

## UMOWA DZIERŻAWY Nr \_/AiSO/13

Zawarta w dniu ..... 2013 r. w Gryficach pomiędzy:

**Powiatem Gryfickim**, w imieniu którego działa

**Kazimierz Sać – Starosta Powiatu Gryfickiego**, z siedzibą w Gryficach przy ul. Plac Zwycięstwa 37, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....

zwaną w treści umowy „Dzierżawcą”

o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Dzierżawca przyjmuje nieruchomość stanowiącą własność Powiatu Gryfickiego, położoną w .....

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 działalność rekreacyjną .....  
Dzierżawca niniejszym potwierdza, że przedmiot nadaje się do umówionego użytku.

2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wymaga zgody Wynajmującego.

### § 3

1. Wszelkie nakłady ponoszone przez Dzierżawcę na urządzenie i utrzymanie stanu nieruchomości oraz na podwyższenie jej wartości wymagają zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

2. Nakłady nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wynajmujący wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1, albo nie będzie żądał przywrócenia stanu poprzedniego. Przez nakłady, o których mowa w zdaniu poprzedzającym należy rozumieć w szczególności wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu.

3. Nakłady nie podlegają również zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron przed upływem terminu, na który została zawarta.

### § 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny płatny do 05 każdego miesiąca w wysokości ..... zł netto plus należny podatek VAT

2. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

3. W przypadku zapłaty po terminie, o którym mowa w ust. 1 Wynajmujący naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe.

4. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, niezależnie od przyczyn rozwiązania Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu czynsz w ustalonej wysokości.

5. Faktyczne zaprzestanie przez Dzierżawcę prowadzenia działalności w przedmiocie dzierżawy nie oznacza w żadnym razie wygaśnięcia stosunku dzierżawy i wygaśnięcia wymagalności czynszu.

### § 5

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 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 Wynajmującemu nastąpi w dniu zakończenia okresu dzierżawy bądź w dniu, w którym umowa wygaśnie bądź zostanie rozwiązana z innych przyczyn. Dzierżawca zobowiązany jest w drodze faxu dzień przed wydaniem nieruchomości potwierdzić swoją gotowość do wydania nieruchomości

Wynajmującemu.

3. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wynajmującemu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W wypadku nieobecności Dzierżawcy w dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy Wynajmujący niniejszą umową dzierżawy wyznacza Dzierżawcy dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu dzierżawy Wynajmującemu.

4. W przypadku niewykonania obowiązku wskazanego w ust. 2 lub 3, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu 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 ustępie poprzedzającym Wynajmujący 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 żądać zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust.4.

6. W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania przedmiotu dzierżawy Wynajmującemu usterek, wad lub uszkodzeń, Dzierżawca usunie je na swój koszt w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wynajmujący 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 Wynajmującemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości określonej w ust.4.

8. Wynajmujący może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu dzierżawy wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody Wynajmującego w przedmiocie dzierżawy i przywrócenia stanu poprzedniego.

#### § 6

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

#### § 7

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

#### § 8

Umowa zostaje zawarta do dnia 31 grudnia 2014 r., począwszy od dnia jej zawarcia.

#### § 9

1. Umowa dzierżawy może być wypowiedziana przez Wynajmującego 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) w związku ze spodziewanym wystąpieniem zagrożenia dla życia lub zdrowia osób lub mienia znacznej wartości,
- 3) bez zgody Wynajmującego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wynajmujący, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania przedmiot dzierżawy osobie trzeciej,
- 4) rozpoczął prowadzenie innej działalności niż określona w umowie.

2. W razie wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego lub przez Dzierżawcę, Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych nakładów (ulepszeń) na przedmiot dzierżawy.

3. W przypadku rozwiązania umowy za wypowiedzeniem w przypadkach określonych w ust.1

Dzierżawca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu najmu. Wynajmujący może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej.

4. W przypadku konieczności rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego z przyczyn opisanych w ust.1 niniejszego paragrafu, Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści, w szczególności z tytułu utraconego czynszu i innych płatności ciężących na Dzierżawcy, które Wynajmujący mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, za czas trwania umowy.

#### § 10

1. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku na terenie dzierżawionym.

2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich przebywających na terenie dzierżawionym.

#### § 11

Wynajmującemu służy prawo przeprowadzenia kontroli wynajmowanej nieruchomości, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie, na 7 dni przed planowaną kontrolą.

#### § 12

1. W sprawach nie uregulowanych Umową zastosowanie ma kodeks cywilny.

2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny rzeczowo właściwy ze względu na położenie nieruchomości.

3. 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.

#### § 13

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 14

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

WYNAJMUJĄCY

DZIERŻAWCA