

projekt umowy
UMOWA dzierżawy

zawarta w dniu 2009 r.

pomiędzy Gminą Nowe Warpno z siedzibą w Nowym Warpnie, pl. Zwycięstwa 1, zwaną dalej "Wydzierżawiającym", reprezentowaną przez Burmistrza - Władysława Kiragę, a prowadzącym z siedzibą w zwanym dalej "Dzierżawcą".

§ 1.1. Przedmiotem umowy jest nieruchomości zabudowana, oznaczona, jako działka nr 1023 o powierzchni 0,7934 ha obręb nr 1 miasta Nowe Warpno z przeznaczeniem na działalność związaną z wodną turystyką morską i śródlądową.

2. Szczegółowe określenie przedmiotu umowy oraz stanu, w jakim się znajduje, zawiera protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy opisany w § 1 stanowi własność Gminy Nowe Warpno i jest obciążony hipotecznie z tytułu umowy kredytu z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

§ 3.1. Wydzierżawiający wydzierżawia dzierżawcy określoną w § 1 nieruchomość na okres .. lat (słownie lat).

2. Na wydzierżawiającym ciąży obowiązek uiszczania w okresie inwestowania, (który nie może przekroczyć dwóch lat), rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości w wysokości 12.000,00 zł netto, płatnego w ratach miesięcznych (po 1.000,00 zł netto). Do czynszu doliczany będzie podatek VAT w wysokości ustalonej ustawowo.

3. Po zakończeniu okresu inwestowania stawka czynszu dzierżawnego będzie ustalana na podstawie obowiązujących stawek czynszu dzierżawnego od gruntu zajętego pod usługi obwieszczanych zarządzeniem Burmistrza Gminy Nowe Warpno.

4. Czynsz dzierżawny płatny jest za każdy miesiąc z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca na konto Urzędu Gminy Nowe Warpno w BPSA O/Okr. w Szczecinie nr **04132018303173354820000001**

5. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty wydzierżawiającemu ustawowych odsetek,

6. Podatek od nieruchomości będzie płatny w terminach określonych ustawą.

§ 4. Po upływie okresu trwania niniejszej umowy strony mogą zawrzeć kolejną umowę dzierżawy z możliwością przedłużenia pod warunkiem wykonania inwestycji zgodnie z harmonogramem prac o którym mowa w § 5 ust. 1 lit. b) i uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa w trybie art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2002 r Nr 110, poz. 967), o ile taka zgoda będzie wymagana, bądź spełnieniu innych wymagań prawnych, które zastąpią powyższą zgodę.

§ 5.1. Dzierżawca oprócz zapłaty czynszu zobowiązuje się do:

a) korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz.U. z 2002 r Nr 110, poz. 967).

b) urządzenia (wybudowania) przez dzierżawcę we własnym zakresie i na własny koszt budowli i budynków trwale i nietrwale związanych z gruntem pełniące funkcję mariny w terminie określonym w harmonogramie dołączonym do oferty przetargowej dzierżawcy, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy,

c) wyposażenia przez dzierżawcę we własnym zakresie i na własny koszt mariny w niezbędne wyposażenie takie jak: sanitariaty, prysznice, dostęp do wody pitnej, podłączenie do energii elektrycznej, urządzenia portowo - remontowe, zaplecze gastronomiczne w terminie określonym w harmonogramie o którym mowa w pkt b),

d) zapewnienia przez okres trwania niniejszej umowy bezpłatnego użyczenia budynku lodowni, nieodpłatnego korzystania z nabrzeża, urządzeń i gruntów niezbędnych dla rybaków zrzeszonych w spółce RYB-WAR w celu niezakłóconego prowadzenia działalności rybackiej.

Niezbędny teren oraz nieruchomości określone są w umowie będącej załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy.

Podatek od nieruchomości za budynek lodowni oraz grunt pod nim będą opłacać rybacy ze spółki RYB-WAR.

e) zatrudniania w celu realizacji zamierzeń inwestycyjnych w pierwszej kolejności pracowników mieszkańców Gminy Nowe Warpno. W przypadku braku pracowników spełniających określone kwalifikacje, dzierżawca będzie mógł zatrudnić pracowników z innych gmin, po uprzednim pisemnym poinformowaniu o tym fakcie Burmistrza Gminy Nowe Warpno.

f) utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

g) ponoszenia obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a w szczególności podatku od nieruchomości oraz innych należności związanych z jego posiadaniem,

2. Przystosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności określonej w ust.1 pkt b i c dokona dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt.

3. Dzierżawca może ponosić inne nakłady inwestycyjne powiększające wartość przedmiotu dzierżawy po uzyskaniu pisemnej zgody wydzierżawiającego.

4. Prace budowlane należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i po uzyskaniu wymaganych pozwoleń i akceptacji wynikających z przepisów budowlanych.

§ 6. Z tytułu prowadzonej dzierżawy dzierżawca będzie miał prawo do:

a) pobierania wpływów finansowych od osób korzystających z mariny,

b) wykonywania działalności gospodarczej na dzierżawionym terenie.

§ 7. Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody wydzierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy innej osobie do używania, ani też poddzierżawiać.

§ 8. Przelanie uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich wymaga pisemnej zgody wydzierżawiającego.

§ 9.1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli, czy przedmiot dzierżawy jest użytkowany w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu oraz postanowieniom niniejszej umowy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest na pisemny wniosek wydzierżawiającego do udostępniania każdego roku przedmiotu dzierżawy celem przeprowadzenia kontroli przez organa Gminy Nowe Warpno pod względem jego wykorzystania zgodnie z jego przeznaczeniem i przedkładania pisemnej informacji o ponoszonych nakładach na przedmiot dzierżawy w zakresie rzeczowym i finansowym do dnia 30 kwietnia każdego roku za rok poprzedni.

§ 10.1. Strony ustalają następujący adres do doręczeń:

1) Dzierżawca:

2) Wydzierżawiający: Gmina Nowe Warpno, pl.Zwycięstwa 1

2. Brak zawiadomienia pisemnie drugiej strony o zmianie adresu skutkuje skutecznością doręczenia wszelkich pism na adres wcześniej podany.

§ 11. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla miejsca położenia dzierżawionej nieruchomości.

§ 12.1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za uprzednim półrocznym okresem wypowiedzenia.

2. Umowa może zostać rozwiązana za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia:

a) w przypadku likwidacji dzierżawcy,

b) zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego ponad dwa miesiące,

c) użytkowania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową, w szczególności opóźnienia w realizacji zobowiązań określonych w § 5.

3. W przypadkach określonych w ust. 2 pkt b i c wydzierżawiający jest zobowiązany uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.

4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 13.1. Jeżeli umowa ulegnie rozwiązaniu z winy dzierżawcy, wówczas wydzierżawiający może według swego wyboru zatrzymać ulepszenia za zapłatą, sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu z uwzględnieniem zużycia, z uwzględnieniem zobowiązań dzierżawcy wynikających z § 5 niniejszej umowy lub zażądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt dzierżawcy.

W powyższej sytuacji wydzierżawiający ma również prawo naliczyć karę umowną w wysokości odpowiadającej obniżeniu czynszu dzierżawnego na wniosek dzierżawcy zgodnie z § 3 ust. 5.

2. Jeżeli umowa ulegnie rozwiązaniu z winy wydzierżawiającego, wówczas dzierżawca może żądać zwrotu kosztu wykonanych ulepszeń w wysokości odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu z uwzględnieniem zużycia, pomniejszonych o nieuregulowane zobowiązania dzierżawcy wynikających z § 3 niniejszej umowy.

3. Nie bierze się pod uwagę nakładów i prac na utrzymanie obiektu w stanie nie pogorszonym.

§ 14.1. Po zakończeniu umowy wskutek rozwiązania, wygaśnięcia, dzierżawca zobowiązuje się zwrócić wydzierżawiającemu jej przedmiot w stanie nie pogorszonym, wolnym od osób i rzeczy, chyba że strony postanowią inaczej. Przejęcie przedmiotu dzierżawy nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Jeżeli umowa dzierżawy wygasła lub uległa rozwiązaniu, a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez wydzierżawiającego, wówczas wydzierżawiający naliczał będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w podwójnej wysokości ostatnio obowiązującego czynszu.

3. W takim wypadku wydzierżawiający ma prawo do naliczenia opłaty z tytułu bezumownego używania nieruchomości oraz wezwania do jej uiszczenia w terminach według swojego wyboru.

§ 15. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 16. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich.

§ 17. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron. Każda ze stron każdego egzemplarza umowy została parafowana przez obie strony.

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA