**UMOWA DZIERŻAWY NR ……**

zawarta w dniu ................. **2019 roku** pomiędzy

**Powiatem Elbląskim**

**ul. Saperów 14A, 82-300 Elbląg,**

**NIP: 578-30-55-579**

**- Zarządem Dróg Powiatowych w Pasłęku**

**ul. Dworcowa 6, 14-400 Pasłęk,** reprezentowanym przez działającego z upoważnienia Zarządu Powiatu w Elblągu:

1. P. **…………………..** - Dyrektor

przy kontrasygnacie P. **………………….** - Główna Księgowa, działającej z upoważnienia Skarbnika Powiatu w Elblągu, zwanym dalej „*Wydzierżawiającym*”

a

……………………………………………………

……………………………………………………

NIP ……………….., REGON ……….……..,

……………………………………………………

zwanym dalej *„Dzierżawcą”*

**§ 1**

## PRZEDMIOT UMOWY

1. *Wydzierżawiający* działając na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50 z późn. zm.) oddaje w dzierżawę na warunkach określonych w niniejszej umowie nieruchomości, pozostające w trwałym zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Pasłęku i stanowią własność Powiatu Elbląskiego. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obrębie Kąty gmina Pasłęk, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków, dla których Sądzie Rejonowym w Elblągu prowadzone jest księga wieczysta:

- KW Nr 70110 (tj. dz. nr 3043/7 o pow. 0,2200 ha),

- KW Nr 68655 (tj. dz. nr 19/1 o pow. 2,8100 ha, dz. nr 19/2 o pow. 0,4400 ha, dz. nr 19/3 o pow. 0,0600 ha).

2. Teren objęty niniejszą umową dzierżawy położony jest pomiędzy DW 526, a Kanałem Elbląskim przy Pochylni Buczyniec. Dojazd do bazy od drogi wojewódzkiej drogą asfaltową. Nieruchomości uzbrojone są w energię elektryczną (wraz z częściowym oświetleniem) oraz posiadają stały dostęp do wody.

3. Na gruncie znajduje się baza rekreacyjno – biwakowa z boiskami i placem zabaw, drogami dojazdowymi wraz z parkingiem (dla autobusów i dla sam. osobowych) oraz pomostem na cieku wodnym. Na terenie bazy znajdują się kwatery do biwakowania. Baza wyposażona jest w boisko i plac zabaw (słupki drewniane do siatkówki, kometki -1 kpl, bramka drewniana z okrąglaków z nadbudowaną konstrukcją do zawieszania tablicy i kosza do koszykówki - 2 kpl, ławki z bali drewnianych - 22 szt., piaskownica z bali drewnianych - 1 kpl); plac zabaw (wieże, trapy, pomosty, drabinki, przeplotnie, zjeżdżalnie wykonane z bali drewnianych - 1 zestaw); pomost konstrukcji stalowo-drewnianej - 1 szt./152m, ogrodzenie z żerdzi drewnianych - 740 m oraz wiaty drewniane - 4 szt. Stan techniczny ww. elementów jest zły. *Dzierżawca* może za zgodą i na warunkach *Wydzierżawiającego* usunąć bądź odnowić ww. elementy.

4. *Dzierżawca* oświadcza, że przedmiot dzierżawy i jej stan techniczny jest mu znany i nie wnosi z tego tytułu jakichkolwiek uwag.

5. Dla przedmiotowego terenu nie ma opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pasłęk” działki nr 19/1, 19/2,19/3, 3043/7 położone w obrębie geodezyjnym Kąty gm. Pasłęk zlokalizowane są w obrębie obszarów określonych jako: tereny rolnicze i leśnej przestrzeni produkcyjnej w strefie elementów osnowy ekologicznej gminy. Działki znajdują się w granicach obszarów chronionego krajobrazu oraz w obszarach cennych przyrodniczo postulowanych do objęcia ochroną. Na działkach znajdują się obszary określone jako wody (ścieki, zbiorniki wodne, w tym stawy hodowlane).

**§ 2**

**CEL DZIERŻAWY**

1. Nieruchomość opisaną w § 1 pkt 1 oddaje się w dzierżawę do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie bazy rekreacyjno – biwakowej, działalności gastronomicznej oraz handlowej.
2. *Dzierżawca* oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie zgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

**§ 3**

## CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na **okres od ………………... do………………..…**
2. **Z dniem ……………….umowa wygasa z dniem upływu okresu na jaki została zawarta** i milcząco nie może być przedłużona na lata następne. Ewentualna kontynuacja umowy może nastąpić jedynie na pisemny wniosek *Dzierżawcy* a nowe postępowanie zostanie przeprowadzone w oparciu o obowiązujące w danym czasie przepisy.
3. Rozwiązanie umowy lub zmiana jej treści może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron.
4. *Wydzierżawiający* oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy nie są znane roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotu dzierżawy.
5. *Wydzierżawiający* ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie, gdy *Dzierżawca*:
6. nie dotrzyma warunków określonych w § 2, § 5 pkt 1,
7. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące,
8. dopuszcza się nienależytego utrzymania powodującego zniszczenia mienia lub utratę wartości nieruchomości,
9. nie stosuje się do postanowień § 5 pkt 2 niniejszej umowy.
10. *Dzierżawca* zobowiązuje się, że w dniu rozwiązania umowy, do protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od obciążeń. Na żądanie *Wydzierżawiającego*, *Dzierżawca* musi doprowadzić teren do pierwotnego stanu z daty rozpoczęcia okresu obowiązywania dzierżawy tzn. bez wszelkich urządzeń, chyba, że strony ustalą inaczej. Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo do zwrotu poniesionych nakładów związanych z realizacją inwestycji.
11. *Dzierżawca* zobowiązany jest zwrócić *Wydzierżawiającemu* przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, poza normalny stopień zużycia. W przeciwnym wypadku *Dzierżawca* jest zobowiązany własnym staraniem i na swój koszt do przywrócenia właściwego stanu przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym przez *Wydzierżawiającego*. Podstawą żądania *Wydzierżawiającego* od *Dzierżawcy* do doprowadzenia terenu do pierwotnego stanu z daty rozpoczęcia okresu obowiązywania dzierżawy jest dokumentacja fotograficzna istniejącego stanu nieruchomości z dnia zawarcia umowy. W razie niewywiązania się z powyższego Wydzierżawiający dokona tego na swój koszt i obciąży nim *Dzierżawcę*.

**§ 4**

**CZYNSZ I OPŁATY**

1. Czynsz za dzierżawę za cały przedmiot niniejszej umowy dzierżawy ustala się w łącznej wysokości **………….. zł** **rocznie brutto**. *Dzierżawca* zobowiązuje się płacić *Wydzierżawiającemu* czynsz dzierżawny w stosunku miesięcznymw wysokości **………………** (słownie:……………/100) na konto Zarządu Dróg Powiatowych w Pasłęku **PKO BP o/Elbląg 10 1020 1752 0000 0502 0006 8213**.

1. W przypadku wystąpienia w okresie obowiązywania umowy niepełnego miesiąca kalendarzowego, za który należny jest czynsz dzierżawny, czynsz zostanie obliczony proporcjonalnie tj. w wysokości 1/30 kwoty określonej w pkt. 1, za każdy dzień.
2. Czynsz dzierżawny jest płatny miesięcznie z góry na podstawie faktury, która zostanie wystawiona nie później niż w terminie 3 dni od dnia rozpoczęcia miesiąca dzierżawy. Zapłata czynszu dokonywana będzie przez *Dzierżawcę* każdorazowo w terminie 7 dni od daty otrzymania od *Wydzierżawiającego* faktury.
3. Nie uiszczenie opłaty w wyżej wymienionym terminie skutkować będzie naliczeniem ustawowych odsetek za opóźnienie.
4. *Dzierżawca* oświadcza, że jest podatnikiem VAT uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.
5. Strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu dzierżawnego może być waloryzowana nie częściej niż 1 raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego *Wydzierżawiający* powiadomi *Dzierżawcę*. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez Wydzierżawiającego o dokonanej waloryzacji czynszu.
6. Strony zgodnie postanawiają również, że w razie zmiany obowiązujących przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, czynsz dzierżawny ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej wysokości stawki ww. podatku. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od czasu oznaczonego we właściwych przepisach prawa, natomiast zmiana umowy w przedmiotowym zakresie odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy.
7. *Dzierżawca* zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawianiem nieruchomości.
8. *Dzierżawca* jest zobowiązany do ponoszenia na koszt własny realizacji inwestycji, wszelkich opłat związanych z zawieraniem umów ubezpieczenia oraz umów eksploatacyjnych, w szczególności umów na dostawę mediów. Energia elektryczna rozliczana będzie wg wskazań licznika z Zarządem Dróg Powiatowych w Pasłęku.

**§ 5**

**KAUCJA GWARANCYJNA**

1. *Dzierżawca* zobowiązany jest w dniu podpisania niniejszej umowy do wpłaty kaucji w wysokości 1.000,00zł.
2. Kaucja podlega zwrotowi po rozwiązaniu umowy lub upływie terminu, o którym mowa w § 3.
3. *Wydzierżawiający* zastrzega sobie prawo uregulowania powstałych w terminie trwania umowy zobowiązań finansowych. Pozostała po uregulowaniu kwota kaucji podlega zwrotowi zgodnie z ust.1.

**§ 6**

**ZOBOWIĄZANIA SZCZEGÓŁOWE**

* 1. *Dzierżawca* w czasie trwania umowy zobowiązany jest do:

1. zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów, wywóz śmieci i innych umów eksploatacyjnych na cały okres realizacji niniejszej umowy oraz zapewnienie i utrzymywanie dostaw tychże mediów. Energia elektryczna rozliczana będzie wg wskazań licznika z Zarządem Dróg Powiatowych w Pasłęku,
2. utrzymać przedmiot dzierżawy w dobrym stanie technicznym, w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, p.poż., ochrony środowiska oraz ochrony mienia oraz prawa budowlanego,
3. utrzymać czystość i porządek na dzierżawionej nieruchomości, a także utrzymać ją w stanie schludnym i zadbanym w tym w szczególności poprzez wykaszanie traw,
4. dokonywania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich prac konserwacyjnych, napraw i remontów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu,
5. ponoszenia opłat i kosztów związanych z należytym utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy (konserwacja, bieżące naprawy), bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu,
6. zawarcia umowy ubezpieczenia OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej i NW (od ewentualnej kradzieży lub innego niedozwolonego czynu popełnionego przez osobę trzecią oraz pożaru i innych zdarzeń losowych na kwotę min. 300.000,00zł) oraz do przedstawienia ich *Wydzierżawiającemu* najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy,
7. zapewnienia bezpośredniego dozoru dzierżawionej nieruchomości,
8. uzyskania pisemnej zgody*Wydzierżawiającego*w celudokonania jakiejkolwiek zabudowy na dzierżawionym terenie (ewentualne, planowane przez Dzierżawcę obiekty budowlane muszą być uzgadniane z *Wydzierżawiającym* i wymagają jego pisemnej zgody),
9. złożenia w terminie do dnia 31 stycznia, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu – w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku lub od dnia zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania w danym roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. 2010 nr 95 poz. 613 z późn. zm.).
10. każdorazowego umożliwienia wejścia na teren nieruchomości przedstawicielom *Wydzierżawiającego* wcelach weryfikacji wykonywania przez *Dzierżawcę* obowiązkówwynikających z niniejszej umowy oraz sprawdzenia stanu technicznego obiektów i urządzeń budowlanych.
    1. *Dzierżawca* nie ma prawa do:
11. zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy,
12. do podnajmowania lub poddzierżawiania przedmiotu umowy jakimkolwiek osobom trzecim, bez pisemnej zgody *Wydzierżawiającego*.
    1. *Wydzierżawiający* nie bierze odpowiedzialności za majątek *Dzierżawcy* zgromadzony na terenie wydzierżawionym.
    2. *Dzierżawca* ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy.
    3. *Wydzierżawiający* nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody wyrządzone *Dzierżawcy* lub osobom trzecim.
    4. *Wydzierżawiający*, w sytuacji, w której wobec niego zgłoszone zostały roszczenia dotyczące przedmiotu dzierżawy, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie *Dzierżawcę*. *Dzierżawca* zobowiązuje się w takim przypadku zwolnić *Wydzierżawiającego* z odpowiedzialności wobec jakichkolwiek podmiotów trzecich występujących przeciwko niemu, z jakimkolwiek roszczeniem związanym z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.
    5. Niniejszą umową *Wydzierżawiający* upoważnia *Dzierżawcę* do zawarcia umów określonych w § 5 pkt 1 lit. a) niniejszej umowy oraz wykonywania w jego imieniu praw i obowiązków wynikających z tych umów.

**§ 7**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. *Wydzierżawiającemu*służy prawo przeprowadzania kontroli wykonywania postanowień umowy.
2. Umowa może być wypowiedziana przez Wydzierżawiającego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia przez Zarząd Powiatu w Elblągu lub Radę Powiatu w Elblągu przedmiotu dzierżawy do sprzedaży lub rozdysponowanie w inny sposób.
3. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy jej wcześniejszym rozwiązaniu, niezależnie od przyczyn rozwiązania, *Dzierżawcy* nie przysługujeprawo żądania zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.
4. Wszelkie zmiany postanowień umowy za wyjątkiem opisanych w § 4 pkt 6 i 7 niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów między stronami z tytułu niniejszej umowy, właściwemu terytorialnie Sądowi wg. miejsca położenia nieruchomości.
6. W przypadku zmian danych adresowych Stron, każda z nich zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o zmianie pod rygorem przyjęcia, iż wszelka korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie wywołuje skutki przewidziane prawem.
7. Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje *Dzierżawca*, a dwa *Wydzierżawiający*.
8. Dokumentacja fotograficzna istniejącego stanu nieruchomości z dnia zawarcia umowy stanowi integralną część niniejszej umowy.

**DZIERŻAWCA WYDZIERŻAWIAJĄCY**