

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu 2013 r. w Pucku pomiędzy :

1. Skarbem Państwa, w imieniu którego działa Starosta Pucki Wojciech Dettlaff, zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

2. reprezentowanym przez :, zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

o następującej treści :

§ 1

1. Przedmiotem umowy dzierżawy są zabudowane nieruchomości położone w Jastrzębiej Górze przy ul. Promenada Światowida i ul. Słowackiego (obręb ewidencyjny Jastrzębia Góra k.m. 8, gmina Władysławowo) zwane dalej „Przedmiotem dzierżawy”.
2. Przedmiot dzierżawy obejmuje nieruchomości :
- a) składającą się z działek oznaczonych nr 3 i nr 9 o powierzchni odpowiednio 2.010 m² i 2.440 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2W/00026736/0,
 - b) składającą się z działek oznaczonych nr 14, nr 15, nr 16 i nr 17 o powierzchni odpowiednio 720 m², 190 m², 750 m² i 340 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2W/00001519/2,
 - c) składającą się z działek oznaczonych nr 5/2, nr 10, nr 11 i nr 12 o powierzchni odpowiednio 1.020 m², 740 m², 700 m² i 800 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2W/00000246/0,
 - d) składającą się z działek oznaczonych nr 7 i nr 8 o powierzchni odpowiednio 210 m² i 400 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2W/000010564/8,
 - e) oznaczoną nr 13 o powierzchni 750 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2W/00004681/9,
 - f) składającą się z działek oznaczonych nr 4 i nr 6 o powierzchni 950 m² i 180 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2W/00000155/5.

Przedmiotowe nieruchomości zabudowane są :

- a) obiektem budowlanym w postaci budynku (o nazwie „FALEZA”) o konstrukcji murowanej, niepodpiwniczonego, o trzech kondygnacjach nadziemnych o powierzchni użytkowej 421,0 m²,
- b) obiektem budowlanym w postaci budynku (o nazwie „GRZYBEK”) o konstrukcji murowanej, częściowo podpiwniczonym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych o powierzchni użytkowej 242,0 m²,
- c) obiektem budowlanym w postaci budynku (o nazwie „IRENA”) o konstrukcji murowanej, podpiwniczonym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych o powierzchni użytkowej 528,0 m²,
- d) obiektem budowlanym w postaci budynku (o nazwie „PUCHATEK”) o konstrukcji murowanej, niepodpiwniczonym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych o powierzchni użytkowej 144,0 m²,
- e) obiektem budowlanym w postaci budynku bungalow (o nazwie „PAWILON A”) o konstrukcji murowanej, niepodpiwniczonym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych o powierzchni użytkowej 465,0 m²,
- f) obiektem budowlanym w postaci budynku bungalow (o nazwie „PAWILON B”) o konstrukcji murowanej, niepodpiwniczonym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych o powierzchni użytkowej 465,0 m²,
- g) obiektem budowlanym w postaci budynku kawiarni o konstrukcji drewnianej, niepodpiwniczonym, parterowym o powierzchni użytkowej 164,0 m²,
- h) dwoma obiektami budowlanymi w postaci budynków gospodarczych o konstrukcji murowanej, niepodpiwniczonymi, parterowymi o łącznej powierzchni użytkowej 50,61 m²,

- g) pięcioma obiektami budowlanymi w postaci budynków kampingowych o konstrukcji drewnianej, niepodpiwniczonymi, parterowymi o łącznej powierzchni użytkowej 92,6 m².
3. Wydanie Przedmiotu dzierżawy opisanego szczegółowo w pkt. 1 i pkt. 2 nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy szczegółowo opisany w § 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej w tym także świadczenia usług rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres 25 lat tj. od dnia 2013 r. do dnia 2038 r.
3. Dzierżawca oświadcza, że jest mu dokładnie znany stan techniczny i użytkowy Przedmiotu dzierżawy i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń i uwag oraz zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydierżawiającego z tytułu wad fizycznych Przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu podpisania niniejszej umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości.
4. Wydierżawiający dopuszcza możliwość rozbiórki obiektów budowlanych znajdujących się na Przedmiocie dzierżawy, jednakże ich rozbiórka wymaga bezwzględnie uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Po zakończeniu niniejszej umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu Przedmiot dzierżawy w stanie uporządkowanym oraz niepogorszonym ponad normalne zużycie techniczne i eksploatacyjne obiektów pozostałych w dniu zwrotu na Przedmiocie dzierżawy, a zastane w dniu przejścia Przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę od Wydierżawiającego. Zwrot Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 14 dni licząc od dnia zakończenia umowy. Jeżeli Dzierżawca odmówi podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, Wydierżawiającemu będzie przysługiwało prawo samodzielnego sporządzenia takiego protokołu.
6. W przypadku uchybienia terminu, o którym mowa w pkt. 4, Dzierżawca upoważnia osoby wyznaczone przez Wydierżawiającego do wstępu na Przedmiot dzierżawy bez obecności Dzierżawcy.
7. W przypadku, o którym mowa w pkt. 5 niniejszej umowy, Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do przekazania przez Wydierżawiającego wszelkich rzeczy pozostawionych na Przedmiocie dzierżawy na przechowanie wybranej przez Wydierżawiającego osobie lub instytucji, na koszt Dzierżawcy.
8. W przypadku, gdy Dzierżawca będzie zwlekał z odbiorem pozostawionych przez niego rzeczy na Przedmiocie dzierżawy, a powierzonych na przechowanie przez Wydierżawiającego bądź będzie zwlekał z regulacją kosztów ich przechowywania, Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do zbycia tych rzeczy i do przekazania uzyskanej w ten sposób ceny na pokrycie kosztów przechowywania tych rzeczy.
9. Upoważnienia zawarte w pkt. 5, pkt. 6 i pkt. 7, z uwagi na jego cel i treść łączącego strony niniejszej umowy stosunku prawnego, mają charakter nieodwołalny.
10. Poddzierżawa, podnajem lub użyczenie części lub całości Przedmiotu dzierżawy osobom trzecim, wymaga każdorazowo zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie. Jednym z podstawowych warunków zgody Wydierżawiającego na poddzierżawę, podnajem lub użyczenie Przedmiotu dzierżawy jest bezwzględne wskazanie przez Dzierżawcę w umowie poddzierżawy, podnajmu lub użyczenia zawartej z osobą trzecią zapisów o zrzeczeniu się roszczeń przez osoby trzecie wobec Wydierżawiającego z tytułu zwrotu nakładów w tym także adaptacji i ulepszeń poniesionych przez te osoby, a poczynionych na Przedmiocie dzierżawy oraz ich równowartości w tym także roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia się. Drugim z podstawowych warunków zgody Wydierżawiającego jest zawarcie w umowie poddzierżawy, podnajmu lub użyczenia zawartej z osobą trzecią zapisów o rozwiązaniu takiej umowy najpóźniej z dniem zakończenia stosunku dzierżawy wynikającego z niniejszej umowy dzierżawy bądź z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy w przypadkach o których mowa w § 7 pkt. 1 niniejszej umowy.

§ 3

1. Wysokość rocznego czynszu dzierżawy Przedmiotu dzierżawy została ustalona w drodze przetargu na kwotę zł netto (słownie : zł 00/100). Do kwoty tej doliczony zostanie podatek VAT w obowiązującej wysokości.
2. Czynsz z tytułu dzierżawy określony w pkt. 1 płatny będzie z góry za dany rok do dnia 30 września na rachunek Wydierżawiającego nr prowadzony w Banku Spółdzielczym w Pucku.
3. Czynsz z tytułu dzierżawy określony w pkt. 1 będzie podlegał corocznej waloryzacji przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, a jego waloryzacja oraz konieczność uwzględniania w zapłacie przyszłych czynszów rocznych nie wymaga pisemnego powiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego oraz nie wymaga odrębnej akceptacji przez Dzierżawcę.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawy określonego w pkt. 1 Dzierżawca zapłaci odsetki ustawowe.

§ 4

1. Dzierżawca wpłaci Wydierżawiającemu w terminie do dnia 2013 r. kaucję na zabezpieczenie czynszu dzierżawy opisanego w § 3 niniejszej umowy, kar umownych i ewentualnych szkód powstałych na

Przedmiocie dzierżawy w wysokości ... zł (słownie : zł 00/100) stanowiącej wysokość jednorocznego czynszu dzierżawy netto Przedmiotu dzierżawy, a ustalonego w drodze przetargu.

2. Po zakończeniu umowy dzierżawy kaucja, o której mowa w pkt. 1 podlega zwrotowi, z zastrzeżeniem pkt. 3, wraz z ewentualnymi odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz o koszty prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek wskazany przez Dzierżawcę.
3. Kaucja, o której mowa w pkt. 1 zostanie przejęta w całości lub części przez Wydierżawiającego na poczet roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niezapłaconego czynszu dzierżawy, niezapłaconych kar umownych, poniesionych przez Wydierżawiającego szkód z tytułu niewłaściwego użytkowania i zabezpieczenia Przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.
4. Za zgodą Wydierżawiającego i Dzierżawcy, kwota kaucji, określona odpowiednio na podstawie pkt. 2 i pkt. 3, może zostać zaliczona na poczet czynszu dzierżawy za ostatni rok trwania niniejszej umowy dzierżawy. Zgoda taka wymaga bezwzględnie formy pisemnej podpisanej zarówno przez Dzierżawcę jak i Wydierżawiającego.
5. Dopuszcza się złożenie kaucji, o której mowa w pkt. 1 w formie ustanowienia odpowiedniej hipoteki na nieruchomościach, bądź w formie zastawu rejestrowego na obligacjach Skarbu Państwa.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do :
 - a) używania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem określonym w § 2 pkt. 1 niniejszej umowy,
 - b) używania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi zasadami współżycia społecznego oraz przepisami prawa w tym w szczególności przepisami budowlanymi, sanitarnymi, p.poż, bhp, ochrony środowiska itp.,
 - c) utrzymywania Przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym oraz przeprowadzania na własny koszt wszystkich niezbędnych remontów, konserwacji i przeglądów niezbędnych do utrzymania tego stanu oraz wymaganych obowiązującymi przepisami prawa,
 - d) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją Przedmiotu dzierżawy oraz utrzymywania Przedmiotu dzierżawy w czystości,
 - e) zapewnienia we własnym zakresie i na swój koszt dostawy mediów do Przedmiotu dzierżawy w tym między innymi energii elektrycznej, gazu, wody, odprowadzania ścieków itp. oraz odbioru nieczystości trwałych z Przedmiotu dzierżawy,
 - f) założenia i prowadzenia na bieżąco książek obiektów budowlanych i budynków wchodzących w skład Przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
 - g) zadeklarowania i uiszczania podatku od nieruchomości od Przedmiotu dzierżawy przez cały okres trwania umowy dzierżawy bezpośrednio na rzecz właściwego organu podatkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - h) niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o ewentualnych uszkodzeniach Przedmiotu dzierżawy.
2. Każdorazowe zamierzenie inwestycyjne związane z lokalizacją nowych obiektów budowlanych na Przedmiocie dzierżawy musi być przed jego wykonaniem bezwzględnie uzgadniane z Wydierżawiającym i uzyskać jego aprobatę, a uzgodnienie to musi mieć formę pisemną.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania oględzin Przedmiotu dzierżawy w obecności przedstawiciela Dzierżawcy, a Dzierżawca nie może uchylać się od udostępniania przeprowadzenia oględzin Przedmiotu dzierżawy.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wyrażenia zgody na realizację inwestycji w postaci muszli koncertowej, jak ma być zlokalizowana na nieruchomości sąsiedniej stanowiącej własność Gminy Władysławowo, a znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie granic geodezyjnych Przedmiotu Dzierżawy, a Dzierżawca nie może sprzeciwić się realizacji takiej inwestycji w granicy Przedmiotu dzierżawy.

§ 6

1. Wszelkie nakłady dokonane na Przedmiot dzierżawy w tym także adaptacje i ulepszenia poniesione w trakcie obowiązywania niniejszej umowy stają się własnością Wydierżawiającego z chwilą ustania niniejszego stosunku prawnego z jakiegokolwiek przyczyny i tytułu prawnego. W takiej sytuacji Dzierżawcy nie przysługuje prawo do wynagrodzenia czy odszkodowania, a Dzierżawca niniejszym zrzeka się w całości wszelkich roszczeń o takie nakłady lub ich równowartość w tym także roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia się przez Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z winy Dzierżawcy na Przedmiocie dzierżawy.
3. Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy natychmiastowego naprawienia szkód powstałych na Przedmiocie dzierżawy z winy Dzierżawcy, a wynikłych z niewłaściwego użytkowania i zabezpieczenia przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy.

§ 7

1. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym

w

następujących przypadkach :

- a) jeżeli Dzierżawca używa Przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem Przedmiotu dzierżawy i pomimo upomnienia Wydierżawiającego nie przestaje go używać w taki sposób,
 - b) jeżeli Dzierżawca zaniedbuje Przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę, uszkodzenie bądź zniszczenie w tym także pogorszenie jego stanu technicznego,
 - c) jeżeli Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego poczyni na Przedmiocie dzierżawy zmiany sprzeczne z niniejszą umową,
 - d) jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą jednorocznego czynszu dzierżawy ponad trzy miesiące,
 - e) jeżeli Dzierżawca zawrze umowę poddzierżawy, podnajmu lub użyczenia z osobą trzecią bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej w sposób opisany w § 2 pkt. 5,
 - f) jeżeli Dzierżawca uniemożliwia Wydierżawiającemu dokonania oględzin Przedmiotu dzierżawy,
 - g) jeżeli Dzierżawca dopuści się samowolnej zmiany struktury budowlanej obiektów znajdujących się na Przedmiocie dzierżawy,
 - h) jeżeli Dzierżawca dopuści się lokalizacji nowych obiektów budowlanych na Przedmiocie dzierżawy bez uzgodnienia, o którym mowa w § 5 ust. 2 niniejszej umowy,
 - i) jeżeli Dzierżawca nie wypełnia innych postanowień niniejszej umowy dzierżawy,
 - j) dewastacji zewnętrznej lub wewnętrznej Przedmiotu dzierżawy zamierzonej lub niezamierzonej.
2. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy winno być wyrażone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy winno zawierać uzasadnienie.
 3. Rozwiązanie niniejszej umowy dzierżawy w przypadkach, o których mowa w pkt. 1 i pkt. 2 pdpkt. a, b, c, e, f, g, h, i, j będzie skuteczne, jeżeli Wydierżawiający, który zamierza złożyć oświadczenie o rozwiązaniu umowy, wyznaczy Dzierżawcy co najmniej siedmiodniowy termin do wypełnienia postanowień niniejszej umowy i poinformuje go, że po upływie tego terminu rozwiąże niniejszą umowę dzierżawy.
 4. W przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w pkt. 1 pdpkt. d Wydierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia po wcześniejszym uprzedzeniu Dzierżawcy i udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawy.
 5. W sytuacjach określonych w pkt. 1 Dzierżawcy nie przysługuje prawo do dochodzenia zwrotu poniesionych do tego dnia nakładów na Przedmiot dzierżawy, które to nakłady przechodzą na własność Wydierżawiającego, a Dzierżawca zrzeka się roszczeń wobec Wydierżawiającego w tym zakresie.
 6. Po rozwiązaniu, bądź wygaśnięciu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie techniczne i eksploatacyjne Przedmiotu dzierżawy.
 7. W przypadku, gdy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy dzierżawy Dzierżawca nie zwróci Wydierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu proporcjonalne do terminu zajmowania Przedmiotu dzierżawy odszkodowanie w wielkości 2 krotnej wysokości rocznego czynszu dzierżawnego szczegółowo określonego w § 3 niniejszej umowy, w terminach miesięcznych.

§ 8

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy i najmu oraz powszechnie obowiązującego prawa.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają bezwzględnie dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
3. Spory mogące wynikać w związku z wykonaniem przedmiotu niniejszej umowy dzierżawy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo sądu powszechnego.

§ 9

Umowę dzierżawy sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy i dwa dla Wydierżawiającego.

DZIERŻAWCA

NAJEMCA

.....

.....