

**U M O W A**  
**dzierżawy nieruchomości**  
**nr .....**

*zawarta dnia ..... r. pomiędzy:*

**Centrum Sportów Wodnych w Dąbkach z siedzibą przy ul. Dąbkowickiej 7, NIP: 499-076-63-41, reprezentowanym przez Dyrektora Marcelęgo Lichacego zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,**

*a*

*....., zwanym dalej „Dzierżawcą”,*

*została zawarta umowa treści następującej:*

**§ 1**

1. Wydierżawiający oświadcza, że działka oznaczona w rejestrze gruntów numerem 94 o powierzchni 0,5351 ha położona w obrębie Bukowo Morskie, gmina Darłowo, objęta księgą wieczystą nr KO1K/00084739/5 oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem **UT 5-** tereny zabudowy usługowej turystyki (ośrodków wypoczynkowych, sanatorii, pensjonatów), jest w użyczeniu **CENTRUM SPORTÓW WODNYCH** w Dąbkach zgodnie z umową użyczenia MK.6850.2.2019.

**§ 2**

1. Wydierżawiający oddaje do dzierżawy część działki opisanej w pkt. 1 § 1 o powierzchni o powierzchni 600 m<sup>2</sup> zgodnie z załącznikiem graficznym.
2. Wydierżawiający oddaje przedmiot umowy wskazany w pkt. 1 § 1 wyłącznie w celu prowadzenia całorocznej działalności gastronomicznej. Bez zgody wydierżawiającego jest niemożliwe odmienne wykorzystywanie przedmiotu dzierżawy.

**§ 3**

1. Umowa dzierżawy obowiązują od dnia podpisania umowy do dnia 30 października 2029 roku.
2. Umowa dzierżawy może być wypowiedziana przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. Jeżeli Dzierżawca nie dotrzyma warunków umowy, Wydierżawiający może rozwiązać umowę w każdym czasie bez zastosowania terminów wypowiedzenia.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za cały okres określony w umowie, nawet w przypadku wcześniejszej rezygnacji z przedmiotu dzierżawy.

1. Wydierżawiającemu służy prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym,

w przypadku, kiedy po pisemnym upomnieniu Dzierżawcy w dalszym ciągu narusza postanowienia niniejszej umowy oraz warunki dzierżawy, a w szczególności w razie:

- a) zmiany przez dzierżawcę przeznaczenia nieruchomości;
- b) braku dbałości Dzierżawcy o stan techniczny nieruchomości;
- c) odmowy zapłaty czynszu dzierżawnego;
- d) oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w całości lub w części w dzierżawę, podnajem lub do bezpłatnego używania.

#### § 4

1. Roczny czynsz dzierżawny, obowiązujący w okresie dzierżawy za przedmiot dzierżawy opisany w pkt. 1 § 1 został określony w drodze przetargu ustnego i wynosi ..... zł netto (słownie: ..... złotych 00/100).
2. Do kwoty określonej w pkt. 1 należy doliczyć podatek VAT wg obowiązujących przepisów.
3. Czynsz dzierżawy płatny jest w na konto Centrum Sportów Wodnych - Bank Spółdzielczy Darłowo nr **60 8566 0003 0115 2478 2000 0001 w następujących ratach:**

➤ **w roku 2021:**

- **I rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **1 lipca 2021 r.**
- **II rata** w wysokości **40%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 sierpnia 2021 r.**
- **III rata** w wysokości **10%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 września 2021 r.**
- **IV rata** w wysokości **10%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 października 2021 r.**
- **V rata** w wysokości **10%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 listopada 2021 r.**
- **VI rata** w wysokości **10%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **15 grudnia 2021 r.**

➤ **w roku 2022:**

- **I rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 stycznia 2022 r.**
- **II rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **28 lutego 2022 r.**
- **III rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 marca 2022 r.**
- **IV rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 kwietnia 2022 r.**
- **V rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 maja 2022 r.**
- **VI rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 czerwca 2022 r.**
- **VII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 lipca 2022 r.**
- **VIII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 sierpnia 2022 r.**

- **IX rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 września 2022 r.**
- **X rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 października 2022 r.**
- **XI rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 listopada 2022 r.**
- **XII rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **15 grudnia 2022 r.**
- **w roku 2023:**
  - **I rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 stycznia 2023 r.**
  - **II rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **28 lutego 2023 r.**
  - **III rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 marca 2023 r.**
  - **IV rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 kwietnia 2023 r.**
  - **V rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 maja 2023 r.**
  - **VI rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 czerwca 2023 r.**
  - **VII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 lipca 2023 r.**
  - **VIII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 sierpnia 2023 r.**
  - **IX rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 września 2023 r.**
  - **X rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 października 2023 r.**
  - **XI rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 listopada 2023 r.**
  - **XII rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **15 grudnia 2023 r.**
- **w roku 2024:**
  - **I rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 stycznia 2024 r.**
  - **II rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **28 lutego 2024 r.**
  - **III rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 marca 2024 r.**
  - **IV rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 kwietnia 2024 r.**
  - **V rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 maja 2024 r.**
  - **VI rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 czerwca 2024 r.**
  - **VII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 lipca 2024 r.**
  - **VIII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 sierpnia 2024 r.**

- **IX rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 września 2024 r.**
- **X rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 października 2024 r.**
- **XI rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 listopada 2024 r.**
- **XII rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **15 grudnia 2024 r.**
- **w roku 2025:**
  - **I rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 stycznia 2025 r.**
  - **II rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **28 lutego 2025 r.**
  - **III rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 marca 2025 r.**
  - **IV rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 kwietnia 2025 r.**
  - **V rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 maja 2025 r.**
  - **VI rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 czerwca 2025 r.**
  - **VII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 lipca 2025 r.**
  - **VIII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 sierpnia 2025 r.**
  - **IX rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 września 2025 r.**
  - **X rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 października 2025 r.**
  - **XI rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 listopada 2025 r.**
  - **XII rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **15 grudnia 2025 r.**
- **w roku 2026:**
  - **I rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 stycznia 2026 r.**
  - **II rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **28 lutego 2026 r.**
  - **III rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 marca 2026 r.**
  - **IV rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 kwietnia 2026 r.**
  - **V rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 maja 2026 r.**
  - **VI rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 czerwca 2026 r.**
  - **VII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 lipca 2026 r.**
  - **VIII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 sierpnia 2026 r.**

- **IX rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 września 2026 r.**
- **X rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 października 2026 r.**
- **XI rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 listopada 2026 r.**
- **XII rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **15 grudnia 2026 r.**
- **w roku 2027:**
  - **I rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 stycznia 2027 r.**
  - **II rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **28 lutego 2027 r.**
  - **III rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 marca 2027 r.**
  - **IV rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 kwietnia 2027 r.**
  - **V rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 maja 2027 r.**
  - **VI rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 czerwca 2027 r.**
  - **VII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 lipca 2027 r.**
  - **VIII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 sierpnia 2027 r.**
  - **IX rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 września 2027 r.**
  - **X rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 października 2027 r.**
  - **XI rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 listopada 2027 r.**
  - **XII rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **15 grudnia 2027 r.**
- **w roku 2028:**
  - **I rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 stycznia 2028 r.**
  - **II rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **28 lutego 2028 r.**
  - **III rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 marca 2028 r.**
  - **IV rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 kwietnia 2028 r.**
  - **V rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 maja 2028 r.**
  - **VI rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 czerwca 2028 r.**
  - **VII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 lipca 2028 r.**
  - **VIII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 sierpnia 2028 r.**

- **IX rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 września 2028 r.**
  - **X rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 października 2028 r.**
  - **XI rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 listopada 2028 r.**
  - **XII rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **15 grudnia 2028 r.**
- **w roku 2029:**
- **I rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 stycznia 2029 r.**
  - **II rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **28 lutego 2029 r.**
  - **III rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 marca 2029 r.**
  - **IV rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 kwietnia 2029 r.**
  - **V rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 maja 2029 r.**
  - **VI rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 czerwca 2029 r.**
  - **VII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 lipca 2029 r.**
  - **VIII rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 sierpnia 2029 r.**
  - **IX rata** w wysokości **20%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **30 września 2029 r.**
  - **X rata** w wysokości **5%** rocznej stawki wylicytowanego czynszu płaćana w terminie do **31 października 2029 r.**

## § 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami prawidłowej gospodarki i nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego.
2. Zmiana sposobu wykorzystania gruntu na inny niż zastrzeżony w umowie wymaga zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
3. Obowiązkiem Dzierżawcy jest utrzymanie w należywym stanie sanitarnym i technicznym Zajmowanej nieruchomości.
4. Dzierżawca nie będzie domagał się zwrotu poniesionych nakładów na adaptację nieruchomości do prowadzonej działalności niezależnie od terminu i przyczyn rozwiązania umowy.
5. Dzierżawca zostanie obciążony podatkiem od nieruchomości wg obowiązujących stawek.

## § 6

1. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia w użytkowaniu przedmiotu dzierżawy wynikające z przepisów prawa i będzie używał przedmiotu dzierżawy stosownie do tych

ograniczeń.

2. Dzierżawca ma obowiązek zapewnić przestrzeganie porządku przez użytkowników nieruchomości.
3. Dzierżawca ma obowiązek zabezpieczyć należące do niego mienie znajdujące się w na nieruchomości.
4. Wszelką odpowiedzialność za mienie Dzierżawcy lub mienie osób przebywających w na nieruchomości objętą umową, a także odpowiedzialność za szkody i uszczerbek na zdrowiu osób korzystających z nieruchomości ponosi Dzierżawca.

#### § 7

1. Wydierżawiający nie wyraża zgody na oddanie przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w całości lub w części w poddzierżawę, podnajem lub do bezpłatnego używania, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
2. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot Dzierżawy w stanie nie pogorszonym wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego równowartości nakładów poniesionych przez Dzierżawcę.

#### § 8

1. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający przedstawia Dzierżawcy w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy pisemne uwagi. Dzierżawcy przysługuje prawo do złożenia w ciągu siedmiu dni pisemnych wyjaśnień w sprawie przedstawionych uwag.

#### § 9

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego wszelkich obciążeń związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym podatku oraz innych obciążeń związanych z przedmiotem dzierżawy.
2. Akceptacja odpowiednich instytucji i inne wymagane pozwolenia Dzierżawca uzyskuje we własnym zakresie.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydierżawionym gruntem.
4. Dzierżawca załatwi we własnym zakresie i na własny koszt roboty inwestycyjne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania działalności gospodarczej, jaka będzie prowadzona na dzierżawionym gruncie.

#### § 10

Umowa dzierżawy może być rozwiązana bez wypowiedzenia, gdy:

1. Dzierżawca będzie naruszał obowiązki wynikające z niniejszej umowy /stwierdzono

- protokołem /.
2. Dzierżawca będzie na skutek nieprawidłowej gospodarki doprowadzał majątek do dewastacji, co zostanie stwierdzone protokołem.
  3. Dzierżawca poddzierżawia lub wynajmuje podmiot dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
  4. W przypadku powstania zaległości (całkowitej lub częściowej) w zapłacie świadczeń z tytułu czynszu dzierżawnego przez co najmniej dwa (miesięczne) okresy płatności.
  5. Umowa niniejsza może być wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym przed upływem terminu, na który została zawarta w przypadku gdy nieruchomość jest niezbędna na cele szczególne ważne dla gospodarki narodowej, których w podpisanej umowie nie można było przewidzieć.

#### § 11

1. Umowa może zostać w całości lub części rozwiązana na podstawie porozumienia z ważnych przyczyn.
2. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy z powodów wskazanych w § 10, Dzierżawcy nie przysługuje prawo do żądania zwrotu kosztów i odszkodowania za poniesione nakłady i utracone korzyści.

#### § 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się właściwe przepisy, w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 14

Rozstrzyganie sporów powstałych przy wykonaniu niniejszej umowy należy do właściwego Sądu powszechnego według położenia nieruchomości.

#### § 15

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron tj. Dzierżawcy i Wydierżawiającego.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**