

STAROSTA POWIATU GRYFICKIEGO

w oparciu o art. 38 ustawy o gospodarce nieruchomościami
(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

ogłasza I przetarg ustny nieograniczony na dzierżawę części nieruchomości niezabudowanej, położonej w Płotach przy ul. Jagiellonów, stanowiącej własność Skarbu Państwa na okres 3 lat

oznaczonej numerem działki **173/36 o pow. 0,0558 ha** (nr projektowany 173/39) położonej **w obrębie Ploty 1**, w gminie Płoty, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gryficach prowadzi księgę wieczystą nr SZ1G/00053461/6 z przeznaczeniem na **cele usługowo - handlowe**. Teren niezabudowany. W gruncie posadowione są sieci uzbrojenia terenu tj. dwie sieci gazowe, kanalizacja, telekomunikacja, energia. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, działka znajduje się w oznaczeniu A3 RPU/U – Tereny obsługi produkcji rolnej i przetwórstwa oraz usług.



Przetarg odbędzie się 18 lipca 2024r. w Starostwie Powiatowym w Gryficach, Plac Zwycięstwa 37 (pok.315), o godz. 10:00.

Cena wywoławcza rocznego czynszu dzierżawy (brutto) – 21 026,00 zł
Wadium wynosi – 4 000,00 zł

Cena wywoławcza czynszu rocznego zawiera 23 % podatek Vat.

Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie w terminie do dnia 12 lipca 2024r. wadium w formach wskazanych w § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2213). W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu, wpłaty należy dokonać przelewem na konto Starostwa Powiatowego w Gryficach prowadzone przez **bank PKO BP SA nr 03 1020 2791 0000 7602 0259 4125** 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 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.

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.

Starosta Powiatu Gryfickiego zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

Ogłoszenie o przetargu wywieszane zostało na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Gryficach przy Placu Zwycięstwa 37 oraz w Wydziale Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Gryficach przy ul. Koszarowej 4, I piętro. Dodatkowe informacje można uzyskać w Wydziale Nieruchomości przy ul. Koszarowej 4, 72 -300 Gryfice, I piętro pok. 12, 13, tel. nr 91 38 464 50 wew. 740.

Informacje o ogłoszeniu przetargu opublikowano na stronie internetowej www.gryfice.pl, a także w Biuletynie Informacji Publicznej <http://spow.gryfice.ibip.pl>.

UMOWA DZIERŻAWY Nr _/SP/WN/2024

Zawarta w dniu 2024 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

.....

zwaną w treści umowy „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania i czerpania pożytków część nieruchomości niezabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej numerem działki 173/36 o pow. 0,0558 ha (nr projektowany 173/39) położonej w obrębie Płoty 1, w gminie Płoty, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gryficach prowadzi księgę wieczystą nr SZ1G/00053461/6 **z przeznaczeniem na cele usługowo - handlowe**. W gruncie posadowione są sieci uzbrojenia terenu tj. dwie sieci gazowe, kanalizacja, energia, telekomunikacja. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, działka znajduje się w oznaczeniu A3 RPU/U – Tereny obsługi produkcji rolnej i przetwórstwa oraz usług.
2. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy i będącego jej integralną częścią.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy (oznaczony na załączniku kolorem czarnym) przeznacza się na cele usługowo - handlowe.
2. Dzierżawca potwierdza, że przedmiot dzierżawy nadaje się do umówionego użytku.

§ 3

1. Wszelkie nakłady ponoszone przez Dzierżawcę 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 Wydierżawiającego.
2. Po wygaśnięciu niniejszej umowy z jakiegokolwiek przyczyny nakłady, o których mowa w ust. 1 nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wydierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1. Stosownie do postanowień zdania pierwszego, Wydierżawiający jest także zwolniony z obowiązku zapłaty równowartości tych nakładów. Przez nakłady, o których mowa w zdaniach poprzedzających należy rozumieć w szczególności wszelkie nakłady konieczne oraz ulepszenia przedmiotu dzierżawy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu czynsz roczny w wysokości zł, płatny do 31 marca każdego roku, zaczynając od 2025 za wyjątkiem ustalenia z ust. 2
2. W roku 2024r. czynsz będzie płatny w dwóch ratach:
 - 1) pierwsza rata będzie stanowiła zaliczone na poczet czynszu wadium w wysokości 4 000 zł;
 - 2) druga rata płatna do 31 sierpnia, stanowiąca pozostałą kwotę czynszu czyli.....
3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
4. Czynsz roczny określony w ust.1 podlega corocznej waloryzacji, począwszy od dnia 1 stycznia 2025r. 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. Wpłaty należy dokonywać na rachunek PKO BP S.A. nr :
17 1020 2791 0000 7702 0259 4406.
6. W przypadku zapłaty po terminie, o którym mowa w ust. 1 i ust 2 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 trwania umowy dzierżawy w danym roku kalendarzowym, z zastrzeżeniem § 10 ust. 4.
8. Faktyczne zaprzestanie przez Dzierżawcę prowadzenia działalności na przedmiocie dzierżawy nie oznacza w żadnym razie wygaśnięcia umowy dzierżawy i wygaśnięcia wymagalności czynszu i wszelkich opłat za kolejne okresy obowiązywania umowy dzierżawy.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Po wygaśnięciu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym i 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 Wydierżawiającemu nastąpi w dniu zakończeniu okresu dzierżawy bądź w dniu, w którym umowa wygaśnie bądź zostanie rozwiązana z innych przyczyn. Dzierżawca zobowiązany jest przed wydaniem nieruchomości potwierdzić swoją gotowość do wydania nieruchomości Wydierżawiającemu.
3. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W wypadku nieobecności Dzierżawcy w dniu zwrotu przedmiotu umowy, Wydierżawiający wyznacza Dzierżawcy dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu umowy Wydierżawiającemu.
4. W przypadku nie wykonania obowiązku wskazanego w ust. 2 lub 3, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu określonej w § 4 ust. 1 wyliczonej proporcjonalnie dla każdego dnia w wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
5. Po upływie terminu wskazanego w ustępie 2 i 3 Wydierżawiający jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu i może na koszt Dzierżawcy usunąć z przedmiotu umowy wszelkie rzeczy bez względu na to czyją stanowią własność i oddać je na przechowanie, na koszt Dzierżawcy lub żądać zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4.
6. 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.
7. Za każdy dzień usuwania wad, usterek i uszkodzeń przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu odszkodowanie z tytułu

bezumownego korzystania z przedmiotu umowy dzierżawy w wysokości określonej w ust. 4.

8. Wyzierżawiający może żądać usunięcia, przed zwrotem przedmiotu dzierżawy, wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego na przedmiocie umowy i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 6

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

§ 7

Dzierżawca może poddzierżawiać, podnajmować lub oddawać do bezpłatnego używania na podstawie innego stosunku prawnego o podobnym skutku lub charakterze (w tym do bezpłatnego) całość lub część przedmiotu dzierżawy tylko za pisemną zgodą Wyzierżawiającego na zasadach i warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych w formie pisemnej pomiędzy stronami umowy.

§ 8

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat od dnia podpisania umowy.

§ 9

1. Umowa dzierżawy może być wypowiedziana przez Wyzierżawiającego 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 ustawowe lub statutowe Wyzierżawiającego.
 - 2) naruszenia któregokolwiek z obowiązków opisanych w niniejszej umowie lub uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 11,
 - 3) oddania przedmiotu dzierżawy do korzystania osobie trzeciej na jakiegokolwiek podstawie prawnej bez zgody Wyzierżawiającego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wyzierżawiający,
 - 4) rozpoczęcia prowadzenia przez Dzierżawcę innej działalności niż określona w umowie.
2. W razie wypowiedzenia umowy przez Wyzierżawiającego lub przez Dzierżawcę, Dzierżawcy 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 2, 3, 4 Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawy wyliczonego proporcjonalnie do czasu w którym nastąpiły określone przypadki ust. 1 pkt 2, 3, 4.
4. W przypadku konieczności rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym przez Wyzierżawiającego z przyczyn opisanych w ust. 1, niniejszego paragrafu, Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkodę i utracone korzyści, w szczególności z tytułu utraconego czynszu dzierżawy i innych płatności ciążących na Dzierżawcy, które Wyzierżawiający mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, za czas trwania umowy.

§ 10

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 wydzierżawianym, z tego tytułu ponosi opłaty za wywóz nieczystości stałych i płynnych, itp.
3. Koszty dostawy mediów obciążają Dzierżawcę na podstawie umów zawartych z dostawcami.

§ 11

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

§ 12

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą 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. Jednakże Wydierżawiający może wytoczyć powództwo także przed sądem rzeczowo właściwym ze względu na siedzibę Dzierżawcy.
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.

Wydierżawiający **Starosta Powiatu Gryfickiego**

Dzierżawca

Załącznik nr 1 do umowy



Załącznik nr 2 do umowy (protokół zdawczo – odbiorczy)