

## UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu ..... w Urzędzie Gminy w Rogowie pomiędzy:

Wydierżawiającym: Gminą Rogowo, Rogowo 51, 87-515 Rogowo NIP 892-12-64-614 REGON 000537059 reprezentowaną przez

Zbigniewa Zgórzyńskiego – Wójta Gminy Rogowo

z kontrasygnatą Skarbnika Gminy Elżbiety Motylewskiej

a

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

### PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1

1. Wydierżawiający po przeprowadzeniu przetargu oddaje w dzierżawę na czas określony nieruchomości stanowiące mienie komunalne Gminy, położone w miejscowości Charszewo i Nadróż z przeznaczeniem na prowadzenie usług turystyczno – wypoczynkowych i rekreacyjno – sportowych oznaczonymi numerami ewidencyjnymi działek:

Charszewo – 99/1; 99/2; 100/3; 100/4; 100/5; 100/6 o powierzchni 4,1562 ha, Nadróż 3076/7 o powierzchni 0,3200 ha, na których znajduje się Gminny Ośrodek Wczasowy „SITNICA” w skład którego wchodzi: plaża z kąpieliskiem (miejscem przeznaczonym do kąpeli), drewniany pomost nad jeziorem Huta, plac zabaw, boisko sportowe do gry w siatkówkę, pole namiotowe, sanitariat z prysznicem, domki letniskowe, pawilony gastronomiczne, w tym pawilon wraz z zapleczem kuchennym, sala kinowa, domek ratownika, dozorca, 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 ciekłe.

2. Mapa zasadnicza z zaznaczonym terenem dzierżawy stanowi załącznik Nr 1 do umowy.

#### § 2

1. Umowę strony zawierają na okres 15 lat t.j. od ..... do .....

2. Wydanie nieruchomości przez Wydierżawiającego nastąpi protokolarnie (szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy) w terminie do 7 dni od podpisania umowy z zaznaczeniem dopuszczalnego wykorzystania dzierżawionych gruntów.

3. Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy, w którym określony zostanie stan obiektów, budynków, instalacji i urządzeń będzie stanowić załącznik nr 2 do umowy. Protokół będzie podstawę rozliczeń przy zwrocie przedmiotu dzierżawy.

4. Jeżeli Dzierżawca nie dotrzyma któregokolwiek z warunków umowy (np. zwleka z zapłatą czynszu, niedostatecznej ochrony i zabezpieczenia budynków i budowli itp.) Wydzierżawiający może rozwiązać umowę w każdym czasie bez zachowania okresu wypowiedzenia.

#### CZYNSZ ZA DZIERŻAWĘ

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

Czynsz za dzierżawę płatny jest miesięczny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, w kasie Urzędu Gminy w Rogowie, lub na rachunek bankowy.

W przypadku zwłoki czynsz za dzierżawę płacony będzie wraz z ustawowymi odsetkami od dnia upływu terminu płatności bez osobnego wezwania na rachunek Wydzierżawiającego.

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

2. 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. Czynsz dzierżawy nie może być niższy od dotychczas ustalonego.

Nowa stawka czynszu obowiązuje od dnia 1 lutego każdego roku. Dzierżawca o nowej stawce czynszu będzie informowany pisemnie. 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.

3. 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 Rogowie 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

1. Tytułem zabezpieczenia płatności czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z realizacji umowy, w tym pokrycie szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę lub inne osoby, Dzierżawca wpłaci na konto Wydzierżawiającego, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy kaucję w kwocie ..... zł (słownie: .....)

stanowiącej równowartość 3 miesięcznego czynszu.

2. Wydzierżawiający kaucję przechowuje na oprocentowanym rachunku bankowym, a zwrot kaucji następuje wraz z odsetkami wynikającymi z umowy dotyczącej rachunku bankowego. Kaucja może zostać zaliczona na poczet zaległości w płatności czynszu i innych roszczeń

Wydierżawiającego 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. Uzupełnienie 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 Wydierżawiający 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 14 dni od dnia wezwania, na rachunek wskazany przez Dzierżawcę.

## ROZWIĄZANIE UMOWY

### § 5

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

a) pozostawania przez Dzierżawcę w zwłoce z zapłatą dwóch miesięcznych czynszów.

b) korzystania z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę niezgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Oświadczenie 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 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 lub kąpieliska w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 sierpnia 2011 r. o bezpieczeństwie osób przebywających na obszarach wodnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1482) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 6 marca 2012 r. w sprawie oznakowania i zabezpieczenia obszarów wodnych oraz wzorów znaków zakazu, nakazu oraz znaków informacyjnych i flag (Dz. U. z 2012 r. poz. 286 ze zm.) i rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 27 lutego 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 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 23 stycznia 2012 r. w sprawie minimalnych wymagań dotyczących liczby ratowników wodnych zapewniających stałą kontrolę wyznaczonego obszaru wodnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 108 ze zm.).
- 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 protokolarnie 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 powinny 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 kąpielii lub kąpieliska liczby ratowników.
- 9) Zapewnienia oświetlenia terenu.
- 10) Sprzątania terenu będącego przedmiotem dzierżawy, strzyżenia trawy na terenach zielonych.
- 11) Wnoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wytworzonymi na oraz zlecenie opróżniania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia nieczystości ciekłych uprawnionym podmiotom (kopię zawartej umowy na wywóz nieczystości ciekłych oraz kopię deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi Dzierżawca przedłoży Wydierżawiającemu).
- 12) Sprzątania 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 6.10.2010 r. o dowodach osobistych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 391) i ustawy o ewidencji ludności (t.j. z 2018 r. poz. 1382 ze zm.).
- 16) Umożliwienia korzystania z plaży (teren ogólnodostępny) i pomostu 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 podatkowych informacji o nieruchomościach i obiektach w przypadku lokalizacji dodatkowych punktów gastronomicznych.
- 19) Umożliwienia korzystania z terenu współużytkownikom posiadającym na terenie własne obiekty (7 obiektów) oraz dokonywania rozliczania partycypacji kosztów stosownie do zawartych umów (wykaz współużytkowników i kopie zawartych umów stanowiąc będzie załącznik do zawartej umowy dzierżawy).
- 20) Umożliwienia dojazdu każdoczesnym właścicielom nieruchomości objętej Księgą Wieczystą WL1Y/00004734/8 (służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z pasa ziemi powierzchni 115 m<sup>2</sup>).
- 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, 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 poddzierżawić ani przekazać do bezpłatnego używania osobom trzecim.
- 25) Na przeprowadzenie prac adaptacyjnych, inwestycyjnych, budowlanych itp. Zawierana będzie oddzielna umowa, która będzie określać sposób rozliczenia z Wydzierżawiającym.

## WARUNKI ZWROTU PRZEDMIOTU UMOWY

### § 7

1. 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.
2. Jeżeli po rozwiązaniu umowy Dzierżawca nie wyda w wyznaczonym przez Wydzierżawiającego terminie przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę

karę umowną w wysokości 1/10 czynszu miesięcznego ustalonego w umowie za każdy dzień zwłoki.

## ODPOWIEDZIALNOŚĆ

### § 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

1. 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.

2. Zawiadomienia będą wysyłane na adresy podane przez strony. Każda ze Stron zobowiązana jest do informowania drugiej Strony o każdej zmianie miejsca zamieszkania i 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.