

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu roku pomiędzy:

1. WYDZIERŻAWIAJĄCYM: Gminą Wielgie; 87 – 603 Wielgie, ul. Starowiejska 8, reprezentowaną przez Wójta Gminy Wielgie mgr Tadeusza Wiewiórskiego, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Bożeny Bielickiej.
2. DZIERŻAWCĄ: posługującym się numerem NIP:

Przedmiot umowy

§ 1

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, położonej w Teodorowie, przy jeziorze „Orłowski”, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 19/12 o łącznej powierzchni 4,88 ha zapisanej w księdze wieczystej nr WL1L/00020420/2.
2. Część nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1 na działce oznaczonej nr 19/12 o pow. ok. 2,00 ha stanowi ogólnodostępną plażę o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym. Ta część nieruchomości jest przedmiotem dzierżawy. Jej granice oznaczone są na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.
3. Nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy nie jest obciążona prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu.
4. Nieruchomość wyposażona jest w przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne, stanowiące własność Wydzierżawiającego oraz w tymczasowe przyłącze energetyczne.

§ 2

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje DZIERŻAWCY na warunkach określonych niniejszą umową przedmiot dzierżawny do prowadzenia na nim działalności gospodarczej w zakresie rekreacyjno-wypoczynkowym, z możliwością prowadzenia działalności usługowo-handlowej (w tym gastronomicznej) i obowiązkiem prowadzenia kąpieliska lub miejsca wykorzystywanego do kąpieli w rozumieniu ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145).
2. Prowadzący kąpielisko lub miejsce wykorzystywane do kąpieli staje się „Organizatorem” w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

§ 3

DZIERŻAWCA oświadcza, że granice dzierżawionego terenu są mu znane.

Obowiązki i prawa stron

§ 4

1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do:

- a) używania wydzierżawionej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do prowadzenia działalności określonej w § 2 niniejszej umowy;
- b) uzyskania zgody właściciela wody, o której mowa w Art.9 ust.1 pkt. 7a) ustawy Prawo wodne
- c) badania jakości wody w kąpielisku lub miejscu wykorzystywanym do kąpieli w sposób i z częstotliwością określonymi w przepisach odrębnych.
- d) sporządzenia regulaminu funkcjonowania kąpieliska lub miejsca wykorzystywanego do kąpieli oraz jego bieżącego udostępniania na tablicy ogłoszeń korzystającym z dzierżawionej nieruchomości;
- e) opłacenia podatku od nieruchomości za okres dzierżawny, według stawek i w terminach obowiązujących w gminie Wielgie w danym roku;
- f) zapewnienia wszystkim przebywającym na dzierżawionej nieruchomości do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania z sanitariatów, w przypadku pobierania opłaty, jej wysokość ustala DZIERŻAWCA;
- g) kąpielisko lub miejsce wykorzystywane do kąpieli musi być udostępnione minimum od piątku do niedzieli każdego tygodnia, w godzinach od 12.00 do 20.00. Szczegółowy tryb funkcjonowania kąpieliska lub miejsca wykorzystywanego do kąpieli, uwzględniając powszechnie obowiązujące prawo, określi wydzierżawiający w regulaminie. W godzinach udostępniania kąpieliska lub miejsca wykorzystywanego do kąpieli, wydzierżawiający ma obowiązek zatrudnić ratowników w liczbie określonej w przepisach odrębnych.
- h) Utrzymywania dzierżawionej nieruchomości we właściwym stanie sanitarnym i higienicznym, uwzględniającym rodzaj prowadzonej działalności.
- i) utrzymywania na wydzierżawionym terenie zieleni we właściwej kulturze, a w szczególności nie niszczenia oraz nie wycinania drzew lub krzewów, usuwanie egzemplarzy chorych lub uschniętych może nastąpić jedynie przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, bądź za jego pisemnym zezwoleniem. DZIERŻAWCA odpowiada za zniszczenie przez siebie drzew lub krzewów lub ich wycięcie, zgodnie z obowiązującym stanem prawnym,
- j) w okresie trwania umowy zobowiązuje się również do wyposażenia dzierżawionej nieruchomości w odpowiednie zbiorniki na odpady oraz zawarcie umowy na ich transport i zagospodarowanie.
- k) niewznoszenia na dzierżawionej nieruchomości żadnych obiektów budowlanych na stałe związanych z gruntem – ewentualna lokalizacja obiektu trwale związanego z gruntem musi być poprzedzona zgodą Wójta Gminy Wielgie. Wszelkie poczynania inżynierskie przy wznoszeniu obiektów budowlanych tymczasowych i innych związanych z pracami ziemnymi na gruncie

wymagają uzyskania pisemnych uzgodnień z organem wykonawczym WYDZIERŻAWIAJĄCEGO oraz wymaganych prawem pozwoleń lub zgłoszeń;

- 1) WYDZIERŻAWIAJĄCY wyraża zgodę na podwykonawstwo w zakresie gastronomii, odpowiedzialność za podwykonawstwo ponosi Dzierżawca.
2. DZIERŻAWCA ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe obiektów i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
3. WYDZIERŻAWIAJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za skutki i szkody, powstałe w wyniku naruszenia zasad określonych w niniejszej umowie oraz za jakiegokolwiek szkody, wyrządzone przez DZIERŻAWCĘ osobom trzecim. Skutki i szkody usuwa DZIERŻAWCA we własnym zakresie i na własny koszt.
4. WYDZIERŻAWIAJĄCY rozumiejąc potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia, znajdujących się na terenie nieruchomości, a także zapewnienia podstawowych standardów:
 - a) wyraża zgodę na częściowe lub całkowite ogrodzenie terenu;
 - b) wyraża zgodę na zlokalizowanie nieodpłatnego lub odpłatnego parkingu na dzierżawionym terenie – wysokość opłaty parkingowej oraz sposób jej pobierania określi DZIERŻAWCA.
 - c) wyraża zgodę na ustawienie kontenera sanitarnego oraz jego przyłączenia do istniejącego przyłącza kanalizacyjnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uzyskaniu i spełnieniu warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.
 - d) wyrazi zgodę – po zatwierdzeniu koncepcji zagospodarowania nieruchomości i jej ewentualnych zmian - na budowę obiektów niezwiązanych trwale z gruntem, przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa;
 - e) wyraża zgodę na przyłączenie się do sieci wodociągowej (po uzyskaniu warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej i ich spełnieniu);
 - f) plenerowe imprezy rozrywkowe, z użyciem sprzętu nagłośniającego, mogą być organizowane przez DZIERŻAWCĘ, na dzierżawionej nieruchomości, w ramach powszechnie obowiązującego prawa i prawa lokalnego, określającego normy hałasu .
 - g) WYDZIERŻAWIAJĄCY nie wyraża zgody na pobieranie przez DZIERŻAWCĘ opłaty za wstęp osób na dzierżawioną nieruchomość. Nie dotyczy to plenerowych imprez rozrywkowych i zawodów sportowych (będących współzawodnictwem, a nie rekreacją), na które DZIERŻAWCA może sprzedawać bilety według własnego cennika lub pobierać wpisowe od uczestników.
5. Strony zobowiązują się do rozwiązywania ewentualnych problemów mogących wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy, w ramach dialogu, opartego na wzajemnym szacunku i zrozumieniu.

Czynsz

1. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do uiszczania czynszu dzierżawy w wysokości zł netto (słownie: złotych) za każdy okres dzierżawy, płatnego z góry, do 31 stycznia każdego roku obowiązywania umowy.

2. Czynsz, określony w ust. 1 nie obejmuje podatku od towarów i usług, który zostanie wyliczony według stawki obowiązującej.
3. Zapłata czynszu następować będzie na podstawie faktury wystawionej przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO na jego rachunek bankowy prowadzony w: Kujawsko-Dobrzyńskim Banku Spółdzielczym oddział w Wielkiem nr 60 9550 0003 2005 0030 0054 0001 w terminie 7 dni od daty otrzymania przez DZIERŻAWCĘ faktury.
4. DZIERŻAWCA upoważnia WYDZIERŻAWIAJĄCEGO do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
5. W przypadku nieuregulowania należności w terminie DZIERŻAWIĄCY będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie w wysokości jak od zaległości podatkowych, obowiązujących w danym roku i latach następnych.
6. Wysokość czynszu dzierżawnego będzie korygowana każdego roku, zwiększana lub zmniejszana, o wskaźnik inflacji lub deflacji za poprzedni rok, ogłaszany przez prezesa głównego urzędu statystycznego.
7. Wyklucza się możliwość zapłaty czynszu jednorazowo za cały okres, na który została podpisana umowa.

Czas trwania umowy

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na okres 15 lat z okresami dzierżawnymi trwającymi każdego roku od 15 czerwca do 15 września.
2. Na pisemny wniosek DZIERŻAWCY, okres dzierżawy w danym roku może zostać wydłużony (wcześniej rozpoczęty lub później zakończony, ewentualnie obie okoliczności wystąpią łącznie), jeśli celem będzie prowadzenie działalności określonej w § 2 niniejszej umowy. W takim przypadku czynsz dzierżawny i podatek od nieruchomości ulegną proporcjonalnemu zwiększeniu. Podstawą zwiększenia będzie wartość bazowa za jeden dzień kalendarzowy okresu od 15 czerwca do 15 września w danym roku pomnożona przez ilość dni wydłużenia.
3. Po zakończeniu każdego okresu dzierżawy, o których mowa w ust. 1. DZIERŻAWCA będzie pozostawał dzierżycielem dzierżawionej nieruchomości, bez skutków podatkowych za te okresy.
4. DZIERŻAWCA, w okresie dzierżycielstwa zobowiązany jest utrzymywać nieruchomość we właściwym stanie sanitarno-higienicznym oraz zapewnić dozór mienia, pozostawionego na nieruchomości do następnego sezonu.

§ 7

1. Po upływie okresu obowiązywania umowy DZIERŻAWCA zobowiązuje się oddać przedmiot dzierżawy WYDZIERŻAWIAJĄCEMU w stanie nie pogorszonym.
2. Milczące przedłużenie umowy jest wykluczone.

Rozwiązanie umowy

§ 8

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia), z winy DZIERŻAWCY po uprzednim, jednorazowym pisemnym, wezwaniu DZIERŻAWCY w przypadku rażącego naruszenia przez DZIERŻAWCĘ warunków umowy, a w szczególności:
 - a) opóźnienia płatności czynszu dzierżawy, powyżej 30 dni;
 - b) opóźnienia płatności podatku od nieruchomości, powyżej 30 dni;
 - c) dopuszczenia się samowoli budowlanej stwierdzonej prawomocnie przez właściwy organ;
 - d) niewypełnienia lub niewłaściwego wypełnienia któregoś z obowiązków wskazanych w § 4 umowy,
 - e) oddania wynajętej nieruchomości w posiadanie zależne w całości lub w części, bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO,
 - f) używania nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jej przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia na niej działalności innej niż określona w § 2;
2. DZIERŻAWCA może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia) jeśli prowadzenie przedmiotu działalności określonego w § 2 niniejszej umowy nie będzie możliwe z winy WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
3. Dopuszcza się, wcześniejsze rozwiązanie umowy, na wniosek jednej ze stron, jeśli taki wniosek zostanie złożony najpóźniej rok przed rozpoczęciem kolejnego okresu dzierżawnego, to jest do 15 czerwca roku poprzedzającego. Jeśli rozwiązanie umowy w powyższym trybie nastąpi na wniosek DZIERŻAWCY, rozwiązane umowy może nastąpić pod warunkiem opłacenia przez DZIERŻAWCĘ czynszu dzierżawnego za jeden rok, w którym nie będzie już prowadził działalności. Jeśli rozwiązanie w powyższym trybie nastąpi na wniosek WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, zobowiązany on będzie do zwrotu na rzecz DZIERŻAWCY równowartości czynszu dzierżawnego za ostatni rok prowadzonej działalności. Rozwiązanie umowy w powyższym trybie wymaga zgodnego oświadczenia stron.
4. Dopuszcza się możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie, na zasadzie porozumienia stron. Wówczas strony zgodnym oświadczeniem woli określają warunki rozwiązania umowy.
5. Każda forma wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy wymaga zgody Rady Gminy Wielgie, upoważniającej wójta do takiej czynności.
6. Rozwiązanie umowy, pod rygorem nieważności, dokonywane jest w formie pisemnej.
7. W przypadku jednostronnego, odstąpienia od umowy (zaprzestania działalności) przez DZIERŻAWCĘ, DZIERŻAWCA zapłaci jednorazowo WYDZIERŻAWIAJĄCEMU równowartość czynszu dzierżawnego i podatku od nieruchomości, w wysokości jaka należna była do końca okresu na

jaki zawarta została umowa. Należność zostanie obliczona według stawek za ostatni rok prowadzenia działalności przez DZIERŻAWCĘ na dzierżawionej nieruchomości.

8. W przypadku nieuregulowania w terminie należności o których mowa w ust. 7 WYDZIERŻAWIAJĄCY będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie, w wysokości jak od zaległości podatkowych, obowiązujących w danym roku i latach następnych.

9. Po zakończeniu okresu dzierżawy DZIERŻAWCA zobowiązany jest, bez dodatkowych wezwań do oddania przedmiotu dzierżawy w niepogorszonym i należytym stanie sanitarno-porządkowym.

10. WYDZIERŻAWIAJĄCY nie jest zobowiązany do zwrócenia DZIERŻAWCY jakichkolwiek środków wydatkowanych przez niego na przedmiot najmu.

11. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy DZIERŻAWCA zobowiązany jest usunąć dokonane ulepszenia i nakłady, przywracając go do stanu sprzed zawarcia umowy, lub pozostawić ulepszenia i nakłady, jednakże bez prawa do wynagrodzenia, rekompensaty lub odszkodowania w jakiegokolwiek formie z tego tytułu chyba, że strony uzgodnią inaczej.

Doręczenia

§ 9

1. Wszelkie pisma i dokumenty doręczane będą stronom na adres:
 - a). WYDZIERŻAWIAJĄCY - Gmina Wielgie, ul. Starowiejska 8, 87 – 603 Wielgie,
 - b). DZIERŻAWCA –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust.2 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

Postanowienia końcowe

§ 10

1. W przypadku nieprzestrzegania porządku i czystości na dzierżawionej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza z wymogami higieniczno-sanitarnymi, WYDZIERŻAWIAJĄCY wezwie DZIERŻAWCĘ do natychmiastowego usunięcia nieprawidłowości. W przypadku niewykonania zaleceń w podanym terminie, DZIERŻAWCA zapłaci WYDZIERŻAWIAJĄCEMU karę umowną ustaloną w wysokości 1000 zł (jeden tysiąc) za każdy udokumentowany przypadek. Utrzymywanie niewłaściwego stanu higieniczno-sanitarnego dzierżawionej nieruchomości, potwierdzonego wynikami kontroli właściwych służb sanitarnych może stanowić przesłankę do rozwiązania umowy na podstawie § 8. ust. 1. niniejszej umowy.
2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory wynikające ze stosowania niniejszej umowy poddaje się rozstrzygnięciu przez sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

5. Umowa ma charakter warunkowy. Warunkiem wejścia w życie umowy jest uzyskanie zgody przez organizatora od właściciela wody na zagospodarowanie miejsca wykorzystywanego do kąpieli lub kąpieliska, o którym mowa w Art. 9 ust. 1 pkt. 7A ustawy Prawo Wodne. Organizator zobowiązany jest złożyć u wydzierżawiającego kopię zgody właściciela wody, potwierdzoną za zgodność z oryginałem. W przypadku gdyby zgoda właściciela wody obejmowała krótszy okres niż 15 lat, niniejsza umowa ulegnie skróceniu do okresu zgody właściciela wody.

5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla wydzierżawiającego i jeden dla dzierżawcy.

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY:

.....
DZIERŻAWCA: