

UMOWA DZIERŻAWY Nr/...../...../2019

zawarta w dniu 2019 r. w Gryficach pomiędzy:

Skarbem Państwa, w imieniu którego działa:

Ryszard Chmielowicz – 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 do korzystania część nieruchomości zabudowanej o nr działki 10/6 obr. Mrzeżyno 1 o powierzchni 525 m² będącej własnością Skarbu Państwa. Teren jest zabudowany budynkiem byłej strażnicy, położony w pobliżu skarpy, z widokiem na morze, w pasie technicznym wybrzeża. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KW SZ1G/00041979/3. Teren jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego, oznaczony symbolem LP.04 – tereny zieleni leśnej o funkcji ochronnej – leśny park zdrojowy na wydmie. Strefa ciszy, zakaz stosowania urządzeń nagłaśniających. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i elementów zagospodarowania związanych z obsługą terenu. W miejscach wskazanych w rysunku planu dopuszcza się lokalizacje zabudowy – lekkich parkowych pawilonów, związanych z obsługą zejść na plażę. Budynek nie jest użytkowany, wymaga remontu. Nie posiada przyłączy dostarczających media w tym sanitarnych (instalacji kanalizacyjnej). Dostęp komunikacyjny wyłącznie droga leśną – zejście na plażę. Teren położony jest w pobliżu skarpy, z widokiem na morze, w pasie technicznym wybrzeża, przy zejściu plażowym.
2. Przedmiot dzierżawy opisany w ust 1 został zobrazowany i opisany w załączniku nr 1 do umowy, stanowiącym jej integralną część.
3. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy i będącego jej integralną częścią.
4. Rodzaj prowadzonej działalności zgodnej z § 2 ust 1 Dzierżawca uzgodni z Urzędem Morskim w Szczecinie.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na prowadzenie działalności **handlowo – usługowej z wykluczeniem funkcji hotelowej, zakwaterowania turystycznego, letniskowej i mieszkalnej zgodnej z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.**
2. Dzierżawca niniejszym potwierdza, że przedmiot dzierżawy nadaje się do umówionego użytku i nie zgłasza w tym zakresie zastrzeżeń.
3. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wymaga zgody Wydzierżawiającego oraz Urzędu Morskiego w Szczecinie.

§ 3

1. Dzierżawcę obowiązuje zakaz samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu.
2. Dzierżawcę obowiązuje zakaz usuwania drzew i krzewów bez stosownych pozwoleń.
3. Prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie może wiązać się z organizacją miejsc

noclegowych - hotelowych, zakwaterowania turystycznego, letniskowych i mieszkalnych.

§ 4

1. Wszelkie nakłady ponoszone przez Dzierżawcę na remonty i utrzymanie stanu nieruchomości oraz na podwyższenie jej wartości wymagają zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Nakłady nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wydierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1, albo gdy Wydierżawiający nie będzie żądał przywrócenia stanu poprzedniego. Wydierżawiający nie jest także zobowiązany do zapłaty równowartości poniesionych nakładów. Przez nakłady, o których mowa w zdaniach poprzedzających należy rozumieć w szczególności wszelkie nakłady konieczne oraz ulepszenia przedmiotu dzierżawy.
3. Nakłady nie podlegają również zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron przed upływem terminu, na który została zawarta.
4. Dzierżawca ograniczy poziom ponoszonych nakładów do wysokości niezbędnej dla prowadzenia działalności.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz roczny płatny każdego roku w wysokości zł (*słownie: złotych, 00/100*) netto plus należny podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień wystawienia faktury, w dwóch równych ratach:
 - a. pierwsza rata płatna do 31 marca każdego roku;
 - b. druga rata płatna do 30 września każdego roku; poczynając od 2020 roku.
2. W ostatnim roku trwania umowy czynsz płatny będzie jednorazowo w terminie do dnia
3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
4. Czynsz określony w ust.1 ulega automatycznie corocznej waloryzacji, począwszy od dnia 1 stycznia 2020 r. o wskaźnik zmian cen nieruchomości za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku nieogłoszenia wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zwaloryzowany czynsz w nowej wysokości będzie należny Wydierżawiającemu za cały rok, w którym dokonano waloryzacji. Podstawą kolejnych waloryzacji jest wysokość czynszu po waloryzacji. Waloryzacja następuje automatycznie i nie wymaga zmiany umowy ani powiadamiania Dzierżawcy.
5. W pierwszym i ostatnim roku kalendarzowym trwania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu trwania dzierżawy w danym roku.
6. W przypadku zapłaty po terminie, o którym mowa w ust.1 i 2 w zw. z ust.3 Wydierżawiający 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.
8. Faktyczne zaprzestanie przez Dzierżawcę prowadzenia działalności w przedmiocie

Dzierżawy nie oznacza w żadnym razie wygaśnięcia stosunku dzierżawy i wygaśnięcia wymagalności czynszu i wszelkich opłat za kolejne okresy obowiązywania Umowy.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w tym pokrycia niedokonanych wpłat należnych z tytułu umowy, bezumownego korzystania z nieruchomości jak również zapłaty odsetek i innych należności ubocznych, a także kar umownych Dzierżawca ustanowi zabezpieczenie w formie */np: gotówki, hipoteki, gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej/* na kwotę (wartość wylicytowanej kwoty rocznego czynszu dzierżawy powiększonej o 10 %,).....zł (*słownie: złotych, 00/100*).
2. Zabezpieczenie wymienione w ust.1 Dzierżawca jest zobowiązany złożyć w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.
3. Wydzierżawiający zobowiązuje się złożyć Dzierżawcy stosowne oświadczenie co do zniesienia zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, o ile Dzierżawca w tym okresie złoży Wydzierżawiającemu środki na pokrycie kosztów złożenia takiego oświadczenia oraz wyda przedmiot dzierżawy, nie będzie zalegał względem Wydzierżawiającego z jakimikolwiek płatnościami oraz zapłaci Wydzierżawiającemu ewentualne odszkodowanie w pełnej wysokości. Zwrot zabezpieczenia ustanowionego w formie gotówki nastąpi w kwocie nominalnej w terminie 30 dni po zaspokojeniu wszelkich roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
2. W dniu następującym po dniu ustania obowiązywania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym wolny od osób i rzeczy.
3. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron albo w drodze wypowiedzenia którejkolwiek ze stron postanowienia zdania poprzedniego stosuje się odpowiednio. Dzierżawca zobowiązany jest poinformować na piśmie o terminie i godzinie wydania nieruchomości Wydzierżawiającemu. Dopuszcza się również formę uzgodnienia terminu wydania nieruchomości telefonicznie lub e-mailem z pracownikami Wydziału Nieruchomości i Inwestycji Starostwa Powiatowego w Gryficach.
4. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W wypadku nieobecności Dzierżawcy w dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiający niniejszą umową dzierżawy wyznacza Dzierżawcy dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu.
5. W przypadku nie wykonania obowiązku wskazanego w ust. 2 lub 3, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu w wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, proporcjonalnie za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
6. Po upływie terminu wskazanego w ustępach poprzedzających Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu i może na koszt Dzierżawcy usunąć z przedmiotu dzierżawy wszelkie rzeczy bez względu na to czyją stanowią własność i oddać je na przechowanie na koszt Dzierżawcy lub pozostawić

złożone w przedmiocie dzierżawy rzeczy i żądać zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 5.

7. W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania przedmiotu dzierżawy Wyzierzawiającemu usterek, wad lub uszkodzeń, Dzierżawca usunie je na swój koszt w terminie wskazanym przez Wyzierzawiającego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wyzierzawiający może zlecić usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy.
8. Za każdy dzień usuwania wad, usterek i uszkodzeń, Dzierżawca zapłaci Wyzierzawiającemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości określonej w ust. 5.
9. Wyzierzawiający może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu dzierżawy wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 8

Dzierżawca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo wszelkich osób na terenie dzierżawionej nieruchomości, a także za rzeczy znajdujące się w obrębie przedmiotu dzierżawy.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonania w terminie 14 dni od daty rozpoczęcia działalności gospodarczej na przedmiocie dzierżawy:
 - 1) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - 2) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności,
2. Dzierżawca zobowiązuje się do każdorazowego powiadomienia Wyzierzawiającego o zawartych polisach ubezpieczeniowych.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do odnawiania ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przez czas trwania umowy i przenoszenia praw z polis ubezpieczeniowych na Wyzierzawiającego.
4. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w ustępach poprzedzających ust.1 i ust.3, Wyzierzawiający może ubezpieczyć przedmiot dzierżawy i obciążyć tym kosztem Dzierżawcę lub wypowiedzieć umowę i żądać zapłaty kary umownej, o której mowa w §12 ust.3.

§ 10

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

§ 11

Umowa zostaje zawarta **na okres 5 lat** począwszy od dnia jej zawarcia.

§ 12

1. Umowa dzierżawy może być wypowiedziana przez Wyzierzawiającego 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 lub na cele statutowe lub ustawowe Wyzierzawiającego,
 - 2) na żądanie Urzędu Morskiego w Szczecinie w związku ze spodziewanym wystąpieniem zagrożenia dla życia lub zdrowia osób lub mienia, lub brakiem uzyskania decyzji o których mowa w §14 ust. 1 pkt. 3,

- 3) uchybienia obowiązkowi ustanowienia zabezpieczenia w postaci i w terminie wskazanym w §6, naruszenia któregokolwiek z obowiązków opisanych w §14 niniejszej umowy, uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli, o której mowa w §15,
 - 4) bez zgody Wyzierzawiającego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wyzierzawiający, poddzierzawił lub oddał do bezpłatnego użytkowania przedmiot dzierżawy osobie trzeciej,
 - 5) rozpoczął prowadzenie innej działalności niż określona w Umowie,
 - 6) gdy zajdzie ważna przyczyna,
 - 7) nie przestrzegania zasad korzystania z przedmiotu dzierżawy opisanych § 14.
2. W razie wypowiedzenia umowy przez Wyzierzawiającego lub przez Dzierżawcę. Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych nakładów (ulepszeń) na przedmiot dzierżawy ani roszczenie o zwrot ich równowartości.
 3. W przypadku rozwiązania umowy za wypowiedzeniem w przypadkach określonych w ust. 1 pkt 3, 4 i 5 Dzierżawca zapłaci Wyzierzawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawy wyliczonego proporcjonalnie do czasu, w którym nastąpiły określone przypadki ust. 1 pkt 3, 4, 5.
 4. W przypadku konieczności rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym przez Wyzierzawiającego z przyczyn opisanych w ust.1 niniejszego paragrafu, Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści, w szczególności z tytułu utraconego czynszu dzierżawy i innych płatności ciężących na Dzierżawcy, które Wyzierzawiający mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, za czas trwania umowy.

§ 13

1. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy ponosi Dzierżawca. Dzierżawcę obciążają również wszelkie opłaty publicznoprawne, w szczególności: podatek od nieruchomości, 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 doprowadzenia infrastruktury oraz dostawy mediów obciążają Dzierżawcę .

§ 14

W ramach wykonywania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. przestrzegania i zrealizowania obowiązków zawartych w piśmie Urzędu Morskiego w Szczecinie znak: GPG II 6073.Tr.3.4.18 z dnia 17 sierpnia 2018 r., stanowiącym załącznik nr 3, na które składają się:
 - a) zakaz samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu, w tym usuwanie drzew i krzewów,
 - b) użytkowanie terenu pasa technicznego zgodnie z obowiązującym prawem, w szczególności z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i Administracji morskiej (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz 2205 z późn. zm.),
 - c) obowiązek uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie sposobu zagospodarowania terenu celem uzyskania decyzji na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne, załączając do wniosku stosowne dokumenty m. in.: sposób zagospodarowania dzierżawionego obszaru, posadowienie

- tymczasowych obiektów budowlanych, aktualną mapę sytuacyjno-wysokościową z naniesionym sposobem zagospodarowania terenu, prawo do dysponowania terenem lub przyrzeczenie tego prawa, opłatę skarbową w razie potrzeby pełnomocnictwo,
- d) bezwzględne zaprzestanie działalności i opuszczenie budynku i przedmiotu dzierżawy w przypadku zagrożenia katastrofą budowlaną wywołaną erozją morską i osuwaniem mas ziemnych,
 - e) wykonanie na własny koszt wszystkich ewentualnych prac i zrzeka się prawa do zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości,
 - f) wykonania corocznie przeglądów stanu technicznego obiektów znajdujących się w pobliżu skarpy klifu, ze szczególnym uwzględnieniem stateczności skarpy klifu a kopie opracowania prześle do Urzędu Morskiego w Szczecinie jako załącznik do wniosku o którym mowa w pkt 3,
 - g) zakaz lokalizowania na przedmiocie dzierżawy nowych, stałych obiektów budowlanych,
 - h) lokalizowanie tymczasowych obiektów min. 5 metrów od krawędzi skarpy, na terenie oznaczonym Bi, zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - i) zakaz przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy istniejącego kubaturowego obiektu budowlanego (z wyłączeniem remontu obiektu),
 - j) w przypadku podłączenia przyłączy wodno-kanalizacyjnych, dzierżawca zobowiązany będzie załączyć do wniosku, o którym mowa w pkt 3, dokumenty zezwalające na użytkowanie wody i wskazujące sposób odprowadzania nieczystości z obiektu,
 - k) prowadzenie działalności nie związanej z organizacją bazy noclegowej,
 - l) przyjęcie do wiadomości, że w uzasadnionych przypadkach, np. w związku z prowadzonymi pracami na obszarze pasa technicznego, ze względów bezpieczeństwa, Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie ma prawo odmówić wydania zgody na zajęcie terenu lub żądać bezwarunkowego udostępnienia lub opuszczenia dzierżawionej nieruchomości, bądź przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.
2. przestrzegania przepisów Zarządzenia Porządkowego nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2015 r. stanowiącego załącznik nr 4, oraz następujących zarządzeń przyjętych w tym zakresie w kolejnych latach trwania umowy,
 3. wskazania i zagwarantowania dojścia do pasa technicznego służbom Urzędu Morskiego w Szczecinie w przypadku konieczności wykonania prac wynikających z zadań statutowych administracji morskiej.
 4. przestrzegania przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r. poz. 1566) dotyczących spraw gospodarowania obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w tym obszarze pasa technicznego oraz uzyskania stosownych decyzji Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wody Polskie, ul. Tama Pomorzańska 13 a, 70-030 Szczecin.

§ 15

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

2. Prawo przeprowadzenia kontroli wynajmowanej nieruchomości przysługuje również pracownikom Urzędu Morskiego w Szczecinie.

§ 16

1. W sprawach nie uregulowanych Umową zastosowanie ma kodeks cywilny.
2. W każdym przypadku zastrzeżenia w niniejszej umowie na rzecz Wydierżawiającego kary umownej Wydierżawiający 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.
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 niepowiadomienia 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 w dniu podjęcia korespondencji.

§ 17

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach .

Podpisy

WYDIERŻAWIAJĄCY Ryszard Chmielowicz – Starosta Powiatu Gryfickiego

DZIERŻAWCA