust. 1, 2 i 5 Wydzierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe.

7.W przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu na który została zawarta, niezależnie od przyczyn rozwiązania Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy w danym roku kalendarzowym.

#### § 5

1.Tytułem zabezpieczenia pokrycia niedokonanych przez dzierżawcę wpłat należnych z umowy, Dzierżawca składa zabezpieczenie w formie ..... na kwotę ..... zł (słownie: .....).

2.Zabezpieczenie wymienione w ust. 1 Dzierżawca jest zobowiązany złożyć przed zawarciem umowy.

3.Zwrot niewykorzystanego zabezpieczenia nastąpi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia umowy i przekazania nieruchomości Wydierżawiającemu.

#### § 6

1.Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

2.Po wygaśnięciu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym i wolnym od rzeczy ruchomych Dzierżawcy, a nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy nie podlegają zwrotowi.

3.W przypadku nie wykonania obowiązku wskazanego w ust.2, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu, określonej w § 4 ust. 1 w przeliczeniu na każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

4.W przypadku nie usunięcia przez Dzierżawcę do dnia wygaśnięcia umowy dzierżawy wszystkich ruchomości stanowiących własność Dzierżawcy i nie uporządkowania terenu, Wydierżawiający wykona to we własnym zakresie na koszt Dzierżawcy.

#### § 7

Dzierżawca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo osób trzecich na terenie dzierżawionej nieruchomości.

#### § 8

Dzierżawca może poddzierżawić lub oddawać do bezpłatnego używania części przedmiotu dzierżawy tylko za zgodą Wydierżawiającego na zasadach i warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy stronami umowy.

#### § 9

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, tj. do dnia ..... 2013 r., z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej w miesiącach: maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, październik.

#### § 10

1.Umowa dzierżawy może być wypowiedziana przez Wydierżawiającego przed upływem terminu na który została zawarta w przypadkach, gdy nieruchomość jest niezbędna na cele szczególnie ważne dla gospodarki narodowej, których w dniu podpisania umowy nie można było przewidzieć.

2.Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy również gdy nieruchomość wykorzystywana jest niezgodnie z przeznaczeniem określonym w §2 oraz gdy zagospodarowanie nieruchomości lub prowadzona działalność naruszają prawo.

3.W razie wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego w przypadkach, o których mowa ust. 2 lub przez Dzierżawcę, Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy.

4. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę, niezależnie od postanowień określonych powyżej, w razie zwłoki w płatności czynszu wynoszącej nie mniej niż 2 miesiące oraz naruszenia warunków umowy przez Dzierżawcę, w takim przypadku Dzierżawcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot umowy.

5. Umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku przejęcia przez Gminę Rewal działki nr 911/5 w trybie art. 24 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich, a Dzierżawcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.

#### § 11

1. Koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy ponosi Dzierżawca. Dzierżawcę obciążają również wszelkie opłaty publicznoprawne, w szczególności: podatek od nieruchomości, opłaty miejscowe itp.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku na terenie dzierżawionym, z tego tytułu ponosi opłaty za wywóz nieczystości stałych i płynnych, itp.

3. Koszty dostaw mediów obciążają Dzierżawcę na podstawie zawartych umów z dostawcami.

#### § 12

W ramach wykonywania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania:

- 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 59),
- 2) ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich RP i administracji morskiej (art. 37 i 42),
- 3) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (art. 82 i 122),
- 4) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 5) Zarządzenia Porządkowego nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 16 lutego 2005 r. w sprawie ochrony terenów pasa technicznego (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 21 poz. 373),
- 6) Zarządzenia Porządkowego nr 4 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 17 września 2002 r. Przepisy portowe (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 67 poz. 1429 z późn. zm.).

#### § 13

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

2. Prawo kontrolowania w zakresie sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy przysługuje także pracownikom Urzędu Morskiego w Szczecinie.

#### § 14

W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 15

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 16

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

Wydzierżawiający

Dzierżawca