

UMOWA DZIERŻAWY Nr \_/SP/GiGN/2017

zawarta w dniu ..... 2017 r. 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. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje teren o pow. 1060 m<sup>2</sup> stanowiący część nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, położonej w pasie technicznym wybrzeża morskiego w obrębie Mrzeżyno 1, gm. Trzebiatów, oznaczonej nr działki 10/8 o pow. 21,2529 ha, zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy, stanowiącym jej integralną część.
2. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy i będącego jej integralną częścią.
3. Rodzaj prowadzonej działalności Dzierżawca uzgodni z Urzędem Morskim w Szczecinie.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na prowadzenie działalności handlowo-usługowej. Dzierżawca niniejszym potwierdza, że przedmiot dzierżawy nadaje się do umówionego użytku i nie zgłasza w tym zakresie zastrzeżeń.
2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wymaga zgody Wydierżawiającego 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 hotelowych.

§ 4

1. Wszelkie nakłady ponoszone przez Dzierżawcę na 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 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. Dzierżawca nie jest upoważniony do dokonywania rozbudowy i modernizacji przedmiotu najmu jak również sadowienia nowych obiektów trwale związanych z gruntem.

§ 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.
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 2018 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 .....zł (*słownie: ..... złotych, 00/100*).
2. Zabezpieczenie wymienione w ust.1 Dzierżawca jest zobowiązany złożyć przed zawarciem umowy.
3. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającemu środki na pokrycie kosztów złożenia takiego oświadczenia oraz wyda przedmiot dzierżawy, nie będzie zalegał względem Wydierżawiającego z jakimikolwiek płatnościami oraz zapłaci Wydierżawiającemu ewentualne odszkodowanie w pełnej wysokości.

### § 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. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron albo w drodze wypowiedzenia którejkolwiek ze stron postanowienia zdania poprzedniego stosuje się odpowiednio. Dzierżawca zobowiązany jest w drodze faxu dzień 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 dzierżawy Wydierżawiający niniejszą umową dzierżawy wyznacza Dzierżawcy dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu dzierżawy 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 w wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
5. Po upływie terminu wskazanego w ustępach poprzedzających Wydierżawiający 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. 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

Wydzierżawiającego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wydzierżawiający może zlecić usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy.

7. Za każdy dzień usuwania wad, usterek i uszkodzeń, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości określonej w ust.4.
8. Wydzierżawiający może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu dzierżawy wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego 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 przejęcia przedmiotu dzierżawy:
  - a. ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych,
  - b. ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności,
  - c. w drodze odrębnej umowy cesji na rzecz Wydzierżawiającego praw z polisy ubezpieczeniowej ubezpieczenia, o którym mowa w pkt 1.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do każdorazowego powiadomienia Wydzierżawiającego o zawartych polisach ubezpieczeniowych.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do odnawiania ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przez czas trwania umowy i przenoszenia praw z polis ubezpieczeniowych na Wydzierżawiającego.
4. W przypadku nie wykonania przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w ustępach poprzedzających ust.1 i ust.3, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego na zasadach i warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy stronami umowy.

### § 11

Umowa zostaje zawarta na okres 25 lat począwszy od dnia jej zawarcia.

### § 12

1. Umowa dzierżawy może być wypowiedziana przez Wydzierżawiającego przed upływem terminu, na który została zawarta w następujących przypadkach:
  - a. gdy nieruchomość jest niezbędna na cele szczególnie ważne dla gospodarki narodowej, których w dniu podpisania umowy nie można było przewidzieć,
  - b. na żądanie Urzędu Morskiego w Szczecinie w związku ze spodziewanym wystąpieniem zagrożenia dla życia lub zdrowia osób lub mienia,
  - c. 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,
  - d. bez zgody Wydzierżawiającego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wydzierżawiający, poddzierżawił lub oddał do bezpłatnego użytkowania przedmiot dzierżawy osobie trzeciej,
  - e. rozpoczął prowadzenie innej działalności niż określona w Umowie.
  - f. gdy zajdzie ważna przyczyna.
2. W razie wypowiedzenia umowy przez Wydzierżawiającego 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 c, d i e oraz §9 ust.4 Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości ..... zł

(słownie: ..... złotych, 00/100). Wyzierżawiający może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej.

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 rzeczywistą i utracone korzyści, w szczególności z tytułu utraconego czynszu dzierżawy i innych płatności ciążyących na Dzierżawcy, które Wyzierżawiający 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 dostawy mediów obciążają Dzierżawcę na podstawie umów zawartych z dostawcami.

### § 14

W ramach wykonywania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. przestrzegania zaleceń Urzędu Morskiego w Szczecinie zawartych w piśmie znak: GPG II 6073 – Trz/3/4/2016 z dnia 9 stycznia 2016 r., stanowiącym załącznik nr 3,
2. przestrzegania przepisów Zarządzenia Porządkowego nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2015 r. stanowiącego załącznik nr 4,
3. wskazania i zagwarantowania dojścia do pasa technicznego służbom Urzędu Morskiego w Szczecinie w przypadku konieczności wykonania prac wynikających z zadań statutowych administracji morskiej.

### § 15

1. Wyzierżawiającemu 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 Wyzierżawiającego kary umownej Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiający 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 w dniu podjęcia korespondencji.

### § 17

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 18

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA