

**UMOWA DZIERŻAWY Nr ...../2018**  
**zawarta w Pile w dniu ..... pomiędzy:**

**Gminą Piła - Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Pile** z siedzibą przy ul. Bydgoskiej 76, 64-920 Piła, w imieniu którego działa **Dariusz Kubicki** – Dyrektor, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....  
.....  
zwaną/ym dalej „Dzierżawcą”,

o następującej treści:

**§ 1**

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości stanowiącej własność Gminy Piła położonej w Pile nad **jeziorem Płocie** (obręb 10), oznaczonej geodezyjnie numerem **37/1 (Bi)** o powierzchni 8,5978 ha, opisanej w księdze wieczystej nr **PO11/00004760/0**.
2. Część nieruchomości będąca przedmiotem przetargu (umowy) stanowi własność Gminy Piła, oddana jest w trwały zarząd na rzecz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Pile. Zgodnie z art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomość, w stosunku do której wygasł trwały zarząd, była wynajęta, wydierżawiona lub użyczona.
3. Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę część ww. nieruchomości o powierzchni **0,1225 ha** (usytuowanie zgodnie z lokalizacją określoną na mapie stanowiącej *Załącznik nr 1* do niniejszej umowy) z przeznaczeniem na **prowadzenie działalności wypożyczalni sprzętu wodnego, sportowej, szkoleniowej, rehabilitacyjnej, z możliwością prowadzenia działalności gastronomicznej**.

**§ 2**

Okres trwania dzierżawy ustala się **od .....** **do .....**

**§ 3**

1. Wyznacza się następujące **terminy zagospodarowania** nieruchomości:
  - 1) **do dnia 31.12.2018r.** na uporządkowanie nieruchomości, w tym plaży, na demontaż pomostu pływającego, na montaż dwóch nowych pomostów pływających, według poniższych parametrów i warunków:
    - długość pomostów – od 20 m do 24 m,
    - powierzchnia pomostu pływającego – min. 60 m<sup>2</sup> (każdy pomost),
    - głębokość – maksymalnie 50 cm,
    - mocowanie na kotwicach betonowych,
    - wyporność pomostu pływającego min. 20 ton (każdy pomost),pod rygorem możliwości zastosowania **kary umownej w kwocie 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy zł)** za niezrealizowanie powyższego zadania w umówionym terminie.  
Zamontowane pomosty pływające, o których mowa powyżej, mogą być wykorzystywane na cele zgodne z umową (działalność wypożyczalni oraz obsługa jednostek cumujących), z zastrzeżeniem ich udostępnienia dla celów ratowniczych, związanych z bezpieczeństwem ośrodka (z wyłączeniem funkcji kąpieliska miejskiego). Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania pomostów pływających we własnym zakresie i na własny koszt.

- 2) **do dnia 31.12.2018r.** wykonanie uzbrojenia technicznego terenu oraz wykonanie oświetlenia dla przedmiotu dzierżawy umożliwiające obsługę terenu pod rygorem możliwości zastosowania **kary umownej w kwocie 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy zł)** za niezrealizowanie powyższego zadania w umówionym terminie,
  - 3) **12 miesięcy** licząc od daty podpisania umowy dzierżawy na rozbiórkę budynku wypożyczalni sklasyfikowanego w ewidencji gruntów i budynków jako zbiorniki, silosy i budynki magazynowe,
  - 4) **60 miesięcy** licząc od daty podpisania umowy dzierżawy na zagospodarowanie nieruchomości, w tym budowę obiektu budowlanego przy plaży o minimalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> oraz domków letniskowych, w szczególności dostosowanych do osób niepełnosprawnych (lokalizacja poszczególnych obiektów zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej umowy) pod rygorem możliwości zastosowania **kary umownej w kwocie 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy zł)** za niezrealizowania powyższego zadania w umówionym terminie. Niezależnie od kar umownych dopuszcza się możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
2. Dzierżawca dokona zagospodarowania nieruchomości po uprzednim uzgodnieniu koncepcji i uzyskaniu pisemnej akceptacji Wydierżawiającego zgodnej z planem zagospodarowania przestrzennego.
  3. Za zakończenie zagospodarowania nieruchomości uważa się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub skutecznego zgłoszenia do użytkowania budynków wzniesionych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz koncepcją zagospodarowania terenu zaakceptowaną przez Wydierżawiającego.
  4. Możliwość zmiany terminów, o których mowa w ust. 1 pkt 1)-4), Wydierżawiający zastrzega tylko w uzasadnionych przypadkach.

#### § 4

Wydierżawiający oddaje dzierżawcy przedmiot dzierżawy na następujących warunkach:

- 1) przedmiot dzierżawy posiada dostęp komunikacyjny przez działki nr 38/1 i 37/1 (obręb 10)<sup>1</sup>, stanowiące własność Gminy Piła oddane Wydierżawiającemu w trwałą zarząd,
- 2) Dzierżawca jako inwestor wykona wszelkie prace związane z lokalizacją obiektów budowlanych, w tym związane również z uzyskaniem stosownych zezwoleń na budowę we własnym zakresie i na własny koszt. Prace będą prowadzone przez Dzierżawcę lub podwykonawców. Za działania podwykonawców Dzierżawca odpowiada jak za swoje własne. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić inwestycję zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r. poz. 1332 ze zm.) oraz z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r. poz. 1566 ze zm.). Dzierżawca zobowiązuje się przedsięwziąć wszelkie środki ostrożności w trakcie wykonywania prac związanych z lokalizacją obiektów budowlanych. Za szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe w związku z pracami związanymi z lokalizacją obiektów budowlanych odpowiedzialność ponosi wyłącznie Dzierżawca. Dzierżawca odpowiada również za przypadki katastrofy budowlanej w zakresie przedmiotu dzierżawy w rozumieniu właściwych przepisów prawa budowlanego; Dzierżawca zobowiązany będzie do usuwania szkód powstałych na przedmiocie dzierżawy lub na nieruchomościach osób trzecich w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w tym w szczególności w czasie budowy i eksploatacji obiektów i urządzeń wzniesionych na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy,
- 3) Dzierżawca powiadomi Wydierżawiającego o wyborze generalnego wykonawcy oraz terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych; po zakończeniu robót, Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu dokumentację powykonawczą.
- 4) Dzierżawca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącego zagospodarowania; zobowiązany jest za zgodą Wydierżawiającego do realizacji w swoim imieniu i na

---

<sup>1</sup>Dojazd do nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy celem dokonania zaopatrzenia i obsługi winien odbywać się zgodnie z Regulaminem Ośrodka Turystyczno-Wypoczynkowego „Płotki” w Pile, ustanowionego uchwałą Nr XLVII/626/14 Rady Miasta Piły z 24 czerwca 2014r. w sprawie Regulaminu Ośrodka Turystyczno-Wypoczynkowego „Płotki” w Pile, Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4513 z 12 sierpnia 2014r.

własny koszt niezbędny do zamierzonej inwestycji uzbrojenia technicznego: we własnym zakresie i na własny koszt zamontuje podliczniki na dostawę mediów; w przypadku kolizji związanych z istniejącym uzbrojeniem, Dzierżawca przeniesie je na własny koszt i we własnym zakresie, po dokonaniu przewidzianych prawem uzgodnień i uzyskaniu pozwoleń; Dzierżawca jest zobowiązany zapewnić swobodny dostęp właścicielom sieci w przypadku naprawy, konserwacji, modernizacji czy prawidłowego ich funkcjonowania, bez żadnych roszczeń; korzystanie z istniejących urządzeń wymaga uzgodnienia z dysponentem sieci i obciąża całkowicie Dzierżawcę nieruchomości,

- 5) w przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów (wycinka wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel) Dzierżawca winien stosować przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018r. poz. 142 ze zm.). W przypadku konieczności niwelacji terenu należy wykonać ją we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel. Uporządkowanie terenu we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel,
- 6) Dzierżawca zobowiązany jest dbać o nieruchomość będącą przedmiotem dzierżawy oraz teren przyległy z zachowaniem należytej staranności, uwzględniającej charakter prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, w szczególności do utrzymania porządku i czystości oraz używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową i przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp, p. poż, w zakresie ochrony środowiska, sanitarnych, porządkowych i innych, w tym do utrzymywania przedmiotu dzierżawy z uwzględnieniem przepisów art. 62 i art 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r. poz. 1332 ze zm.), w szczególności do prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz dokonywania kontroli okresowych wynikających z przepisów prawa,
- 7) bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, przedmiot dzierżawy nie może zostać w całości lub w części oddany do płatnego lub bezpłatnego używania osobie trzeciej, w tym m. in. na podstawie umowy poddzierżawy albo użyczenia,
- 8) Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy oraz do zgłoszenia Wydierżawiającemu obowiązku podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości,
- 9) Wydierżawiający dopuszcza możliwość korzystania z infrastruktury Ośrodka Turystyczno-Wypoczynkowego „Płotki” na podstawie odrębnych umów;
- 10) Wydierżawiający dopuszcza możliwość usytuowania na przedmiocie dzierżawy obiektów służących obsłudze wypożyczalni, gastronomii, szatni, magazynów, rehabilitacji, działalności sportowej i szkoleniowej, po wcześniejszej pisemnej zgodzie Wydierżawiającego wydanej na podstawie przedłożonej przez Dzierżawcę koncepcji zagospodarowania, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## § 5

Warunki korzystania z przedmiotu dzierżawy po wykonaniu zagospodarowania nieruchomości:

- 1) Dzierżawca nie może dokonywać w przedmiocie dzierżawy żadnych zmian i przeróbek bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego; zakaz dotyczy również wszelkich zmian w elewacji budynku, nawet tych, które wynikają z bieżącego jego utrzymania (np. malowanie ścian, zamieszczanie szyldów reklamowych lub logo firmy, jednakże zastrzeżenie o szyldzie i reklamie nie dotyczy prezentowania logotypów i informacji o partnerach Dzierżawcy); w przypadku naruszenia wskazanych powyżej postanowień, Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, a nadto uprawniony jest według swego wyboru albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego albo utrzymać dokonane zmiany lub przeróbki bez prawa zwrotu ich równowartości,
- 2) Dzierżawca uprawniony jest do wykonania w przedmiocie dzierżawy na własny koszt i ryzyko prac remontowo-budowlanych, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu dzierżawy po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, w treści której określony

- zostanie zakres rzeczowy, warunki techniczne, ewentualnie termin wykonania prac oraz warunków usunięcia lub pozostawienia zmian po ustaniu obowiązywania umowy,
- 3) w przypadku nienależytego wykonania przez Dzierżawcę prac, o których mowa w punkcie powyżej, Wyzierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym,
  - 4) Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania prac remontowych, budowlanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, pod nadzorem osoby uprawnionej, po uzyskaniu wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń wymaganych przepisami prawa,
  - 5) Dzierżawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i zastosowanych materiałów; Dzierżawca zobowiązuje się dopilnować by użyte materiały posiadały odpowiednie atesty, dopuszczenia czy certyfikaty, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - 6) Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody powstałe wobec Wyzierżawiającego oraz osób i podmiotów trzecich w trakcie wykonywania przez niego względnie podmioty działające na jego zlecenie prac remontowych, budowlanych,
  - 7) Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia na własny koszt umowy ubezpieczenia mienia wniesionego do przedmiotu umowy, w szczególności na wypadek zniszczenia, uszkodzenia, kradzieży, pożaru, zalania, powodzi, oraz innych zdarzeń losowych,
  - 8) Dzierżawca jest uprawniony do zbycia za zgodą Wyzierżawiającego przysługującego mu prawa do nakładów na rzecz osoby trzeciej, prawo to traci z dniem rozwiązania umowy dzierżawy; nabywca nakładów wstępuje wówczas we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy; Wyzierżawiający może odmówić zgody na zbycie nakładów osobie trzeciej, jeżeli na Dzierżawcy ciążyą wymagalne zobowiązania wynikające z umowy lub z innych ważnych przyczyn.

## § 6

1. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w przypadkach wskazanych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 121).
2. Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Dzierżawcy do usunięcia naruszeń w dodatkowym terminie czternastu (14) dni, jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową.
3. Poprzez używanie przedmiotu umowy przez Dzierżawcę w sposób sprzeczny z umową, uprawnienia Wyzierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie przewidzianym wyżej, rozumieć należy w szczególności:
  - 1) oddanie przedmiotu umowy w całości lub części do płatnego lub bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
  - 2) Dzierżawca lub osoba reprezentująca jego prawa wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi publicznemu,
  - 3) Dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy w stopniu narażającym na uszkodzenie,
  - 4) wystąpienia konieczności natychmiastowego wyłączenia przedmiotu dzierżawy z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia – wymóg pisemnego pouczenia nie ma w tym przypadku zastosowania,
  - 5) Dzierżawca rażąco i uporczywie narusza obowiązujące przepisy przeciwpożarowe i sanitarne,
  - 6) dokonania przez Dzierżawcę samowoli budowlanej,
  - 7) niezależnie od uprawnień przewidzianych w niniejszej umowie, Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Dzierżawcy do usunięcia naruszeń w dodatkowym terminie czternastu (14) dni, w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez dzierżawcę któregośkolwiek z postanowień umowy.

## § 7

1. Strony ustalają **miesięczny czynsz** za dzierżawę w wysokości ..... zł + **obowiązujący podatek VAT, z zastrzeżeniem ust. 2.**
2. Należny **czynsz płatny jest do końca każdego miesiąca za dany miesiąc** na rachunek bankowy Wyzierżawiającego – PKO Bank Polski SA nr 18 1020 3844 0000 1502 0139

1226 bez uprzedniego wezwania do zapłaty. Spełnienie świadczenia następuje w dniu uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego. Oznacza to, że pieniądze muszą być na rachunku bankowym Wyzierżawiającego do końca każdego miesiąca za dany miesiąc. Za nieuiszczenie czynszu dzierżawy w terminie pobiera się odsetki ustawowe za opóźnienie. Ponadto Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z windykacją należności, w tym koszty wezwań do zapłaty w wysokości odpowiadającej kosztom upomnienia w postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności, Wyzierżawiający może rozwiązać najem bez zachowania terminu wypowiedzenia. Aktualizacja stawek czynszu może być przeprowadzana w okresach nie krótszych niż rok w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych (opublikowany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim) oraz w oparciu o wzrost podatku od nieruchomości oraz opłaty za trwałe zarząd.

3. Zmiana wysokości czynszu oraz zmiana rachunku bankowego nie wymaga zmiany umowy dzierżawy. Nowa wysokość czynszu obowiązuje od dnia 1 stycznia danego roku, w którym następuje doręczenia pisemnego zawiadomienia o aktualnej wysokości czynszu.
4. **Na poczet czynszu za miesiąc ..... r. zalicza się wpłacone wadium w kwocie ..... zł brutto.**
5. Oprócz czynszu Wyzierżawiający będzie obciążał Dzierżawcę opłatą za:
  - 1) **energię elektryczną** według odczytu **podlicznika** oraz aktualnych stawek ponoszonych przez Wyzierżawiającego na rzecz dostawcy energii;
  - 2) **wodę** według odczytu **podlicznika** oraz aktualnej stawki równej stawce opłaty za wodę stosowanej przez Miejskie Wodociągi i Kanalizację Sp. z o.o. z/s w Pile (przy czym aktualna stawka za wodę netto jest powiększona o obowiązujący Wyzierżawiającego podatek VAT),
  - 3) **kanalizację/ścieki** według odczytu **podlicznika** oraz aktualnej stawki ponoszonej przez Wyzierżawiającego na rzecz odbiorcy ścieków (przy czym aktualna stawka za ścieki netto jest powiększona o obowiązujący Wyzierżawiającego podatek VAT).
6. **Opłaty** powyższe płatne są **miesięcznie w terminie 14 dni** od daty wystawienia faktury VAT.
7. Dzierżawca zobowiązany jest ponadto do składania deklaracji (zmiany deklaracji) i ponoszenia opłat z tytułu odbioru odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa miejscowego, na następujące pojemniki:
  - 1) w sezonie letnim od maja do września każdego roku dzierżawy na jeden (1) pojemnik o pojemności 1100 litrów odbierany jeden (1) raz w tygodniu,
  - 2) po sezonie od października do kwietnia każdego roku dzierżawy na jeden (1) pojemnik o pojemności minimum 240 litrów.

Na Dzierżawcy ciąży obowiązek składania każdorazowo kopii zmiany deklaracji Wyzierżawiającemu. Wyzierżawiający może w uzasadnionych okolicznościach wprowadzić zmiany powyższych zapisów co do ilości pojemników oraz wskazanych okresów.

## § 8

1. W przypadku wygaśnięcia, rozwiązania lub w razie zakończenia umowy dzierżawy z innych przyczyn, Dzierżawca zobowiązany jest opuścić i wydać przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy, po usunięciu z niego wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych, względnie może przekazać nakłady poniesione w związku z przedmiotem dzierżawy, w tym nakłady na wzniesienie urządzeń i obiektów budowlanych Wyzierżawiającemu, gdy ten o to wystąpi, z zastrzeżeniem, że przekazanie nakładów Wyzierżawiającemu nastąpi nieodpłatnie, co oznacza, że wszelkie urządzenia i obiekty budowlane stanowiąc będą własność Wyzierżawiającego, a Dzierżawcy nie przysługuje żadne roszczenie o ich zwrot. Przekazanie nakładów nastąpi na podstawie odrębnej umowy. Wyzierżawiającego nie obciążają koszty wynikające z ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2017r. poz. 1221 ze zm.).

2. Rozbiórki urządzeń i obiektów budowlanych Dzierżawca dokona na własny koszt. W przypadku niewykonania obowiązku rozbiórki, o którym mowa wyżej, Wyzierżawiający zleci jego wykonanie osobie trzeciej, a kosztami z tym związanymi obciąży Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty poniesionych przez Wyzierżawiającego kosztów rozbiórki w terminie określonym przez Wyzierżawiającego.

### **§ 9**

W przypadku bezumownego zajęcia nieruchomości, bądź w przypadku dalszego korzystania z nieruchomości, do której umowa dzierżawy wygasła, stosuje się opłatę obliczoną proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości do wysokości 5-krotnej stawki czynszu określonej w § 5 ust. 1 umowy.

### **§ 10**

Wyzierżawiającemu służy prawo kontroli sposobu używania przedmiotowej nieruchomości przez Dzierżawcę.

### **§ 11**

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i Kodeksu cywilnego.
3. Rozstrzygnięcie sporów wynikających przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do sądu właściwego dla Wyzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wyzierżawiający**

**Dzierżawca**