



## STAROSTA POWIATU GRYFICKIEGO

w oparciu o art. 38 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2021 poz. 1899 ze zm.).

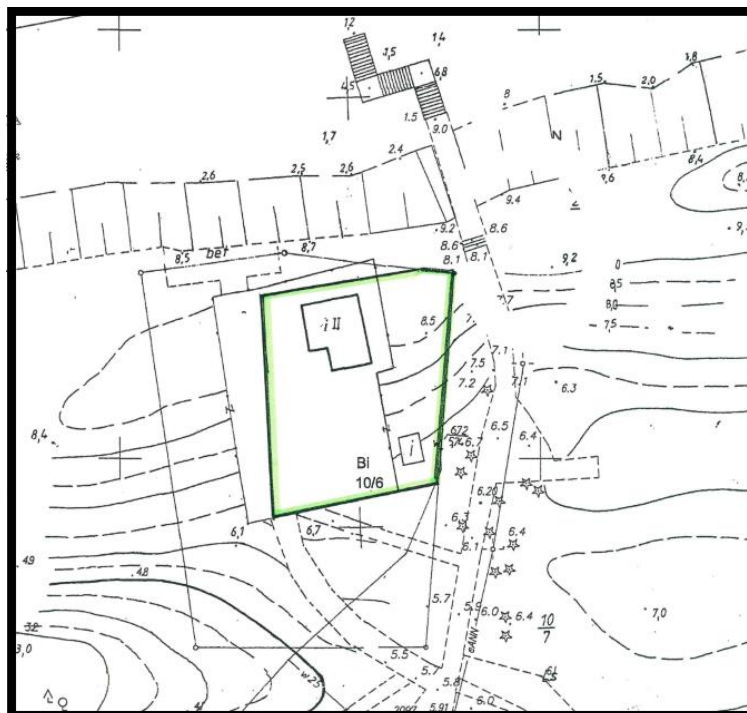
**ogłasza II przetarg ustny nieograniczony na dzierżawę do 28.10.2025r. nieruchomości  
zabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa  
położonej przy zejściu na plażę w Mrzeżynie**

**Przetarg odbędzie się 11 marca 2022 r. o godz. 12<sup>00</sup>**

w siedzibie Starostwa Powiatowego w Gryficach, Plac Zwycięstwa 37, III piętro, pok. 315.

**Termin wpłaty wadium do dnia 7 marca 2022 r.**

Przedmiotem przetargu jest część nieruchomości zabudowanej o nr działki 10/6 obr. Mrzeżyno 1 o powierzchni 525 m<sup>2</sup> będącej własnością Skarbu Państwa. Teren jest zabudowany budynkiem byłej strażnicy. 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 lokalizację zabudowy – lekkich parkowych pawilonów, związanych z obsługą zejść na plażę.** Budynek nie jest użytkowany, wymaga remontu. Nie posiada przyłączy sanitarnych (instalacji kanalizacyjnej), dostęp komunikacyjny wyłącznie droga leśną. Teren położony jest w pobliżu skarpy, z widokiem na morze, w pasie technicznym wybrzeża, przy zejściu plażowym. Nieruchomość nie jest obciążona. Umowa dzierżawy będzie uprawniała do korzystania z nieruchomości na **handel i gastronomię z wykluczeniem funkcji zakwaterowania turystycznego, letniskowej i mieszkalnej.**



**Cena wywoławcza rocznego czynszu dzierżawy brutto – 20 000,00 zł**

**Wadium wynosi 4 000,00 zł**

**Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie w terminie do 7 marca 2021 r. wadium w formach wskazanych w § 4 ust.3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r.**

w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 1490 ze zm.). W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu, wpłaty należy dokonać przelewem na konto Starostwa Powiatowego w Gryficach nr **03 1020 2791 0000 7602 0259 4125** prowadzone przez Bank PKO BP SA, w wyżej wskazanym terminie. Dniem dokonania wpłaty jest dzień uznania środków na rachunku Starostwa Powiatowego w Gryficach. Wpłata wadium przez uczestnika stanowi potwierdzenie przyjęcia warunków przetargu, zapoznania się z dodatkowymi informacjami o przedmiocie przetargu, umową dzierżawy oraz zgodę na zawarcie umowy dzierżawy o załączonej treści. Osoby dokonujące wpłaty wadium przystępujące do przetargu powinny posiadać dokument potwierdzający tożsamość.

W przypadku osób prawnych wymagany jest aktualny wypis z właściwego dla siedziby oferenta krajowego rejestru sądowego lub inny dokument urzędowy określający status prawny oferenta, sposób reprezentacji, a także imiona i nazwiska osób ustanowionych do reprezentacji.

W przypadku ustanowienia pełnomocnika przez osobę fizyczną wymagane jest pełnomocnictwo. Powyższe dokumenty powinny być okazane Komisji Przetargowej bezpośrednio przed rozpoczęciem przetargu. Umowa dzierżawy może być zawarta wyłącznie z podmiotem, który przetarg wygra. Warunkiem umowy dzierżawy będzie złożenie przez dzierżawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie hipoteki lub gotówki na wartość wylicytowanej kwoty rocznego czynszu dzierżawy powiększonej o 10%, tytułem zabezpieczenia pokrycia niedokonanych przez dzierżawcę wpłat należnych z umowy, bezumownego korzystania z nieruchomości, jak również zapłaty odsetek i innych należności ubocznych na czas trwania umowy.

Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu dzierżawy nieruchomości. Wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu, przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, podlega zwrotowi niezwłocznie po wpłaceniu kwoty równej wymaganej wysokości czynszu dzierżawy.

Wadium ulega przepadkowi, jeżeli oferent, który wygra przetarg uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy w wyznaczonym miejscu i czasie.

Ogłoszenie o przetargu wywieszone zostało na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Gryficach przy Placu Zwycięstwa 37 i przy ul. Dworcowej 23 oraz dostępne jest na stronie internetowej [www.gryfice.pl](http://www.gryfice.pl), a także w Biuletynie Informacji Publicznej <http://spow.gryfice.ibip.pl>.

Dodatkowe informacje można uzyskać w Wydziale Nieruchomości i Inwestycji Starostwa Powiatowego w Gryficach, ul. Dworcowa 23, I piętro, pok. 12, 13 lub telefonicznie pod nr 913842407.

## UMOWA DZIERŻAWY Nr ...../...../.....

zawarta w dniu ..... 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 m<sup>2</sup> będącej własnością Skarbu Państwa. Teren jest zabudowany budynkiem byłej strażnicy. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KW SZ1G/00041979/3. Teren jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego, oznaczony symbolem LP.04 i został przeznaczony na 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 **handel i gastronomię z wykluczeniem funkcji 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 ..... każdego roku;
  - b. druga rata płatna do ..... każdego roku;  
poczynając od ..... roku.
2. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
3. Czynsz określony w ust.1 ulega automatycznie corocznej waloryzacji, począwszy od dnia 1 stycznia 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.
4. 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.
5. W przypadku zapłaty po terminie, o którym mowa w ust.1 w zw. z ust.2 Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe.
6. 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.
7. 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 lub hipoteki, /* 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. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającemu środki na pokrycie kosztów złożenia takiego oświadczenia oraz wyda przedmiot dzierżawy, nie będzie zalegał względem Wyzierżawiającego z jakimikolwiek płatnościami oraz zapłaci Wyzierżawiającemu ewentualne odszkodowanie w pełnej wysokości. Zwrot zabezpieczenia ustanowionego w formie gotówki nastąpi w kwocie nominalnej w terminie 30 dni po zaspokojeniu wszelkich roszczeń Wyzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. W dniu następującym po dniu ustania obowiązywania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym 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 Wyzierżawiającemu. 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 Wyzierżawiającemu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W wypadku nieobecności Dzierżawcy w dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiający niniejszą umową dzierżawy wyznacza Dzierżawcy dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu.
5. W przypadku nie wykonania obowiązku wskazanego w ust. 2 lub 3, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzierżawiającemu 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 Wyzierżawiający 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 Wydierżawiającemu usterek, wad lub uszkodzeń, Dzierżawca usunie je na swój koszt w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wydierżawiający 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 Wydierżawiającemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości określonej w ust. 5.
9. Wydierżawiający może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu dzierżawy wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego o zawartych polisach ubezpieczeniowych.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do odnawiania ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przez czas trwania umowy i przenoszenia praw z polis ubezpieczeniowych na Wydierżawiającego.
4. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w ustępach poprzedzających ust.1 i ust.3, Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego na zasadach i warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy stronami umowy.

#### § 11

Umowa zostaje zawarta **na okres do 28 października 2025r.** począwszy od dnia jej zawarcia.

#### § 12

1. Umowa dzierżawy może być wypowiedziana przez Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego,
  - 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. c,
  - 3) uchybienia obowiązkowi ustanowienia zabezpieczenia w postaci i w terminie wskazanym w §6, uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli, o której mowa w

§15,

- 4) bez zgody Wyzdierzawiającego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wyzdierzawiający, poddzierżawił 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 Wyzdierzawiającego 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 Wyzdierzawiającemu 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 Wyzdierzawiającego 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 Wyzdierzawiający 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 60731.7.2.19.BŁ(4) z dnia 12 czerwca 2019 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 2020 r. poz 2135 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 zrzeczenia 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 c,
  - g) zakaz lokalizowania na przedmiocie dzierżawy nowych, stałych obiektów budowlanych,
  - h) lokalizowanie tymczasowych obiektów min. 5 metrów od krawędzi skarpy, na terenie oznaczonym B1, 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 c, 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 2021r. poz. 624 ze zm. ) 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. Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli wydierżawianej 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

WYDZIERŻAWIAJĄCY     **Ryszard Chmielowicz – Starosta Powiatu Gryfickiego**

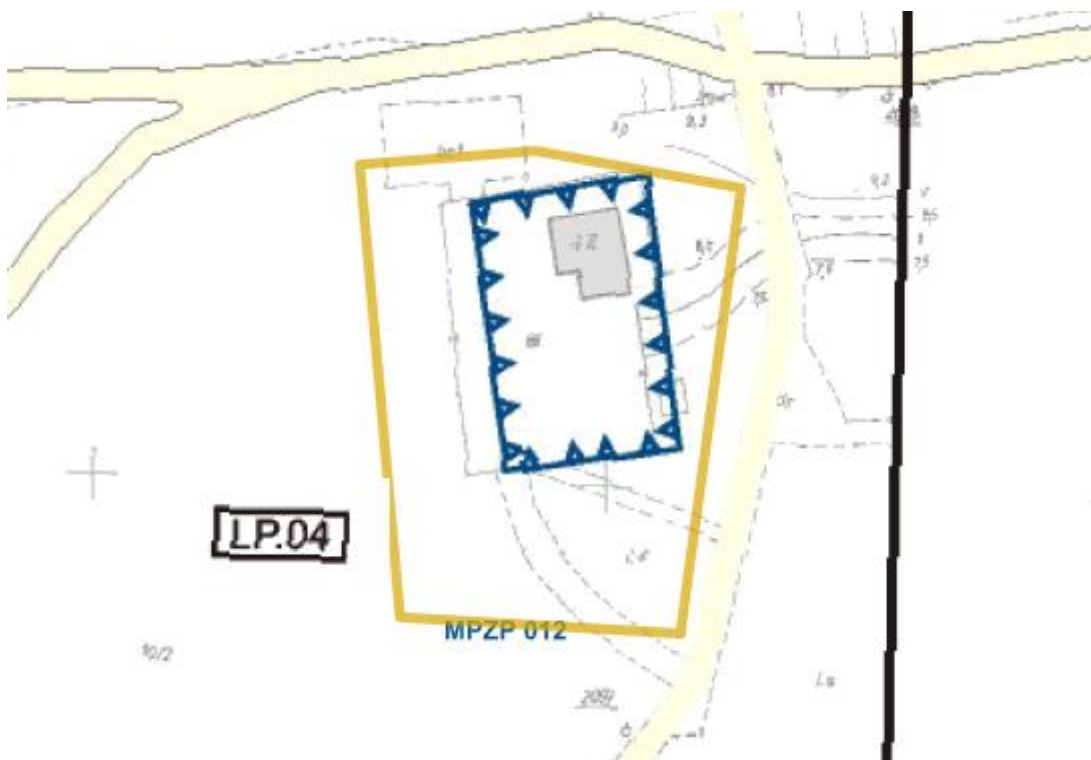
DZIERŻAWCA



Przedmiot dzierżawy oznaczono kolorem zielonym.

Uchwała Nr XV/159/03  
Rady Miejskiej w Trzebiatowie  
z dnia 27 listopada 2003 r.

w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno”



**Dla terenu LP. 04 o powierzchni 19,92 ha ustala się:**

**1. Funkcja terenu.**

Tereny zieleni leśnej o funkcji ochronnej - leśny park zdrojowy na wydmie. Strefa ciszy, zakaz stosowania urządzeń nagłaśniających.

**2. Kształtowanie zabudowy.**

W miejscach wskazanych w rysunku planu dopuszcza się lokalizację zabudowy - lekkich parkowych pawilonów, związanych z obsługą zejść na plażę.

**3. Zasady i warunki parcelacji terenu.**

Zakaz przeprowadzania podziałów terenu.

**4. Sposób zagospodarowania terenu:**

- 1) Zalecane prowadzenie ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu; szczegółowy układ ścieżek do uściślenia w planie urządzeniowym leśnego parku zdrojowego.
- 2) Dopuszcza się lokalizację urządzeń i elementów zagospodarowania związanych z obsługą terenu.
- 3) Teren oznaczony symbolem LP. 04/1 do zagospodarowania na cele leśnego parku zdrojowego po zwolnieniu terenu przez wojsko.

**5. Warunki ochrony**

- 1) Obszar znajduje się w granicach pasa technicznego. Lokalizacja wszystkich obiektów i urządzeń w tych granicach wymaga uzgodnienia z Urzędem Morskim w Szczecinie.
- 2) Teren położony w granicach siedliska przyrodniczego podlegającego ochronie na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz.U. Nr 92 poz. 1029).

Zdjęcia





Źródło: <https://www.youtube.com/watch?v=oVjr8XObGZ4>

Załącznik nr 2 do umowy Nr (protokół zdawczo odbiorczy)



## URZĄD MORSKI W SZCZECINIE

Pl. Stefana Batorego 4, 70-207 Szczecin

tel : +48 91 4342474, fax: +48 91 4344656, e-mail: sekretariat@ums.gov.pl

Znak: GPG-II 60731.7.2.19 Bł.(4)

Szczecin, dnia 12 czerwca 2019 r.

Wasz znak: NI.6845.32.2018  
pismo z dnia 14 maja 2019 r.

**Pan**  
**Ryszard Chmielowicz**  
**Starosta Gryficki**

ul. Zwycięstwa 37  
72-300 Gryfice

dotyczy: dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa, położonej na obszarze pasa technicznego w obrębie ewidencyjnym Mrzeżyno 1

*Szanowny Panie Starosto,*

W odpowiedzi na pismo z dnia 14 maja 2019 r. znak: NI.6845.32.2018 w sprawie dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa położonej w granicach pasa technicznego, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 10/6 z obrębu Mrzeżyno 1, gmina Trzebiatów, o powierzchni 0,0525 ha wraz z posadowionym na niej budynkiem o powierzchni użytkowej 54 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo – gastronomicznej,

działając na podstawie art. 19 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), informuję, iż w zakresie kompetencji Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie opiniuję pozytywnie zamiar zawarcia umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu następujących uwag i warunków:

1. Okres dzierżawy – do 5 lat
2. **Niniejsze uzgodnienie nie jest jednoznaczne z pozwoleniem na zmianę zagospodarowania terenu pasa technicznego.**
3. Obowiązuje zakaz samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu.
4. Użytkowanie terenu pasa technicznego wymaga spełnienia zapisów obowiązującego prawa, w szczególności:
  - art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2214 z późn. zm.),
  - Zarządzenia Porządkowego Nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2015 r. w sprawie ochrony terenów pasa technicznego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 2468).

W związku z powyższym dzierżawca ma obowiązek uzgodnić z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie sposób zagospodarowania powierzchni dzierżawy, celem uzyskania decyzji na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne, załączając do wniosku stosowne dokumenty m. in.: aktualną mapę sytuacyjno –

wysokościową z naniesionym sposobem zagospodarowania terenu, prawo do dysponowania terenem lub przyrzeczenie tego prawa, opłatę skarbową, w razie potrzeby pełnomocnictwo.

5. Jeżeli przedmiotowy teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z jego zapisami.
6. Dzierżawca zobowiązany będzie do bezzwłocznego zaprzestania działalności i opuszczenia budynku w przypadku zagrożenia katastrofą budowlaną wywołaną erozją morską oraz osuwaniem się mas ziemnych.
7. Na obszarze pasa technicznego obowiązuje zakaz organizowania portu / przystani, lokalizowania stałych kubaturowych obiektów budowlanych oraz prowadzenia działalności rybackiej.
8. Zabrania się usuwania drzew i krzewów bez stosownych pozwoleń.
9. Ze względu na usytuowanie obiektu w niewielkiej odległości od niestabilnej skarpy klifu, w strefie bezpośredniego zagrożenia katastrofą budowlaną:
  - zabrania się lokalizowania wszelkich obiektów w obszarze min. 5 m od krawędzi skarpy, celem uniknięcia dodatkowego obciążenia klifu, ewentualne tymczasowe obiekty powinny być lokalizowane w południowej części działki – na obszarze ograniczonym użytkowaniem gruntowym Bi. Nie dopuszcza się lokalizowania nowych, stałych obiektów budowlanych na całym obszarze dzierżawionego terenu,
  - należy corocznie wykonywać przeglądy stanu technicznego obiektu, ze szczególnym uwzględnieniem stateczności skarpy klifu, a kopię opracowania przysyłać do Urzędu Morskiego w Szczecinie (m.in. jako załącznik do wniosku o wydanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego na wykorzystanie pasa technicznego do celów inne niż ochronne),
  - należy wykonać ogrodzenie dzierżawionego terenu od strony północnej zapewniające bezpieczeństwo osób poruszających się po terenie,
  - z uwagi, iż na załączonej mapie zasadniczej brak oznaczenia infrastruktury wodno-kanalizacyjnej (przyłącza) – dzierżawca zobowiązany będzie przedstawić (jako załącznik do wniosku o wydanie decyzji Dyrektora j. w.) pozwolenia na użytkowanie wody i odprowadzanie nieczystości z budynku, ze wskazaniem sposobu ich odprowadzenia (w przypadku odprowadzania nieczystości do zbiornika bezodpływowego, należy przedstawić atesty potwierdzające jego szczelność),
  - prowadzona działalność nie może wiązać się z organizacją bazy noclegowej.
10. Wszystkie ewentualne prace dzierżawca wykona na własny koszt i zrzeknie się prawa do zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości.
11. Wyzierzawiający zobowiązany jest zagwarantować sposób kontaktu z dzierżawcą, wskaże i zagwarantuje dojście do pasa technicznego służbom Urzędu Morskiego w Szczecinie w przypadku konieczności wykonania prac wynikających z zadań statutowych administracji morskiej.
12. W uzasadnionych przypadkach – np. prowadzone prace na obszarze pasa technicznego związane z wykonywaniem statutowych zadań urzędu, względy bezpieczeństwa, Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie ma prawo:
  - odmówić wydania zgody na zajęcie terenu, bądź ją ograniczyć,
  - żądać bezwarunkowego udostępnienia lub opuszczenia dzierżawionej nieruchomości,
  - zażądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.
13. Upoważnionym pracownikom Urzędu Morskiego w Szczecinie przysługuje prawo kontrolowania sposobu użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.
14. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy Wnioskodawca zobowiązany jest do usunięcia wszelkich ruchomości znajdujących się na terenie dzierżawy.

12 czerwiec 2019

Nieprzestrzeganie ww. warunków, lub użytkowanie pasa technicznego niezgodnie z przepisami obowiązującego prawa może skutkować wnioskiem Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie o rozwiązanie umowy dzierżawy.

**Kopię umowy dzierżawy wraz z załącznikiem należy przesłać do tutaj. urzędu.**

*Z poważaniem,*

DYREKTOR  
Urzędu Morskiego w Szczecinie

**Wojciech Zdanowicz**

*/podpisano elektronicznie/*

Otrzymują:

1. Adresat,
2. GPG II - a/a, OW – do wiadomości





# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 22 czerwca 2015 r.

Poz. 2468

Elektronicznie podpisany przez:

Majgorzata Nej, ZUW

Data: 2015-06-22 11:09:41



### ZARZĄDZENIE PORZĄDKOWE NR 1 DYREKTORA URZĘDU MORSKIEGO W SZCZECINIE

z dnia 17 czerwca 2015 r.

#### w sprawie ochrony terenów pasa technicznego.

Na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 934, zm. z 2013 r. poz. 1014) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Przepisy niniejszego zarządzenia obowiązują na obszarze pasa technicznego w zakresie terytorialnego działania Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie i mają zastosowanie do:

- 1) osób fizycznych;
- 2) osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej prowadzących swą działalność w granicach pasa technicznego lub w inny sposób korzystających z tego pasa, w tym z plaż i zejść na plaże.

2. Pas techniczny stanowi strefę wzajemnego, bezpośredniego oddziaływania wód morskich i lądu. Granice pasa technicznego określają odrębne przepisy.

§ 2. 1. Nadzór i kontrolę nad przestrzeganiem przepisów niniejszego zarządzenia sprawują służby Inspektoratu Ochrony Wybrzeża Urzędu Morskiego w Szczecinie.

2. Służby mają prawo poruszać się po całym obszarze pasa technicznego.

3. Osoby przebywające na terenie pasa technicznego zobowiązane są:

- 1) przestrzegać przepisów niniejszego zarządzenia oraz stosować się do poleceń zawartych w ogłoszeniach i tablicach informacyjno – ostrzegawczych
- 2) stosować się do poleceń funkcjonariuszy służb Inspektoratu Ochrony Wybrzeża Urzędu Morskiego w Szczecinie

4. Niezastosowanie się do przepisów niniejszego zarządzenia może skutkować nałożeniem kary pieniężnej.

§ 3. 1. Zabrania się w pasie technicznym:

- 1) niszczenia umocnień brzegowych i oznakowania nawigacyjnego, a w szczególności:
  - a) budowli hydrotechnicznych,
  - b) znaków nawigacyjnych,
  - c) umocnień biotechnicznych w postaci płotków faszynowych, trzcinowych, chrustowych, zatrawień, zakrzewień i zadrzewień, itp.
- 2) niszczenia wydm i klifów, a w szczególności:
  - a) chodzenia po wydmach i lasach poza wyznaczonymi drogami, przejściami i zejściami,
  - b) plażowania lub biwakowania na wydmach i klifach,
  - c) kopania rowów i dołów w odległości mniejszej niż 2 m od podstawy wydmy lub klifu;
  - d) niszczenia wszelkiej roślinności,
- 3) zbierania i przywłaszczania mienia wyrzuconego przez wody morskie;

- 4) zaśmiecania i zanieczyszczania terenu;
- 5) wykorzystywanie niezgodnie z przeznaczeniem, niszczenia, uszkodzenia lub narażania na zniszczenie lub uszkodzenie ogrodzeń, konstrukcji zejść na plażę i tablic informacyjno- ostrzegawczych;
- 6) wypuszczania zwierząt do lasów, na wydmy i klify;
- 7) rozpalania ognia i palenia tytoniu w lesie.

2. Zabrania się w pasie technicznym bez uprzedniego zezwolenia Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie:

- 1) ustawiania namiotów i biwakowania z wyjątkiem nieruchomości stanowiących własność prywatną;
- 2) wjazdu i parkowania wszelkich pojazdów, z wyjątkiem rowerów, pojazdów służbowych i ratowniczych jak również pojazdów dojeżdżających do nieruchomości stanowiących własność prywatną.
- 3) rozpalania ognisk na plaży;
- 4) prowadzenia działalności gospodarczej, w tym handlowej i usługowej z wyjątkiem handlu obnośnego;
- 5) stawiania tymczasowych obiektów, stoisk oraz konstrukcji, w szczególności dla celów:
  - a) handlowych
  - b) usługowych
  - c) reklamowych
  - d) sportowych, rekreacyjnych lub rozrywkowych
  - e) przeprowadzenia imprez, uroczystości lub ceremonii;
- 6) umieszczania łodzi, sieci i innego sprzętu rybackiego;
- 7) wypasania zwierząt z wyjątkiem nieruchomości stanowiących własność prywatną;
- 8) polowania;
- 9) jazdy konnej z wyjątkiem nieruchomości stanowiących własność prywatną;
- 10) pozyskiwania trzciny, koszenia trawy lub zbierania wodorostów z wyjątkiem nieruchomości stanowiących własność prywatną;
- 11) pozyskiwania drewna, a także wszelkich leśnych użytków ubocznych i nieleśnych oraz płodów runa leśnego;
- 12) wydobywania kopalin, w szczególności piasku, żwiru, kamienia, margla, gliny, torfu, bursztynu.

3. Zabrania się osobom nieupoważnionym przebywania na terenach zamkniętych (ogrodzonych lub oznaczonych tablicami ostrzegawczymi) objętych pracami hydrotechnicznymi lub pomiarowymi, zagrożonych erozją, pożarem i innymi zagrożeniami, w szczególności skażeniami, zanieczyszczeniami lub obecnością niebezpiecznych przedmiotów.

§ 4. Traci moc zarządzenie porządkowe nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 16 lutego 2005 r. w sprawie ochrony terenów pasa technicznego (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego Nr 21, poz. 373).

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie

**Andrzej Borowiec**