

## UMOWA DZIERŻAWY

W dniu .....2017 r. w Urzędzie Gminy w Rogowie pomiędzy :  
**Gminą Rogowo** reprezentowaną przez **Barbarę Nowakowską** – Wójta Gminy Rogowo z  
kontrasygnatą **Skarbniką Gminy Elżbiety Motylewskiej** zwaną w dalszej części umowy  
**„Wydzierżawiającą”**  
a

.....  
reprezentowaną przez :

.....  
zwanym/a/ „Dzierżawcą”

po przeprowadzeniu przetargu ustnego nieograniczonego na oddanie w dzierżawę nieruchomości  
mienia komunalnego Gminy Rogowo została zawarta umowa treści następującej:

### PRZEDMIOT UMOWY

#### §1

Wydzierżawiający po przeprowadzeniu przetargu oddaje w dzierżawę na czas określony  
nieruchomość stanowiącą mienie komunalne Gminy, położoną w Charszewie i Nadrożu z  
przeznaczeniem na prowadzenie usług turystyczno - wypoczynkowych i rekreacyjno – sportowych  
oznaczoną numerami ewidencyjnymi działek:

Charszewo – 99/1; 99/2; 100/3; 100/4; 100/5; 100/6; o powierzchni 4,1562 ha Nadroź – 3076/7 o  
powierzchni 0,3200 ha, na której znajduje się Gminny Ośrodek Wczasowy „SITNICA” w skład którego  
wchodzi: plaża z kąpieliskiem /miejszem przeznaczonym do kąpeli/drewniany pomost nad jeziorem  
Huta, plac zabaw, boisko sportowe do gry w siatkówkę, pole namiotowe, sanitariat z prysznicem,  
domki letniskowe 53 szt., pawilony gastronomiczne, w tym pawilon wraz z zapleczem kuchennym,  
sala kinowa, domek ratownika, dozorczy, garaż, parking dla pojazdów itp. Teren ogrodzony  
wyposażony w bramy wjazdowe i furtki, wyposażony w oświetlenie oraz uzbrojony w sieć  
wodociągową i kanalizacyjną wraz ze zbiornikiem na nieczystości,  
Mapa z zaznaczonym terenem dzierżawy stanowi załącznik Nr 1 do umowy.

#### §2

1. Umowę strony zawierają na okres od ..... 2017 r. do ..... 2032 r.
2. Z dniem ..... 2032 r. umowa wygasa.

Wydanie nieruchomości przez Wydzierżawiającego nastąpi protokółarnie w terminie do 7 dni od  
podpisania umowy z zaznaczeniem dopuszczalnego wykorzystania dzierżawionych gruntów.  
(protokół z opisem przedmiotu dzierżawy stanowi załącznik do umowy.)

### CZYN SZ ZA DZIERŻAWĘ

#### §3

Dzierżawca za korzystanie z przedmiotu dzierżawy, określonego w §1 zobowiązany jest do wnoszenia  
na rzecz Wydzierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawy w wysokości ..... zł/słownie:  
...../

Czynsz za dzierżawę płatny będzie z góry do dnia 10- go każdego miesiąca, na  
podstawie wystawionej faktury, a w przypadku zwłoki wraz z ustawowymi  
odsetkami od dnia upływu terminu płatności bez osobnego wezwania na  
rachunek Wydzierżawiającego. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez  
Bank rachunku Wydzierżawiającego.

Czynsz wnoszony jest w pełnej wysokości za każdy rozpoczęty miesiąc trwania  
umowy.

Czynsz za dzierżawę nieruchomości podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik  
cen towarów i usług /wskaźnik inflacji/ ogłaszany w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu  
Statystycznego za rok poprzedni z tym, że pierwsza waloryzacja nastąpi po zakończonym pierwszym  
pełnym roku kalendarzowym realizacji umowy dzierżawy. Powyższe dotyczy wyłącznie sytuacji, gdy

w.w. wskaźnik będzie miał wartość dodatnią. Czynnysz dzierżawy nie może być niższy od dotychczas ustalonego.

Nowa stawka czynszu obowiązuje od dnia 01 lutego każdego roku. Jeżeli Dzierżawca nie będzie akceptował nowych stawek czynszu może wypowiedzieć umowę z zachowaniem terminu określonego w § 5 ust.2. W okresie wypowiedzenia obowiązują stawki w nowych wysokościach.

4. Dzierżawca oprócz czynszu za dzierżawę, jest obowiązany:

- a/. opłacać podatek od nieruchomości wg stawek uchwalonych przez Radę Gminy Rogowo zgodnie z art.6 ust.5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Pierwszą informację o nieruchomości dla celów podatkowych składa w Urzędzie Gminy w terminie 14 dni od zawarcia umowy dzierżawy.
- b/. ponosić koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy oraz opłaty z tytułu konserwacji i eksploatacji mediów znajdujących się na nieruchomości.

## **KAUCJA**

### **§4**

1. Tytułem zabezpieczenia płatności czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z realizacji umowy, w tym na pokrycie szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę lub inne osoby, Dzierżawca wpłaci na konto Wydzierżawiającego, w terminie do dnia zawarcia umowy kaucję w kwocie ..... zł /słownie: ..... zł/00/100/, stanowiącej równowartość 3 miesięcznego czynszu.
2. Kaucja wpłacona przez Dzierżawcę nie podlega oprocentowaniu i podlega zdeponowaniu na rachunku bankowym Wydzierżawiającego i może zostać zaliczona na poczet zaległości w płatności czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z realizacji umowy, w tym na pokrycie szkód wyrządzonych w przedmiocie dzierżawy przez Dzierżawcę lub inne osoby. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia każdorazowo z chwilą wystąpienia zadłużenia. Uzupelnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od otrzymania przez Dzierżawcę wezwania.
3. Kaucja jest wnoszona w pieniądzu,
4. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu zobowiązań finansowych Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.
5. W przypadku , gdy Wydzierżawiający nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń, a wszelkie należności z tytułu realizacji umowy zostały uregulowane, kaucja podlega zwrotowi na pisemny wniosek Dzierżawcy, w terminie 15 dni od dnia wezwania, na rachunek wskazany przez Dzierżawcę.

## **ROZWIĄZANIE UMOWY**

### **§5**

1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
    - a/. pozostawiania przez Dzierżawcę w zwłoce z zapłatą dwóch rat czynszu,
    - b/. korzystania z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę niezgodnie z jego przeznaczeniem
    - c/. naruszenia innych postanowień umowy np. niedostateczna ochrona, zabezpieczenie budynków i budowli, wykorzystywanie przedmiotu dzierżawy na cele prowadzenia działalności sprzecznej z prawem
- Strony uzgadniają, że umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron po sezonie z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia tj. 01 października do 31 grudnia w następujących wypadkach:
- a/. jeżeli przedmiot dzierżawy będzie potrzebny Wydzierżawiającemu do realizacji zadań ustawowych
  - b/. w wypadkach uzasadnionych sytuacją życiową, zdrowotną lub ekonomiczną

Dzierżawcy uniemożliwiającej dalsze realizowanie umowy, przy czym Dzierżawca obowiązany jest wykazać Wydierżawiającemu zaistnienie wyżej wskazanej przyczyny wypowiedzenia umowy.

3. Oświadczenia w przedmiocie rozwiązania i wypowiedzenia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY**

### **§6**

1. Do obowiązków Dzierżawcy należy:
  - a/. terminowe uiszczanie czynszu za dzierżawę
  - b/. używanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, wymaganiami prawidłowej gospodarki z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa,
  - c/. uzyskanie w czasie trwania umowy pisemnej zgody Wydierżawiającego na prowadzenie wszelkich prac adaptacyjnych, inwestycyjnych, budowlanych itp. dotyczących przedmiotu dzierżawy.
  - d/. umożliwienie uprawnionym przedstawicielom Wydierżawiającego i państwowym organom kontroli i nadzoru wstępu na dzierżawiony teren i do pomieszczeń w celu przeprowadzenia kontroli, czy sposób używania przedmiotu dzierżawy jest zgodny z umową i obowiązującymi przepisami prawa.
2. Przedmiot dzierżawy nie może być wykorzystywany w celu prowadzenia działalności sprzecznej z prawem, w tym do prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży lub innych formach dystrybucji substancji psychoaktywnych i innych zakazanych, a także w celu wspomagającym jej prowadzenie.
3. W związku z realizacją umowy, Dzierżawca jest zobowiązany ponadto do:
  - 1/. Urządzenia i prowadzenia miejsca przeznaczonego do kąpielii w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 18.08. 2011 r. o bezpieczeństwie osób przebywających na obszarach wodnych oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 06.03.2012r. w sprawie sposobu oznakowania i zabezpieczania obszarów wodnych oraz wzorów znaków zakazu, nakazu oraz znaków informacyjnych i flag /Dz.U.z 2012. poz.286/ i rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 27.02.2012 r. w sprawie wymagań dotyczących wyposażenia wyznaczonych obszarów wodnych w sprzęt ratunkowy i pomocniczy, urządzenia sygnalizacyjne i ostrzegawcze oraz sprzęt medyczny, leki i artykuły sanitarne /Dz.U. z 2012 r. poz. 261/ oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 23.01. 2012 r. w sprawie minimalnych wymagań dotyczących liczby ratowników wodnych zapewniających stałą kontrolę wyznaczonego obszaru wodnego /Dz.U.z 2012. poz. 108/.
  - 2/. Zabezpieczenia przekazanych obiektów, sprzętu i wyposażenia przed kradzieżą, uszkodzeniem i dewastacją, dokonywania konserwacji, napraw, bieżących remontów na własny koszt. Obiekty, sprzęt i wyposażenie zostaną protokółarnie przekazane Dzierżawcy przez Wydierżawiającego. Protokół przekazania stanowi załącznik do umowy/.
  - 3/. Zabezpieczenia i konserwacji sprzętu i wyposażenia po zakończeniu każdego sezonu. Sprzęt i wyposażenie zwrócone po zakończeniu umowy dzierżawy winny być sprawne, po przeprowadzonej konserwacji, w stanie nie pogorszonym poza zmianami wynikającymi ze zwykłego zużycia.
  - 4/. Zabezpieczenia i konserwacji po zakończeniu sezonu urządzeń znajdujących się na dzierżawionym terenie na zewnątrz oraz konserwacji i zabezpieczenia przed kradzieżą, uszkodzeniem i dewastacją tych urządzeń do kolejnego sezonu.
  - 5/. Zabezpieczenia instalacji i urządzeń wodno – kanalizacyjnych, szczególnie w okresie zimowym przed uszkodzeniami.
  - 6/. Całodobowej obsługi na dzierżawionym terenie ośrodka wypoczynkowego, pola

- namiotowego / lub tymczasowego pola namiotowego/, parkingu itp.
- 7/.Umożliwienia korzystania z toalet
  - 8/.Zapewnienia wymaganej do obsługi miejsca przeznaczonego do kąpieli liczby ratowników
  - 9/.Zapewnienia oświetlenia terenu
  - 10/.Sprzątanía terenu będącego przedmiotem dzierżawy, strzyżenia trawy na terenach zielonych
  - 11/. Wywożenia nieczystości stałych z pojemników i boksów ustawionych na terenie oraz nieczystości płynnych ze zbiorników znajdujących się na obiekcie zawierając umowy z przedsiębiorstwem świadczącym tego rodzaju usługi /kopie zawartych umów na wywóz nieczystości stałych i płynnych Dzierżawca przedłoży Wydzierżawiającemu/
  - 12/.Sprzątanía terenu i opróżniania pojemników z częstotliwością zapewniającą utrzymanie czystości i estetyki terenu, ze szczególnym uwzględnieniem dni weekendowych
  - 13/.Zawarcia z Gminą Rogowo umowy na dostawę wody.
  - 14/.Zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej.
  - 15/. Stosowania przy prowadzeniu ośrodka wypoczynkowego /bazy noclegowej/ i pola namiotowego ustawy z dnia 06.10.2010 r. o dowodach osobistych / tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 391 ze zm./ i ustawy z dnia 24.09.2010 r. o ewidencji ludności /tj. z 2016 r. poz.722 ze zm./
  - 16/.Umożliwienia bezpłatnego korzystania z plaży /teren ogólnodostępny/ wszystkim chętnym osobom i przebywającym na terenie ośrodka
  - 17/. Prowadzenia na dzierżawionym terenie punktów usługowo-handlowo-gastronomicznych w przejętych obiektach do tego rodzaju działalności przeznaczonych.
  - 18/.Składania do Urzędu Gminy w Rogowie w celach opodatkowania informacji o nieruchomości i obiektach w przypadku lokalizacji dodatkowych punktów gastronomicznych
  - 19/. Umożliwienia korzystania z terenu współużytkownikom posiadającym na terenie własne obiekty oraz dokonywania rozliczania partycypacji kosztów stosownie do zawartych umów /wykaz współużytkowników i kopie zawartych umów stanowić będzie załącznik do zawartej umowy dzierżawy/.
  - 20/. Umożliwienia przedstawicielom Gminy wejścia na teren i wykonywanie prac związanych z modernizacją obiektów oraz przejęcia do użytkowania wykonanych obiektów i urządzeń.
  - 21/.Ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych
  - 22/.Zawarcia umowy ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności
  - 23/. Przekazywania kopii polis Wydzierżawiającemu oraz okazywania dowodów wpłaty składek /po raz pierwszy w dniu zawarcia umowy, a następnie w terminie 5 dni od dokonania wpłaty składki ubezpieczenia na kolejne okresy/.
  - 24/.Dzierżawca bez zgody Wydzierżawiającego nie może dzierżawionej nieruchomości i przynależnych do niej obiektów, urządzeń i wyposażenia poddzierżawiać ani przekazywać do bezpłatnego używania osobom trzecim.

## **WARUNKI ZWROTU PRZEDMIOTU U MOWY**

### **§ 7**

Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym w jakim powinien znajdować się stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy. Poniesione przez

Dzierżawcę nakłady przechodzą po zakończeniu umowy dzierżawy na Wydierżawiającego bez prawa do zwrotu ich wartości.

Jeżeli po rozwiązaniu umowy Dzierżawca nie wyda w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę karą umowną w wysokości 1/10 czynszu miesięcznego ustalonego w umowie za każdy dzień zwłoki.

## **ODPOWIEDZIALNOSC**

### **§ 8**

Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu i wobec Wydierżawiającego oraz szkody wyrządzone osobom trzecim wynikłe w związku z dzierżawą nieruchomości.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 9**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

### **§ 10**

Wszelkie zawiadomienia, korespondencja oraz dokumentacja przekazywana w związku z niniejszą Umową między Stronami będzie sporządzana na piśmie i podpisana przez Stronę zawiadamiającą. Zawiadomienia mogą być doręczane osobiście, przesyłane kurierem lub listem.

Zawiadomienia będą wysyłane na adresy podane przez strony. Każda ze Stron zobowiązana jest do informowania drugiej Strony o każdej zmianie miejsca zamieszkania, siedziby. Jeżeli Strona nie powiadomiła o zmianie miejsca zamieszkania, siedziby, zawiadomienia wysyłane na ostatni znany adres zamieszkania, siedziby Strony uznają za doręczone.

### **§ 11**

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 12**

Rozstrzygnięcie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

### **§13**

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wydierżawiający.

.....  
**Dzierżawca**

.....  
**Wydierżawiający**