

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR

zawarta w dniu pomiędzy:

Gminą Miejską Giżycko, reprezentowaną przez:

Burmistrza Miasta Giżycka – Pana Wojciecha Karola Iwaszkiewicza,
zwaną w umowie „Wydzierżawiającym”

a

zwanym dalej „Dzierżawcą” o treści następującej:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę części nieruchomości niezabudowanej o powierzchni około 5,4356 ha, wydzielonej zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do niniejszej umowy, z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr ewidencyjnym 528, o powierzchni 5,7817 ha, położonej w obrębie nr 1 miasta Giżycka przy ul. Jeziornej (dalej w umowie – Nieruchomość).
2. Działka gruntu oznaczona w ewidencji gruntów i budynków (obręb 1 miasta Giżycka) nr ewidencyjnym 528, położona przy ul. Jeziornej posiada urządzoną księgę wieczystą o numerze OL1G/00010699/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Giżycku; w ewidencji gruntów i budynków w odniesieniu do działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 528 ujawnione są następujące rodzaje użytków wraz z odpowiadającymi im powierzchniami: Bp – 0,2993 ha, Bz 0,6646 ha, dr 0,0698 ha, Lz 0,7471 ha, N 0, 5934 ha, Ps V 1,2293 ha, Ps VI 1, 7617 ha, R V 0,3336 ha, W-Ps IV 0,0829 ha. Rozmieszczenie przestrzenne rodzaju użytków na Nieruchomości zostało określone w Obwieszczeniu przetargowym i na dzień zawarcia umowy jest z nim zgodne.
3. Nieruchomość nie jest obciążona długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu. Ewentualne roszczenia osób trzecich dotyczące nakładów znajdujących się na nieruchomości w dacie zawarcia umowy obciążą wyłącznie Wydierżawiającego, który zobowiązuje się do ich rozpatrzenia i ewentualnego zaspokojenia we własnym zakresie.
4. Na nieruchomości nie wykonano badań geologicznych, na dzień umowy nie jest więc znana struktura gruntu. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się w miarę aktualnych możliwości ze stanem techniczno - użytkowym Nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń oraz zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydierżawiającego z tego tytułu, w tym roszczeń z tytułu stanu techniczno - użytkowego Nieruchomości, które mogą zostać ujawnione w przyszłości. Dzierżawca oświadcza ponadto, że Nieruchomość, o której mowa w ust. 1 jest zdatna do umówionego użytku, a ewentualne wszelkie dodatkowe prace adaptacyjne celem wykorzystywania Nieruchomości w sposób określony w umowie Dzierżawca wykona we własnym zakresie i na swój koszt bez prawa żądania zwrotu nakładów z tego tytułu zarówno w czasie trwania umowy, jak i po jej zakończeniu..
5. Dzierżawca będzie wykorzystywał wydierżawianą Nieruchomość wyłącznie na prowadzenie działalności w zakresie pola campingowego wraz z infrastrukturą sportowo - rekreacyjną oraz ogólnodostępnej, nieodpłatnej plaży wraz z terenem rekreacyjnym, zgodnie ze złożoną w ramach ogłoszenia przetargowego Nr 13/2021 z dnia 18 lutego 2021 r. oraz

tekstu ujednoliconego ogłoszenia przetargowego z dnia 24 marca 2021 r. ofertą, w tym w szczególności zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu stanowiącą Załącznik Nr 2 do niniejszej umowy. Zakres terenu na którym Dzierżawca zobowiązany jest zorganizować i utrzymywać ogólnodostępną, nieodpłatną plażę wraz z ogólnodostępnym, nieodpłatnym terenem rekreacyjnym oznaczony jest na Załączniku Nr 1 do umowy kolorem pomarańczowym.

6. Zmiana branży określonej w ust. 5, względnie wprowadzenie działalności uzupełniającej wymaga uprzedniej zgody Wyzdierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej.

7. Wyzdierżawiający zasadniczo nie dopuszcza możliwości zmiany zagospodarowania Nieruchomości w sposób odmienny od wynikającego z oferty, z wyjątkiem niewielkich uzupełniających obiektów małej architektury dostosowanych wizualnie do istniejących elementów zagospodarowania przestrzeni, bez szkody dla istniejącej roślinności.

Ewentualna zmiana innych elementów zagospodarowania musi zostać uzgodniona przez Dzierżawcę z Wyzdierżawiającym i wymaga pisemnej zgody Wyzdierżawiającego.

8. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 15 lat tj. na okres **od dnia 15 maja 2021 r. do dnia 14 maja 2036 r.**, z zastrzeżeniem, że jeżeli w terminie nie wcześniejszym niż 2 miesiące i nie późniejszym niż 1 miesiąc przed upływem okresu obowiązywania umowy Dzierżawca nie zgłosi pisemnie Wyzdierżawiającemu zamiaru przekazania Nieruchomości, po upływie tego okresu umowa mocą niniejszego postanowienia staje się umową na czas nieoznaczony.

§ 2

1. Dzierżawca będzie płacił Wyzdierżawiającemu roczny czynsz netto, tj. nieuwzględniający podatku od towarów i usług w wysokości zł (słownie: złotych) powiększony o należny podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej na dzień zawarcia umowy stawce 23% i wysokości zł (słownie: złotych); **razem roczny czynsz brutto (słownie: złotych)**

2. Czynsz dzierżawny w wymiarze określonym w ust. 1, niezależnie od liczby dni obowiązywania umowy w danym roku kalendarzowym jest płatny wedle wyboru Dzierżawcy:

a) z góry do 31 marca każdego roku za cały rok kalendarzowy,

b) z góry w równych ratach kwartalnych po zł każda, płatnych w terminach: I rata do 15 marca, II rata do 15 maja, III rata do 15 września, IV rata do 15 listopada.

3. Czynsz dzierżawny za okres od dnia zawarcia umowy do 31 grudnia 2021 r. należny jest w wysokości określonej w ust. 1 jest płatny wedle wyboru Dzierżawcy, w całości z góry przed podpisaniem umowy lub w dwóch równych ratach:

a) pierwsza płatna przed podpisaniem umowy,

b) druga, w terminie do dnia 30 września 2021 r.

W przypadku, gdy sytuacja epidemiczna związana z SARS COVID-19 i regulacje prawne będące następstwem tej sytuacji uniemożliwią prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w niniejszej umowie na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy w okresie od 1 czerwca 2021 r. do 1 października 2021 r. Dzierżawca jest zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu, zaś w sytuacji, gdyby Dzierżawca nie mógł prowadzić działalności tylko przez części dni w tym okresie, czynsz dzierżawny ulega zmniejszeniu

o kwotę (czynsz roczny dzielony przez 122 dni) zł za każdy dzień w tym okresie, w którym Dzierżawca nie mógł z tego powodu prowadzić działalności.

4. Czynsz dzierżawny płatny jest **bez wezwania** na rachunek Wydierżawiającego Bank PEKAO S.A. O/Giżycko /z zaznaczeniem czego dotyczy wpłaty/.

5. Czynsz, określony w ust. 1, będzie aktualizowany raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Pierwsza waloryzacja nastąpi od dnia 1 stycznia 2023 r.

6. Zmiana wysokości czynszu, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 5, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wydierżawiający zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanego czynszu, podając w powiadomieniu termin jego obowiązywania. W przypadku gdy Wydierżawiający odstąpi od zawiadomienia o podwyższeniu czynszu w danym roku, czynsz może ulec podwyższeniu w kolejnych latach o wartość skumulowaną wymienionego wskaźnika GUS za każdy rok.

7. Przypadek o którym mowa w ust. 5, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; zmiana wysokości podatku VAT w trakcie trwania umowy skutkuje odpowiednią zmianą wysokości czynszu i nie wymaga zmiany umowy oraz odrębnego powiadomienia; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Dzierżawcy, za dzierżawę Nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy.

8. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2019 r. poz. 1170 ze zmianami), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miejskiej w Giżycku i w sposób w niej określony.

9. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do zawarcia we własnym zakresie umowy na dostawę energii elektrycznej, dostawę wody i odbiór nieczystości ciekłych, jak również do złożenia deklaracji i ponoszenia opłat z tytułu odbioru odpadów stałych zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, w tym prawa miejscowego.

10. W przypadku zapłaty przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust. 2 i 3, jest on zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu ustawowych odsetek za okres liczony jak za opóźnienie.

11. Wydierżawiający lub działający w jego imieniu zarządca nieruchomości jest zobowiązany wystawić Dzierżawcy fakturę VAT w ciągu 7 dni od dokonania przez Wydierżawiającego wpłaty.

§ 3

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał Nieruchomość wyłącznie zgodnie z celem umowy określonym w §1 ust. 5 i w sposób zgodny z koncepcją zagospodarowania nieruchomości stanowiącą Załącznik Nr 2 do niniejszej umowy złożoną w ramach przetargu.

2. Uwzględniając postanowienia wynikające z ust 1. Dzierżawca zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości zgodnie ze stanowiącą Załącznik Nr 2 do niniejszej umowy koncepcją zagospodarowania nieruchomości obejmującą np, szkic, rysunek, opis, program funkcjonalno – użytkowy inwestycji (zagospodarowania nieruchomości) zawierający część graficzną i opisową.

3. Zagospodarowanie Nieruchomości przez Dzierżawcę, o którym mowa w ust. 2 nastąpi w terminie / w następujących etapach i terminach ich realizacji (w przypadku etapowania):

a) I etap obejmuje
termin realizacji do dnia .

b) II etap obejmuje
termin realizacji do dnia

c) III etap obejmujący
termin realizacji do dnia

4. Dzierżawca zobowiązuje się do pisemnego przedłożenia Wydierżawiającemu do akceptacji dokumentacji, stworzonej w oparciu o koncepcję zagospodarowania nieruchomości określoną w Załączniku Nr 2 do umowy, w celu oceny zbieżności tej dokumentacji z koncepcją zagospodarowania nieruchomości określoną w Załączniku Nr 2 do umowy, przy czym przedłożenie to winno nastąpić przed wystąpieniem przez Dzierżawcę o udzielenie pozwolenia na budowę, jeśli pozwolenia takie jest wymagane, a jeśli pozwolenie na budowę nie jest wymagane, co najmniej na 21 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia prac związanych z realizacją koncepcji. Dokumentacja, o której mowa w zdaniu poprzedzającym winna obejmować co najmniej:

- 1) decyzję o środowiskowych uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia bądź urzędowe potwierdzenie braku podstaw do wydania takiej decyzji,
- 2) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla realizacji koncepcji zagospodarowania nieruchomości określonej w Załączniku Nr 2 do umowy bądź urzędowe potwierdzenie braku podstaw do wydania takiej decyzji,
- 3) oświadczenie o spełnieniu warunków do wykorzystywania nieruchomości na cele nierolnicze i nieleśne wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
- 4) projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany podpisany przez osobę z uprawnieniami architektoniczno – budowlanymi,
- 5) uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie zagospodarowania terenu plaży oraz zagospodarowania w obrębie linii brzegowej.

5. Stanowisko Wydierżawiającego wyrażone na piśmie w zakresie akceptacji, o której mowa w ust. 4 dotyczące zbieżności dokumentacji z koncepcją zagospodarowania określoną w Załączniku Nr 2 nie może zostać skierowane do Dzierżawcy później niż w terminie 14 dni od daty jej przedłożenia.

6. Wydierżawiający zasadniczo nie dopuszcza możliwości zmiany zagospodarowania Nieruchomości wynikającego z Załącznika Nr 2 do niniejszej umowy, z wyjątkiem drobnych korekt w zakresie organizacji dojazdów i komunikacji oraz niewielkich uzupełniających obiektów małej architektury dostosowanych wizualnie do istniejących elementów zagospodarowania przestrzeni, bez szkody dla istniejącej roślinności. Wszystkie inne konieczne zmiany zagospodarowania wynikające ze stanowisk organów właściwych w sprawach o których mowa w ust. 4 pkt 1-5 muszą zaś zostać uzgodnione przez Dzierżawcę z Wydierżawiającym, a ich realizacja wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.

7. Wszelkie prace związane z uzyskiwaniem przez Dzierżawcę dokumentacji winny być przeprowadzane ze szczególnym uwzględnieniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody, oraz przepisów prawa wodnego, a o wszelkich ujawnionych w toku tych prac okolicznościach mających wpływ na tę ochronę Wyzdierżawiający winien być przez Dzierżawcę niezwłocznie zawiadamiany, nie później niż w terminie 7 dni od daty ich zaistnienia. Dotyczy to w szczególności stanowisk organów właściwych w sprawach wydawania decyzji i uzgodnień o których mowa w ust. 4 pkt 1-5, w tym zakwestionowania przez te organy możliwości realizacji koncepcji zagospodarowania określonej w Załączniku Nr 2 lub jej poszczególnych elementów z poszanowaniem przepisów właściwych dla tych organów.

8. W przypadku niemożności uzyskania przez Dzierżawcę dokumentacji, o której mowa w ust. 4 pkt 1-5 dla realizacji koncepcji zagospodarowania określonej w Załączniku Nr 2 lub niemożności realizacji tej koncepcji z innych przyczyn wynikających z przepisów prawa niniejsza umowa rozwiązuje się. Postanowienie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nie znajduje zastosowania w sytuacji wymaganej przepisami prawa lub stanowiskiem właściwych organów nieznacznej modyfikacji koncepcji zagospodarowania Nieruchomości, która nie niweczy jej podstawowych założeń pod warunkiem że na taką modyfikację pisemną zgodę wyrazi Wyzdierżawiający. Brak pisemnej akceptacji Wyzdierżawiającego dla koncepcji alternatywnej w terminie 30 dni od daty jej przedłożenia skutkuje rozwiązaniem umowy. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn, o których mowa w zdaniach poprzedzających czynsz dzierżawny uiszczony przez Dzierżawcę podlega zwrotowi na rachunek bankowy Dzierżawcy, z którego nastąpiła wpłata w terminie 14 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy.

9. Zagospodarowanie Nieruchomości zgodnie z koncepcją określoną w Załączniku Nr 2 do umowy nie może naruszać istniejącego na Nieruchomości drzewostanu. W przypadku bezwzględnej niemożności dochowania warunku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo wystąpić do Wyzdierżawiającego o udzielenie zgody na złożenie wniosku o dokonanie wycinki drzew.

10. Wszelkie prace związane z realizacją przez Dzierżawcę koncepcji zagospodarowania Nieruchomości określonej w załączniku Nr 2 zostaną wykonane przez Dzierżawcę zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie, w tym w szczególności zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

11. Dzierżawca odpowiedzialny jest za realizację wszelkich obowiązków obciążających właściciela Nieruchomości, a w szczególności wynikających z przepisów prawa budowlanego, oraz przepisów porządkowych.

12. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać we własnym zakresie i na swój wyłączny koszt ewentualne zalecenia organów nadzoru budowlanego, organów ochrony środowiska, służb sanitarnych, itp. dotyczące zwykłego utrzymania Nieruchomości oraz wykonać wszelkie zalecenia tych organów związane z realizacją i funkcjonowaniem pola campingowego wraz z infrastrukturą sportowo - rekreacyjną oraz ogólnodostępnej, nieodpłatnej plaży wraz z terenem rekreacyjnym.

13. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania wszystkich obiektów, urządzeń i pozostałych elementów zagospodarowania znajdujących się na Nieruchomości we właściwym stanie techniczno - użytkowym i sanitarnym, dokonywania ich przeglądów

zgodnie z wymogami prawa oraz realizacji wszelkich pozostałych wymogów określonych przepisami prawa niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa i właściwego standardu ich wykorzystywania.

14. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie zdarzenia powstałe na terenie Nieruchomości będącej przedmiotem umowy oraz za wszelkie zdarzenia powstałe w związku z prowadzeniem przez Dzierżawcę działalności na tej Nieruchomości.

15. Wydierżawiający nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności z tytułu prowadzonej przez Dzierżawcę na Nieruchomości działalności. Wszelka odpowiedzialność z tego tytułu obciąża Dzierżawcę.

16. Wydierżawiający nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody w majątku Dzierżawcy znajdującym się na Nieruchomości oraz za jakiejkolwiek szkody wyrządzone przez Dzierżawcę osobom trzecim. Skutki szkody usuwa Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt.

17. Zabezpieczenie Nieruchomości przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie wyposażenia spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

18. Dzierżawca zobowiązany jest wyposażać Nieruchomość w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie oraz ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe tej Nieruchomości i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

19. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot dzierżawy w taki sposób, aby zapewnić ciągłość świadczenia usług związanych z określonym w niniejszej umowie przeznaczeniem Nieruchomości każdorazowo w miesiącach czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień (z tym, że nieprzerwanie od 1 lipca do 31 sierpnia) każdego kolejnego roku kalendarzowego objętego umową z wyjątkiem sytuacji nadzwyczajnych obejmujących stan epidemiczny.

20. Do szczególnych obowiązków Dzierżawcy należy:

1) po wykonaniu zagospodarowania Dzierżawca zobowiązany jest do inwentaryzacji geodezyjnej zagospodarowania i przedstawienia wyników tej inwentaryzacji Wydierżawiającemu w terminie 3 miesięcy od daty zrealizowania poszczególnych etapów zagospodarowania, o których mowa w §3 ust. 3. Dane przedstawione przez Dzierżawcę winny być opracowane w formie umożliwiającej zgłoszenie przez Wydierżawiającego właściwych zmian danych w ewidencji gruntów i budynków,

2) dbałości o stan zieleni, w tym w szczególności drzewostanu znajdującego się na Nieruchomości i niedokonywania bez zgody Wydierżawiającego żadnych zmian w tym zakresie, z zastrzeżeniem realizacji treści zagospodarowania wynikającej z koncepcji zagospodarowania określonej w Załączniku Nr 2.

3) nieodpłatnego przeniesienia na rzecz Wydierżawiającego po rozwiązaniu umowy wszystkich nakładów (środków trwałych z wyjątkiem urządzeń) wchodzących w skład wykonanego zgodnie z koncepcją zagospodarowania stanowiącą załącznik Nr 2 do umowy zagospodarowania Nieruchomości, co oznacza, że z tytułu wykonania tych nakładów Dzierżawcy nie przysługują względem Wydierżawiającego jakiejkolwiek roszczenia, w tym w szczególności finansowe. Dzierżawca zobowiązany jest ponadto do poniesienia na swój

wylączny koszt wszelkich świadczeń publicznych, w tym podatkowych (w szczególności podatek VAT), związanych z nieodpłatnym przeniesieniem na rzecz Wydierżawiającego prawa własności nakładów (środków trwałych) wykonanych w ramach zagospodarowania na nieruchomości; nieodpłatne przekazanie nakładów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, zgodnie z postanowieniami §6 ust. 4. Do protokołu, o którym mowa w §6 ust. 4 Dzierżawca zobowiązany jest załączyć dokumenty księgowe PT – potwierdzające wartość wytworzonych nakładów (środków trwałych) na dzień przekazania umożliwiające wprowadzenie ich do ewidencji środków trwałych Wydierżawiającego; do protokołu Dzierżawca zobowiązany jest załączyć również wszelkie dokumenty budowlane związane z wytworzeniem nakładów na nieruchomości oraz jej utrzymywaniem, w tym książkę obiektu budowlanego, jeśli będzie istniał wymóg jej prowadzenia.

4) zapewnienia powszechnej, ogólnodostępnej, nieodpłatnej możliwości korzystania z plaży i terenu rekreacyjnego w zakresie określonym na Załączniki Nr 1 do umowy kolorem pomarańczowym. Dzierżawca dla celów utrzymania czystości i porządku z zapewnieniem warunków o których mowa w zdaniu poprzedzającym może wprowadzić, upublicznić i egzekwować regulamin korzystania z tego terenu. Projekt regulaminu Dzierżawca przedstawia Wydierżawiającemu do zatwierdzenia, co stanowi warunek jego obowiązywania i stosowania przez Dzierżawcę.

21. Jeżeli w czasie trwania umowy elementy zagospodarowania Nieruchomości, określonego w Załączniku Nr 2 do umowy ulegną zniszczeniu Dzierżawca zobowiązany jest do ich odbudowy w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od ich zniszczenia.

22. Dzierżawca może dokonywać ulepszeń i modernizacji elementów zagospodarowania znajdującego się na Nieruchomości po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego na ich wykonanie, z ograniczeniem do zmian istotnych.

23. Nakłady na Nieruchomości (z wyjątkiem demontowalnych urządzeń) wynikające z koncepcji zagospodarowania Nieruchomości stanowiącej Załącznik Nr 2 do umowy oraz ewentualne nakłady uzupełniające zagospodarowanie Nieruchomości, które Dzierżawca będzie zamierzał poczynić dla potrzeb prowadzonej działalności i na które Wydierżawiający wyrazi pisemną zgodę dokonywane będą przez Dzierżawcę we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Wydierżawiającego zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej ustaniu.

24. Strony zgodnie przyjmują, że elementy zagospodarowania wzniesione przez Dzierżawcę niezgodnie z koncepcją zagospodarowania określoną w Załączniku Nr 2 będą traktowane jako wzniesione wbrew postanowieniom umowy. Wydierżawiający w przypadku rozwiązania umowy ma prawo wg swojego wyboru wezwać Dzierżawcę do ich usunięcia z Nieruchomości, względnie pozostawić je na Nieruchomości bez odrębnych rozliczeń. Dzierżawca wyraża zgodę na przeniesienie własności tych nakładów bez odrębnych rozliczeń na rzecz Wydierżawiającego z momentem złożenia przez niego oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.

25. Wydierżawiający lub osoby przez niego upoważnione są uprawnione do dokonywania kontroli na Nieruchomości w celu sprawdzenia czy Dzierżawca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

26. Dzierżawca nie ma prawa podnająć, poddzierżawić lub oddać w bezpłatne używanie Nieruchomości lub jej części, jak również zmienić jej przeznaczenia bez zgody Wydierżawiającego.

§ 4

1. Strony zgodnie przyjmują, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Dzierżawcę zobowiązań, o których mowa w §3 niniejszej umowy będzie podstawą do ustalenia kar umownych. Wydierżawiający w zależności m.in. od znaczenia niewykonania lub nienależytego wykonania przez Dzierżawcę tych zobowiązań dla celów realizacji niniejszej umowy, czasu ich trwania, reakcji Dzierżawcy na pisemne wskazane przez Wydierżawiającego nieprawidłowości posiada uprawnienie do zastosowania według własnego uzasadnionego uznania kary umownej będącej konsekwencją zawinonego niewykonania lub nienależytego wykonania przez Dzierżawcę tych zobowiązań lub rozwiązania umowy z zastrzeżeniem postanowień wynikających z ust. 5.

2. Zastosowanie kary umownej każdorazowo poprzedza pisemne wezwanie Wydierżawiającego skierowane do Dzierżawcy w terminie 7 dni od daty ujawnienia przez Wydierżawiającego podstaw do zastosowania kary umownej o udzielenie pisemnych wyjaśnień związanych z przyczynami naruszenia postanowień umownych. Zajęcie pisemnego stanowiska przez Dzierżawcę w zakresie naruszenia postanowień umownych nie może nastąpić później niż w terminie 10 dni od otrzymania wezwania. Niezajęcie stanowiska w terminie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym jest równoznaczne w skutkach z uznaniem przez Dzierżawcę zasadności zastosowania kary umownej.

3. W sytuacji nieuznania przez Wydierżawiającego wyjaśnień Dzierżawcy dotyczących przyczyn naruszenia postanowień umownych za usprawiedliwione Wydierżawiający wzywa Dzierżawcę do zapłaty kary umownej wskazując naruszenie konkretnego postanowienia umownego oraz uzasadniając swoje stanowisko w zakresie wezwania do zapłaty kary umownej.

4. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną:

a) w wysokości 20 000 zł w przypadku złożenia wniosku o pozwolenie na budowę wraz z dokumentacją projektową, która nie została przedłożona Wydierżawiającemu do akceptacji zgodnie z §3 ust. 4, lub rozpoczęcia robót budowlanych bez uzgodnienia dokumentacji, o której mowa w tym postanowieniu,

b) 40 000 zł w przypadku dokonania zagospodarowania nieruchomości w sposób niezgodny z określonym w §3 ust.2 umowy,

c) w wysokości 5 000 zł w przypadku opóźnienia w realizacji etapów określonych §3 ust. 3 lit. a – c za każdy ujawniony przypadek odrębnie, jeśli okres opóźnienia przekracza ponad 45 dni, a Dzierżawca mimo pisemnego wezwania Wydierżawiającego i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu do realizacji nie ukończył etapu w tym terminie i nie przedstawił wyjaśnień uprawdopodobniających niemożność wykonania zobowiązania w terminie,

d) w wysokości 30 000 zł w przypadku niezrealizowania, któregośkolwiek z etapów określonych §3 ust. 3 lit. a – c za każdy ujawniony przypadek odrębnie, przy czym za niezrealizowanie w terminie przyjmuje się sytuację niewykonania etapu jeśli okres opóźnienia w jego ukończeniu przekracza 6 miesięcy od daty upływu terminu do jego

realizacji, a Dzierżawca mimo pisemnego wezwania Wydierżawiającego i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu do realizacji nie ukończył etapu w tym terminie i nie przedstawił wyjaśnień uprawdopodobniających niemożność wykonania zobowiązania w terminie,

g) 5 000 zł w przypadku niezrealizowania obowiązku określonego w §3 ust. 20 pkt 1

h) 5 000 zł w przypadku niezrealizowania obowiązku określonego w §3 ust. 20 pkt 3 w zakresie przekazania dokumentów, o których mowa w tym postanowieniu.

5. W przypadku zastosowania przez Wydierżawiającego kary umownej, na podstawie pisemnego wezwania do jej uiszczenia Dzierżawca zapłaci Gminie Miejskiej Giżycko karę umowną w wysokości wynikającej z ust. 4 w terminie 30 dni od daty otrzymania od Wydierżawiającego wezwania do jej zapłaty.

6. W przypadku nieusunięcia, po zastosowaniu kary umownej przez Dzierżawcę okoliczności stanowiących podstawę do zastosowania tej kary umownej w ramach okoliczności, o których mowa w ust. 2 i dalszego nieusunięcia tych okoliczności mimo pisemnego wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do ich usunięcia i wyznaczenia w tym celu co najmniej 180 dniowego terminu na ich wykonanie Wydierżawiający może jednostronnie rozwiązać umowę dzierżawy z winy Dzierżawcy.

§ 5

1. Umowa rozwiązuje się:

a) z upływem okresu, na który została zawarta, jeśli Dzierżawca w terminie nie wcześniejszym niż 2 miesiące i nie późniejszym niż 1 miesiąc przed upływem terminu obowiązywania umowy nie zgłosi pisemnie Wydierżawiającemu zamiaru przekazania nieruchomości

b) na podstawie oświadczenia Wydierżawiającego złożonego Dzierżawcy z przyczyn określonych w ust. 4

c) za porozumieniem stron

d) za 12 miesięcznym wypowiedzeniem dokonany przez każdą ze stron po dniu 15 kwietnia 2036 r.

2. Umowa zostaje rozwiązana przez Wydierżawiającego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

a) nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 2 ust. 5-7 umowy,

b) wykorzystuje nieruchomość niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w umowie,

c) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie czynszu przez okres wynoszący ponad 90 dni od upływu terminu płatności po wcześniejszym dwukrotnym wezwaniu do zapłaty.

d) poddzierżawił, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania całą nieruchomość lub jej część bez zgody Wydierżawiającego,

e) bez zgody Wydierżawiającego: zmienił przeznaczenie nieruchomości lub jej części albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności w okresie o których mowa w §3 ust. 19,

f) nie zrealizował obowiązków wynikających z §4 ust. 6 mimo upływu terminu w nim określonego i otrzymania od Wydierżawiającego dodatkowego wezwania do jego wykonania w terminie 45 dni od daty wezwania,

g) dokonał zniszczeń lub wycinki drzew w obrębie zieleni istniejącej na nieruchomości bądź jej modyfikacji bez uprzedniej akceptacji ze strony Wydierżawiającego.

3. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Dzierżawcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty Wydierżawiającemu kwoty 41 000 zł. W sytuacji, gdy wysokość szkody wyrządzonej Wydierżawiającemu wskutek jednostronnego odstąpienia przez Dzierżawcę od umowy będzie wyższa od tej kwoty, Wydierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

4. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Wydierżawiającego od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty Dzierżawcy kwoty 82 000 zł. W sytuacji, gdy wysokość szkody wyrządzonej Dzierżawcy wskutek jednostronnego odstąpienia przez Wydierżawiającego od umowy będzie wyższa od tej kwoty, Dzierżawcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

5. W przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 2 lit. a – g, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i przekazać Nieruchomość, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego wyznaczonym z uwzględnieniem postanowień §6 ust. 1.

6. Nieprzekazanie przez Dzierżawcę nieruchomości w terminie, o którym mowa w ust. 5, daje Wydierżawiającemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających wejście w posiadanie nieruchomości.

7. Używanie nieruchomości, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z nieruchomości.

8. W okresie, o którym mowa w ust. 7, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości ... zł miesięcznie.(czynsz roczny: 12 X 200%).

§6

1. W terminie 14 dni od rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu Nieruchomość w stanie nie pogorszonym w odniesieniu do stanu z dnia przekazania Dzierżawcy Nieruchomości na podstawie niniejszej umowy, uwzględniając dokonane zgodnie z koncepcją zagospodarowania Nieruchomości określoną w Załączniku Nr 2 do umowy nakłady pozostawiane na Nieruchomości oraz normalne zużycie.

2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy, Dzierżawca odda Wydierżawiającemu Nieruchomość w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Dzierżawcę, to Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami poniesionymi na doprowadzenie Nieruchomości do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu dokonanych zgodnie z umową nakładów i ich zużycia będącego następstwem ich prawidłowego używania.

3. Dzierżawcy nie służą jakiejkolwiek roszczenia wobec Wydierżawiającego o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie Nieruchomości do jego indywidualnych potrzeb, w tym w szczególności roszczenia o zwrot nakładów wykonanych zgodnie z koncepcją zagospodarowania nieruchomości stanowiącą Załącznik Nr 2 do umowy. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu kosztów tych nakładów oraz, że nie będzie ich dochodził od Wydierżawiającego zarówno w czasie trwania umowy, jak i po jej ustaniu.

Dające się odłączyć od Nieruchomości urządzenia wybudowane nakładem i ze środków Dzierżawcy, zostaną przez Dzierżawcę odłączone i zatrzymane, zaś nieruchomość w stanie umożliwiającym korzystanie z niej po demontażu tych urządzeń zostanie przekazana Wydzierżawiającemu w stanie umożliwiającym bieżące jej wykorzystywanie.

4. Na okoliczność wydania Nieruchomości w wyniku zawarcia umowy i zwrotnego przekazania Nieruchomości po rozwiązaniu umowy zostaną sporządzone przez strony protokoły zdawczo – odbiorcze.

§ 7

1. Wszelkie załączniki wymienione w umowie stanowią jej integralną część.
2. W zakresie objętym przedmiotem umowy wszelka korespondencja w formie listów za zwrotnym potwierdzeniem odbioru będzie kierowana przez Wydzierżawiającego do Dzierżawcy na adres:.....
Strony zgodnie przyjmują, iż wysłanie przez Wydzierżawiającego korespondencji na ten adres jest równoznaczne w skutkach prawnych z jej doręczeniem (w przypadku dwukrotnego awizowania). W przypadku zamiaru otrzymywania przez Dzierżawcę korespondencji pod innym adresem, Dzierżawca jest zobowiązany wskazać ten adres Wydzierżawiającemu w formie pisemnego oświadczenia. W takim przypadku postanowienia, o których mowa w zdaniu drugim stosuje się odpowiednio. Wszelkie pisma kierowane przez Dzierżawcę do Wydzierżawiającego będą doręczane na adres: Urząd Miejski w Giżycku, Aleja 1 Maja 14, 11-500 Giżycko.
4. Wszelkie koszty zawarcia umowy ponosi Dzierżawca.
5. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 8

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Jeżeli postanowienia niniejszej umowy są albo staną się nieważne albo nieskuteczne, lub umowa zawierać będzie lukę, nie narusza to ważności i skuteczności pozostałych postanowień umowy. Zamiast nieważnych albo nieskutecznych postanowień lub jako wypełnienie luki obowiązywać będzie odpowiednia regulacja, która – jeżeli tylko będzie to prawnie dopuszczalne – w sposób możliwie bliski odpowiadać będzie temu, co Strony ustaliły albo temu, co by ustaliły, gdyby zawarły takie postanowienie, pod warunkiem, że jeżeli całość Umowy bez nieważnych albo nieskutecznych postanowień zachowuje rozsądną treść.

§ 9

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku dzierżawy objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 10

Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy, dwa dla Wydzierżawiającego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

BURMISTRZ
Miasta Giżycka
Wojciech Karol Maszkiewicz

