

## UMOWA PODDZIERŻAWY Nr G.6845. .2024

zawarta w dniu ..... 2024 roku w Dziwnowie, pomiędzy:

**Gminą Dziwnów** z siedzibą w Dziwnowie przy ul. Szosowej 5, kod pocztowy: 72-420 Dziwnów, NIP 986-01-56-976, reprezentowaną przez:

Pana Grzegorza Józwiaka - Burmistrza Dziwnowa, zwaną w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

a

..... zamieszkałym przy ulicy ....., kod pocztowy: ....., legitymującym się dowodem osobistym ....., Pesel ....., zwanym w dalszej części umowy „**Poddzierżawcą**” o następującej treści:

### § 1

1. Dzierżawca oświadcza, że jest uprawniony na podstawie umowy dzierżawy nr Gm.6845.98.2023 ADC z dnia 09 kwietnia 2024 r. zawartej ze Skarbem Państwa, zgody Starosty Kamieńskiego działającego w imieniu Skarbu Państwa z dnia 12 kwietnia 2024 r. i pozytywnej opinii Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 20 listopada 2023 r. uzupełnione pismem z dnia 11 grudnia 2023 r. w przedmiocie poddzierżawienia niezabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa, stanowiącej część działki nr ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, oznaczonej jako użytek „.....” położonej w obrębie ....., gmina Dziwnów, powiat Kamieński, dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1K/.....
2. Teren, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu objęty jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów uchwalonym uchwałą nr XLVIII/497/22 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 25.08.2022 r., położony jest w pasie technicznym wybrzeża i obejmuje obszar plaży morskiej.
3. Dzierżawca oddaje, a Poddzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków z nieruchomości, o której mowa w ust.1. niniejszego paragrafu, określonej kolorem pomarańczowym na załączniku nr 1 do niniejszej umowy, stanowiącym mapę poglądową lokalizacji przedmiotu poddzierżawy, z przeznaczeniem **terenu na** .....
4. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich uniemożliwiającymi wykonanie zobowiązań z umowy oraz że przedmiot umowy nie został oddany do korzystania osobie trzeciej. /Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy jest obciążony prawami osób trzecich i został oddany do korzystania innym osobom trzecim, na co Poddzierżawca wyraża zgodę i nie wnosi żadnych zastrzeżeń oraz zrzeka się dochodzenia od Dzierżawcy jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.
5. Burmistrz Dziwnowa Zarządzeniem Nr VIII/698/2024 z dnia 21 marca 2024 ogłosił wykaz nieruchomości przeznaczonych do poddzierżawy.
6. Burmistrz Dziwnowa Zarządzeniem Nr VIII/710/2024 z 18 kwietnia 2024 r. ogłosił pierwszy przetarg na poddzierżawę nieruchomości włącznie z przedmiotem niniejszej umowy.
7. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi Protokołem wydania w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.

### § 2

1. Poddzierżawca oświadcza, że przedmiot poddzierżawy i jego stan techniczny jest mu znany i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
2. Poddzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych i prawnych

przedmiotu poddzierżawy, istniejących w dniu podpisania umowy poddzierżawy lub mogących się ujawnić w przyszłości, w tym m.in. mogących wynikać z powodu sztormu, powodzi, czy podtopienia.

### § 3

#### 1. Poddzierżawca zobowiązuje się do:

1. racjonalnego wykorzystania poddzierżawionej nieruchomości jedynie w sposób odpowiadający przeznaczeniu przedmiotu poddzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 3 umowy, zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Poddzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy,
2. używania oddanego mu w poddzierżawę terenu jedynie w jego zakreślonych granicach wskazanych w § 1 ust. 1 umowy i załączniku nr 1 do niniejszej umowy,
3. przestrzegania wszelkich przepisów dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy i terenu przylegającego w należyтым porządku i czystości, przestrzegania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, przepisów ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, przepisów Zarządzenia Porządkowego Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 30 lipca 2007 r. w sprawie warunków uprawiania żeglugi na wodach morskich w celach rekreacyjno-sportowych, przepisów Zarządzenia Porządkowego nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 19 maja 2023 r. w sprawie ochrony terenów pasa technicznego,
4. przestrzegania zapisów Wytocznych Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie zagospodarowania plaż z dnia 23.04.2019 r., znak: GN-2.755.97.2019.ŁN,
5. uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń, decyzji i uzgodnień wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
6. czuwania nad całością oddanego mu w poddzierżawę terenu i o każdym zakłóceniu posiadania, czy to odnośnie granic, czy pod innym względem, zawiadomienia niezwłocznie Dzierżawcy, podejmując właściwe kroki prawne pod odpowiedzialnością za koszty, szkody i straty z zaniedbania tego wynikać mogące,
7. dokonywania we własnym zakresie i na koszt własny nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu poddzierżawy w stanie nie pogorszonym,
8. zawarcia odrębnych umów dostawy do przedmiotu poddzierżawy wody i odbioru ścieków oraz dostawy energii elektrycznej,
9. bieżącego sprzątania przedmiotu umowy.

#### 2. Poddzierżawca prowadzący działalność zobowiązuje się m.in. do wystąpienia do:

- a) Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie o wydanie decyzji na wykorzystania pasa technicznego do celów innych, niż ochronne, tj. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, załączając do wniosku stosowne dokumenty m. in.: sposób posadowienia obiektów budowlanych, kompleksowe zagospodarowanie powierzchni poddzierżawy, aktualną mapę sytuacyjno – wysokościową z naniesionym sposobem zagospodarowania terenu, kopię umowy poddzierżawy, opłatę skarbową, w razie potrzeby pełnomocnictwo,. Na stronie internetowej Urzędu Morskiego w Szczecinie – [www.ums.gov.pl](http://www.ums.gov.pl), w zakładce Informator Urzędowy/Załatwianie Spraw/Inspektorat Ochrony Wybrzeża, zamieszczony wzór wniosku o wydanie decyzji na wykorzystanie pasa technicznego do celów inne niż ochronne, którym należy się posługiwać.
- b) Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wody Polskie, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin w celu uzyskania decyzji w przedmiocie zwolnienia od zakazu

w sprawach zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

3. Rozpoczęcie działalności i prac przy wznoszeniu obiektów tymczasowych może nastąpić po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i uzyskaniu koniecznych decyzji, zgód i uzgodnień odpowiednich organów i jednostek.
4. Wszelkie obiekty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej na plaży powinny być lokalizowane, o ile zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mówi inaczej, w odległości min. 2 m od podstawy wydmy/klifu lub ogrodzenia lub budowli hydrotechnicznej oraz min 10 m od linii wody celem zapewnienia swobodnej komunikacji wzdłuż brzegu. Powierzchnia przedmiotu poddzierżawy nie jest tożsama z dopuszczalną powierzchnią zabudowy. Wznoszone obiekty, konstrukcje, infrastruktura techniczna winny mieć charakter sezonowy z możliwością lokalizacji na okres do 180 dni (od 01 kwietnia do 01 października) z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno – zimowych sztormów.
5. Dla obiektów gastronomicznych zlokalizowanych w pobliżu zejść na plażę wyraża się zgodę i aprobatę na zagospodarowanie terenu poprzez możliwość lokalizacji ciągu komunikacyjnego łączącego obiekt z zejściem na plażę (w postaci np. drewnianego podestu ułożonego bezpośrednio na piasku, bez ingerencji w ukształtowanie terenu, szer. max 1-1,5 m), którego powierzchnia nie będzie wliczana w łączną powierzchnię poddzierżawy. Dopuszcza się również wykonanie ogrodzenia obiektów od strony południowej do istniejącego ogrodzenia u podstawy wydmy (wykonywanego przez Urząd Morski w Szczecinie). Dopuszcza się wykonanie takiego ogrodzenia w przypadku gdy: obiekt jest oddalony max. 2- 3 m od istniejącego ogrodzenia u podstawy wydmy lub teren ogrodzony jest przy użyciu przezierniej siatki. Zakazuje się jakiegokolwiek wykorzystywania i zagospodarowania poddzierżawionego lub wygrodzonego terenu za obiektem np. do prowadzenia działalności gospodarczej, jako zaplecze magazynowe itp.
6. Stałe przyłącza służące obsłudze urządzeń i obiektów budowlanych sezonowych, powinny być lokalizowane w obrębie przejść na plażę, w miejscach potencjalnie bezpiecznych od wpływu sztormów, tj. na wysokości korony wydmy w kierunku południowym. Tymczasowa infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi budowli sezonowych od miejsca lokalizacji stałych przyłączy, może być lokalizowana na plażach w „korytarzach technicznych” wyłącznie w okresie od 01 maja do 01 października z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno - zimowym.  
Nie dopuszcza się prowadzenia przyłączy technicznych napowietrznych, podwieszonych np. na koronach drzew, elementach zagospodarowania.  
Doprowadzenie mediów do punktów z działalnością na plaży nie może naruszać konstrukcji budowli hydrotechnicznych.  
Nie dopuszcza się lokalizowania na plaży bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Nieczystości winny być odprowadzane poza obszar pasa technicznego np. za pomocą przepompowni.
7. W celu zapewnienia bezpieczeństwa, ogólnej estetyki oraz ładu przestrzennego, nakazuje się aby wszelkie obiekty posadowione na przedmiocie dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w warunkach przetargu były produkcji fabrycznej (kontenery, namioty, toalety, urządzenia pneumatyczne, ogrodzenia, inne).  
Zakazuje się realizacji obiektów, ogrodzeń, toalet, urządzeń bądź ich części z płyt OSB, płyt wiórowych, surowych desek, płyt pilśniowych, blachy itp.  
Naruszenie ww. zasad skutkowało będzie rozwiązaniem umowy w trybie natychmiastowym.
8. Obowiązuje zakaz samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu.
9. Obowiązuje zakaz parkowania pojazdów na obszarze pasa technicznego.

10. Zagospodarowanie terenu nie może utrudniać realizacji ustawowych obowiązków Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie w szczególności w zakresie budowy, utrzymania i ochrony umocnień brzegowych, wydmy i zalesień ochronnych.
11. Powierzchnia dzierżawy nie oznacza możliwości posadowienia obiektu o takiej samej powierzchni.
12. Wszelkie elementy zagospodarowania terenu (w tym m.in. wznoszone obiekty i konstrukcje oraz przyłącza techniczne, elementy posadowienia) powinny mieścić się na dzierżawionej powierzchni.
13. Technologia posadowienia obiektów tymczasowych nie może powodować widocznych zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu plaży (m.in. wyklucza się możliwość wykonywania wykopów, wyrównania terenu czy formowania nasypów, jak również obkładania obiektów workami z piaskiem).
14. Nie dopuszcza się lokalizacji toalet, nośników reklam w postaci np. m.in. bram, tablic reklamowych jako odrębnych konstrukcji/obiektów.
15. Dopuszcza się umieszczanie reklam na obiektach związanych z prowadzoną działalnością na plaży.
16. Wyzierżawiający zobowiązany będzie zagwarantować sposób kontaktu z Poddzierżawcą i zagwarantuje dojazd do pasa technicznego służbom Urzędu Miejskiego w Szczecinie w przypadku konieczności wykonywania prac wynikających z zadań statutowych administracji morskiej.
17. W uzasadnionych przypadkach – np. prowadzone prace na obszarze pasa technicznego związane z wykonywaniem zadań urzędu, inne przyczyny uniemożliwiające bezpieczne użytkowanie terenu, Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie ma prawo:
  - odmówić wydania zgody na zajęcie terenu bądź ją ograniczyć,
  - żądać bezwarunkowego udostępnienia lub opuszczenia dzierżawionej nieruchomości,
  - zażądać przywrócenia przedmiotu poddzierżawy do stanu pierwotnego.
18. Upoważnieni pracownicy Urzędu Morskiego w Szczecinie mają prawo do kontroli sposobu użytkowania przedmiotu poddzierżawy w każdym czasie, w okresie obowiązywania umowy.

#### § 4

1. Poddzierżawca będzie używać przedmiotu poddzierżawy w całości na własny koszt zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, zasadami prawidłowej gospodarki oraz obowiązującymi przepisami prawa.
2. Poddzierżawca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw i nakładów niezbędnych do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym bez prawa do ich zwrotu.
3. Zagospodarowanie przedmiotu poddzierżawy oraz wykonanie uzbrojenia nastąpi w całości staraniem i na koszt własny Poddzierżawcy w porozumieniu z odpowiednimi organami i jednostkami. Poddzierżawcę obciążają wszelkie koszty i ryzyko związane z uzyskaniem niezbędnych zgód, pozwoleń m.in. Dyrektora Urzędu Morskiego oraz dokonaniem wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do prawidłowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami korzystania z przedmiotu poddzierżawy.
4. Ewentualnie wzniesione przez Poddzierżawcę obiekty budowlane, mogą mieć wyłącznie charakter tymczasowy – nietrwale połączone z gruntem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, pozwalający na ich odłączenie od gruntu i zabranie z chwilą zakończenia lub rozwiązania umowy dzierżawy – bez możliwości zabudowy kubaturowej.
5. Poddzierżawca zobowiązany jest do pisemnego uzgodnienia warunków posadowienia obiektów nietrwale połączonych z gruntem, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

6. Poddzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i/lub ulepszenie przedmiotu poddzierżawy lub poniesionych z jakiegokolwiek tytułu w związku z realizacją niniejszej umowy.
7. Poddzierżawca zobowiązany jest do samodzielnego złożenia wypełnionej **deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi** w wyznaczonej w tym celu instytucji.

\*Działki nr 842/3, nr 840/22 z obrębu Międzywodzie, gmina Dziwnów zlokalizowane są w granicach obszarów stanowiących formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie przyrody”, tj. obszarów Natura 2000

- w specjalnym obszarze ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH320018) wyznaczonym rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9 października 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ujście Odry i Zalew Szczeciński (PLH320018) (Dz. U. z 2023 poz. 2389) w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, populacji i siedlisk roślin oraz zwierząt, a także odtworzenia siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków roślin i zwierząt.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Użytkowanie ww. działek wymaga zastosowania wszelkich środków i działań w celu zmniejszenia ewentualnego niekorzystnego wpływu na środowisko oraz zapobiegania przedostawaniu się jakichkolwiek zanieczyszczeń do środowiska.

## § 5

Niniejszą umowę strony zawierają na czas określony, to jest: **od 01 czerwca 2024 roku do dnia 30 września 2026 roku.**

## § 6

1. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychnmiastowym za pisemnym powiadomieniem Poddzierżawcy, z przyczyn leżących po stronie Poddzierżawcy, jeżeli:
  - a) Poddzierżawca pomimo jednokrotnego pisemnego upomnienia nadal będzie używać przedmiot poddzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, a w szczególności, jeśli na poddzierżawionym terenie będzie prowadził działalność o innym charakterze, niż określona w § 1 umowy, przeznaczy przedmiot umowy chociażby w części na inne cele (przeznaczenie), niż określone w niniejszej umowie, jak również w przypadku, gdy Poddzierżawca będzie używał przedmiotu poddzierżawy z przekroczeniem granic oddanego mu w poddzierżawę terenu,
  - b) Poddzierżawca będzie zalegał z zapłatą jakiegokolwiek części należnego czynszu dzierżawnego przez okres ponad 2 tygodni, przy czym Dzierżawca uprzedzi Poddzierżawcę o zamiarze rozwiązania z nim umowy udzielając mu dodatkowego 7dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,

- c) Poddzierżawca będzie zalegał z zapłatą jakiegokolwiek części którejkolwiek z rat podatku od nieruchomości przez okres co najmniej 2 tygodni, przy czym Dzierżawca uprzedzi Poddzierżawcę o zamiarze rozwiązania z nim umowy udzielając mu dodatkowego 7 dniowego terminu do zapłaty zaległego podatku,
  - d) Poddzierżawca odda przedmiot poddzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do odpłatnego lub bezpłatnego używania, jak również poddzierżawi,
  - e) Poddzierżawca nie zapewni bezpieczeństwa, ogólnej estetyki oraz ładu przestrzennego, posadowi obiekty na przedmiocie dzierżawy nie zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w warunkach przetargu oraz nie będące produkcji fabrycznej (kontenery, namioty, toalety, urządzenia pneumatyczne, ogrodzenia, inne) i zrealizuje obiekty, ogrodzenia, toalety, urządzeń bądź ich części z płyt OSB, płyt wiórowych, surowych desek, płyt pilśniowych, blachy itp.
  - f) Poddzierżawca dopuści się nie przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu w środowisku wynikających z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku, ponadto pokryje szkody w sytuacji przekroczenia ww. norm hałasu.
2. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychnmiastowym za pisemnym powiadomieniem Poddzierżawcy, z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, jeżeli:
- a) z powodu okoliczności, których nie udało się przewidzieć w trakcie zawierania umowy, nieruchomość stanie się niezbędna dla Dzierżawcy z uwagi na interes społeczny czy publiczny,
  - b) ujawniły się uzasadnione roszczenia osób trzecich do przedmiotowej nieruchomości,
  - c) wejdzie w życie plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, a przeznaczenie terenu określone niniejszą umową będzie niezgodne z tym planem,
  - d) będą prowadzone przez Urząd Morski w Szczecinie prace hydrotechniczne związane z zabezpieczeniem brzegu morskiego,
  - e) Dzierżawca utraci tytuł prawny do przedmiotu poddzierżawy.

Z tytułu rozwiązania umowy, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Poddzierżawcy nie przysługuje żadne roszczenie wobec Dzierżawcy, w tym w szczególności z tytułu kar umownych, odszkodowania.

3. W razie rozwiązania umowy w przypadkach, o których mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu, Poddzierżawca zapłaci Dzierżawcy karę umowną w wysokości 10% brutto czynszu, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy.

4. Dzierżawca zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia na piśmie niniejszej umowy, na dwa tygodnie naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w wyszczególnionych poniżej przypadkach:

- a) Dzierżawca będzie chciał wykorzystać przedmiot poddzierżawy na cele inwestycyjne,
- b) Poddzierżawca nie będzie utrzymywał przedmiotu poddzierżawy w należyтым porządku i czystości, co przynajmniej dwukrotnie potwierdzone zostanie w trakcie kontroli przeprowadzonych przez przedstawicieli Dzierżawcy lub właściciela przedmiotu umowy,
- c) Poddzierżawca nie będzie dokonywał we własnym zakresie i na własny koszt napraw i nakładów niezbędnych do zachowania rzeczy w stanie nie pogorszonym.

5. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana przed upływem okresu przewidzianego w § 5 za porozumieniem stron w każdym terminie, z tym że Strona zgłaszająca wniosek w tym przedmiocie, winna zawiadomić drugą Stronę o zamiarze rozwiązania umowy w tym trybie co najmniej na 10 dni naprzód.

6. Umowa wygasa z chwilą śmierci Poddzierżawcy.

7. W przypadku poniesienia przez Dzierżawcę szkody przekraczającej odszkodowanie lub wysokość zastrzeżonej w umowie kary umownej, Dzierżawcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

#### § 7

1. Poddzierżawca zobowiązuje się płacić Dzierżawcy czynsz dzierżawny w kwocie .....zł powiększony o należny podatek od towarów i usług VAT w stawce zgodnej z przepisami na dzień płatności.
2. Poddzierżawca będzie dokonywał zapłaty należnego czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu w poniżej wskazany sposób:

a) za okres **od dnia 01.06.2024 r. do dnia 31.12.2024 r.** czynsz netto powiększony o obowiązujący podatek VAT w stawce zgodnej z przepisami na dzień płatności **w 2024 roku ½ kwoty czynszu płatna przed podpisaniem umowy, ½ kwoty czynszu płatna do dnia 31 sierpnia 2024 r.**

b) za okres **od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.** czynsz netto, o którym mowa w § 7 ust. 1 powiększony o waloryzację według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS za rok 2024 + obowiązujący podatek VAT, płatny **do dnia 31 sierpnia 2025 roku.**

c) za okres **od dnia 01.01.2026 r. do dnia 30.09.2026r** czynsz netto zwaloryzowany zgodnie z lit. b) powyżej, powiększony o waloryzację według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS za rok 2025 + obowiązujący podatek VAT, płatny **do dnia 31 sierpnia 2026 r.**

3. W przypadku nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia w zapłacie.
4. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na rachunek Dzierżawcy.
5. Wszelkie należności na rzecz Dzierżawcy należy wpłacić na konto w **Banku PEKAO S.A. I O/ Kamień Pomorski nr 1812403868 1111 0000 40936541.**
6. Stawka czynszu dzierżawnego będzie ulegać podwyższeniu w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Waloryzacja, o której mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga podpisania aneksu, jednak Dzierżawca ma obowiązek zawiadomić każdorazowo Poddzierżawcę na piśmie o wysokości zwaloryzowanego czynszu.

#### § 8

1. Poddzierżawcę, poza płatnością czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 7 niniejszej umowy, obciążają wszelkie opłaty za dostarczanie usług komunalnych, a w szczególności za: dostarczenie wody, prądu, odbioru ścieków oraz wszelkie inne opłaty związane z korzystaniem z przedmiotu umowy.
2. Poddzierżawcę obciąża ponadto **podatek od nieruchomości.**

#### § 9

1. Poddzierżawcy nie wolno oddać przedmiotu poddzierżawy osobie trzeciej do odpłatnego lub bezpłatnego użytkowania jak również poddzierżawić.
2. Poddzierżawcy nie wolno przenosić na osobę trzecią całości lub części praw wynikających z niniejszej umowy.

3. W przypadku naruszenia zakazów określonych w ust. 1 i 2 Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Poddzierżawcy.

#### § 10

1. Dzierżawca ma prawo do kontroli sposobu korzystania i używania przedmiotu umowy w każdym czasie, w okresie obowiązywania umowy.
2. Poddzierżawca zobowiązuje się na każde, pisemne lub ustne wezwanie Dzierżawcy udostępnić jego przedstawicielom teren stanowiący przedmiot poddzierżawy w celu monitorowania przez Dzierżawcę zgodnego z treścią umowy wykorzystania przez Poddzierżawcę przedmiotu poddzierżawy.
3. O negatywnych wynikach kontroli, o której mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu Dzierżawca poinformuje Poddzierżawcę, przekazując wnioski i zalecenia z jej przeprowadzenia celem ich usunięcia.
4. Poddzierżawca jest zobowiązany do wykonania zaleceń kontroli w terminie wskazanym przez Dzierżawcę.
5. W przypadku nie wykonania zaleceń kontroli, Poddzierżawca zapłaci Dzierżawcy karę umowną w wysokości 100,00 zł za każde zalecenie. Poddzierżawca zapłaci kary umowne w terminie 3 dni od dnia ich nałożenia bez dodatkowego wezwania.

#### § 11

1. Po wygaśnięciu umowy na skutek upływu okresu, na który była zawarta lub rozwiązania umowy, bądź jej wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Poddzierżawca jest zobowiązany bez odrębnego wezwania przez Dzierżawcę dokonać zapłaty wszystkich należności wobec Dzierżawcy, usunąć na własny koszt i ryzyko wszelkie rzeczy i przedmioty, obiekty i ruchomości znajdujące się na poddzierżawionym terenie, i protokolarnie wydać Dzierżawcy przedmiot umowy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, wolny od osób i rzeczy, obiektów i ruchomości, zgodnie z niniejszą umową w terminie 7 dni od dnia zakończenia, rozwiązania, odstąpienia lub wypowiedzenia umowy. W przypadku nie wydania przedmiotu umowy na zasadach i w terminie wskazanym w niniejszym paragrafie, Dzierżawca jest uprawniony do jednostronnego przejścia przedmiotu umowy w przypadku gdy Poddzierżawca wywiązał się z powyższych obowiązków i pozostawił teren w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy.
2. W każdym przypadku wygaśnięcia umowy na skutek upływu okresu, na który była zawarta lub rozwiązania umowy, bądź jej wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Poddzierżawcy nie przysługuje prawo domagania się zwrotu poniesionych na przedmiot umowy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych i innych.
3. Dzierżawca będzie mógł zatrzymać nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości, jeśli poinformuje Poddzierżawcę o tej decyzji na 7 dni przed terminem protokolarnego wydania przedmiotu umowy. W przypadku nie usunięcia ww. nakładów przez Poddzierżawcę do dnia wygaśnięcia umowy na skutek upływu okresu, na który była zawarta lub dnia upływu jej rozwiązania, bądź wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Dzierżawca będzie miał prawo usunąć nakłady na koszt i ryzyko Poddzierżawcy bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
4. W przypadku, gdy Poddzierżawca nie dokona usunięcia nakładów do dnia wygaśnięcia umowy na skutek upływu okresu, na który była zawarta lub dnia upływu jej rozwiązania, bądź wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron,



w przypadku, gdy okaże się, że usunięcie nakładów jest nieuzasadnione lub utrudnione, Poddzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot umowy, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych i innych, wobec czego zrzeka się niniejszym wszelkich roszczeń z tego tytułu.

#### **§ 12**

W przypadku zakończenia umowy poddzierżawy, gdy Poddzierżawca nadal zajmuje przedmiotowy teren, jest on zobowiązany zapłacić Dzierżawcy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z terenu będącego uprzednio przedmiotem poddzierżawy. W takim przypadku Poddzierżawca zapłaci Dzierżawcy wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy w wysokości obliczonej wg stawki ustalonej uchwałą Rady Miejskiej w Dziwnowie obowiązującej w chwili stwierdzenia bezumownego zajęcia terenu.

#### **§ 13**

1. Poddzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody na mieniu lub osobie wyrządzone Dzierżawcy lub osobie trzeciej na terenie dzierżawionym.
2. Poddzierżawca ponosi odpowiedzialność za osoby działające w imieniu Poddzierżawcy, jego pracowników i za inne osoby przebywające na terenie przedmiotu umowy i wyrządzone przez nich szkody.

#### **§ 14**

1. Strony ustalają, że wszystkie pisma wysłane do Dzierżawcy uważa się za prawidłowo doręczone o ile zostały wysłane przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe przyjętą za pokwitowaniem przyjęcia i doręczoną za pokwitowaniem odbioru pod ostatni adres Dzierżawcy znajdujący się w aktach sprawy. Do doręczeń stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Wyzierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem skutecznego doręczenia pod adres, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu.

#### **§ 15**

1. Wszystkie zmiany umowy, oświadczenia wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej za wyjątkiem, o którym mowa w § 7 ust. 6 niniejszej umowy.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy, będą rozpatrywane przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Dzierżawcy.
3. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

-----  
**DZIERŻAWCA**

-----  
**PODDZIERŻAWCA**