

## UMOWA DZIERŻAWY Nr \_/SP/NiI/2018

Zawarta w dniu ..... 2018 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

.....

zwaną w treści umowy „Dzierżawcą”

o następującej treści:

### § 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania i czerpania pożytków nieruchomość niezabudowaną stanowiącą własność Skarbu Państwa, położoną w pasie technicznym wybrzeża w Rewalu przy ul. Klifowej, składającą się z części działki nr 585/6 położonej w obrębie Rewal 1, gm. Rewal i części działki nr 438/7 położonej w obrębie Rewal 2, gm. Rewal, o łącznej pow. 270 m<sup>2</sup>, 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.

### § 2

1. Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na działalność gospodarczą ( handel, gastronomia, rekreacja) . Dzierżawca niniejszym potwierdza, że przedmiot dzierżawy nadaje się do umówionego użytku.
2. Dzierżawca, przed rozpoczęciem działalności na przedmiocie dzierżawy, jest zobowiązany do uzyskania stosownych decyzji o których mowa w piśmie Urzędu Morskiego w Szczecinie GPG II 6073 – Re/7/4/2017 z dnia 17 stycznia 2017 r.
3. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wymaga zgody Wydierżawiającego oraz Urzędu Morskiego w Szczecinie.

### § 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 płacić Wydierżawiającemu czynsz roczny płatny każdego roku w wysokości ..... zł netto plus należny podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień wystawienia faktury, w dwóch równych ratach:
  - 1) pierwsza rata płatna do 31 maja , poczynając od 2019 roku;
  - 2) druga rata płatna do 30 września, poczynając od 2019 roku.
2. W roku 2018 czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie od dnia .... do dnia ... i wynosi netto ... plus należny podatek VAT w wysokości 23 % co daje kwotę brutto

....

- 1) pierwsza rata w wysokości ....brutto płatna do 31 lipca 2018 roku;
  - 2) druga rata w wysokości .....brutto płatna do 30 września 2018 roku.
3. W ostatnim roku trwania umowy czynsz płatny będzie jednorazowo w terminie do dnia ....
  4. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
  5. Czynsz określony w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji, począwszy od dnia 1 stycznia 2019 r. o wskaźnik zmian cen nieruchomości ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku nie ogłoszenia wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja czynszu następuje automatycznie i nie wymaga powiadomienia Dzierżawcy ani zmiany umowy.
  6. W pierwszym i ostatnim roku kalendarzowym trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu trwania umowy w danym roku.
  7. W przypadku zapłaty po terminie, o którym mowa w ust. 1 i 2 w zw. z ust. 3 Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe.
  8. 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.
  9. 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. 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/* kwotę - odpowiadającą propozycji rocznego czynszu powiększonego o 10% czyli.....zł (słownie: ..... złotych, 00/100).
2. Zabezpieczenie wymienione w ust.1 Dzierżawca jest zobowiązany złożyć przed zawarciem umowy.
3. Wynajmujący zobowiązuje się złożyć 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. Zwrot zabezpieczenia ustanowionego w formie gotówki nastąpi w kwocie nominalnej w terminie 30 dni po zaspokojeniu wszelkich roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy.

#### § 6

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 Wydzierżawiającemu nastąpi w dniu zakończenia 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 Wydzierżawiającemu.

3. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W wypadku nieobecności Dzierżawcy w dniu zwrotu przedmiotu umowy, Wydzierżawiający wyznacza Dzierżawcy dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu umowy Wydzierżawiającemu.
4. 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 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 poprzedzającym Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającemu, 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 przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy dzierżawy w wysokości określonej w ust. 4.
8. Wydzierżawiający może żądać usunięcia, przed zwrotem przedmiotu dzierżawy, wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego na przedmiocie umowy i przywrócenia stanu poprzedniego.

#### § 7

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

#### § 8

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 Wydzierżawiającego na zasadach i warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych w formie pisemnej pomiędzy stronami umowy.

#### § 9

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat począwszy od dnia jej zawarcia ( przewidywany termin zawarcia umowy to 15 czerwca 2018r. )

#### § 10

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 ustawowe lub statutowe Wydierżawiającego.
  - 2) na każde żądanie Urzędu Morskiego w Szczecinie, w szczególności w związku ze spodziewanym wystąpieniem zagrożenia dla życia lub zdrowia osób lub mienia znacznej wartości,
  - 3) naruszenia któregokolwiek z obowiązków ustanowienia zabezpieczenia w postaci i w terminie wskazanym w § 5, oraz któregokolwiek z obowiązków opisanych w § 12 niniejszej umowy lub uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 13,
  - 4) oddania przedmiotu dzierżawy do korzystania osobie trzeciej na jakiegokolwiek podstawie prawnej bez zgody Wydierżawiającego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wydierżawiający,
  - 5) rozpoczęcia prowadzenia przez Dzierżawcę innej działalności niż określona w umowie,
  - 6) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień i zaleceń i przepisów zarządzenia, o którym mowa w § 11.
2. W razie wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego 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 3, 4 i 5 Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawy wyliczonego proporcjonalnie do czasu w którym nastąpiły określone przypadki ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6 .
4. W przypadku konieczności rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym przez Wydierżawiającego z przyczyn opisanych w ust. 1 pkt 1 i 2 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 Wydierżawiający mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, za czas trwania umowy.

#### § 11

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

#### § 12

W ramach wykonywania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) przestrzegania zaleceń Urzędu Morskiego w Szczecinie zawartych w piśmie GPG II 6073 – Re/7/4/2017 z dnia 17 stycznia 2017 r. stanowiącego załącznik nr 3 do umowy,
- 2) przestrzegania przepisów Zarządzenia Porządkowego nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2015 r. w sprawie ochrony terenów pasa technicznego, stanowiącego załącznik nr 4.

#### § 13

1. Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli dzierżawionej nieruchomości, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy na piśmie, na 7 dni przed planowaną kontrolą.
2. Prawo przeprowadzenia kontroli wydierżawionej nieruchomości przysługuje również pracownikom Urzędu Morskiego w Szczecinie.

#### § 14

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.

#### § 15

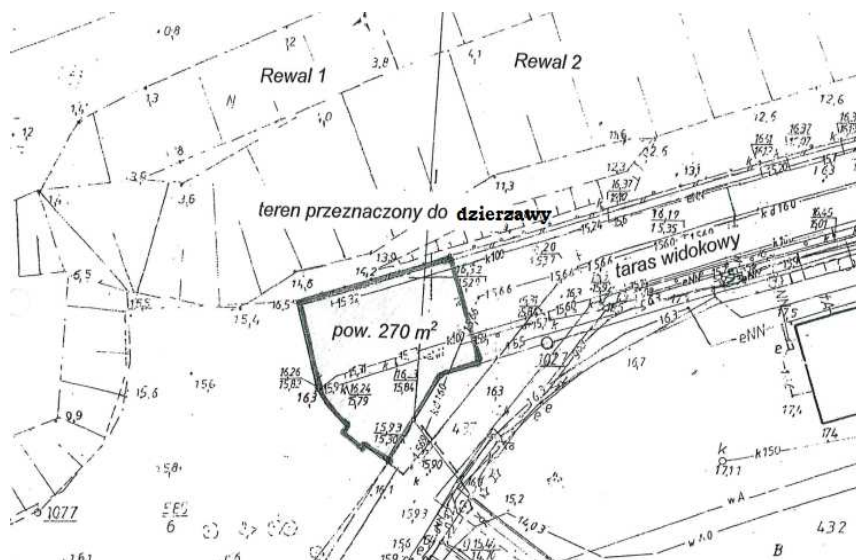
Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 16

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

Wydierżawiający **Kazimierz Sać – Starosta Powiatu Gryfickiego** .....  
**Dzierżawca** .....

Załącznik nr 1 do umowy





## URZĄD MORSKI W SZCZECINIE

pl. Stefana Batorego 4, 70-207 Szczecin

tel.: +48 91 4342474, 4343826 fax: +48 91 4344656, e-mail: sekretariat@ums.gov.pl

Znak: GPG II 6073 – Re/7/4/2017

Szczecin, dnia 17 stycznia 2018 r.

Wasz znak: Nil.6845.34.2017  
pismo z dnia 15 grudnia 2017 r.

*P. Truchan*  
**Starostwo Powiatowe  
w Gryficach**  
Wydział Nieruchomości i Inwestycji

**WPLYNĘŁO**  
Wydział Nieruchomości i Inwestycji  
ilość zał. ....  
data .. 2018-01-19 ..  
podpis .....

ul. Dworcowa 23  
72-300 Gryfice

dotyczy: dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na obszarze pasa technicznego w obrębach ewidencyjnych Rewal 1 i 2

W odpowiedzi na pismo z dnia 15 grudnia 2017 r. znak: Nil.6845.34.2017 w sprawie dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa położonych w granicach pasa technicznego, stanowiących: część działki ewidencyjnej nr 585/6 z obrębu Rewal 1 oraz część działki ewidencyjnej nr 438/7 z obrębu Rewal 2, o łącznej powierzchni 0,0270 ha, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej (handel, gastronomia, rekreacja) bez możliwości: prowadzenia działalności rybackiej, lokalizowania kubaturowych obiektów budowlanych, 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: 3 lata.
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. Zmiana sposobu zagospodarowania terenu wymaga spełnienia procedur wynikających z 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 2017 r. poz. 2205),
  - 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.: sposób posadowienia obiektów budowlanych, kompleksowe zagospodarowanie powierzchni dzierżawy, prawo do dysponowania terenem lub przyrzeczenie tego prawa, opłatę skarbową, w razie potrzeby pełnomocnictwo).

Jednocześnie informuję, iż w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566), od dnia 1 stycznia 2018 r. dyrektorzy właściwych urzędów morskich tracą kompetencje w zakresie wydawania

decyzji zwalniających z zakazów określonych w art. 88l ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121.). W sprawach zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (a takim obszarem jest obszar pasa technicznego) należy zwrócić się do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wody Polskie, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin.

5. Jeżeli przedmiotowy teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z jego zapisami.
6. Z uwagi, iż teren przeznaczony do dzierżawy jest częścią „Systemu zabezpieczenia brzegu klifowego” należy zapewnić służbom Urzędu Morskiego w Szczecinie dostęp do jego elementów tj.: bariery ochronnej ogrodzenia, drenów rurowych.
7. Zakazuje się odprowadzania jakichkolwiek ścieków do drenów oraz istniejącej w tym rejonie kanalizacji deszczowej.
8. Droga biegnąca po koronie „Systemu zabezpieczenia brzegu klifowego” nie jest droga ogólnodostępna, została zabezpieczona zaporami drogowymi. W związku z powyższym wjazd samochodem (wyłącznie w przypadkach szczególnych jak dowóz/wywóz obiektów tymczasowych) jest możliwy wyłącznie za zgodą Obchodu Ochrony Wybrzeża w Niechorzu – tel. 91 38-63-461.
9. Wszystkie ewentualne prace dzierżawca wykona na własny koszt i zrzeknie się prawa do zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości.
10. Wyzierżawiający 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.
11. W uzasadnionych przypadkach (prowadzone prace na obszarze pasa technicznego, względy 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.
12. Upoważnionym pracownikom Urzędu Morskiego w Szczecinie przysługuje prawo kontrolowania sposobu użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.
13. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia wszelkich ruchomości znajdujących się na terenie dzierżawy, a Wyzierżawiający wskaże odpowiedzialnego za przywrócenie terenu do stanu pierwotnego lub za dalsze utrzymanie zagospodarowania w przypadku nie przedłużenia umowy.

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 tut. urzędu.**

Otrzymują:

1. Adresat

2. GPG II - a/a, OW – do wiadomości

DYREKTOR  
Urzędu Morskiego w Szczecinie  
*Wojciech Zdanowicz*  
Wojciech Zdanowicz

es/DT