

## UMOWA DZIERŻAWY

W dniu..... w Iławie, w siedzibie Urzędu Gminy przy ul. Gen. Wł. Andersa 2A, pomiędzy :

**Gminą Iława**, reprezentowaną przez :

Wójta Gminy Iława – Pana Krzysztofa Harmacińskiego, zwaną w dalszej treści „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....reprezentowaną przez:

.....zwaną/ym w dalszych postanowieniach umowy „**Dzierżawcą**” – dokumenty reprezentujące stronę stanowią załącznik nr 1 do niniejszej umowy,

zostaje zawarta – zgodnie z przeprowadzonym w dniu ..... przetargiem – umowa o następującej treści :

### § 1.

Obie strony zgodnie oświadczają, że przedmiotem tej umowy jest dzierżawa nieruchomości będącej własnością Gminy Iława, położona w miejscowości Siemiany, gminie Iława, na którą składa się część działki oznaczonej nr 239/93 o pow. 1,3863 ha wraz z budynkami, budowlami oraz urządzeniami przynależnymi, dla której Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną nr EL1I/00018664/8.

### § 2.

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości opisanej w treści § 1.
2. Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

### § 3.

Wydierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków Dzierżawcy:

- 1) Część działki oznaczonej nr 239/93 o pow. 1,3863 ha;
- 2) Budynek Ekologicznej Mini Przystani Żeglarskie o pow. 284,64 m<sup>2</sup>;
- 3) Wieża z platformą obserwacyjną;
- 4) Budynek gospodarczy stacji podciśnienia;
- 5) Altana;
- 6) Wiata śmietnikowa;
- 7) Pomost pływający do cumowania łodzi (Nr 1)
- 8) Parking – 23 miejsca w tym jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych – 684 m<sup>2</sup>;
- 9) Plac zabaw wraz z siłownią zewnętrzną - 376 m<sup>2</sup>;
- 10) Pole namiotowe;
- 11) Plaża;
- 12) Boisko do siatkówki plażowej;
- 13) Stanowiska campingowe – 22 stanowiska z zasilaniem w energię elektryczną i wodę;
- 14) Pomost cumowniczy (Nr 2) pływający - 28 stanowisk wraz z przyłączami wodociągowymi i elektrycznymi;
- 15) Pomost rekreacyjny, stały (molo);
- 16) Budynek sanitariatów o pow. użytkowej 98,80 m<sup>2</sup>;
- 17) Budynek portierni o pow. użytkowej 10,05 m<sup>2</sup>;
- 18) Wiata śmietnikowa;

#### § 4.

Wydzierżawiający w ramach niniejszej umowy oddaje Dzierżawcy dodatkowo do używania wyposażenie, którego spis stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

#### § 5.

Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem i podstawowym celem działania Mini Przystani Żeglarskiej jakim jest ochrona środowiska wód i brzegów jezior poprzez zwiększenie ilości odpadów odbieranych od turystów w wyniku wymienionych działań:

- 1) cumowanie jednostek pływających,
- 2) odbiór odpadów i nieczystości pływających,
- 3) socjalno – bytowe (sanitariaty, natryski, umywalnie),
- 4) utrzymanie obiektu pod względem technicznym,
- 5) właściwe utrzymanie i gospodarowanie terenem.

#### § 6.

Do obowiązków Dzierżawcy należy:

- 1) utrzymanie obiektu w stanie niezmienionym, bez dokonywania zmian przeznaczenia obiektu oraz bez dokonania zmian architektoniczno – konstrukcyjnym obiektu, poprzez rozbudowę nadbudowę czy zmianę sposobu użytkowania;
- 2) udostępnianie przedmiotowej nieruchomości na cele związane z turystyką i rekreacją – pole namiotowe i campingowe,
- 3) umożliwienie korzystania z pomostów cumowniczych jednostkom pływającym chcącym skorzystać z cumowania łodzi oraz zapewnienie 29 miejsc cumowniczych ogólnodostępnych rotacyjnych – przeznaczonych do postoju krótkoterminowego;
- 4) umożliwienie ogólnodostępnego i bezpłatnego dostępu do plaży oraz pomostu rekreacyjnego – molo;
- 5) udostępnianie sanitariatów;
- 6) wywieszenie w widocznym miejscu cennika świadczonych usług;
- 7) prowadzenie działalności zgodnie z przeznaczeniem obiektu w sezonie letnim – odbiór ścieków sanitarnych oraz odbiór i segregacja odpadów z jednostek pływających oraz sprawowanie nadzoru nad nieruchomością w sezonie letnim i poza sezonem,
- 8) zapewnienie właściwej eksploatacji i obsługi technicznej,
- 9) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom,
- 10) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej – oszczędne i racjonalne gospodarowanie energią elektryczną w budynku mini przystani i obiektach przynależnych,
- 11) bieżące administrowanie,
- 12) zarządzanie instalacją fotowoltaiczną jaka została zainstalowana na dachu budynku Ekologicznej Mini Przystani Żeglarskiej w tym także ponoszenie wszelkich kosztów utrzymania, właściwa jej eksploatacja oraz konserwacja (Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli w zakresie właściwej eksploatacji elektrowni przez Dzierżawcę).
- 13) zarządzanie obiektem, w tym:

- a) utrzymanie nieruchomości wraz z jego otoczeniem i wyposażeniem w stanie nie pogorszym niż w dniu przejęcia,
- b) prowadzenie niezbędnej dokumentacji technicznej dotyczącej obiektów budowlanych, w tym książki obiektu budowlanego,
- c) bieżąca konserwacja instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie nieruchomości,
- d) monitoring i naprawa elementów infrastruktury towarzyszącej,
- e) zapewnienie i utrzymanie dostaw mediów do obiektu,
- f) zapewnienie i utrzymanie ochrony obiektu w okresie trwania umowy,
- g) przestrzegania przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- h) pielęgnacja zieleni, zapewnienie porządku oraz odśnieżanie obiektu w okresie zimowym.

#### **§ 7.**

**Do zadań Dzierżawcy w ramach dzierżawionej nieruchomości będzie należało:**

.....(zapis tej części umowy będzie wynikał z oferty przetargowej – koncepcji funkcjonowania obiektu).....

#### **§ 8.**

1. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca ponosi koszty związane z ubezpieczeniem OC, dostawą energii elektrycznej, podatkiem od nieruchomości, odbiorem odpadów komunalnych, odbiorem ścieków sanitarnych, dostawą wody, przeglądem i konserwacją urządzeń oraz wszystkie inne opłaty związane z administrowaniem nieruchomości.
2. Dzierżawca działa na własny rachunek i własne ryzyko, w związku z tym Wydierżawiająca nie ponosi odpowiedzialności za jakikolwiek wypadek w związku z działalnością Dzierżawcy.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku kradzieży lub innego czynu niedozwolonego popełnionego przez osoby trzecie wobec Dzierżawcy.

#### **§ 9.**

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dokonywania w każdym czasie kontroli dotyczącej sposobu gospodarowania na oddanej w dzierżawę nieruchomości, w aspekcie wykonywania obowiązków wynikających z postanowień niniejszej umowy i przepisów prawa.
2. Z ramienia Wydierżawiającego osobą uprawnioną do kontaktu z Dzierżawcą jest .....
3. Z ramienia Dzierżawcy osobą uprawnioną do kontaktu z Wydierżawiającym jest.....

#### **§ 10.**

1. Dzierżawca przejmuje i ponosi pełną odpowiedzialność za wyposażenie pomieszczeń przekazanych protokołem zdawczo – odbiorczym. W przypadku uszkodzenia wyposażenia Dzierżawca ponosić będzie koszty związane z ewentualną naprawą lub zakupem w to miejsce nowego wyposażenia.
2. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, p.poż, ochrony środowiska oraz ochrony mienia.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku w dzierżawionych pomieszczeniach oraz na terenie do niego przylegającym, w tym: będzie utrzymywał czystość w budynku przystani żeglarskiej oraz zobowiązuje się do utrzymania w czystości całego terenu oddanego w dzierżawę.
4. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonać żadnych adaptacji, remontów pomieszczeń oddanych w dzierżawę, jak i również instalacji technicznych.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania w przedmiocie dzierżawy drobnych napraw na własny koszt. Do drobnych napraw zalicza się naprawy wymienione w art. 681 Kodeksu Cywilnego.

6. Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na przedmiocie dzierżawy.
7. Naprawy i remonty pomieszczeń i wyposażenia będących przedmiotem niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę.
8. Dzierżawca nie ma prawa do oddawania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego. W razie naruszenia tego obowiązku Wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.
9. Bez wyraźnej, wyrażonej na piśmie, zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

#### **§ 11.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny (zgodnie ze złożoną ofertą przetargową) w wysokości .....zł brutto miesięcznie.
2. Miesięczny czynsz dzierżawny będzie płatny z góry w terminie do 10 – tego dnia każdego miesiąca.
3. Za niedotrzymanie terminu wpłaty będą naliczone odsetki ustawowe.
4. Czynsz dzierżawny Dzierżawca uiszczać będzie na konto Urzędu Gminy w Iławie prowadzone w Banku Spółdzielczym w Iławie, nr rachunku 56 8831 0002 2001 0100 0680 0002 w terminie podanym w ust. 2.
5. Czynsz może podlegać waloryzacji, ale zmiana umowy w tym zakresie będzie każdorazowo wymagała przeprowadzenia negocjacji pomiędzy stronami.
6. Waloryzacja może być dokonywana nie częściej niż z końcem każdego roku kalendarzowego w formie aneksu do niniejszej umowy.

#### **§ 12.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, to jest od dnia 1 października 2024 r. do dnia 30 września 2027 r.
2. Przedmiot dzierżawy został przekazany przez Wydierżawiającego Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego dnia .....
3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca pomimo pisemnego upomnienia używa przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z umową i przeznaczeniem, albo gdy przedmiot dzierżawy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie, lub Dzierżawca poprzez swoje działanie lub zaniechanie stwarza zagrożenie zdrowia lub życia osób przebywających na dzierżawionym terenie.
4. Strony zgodnie oświadczają, że dopuszczają możliwość rozwiązania stosunku umownego w każdym uzgodnionym terminie na zasadzie zgodnych oświadczeń woli (porozumienia stron).

#### **§ 13.**

1. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek podpisania umowy na odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz dostawę wody.
2. W przypadku dostawy energii elektrycznej Gmina Iława będzie obciążała kosztami za wykorzystaną energię, na podstawie odczytów licznika w formie faktury VAT.

#### **§ 14.**

1. Po ustaniu dzierżawy z jakiegokolwiek przyczyny Dzierżawca zobowiązany jest:
  - 1) doprowadzić przedmiot dzierżawy do stanu umożliwiającego dalsze użytkowanie z pierwotnym przeznaczeniem w stanie nie pogorszonym;
  - 2) zwrócić przedmiot dzierżawy zgodnie z protokołem zdawczo –odbiorczym oraz usunąć wszelkie urządzenia będące własnością Dzierżawcy.
2. Niezależnie od powyższego Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód spowodowanych nie wykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na zasadach wynikających z Kodeksu Cywilnego.

### **§ 15.**

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie powiadomienia dla drugiej strony wymagają formy pisemnej i będą przesyłane listem poleconym z potwierdzeniem odbioru na adres Strony wskazany we wstępie do umowy.
3. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze Stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach każda ze Stron zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić drugą Stronę, nie później niż w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie niepowiadomienia o zmianie adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres.
4. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adres wskazany w niniejszej Umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji.

### **§ 16.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

### **§ 17.**

1. Spory mogące wynikać na tle realizacji postanowień niniejszej umowy podlegają najpierw rozwiązaniu przy zastosowaniu unormowań dotyczących prowadzenia mediacji (określonych przepisami art. 183<sup>1</sup>- art. 183<sup>15</sup> k.p.c.) bądź też uregulowań dotyczących postępowania pojednawczego, przewidzianego w zapisach art. 184 – art. 186 k.p.c.
2. W razie bezskuteczności trybów rozstrzygania sporów przewidzianych w ust. 1 spory rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo dla siedziby Wydierżawiającego sąd powszechny.

### **§18.**

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

**Wydierżawiający**

.....

**Dzierżawca**

.....