

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. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego.
2. Po wygaśnięciu niniejszej umowy z jakiegokolwiek przyczyny nakłady, o których mowa w ust. 1 nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wydzierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1. Stosownie do postanowień zdania pierwszego, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego.
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 powiadomienia 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 niepegorszonym.
2. Po wygaśnięciu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepegorszonym 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, Wdzierżawiający 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 Wdzierżawiającemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy dzierżawy w wysokości określonej w ust. 4.
8. Wdzierżawiający może żądać usunięcia, przed zwrotem przedmiotu dzierżawy, wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody Wdzierżawiającego 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 Wdzierżawiającego 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 Wdzierżawiającego 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 Wdzierżawiającego.
 - 2) naruszenia któregośkolwiek 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 Wdzierżawiającego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wdzierżawiający,
 - 4) rozpoczęcia prowadzenia przez Dzierżawcę innej działalności niż określona w umowie.
2. W razie wypowiedzenia umowy przez Wdzierżawiającego 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 Wdzierżawiającemu 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 Wdzierżawiającego 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 ciężących na Dzierżawcy, które Wdzierżawiający 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