#  Załącznik Nr 2 do Zarządzenia Nr 154/2025

 Prezydenta Miasta Świnoujście

 z dnia 12 marca 2025 r.

UMOWA DZIERŻAWY nr ............ (projekt)

zawarta w dniu ..…………. 2025 r. pomiędzy:

**Gminą Miasto Świnoujście** reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Świnoujście mgr Joannę Agatowską, ulica Wojska Polskiego 1/5, zwaną dalej **„Wydzierżawiającym”**

a

**Panią/Panem.......................................................................................................................................................................................................................................................................................**

zwaną/ym dalej **„Dzierżawcą”,** wyłonionym w wyniku postępowania przetargowego z dnia
11 października 2024r., o następującej treści:

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość**,** zabudowaną tymczasowym pawilonem handlowym o pow. zabudowy .......m2,położoną w Świnoujściu, przy ul. Chodorowskiej/ Wojska Polskiego, stanowiącą część działki gruntu nr ......, obręb .......,
KW nr ...................... – zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej umowy.

2. Umowa dzierżawy zawarta na **czas nieoznaczony,** począwszy **od dnia 15 maja 2025 r.**

**§ 2**

1. Dzierżawiona nieruchomość przeznaczona jest na działalność handlową
w tymczasowym pawilonie handlowym, który stanowi własność Gminy Miasto Świnoujście.

1. Prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze budowlanym wymaga uzyskania właściwych zgód wymaganych przepisami prawa budowlanego oraz w uzgodnieniu z Wydzierżawiającym.
2. Dzierżawca oświadcza, że prowadzi działalność na własny rachunek i ryzyko i w związku
z tym zobowiązany jest do uzyskania wszelkich innych zgód przewidzianych przepisami prawa.
3. Szkic graficzny określający przedmiot umowy opisany w § 1 stanowi załącznik do niniejszej umowy.

**§ 3**

1. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy i jego stan są mu dokładnie znane i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy mogących ujawnić się w przyszłości .
2. Dzierżawca nie ma prawa przelewać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich ani poddzierżawiać przedmiotu umowy pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
3. Przekazanie przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy, i w związku z tym, od dnia podpisania protokołu przekazania stoiska Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność za utrzymanie przedmiotowego stoiska w prawidłowym stanie technicznym.

**§ 4**

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz, zgodnie z  postępowaniem przetargowym w wysokości:

**.......... m2 x .......... zł netto za 1m² = ........ zł netto + 23 % VAT tj. ......... zł = .......... zł brutto miesięcznie.**

Czynsz płatny miesięcznie **do dnia 10 każdego miesiąca** z góry na konto Urzędu Miasta:

Pekao S.A. w Świnoujściu, nr konta: **95 1240 3914 1111 0010 0965 0933.**

2. W razie zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawca jest zobowiązany zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

3. Wyżej określona stawka miesięczna czynszu dzierżawnego nie podlega obniżce w czasie trwania umowy dzierżawy.

4. Strony zgodnie ustaliły, że czynsz dzierżawny określony w ust. 1 może ulegać corocznie podwyższeniu, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego podwyższenie stawki w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego lub o sumę tych wskaźników, jeżeli w kolejnych po sobie latach opłaty nie zostały zwaloryzowane. Waloryzacja czynszu nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. O wysokości dokonanej zmiany czynszu dzierżawnego Dzierżawca zostanie powiadomiony pisemnie w drodze jednostronnego oświadczenia, najpóźniej w terminie 14 dni przed zmianą tego czynszu dzierżawnego.

5. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT od czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany będzie do płacenia czynszu określonego w ust. 1 zgodnie ze zmienioną stawką bez konieczności zawierania aneksu do niniejszej umowy w tym zakresie.

6. Odmowa akceptacji przez Dzierżawcę wysokości czynszu dzierżawnego stanowić będzie podstawę do wypowiedzenia umowy.

7. Niezależnie od zmian, o których mowa w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnej zmiany wysokości czynszu z przyczyn niezależnych od Wydzierżawiającego, tj. w przypadku powstania nowych lub wzrostu istniejących obciążeń publiczno–prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy – o ich zaistnieniu Wydzierżawiający niezwłocznie powiadomi Dzierżawcę.

**8. Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych informacji/deklaracji dot. podatku od nieruchomości – w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy i płacenia podatku od nieruchomości wg obowiązujących stawek i norm.**

**§ 5**

Niezależnie od czynszu określonego w ustępie 1 § 4 Dzierżawca ponosi opłaty za media związane z korzystaniem ze stoiska handlowego.

**§ 6**

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Utrzymania przedmiotu dzierżawy oraz terenu bezpośrednio przyległego w należytym porządku z zachowaniem wszelkich wymogów dotyczących ochrony środowiska. Usuwania na własny koszt skutków awarii, katastrof budowlanych i innych szkód.
2. Ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy opisanego w § 1 umowy (od odpowiedzialności cywilnej i zdarzeń losowych).
3. Wykonania na własny koszt wszelkich napraw i remontów przedmiotu dzierżawy, w sposób gwarantujący prawidłowy stan techniczny w porozumieniu z Wydzierżawiającym.
4. Racjonalnego wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem określonym w § 2 umowy.
5. W przypadku zmiany adresu zamieszkania Dzierżawca winien ten fakt zgłosić Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni. O ile tego nie uczyni pisma wysyłane pod dotychczasowym adresem będą uważane jako doręczone skutecznie.
6. Posiadania na stoisku aktualnej umowy dzierżawy wraz załącznikiem graficznym.

W przypadku dwukrotnego braku umowy dzierżawy na stoisku podczas kontroli umowa dzierżawy może zostać rozwiązana z zachowaniem dwu tygodniowego okresu wypowiedzenia.

**§ 7**

Wydzierżawiający oświetli teren, w skład którego wchodzi przedmiot niniejszej umowy oraz utrzyma go w czystości.

**§ 8**

Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody pisemnej Wydzierżawiającego.

**§ 9**

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli przedmiotu dzierżawy pod względem jego wykorzystania zgodnie z treścią niniejszej umowy.

**§ 10**

* 1. Niniejsza umowa może być rozwiązana na podstawie porozumienia stron w każdym terminie lub wypowiedziana przez każdą ze Stron z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, bez podania przyczyny.
1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem dwutygodniowego terminu wypowiedzenia, gdy Dzierżawca:

a) zalega z zapłatą czynszu dzierżawnego za okres dwóch miesięcy od upływu terminu płatności,

b) wykorzystuje przedmiot umowy sprzecznie z § 2 niniejszej umowy,

c) nie wykonuje zobowiązań określonych w § 5 i § 6 niniejszej umowy,

d) nie będzie przestrzegać postanowień § 8 niniejszej umowy.

**§ 11**

1. Z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrócenia protokołem zdawczo - odbiorczym Wydzierżawiającemu stoiska wraz z urządzeniami pomiarowymi (licznik prądu, wody) w stanie niepogorszonym. W przypadku nie wywiązania się z powyższych zobowiązań Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do przywrócenia stoiska handlowego do stanu pierwotnego na koszt Dzierżawcy.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, wszystkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy podlegają zatrzymaniu przez Wydzierżawiającego bez konieczności zapłaty za nie Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od dnia rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy dzierżawy.

**§ 12**

1. Wpłacone w postępowaniu przetargowym wadium w kwocie 3.000 zł (słownie: trzy tysiące złotych 00/100) zaliczone zostanie na poczet kaucji, w celu zabezpieczenia płatności wszelkich należności wynikających z umowy dzierżawy a także z tytułu ewentualnego zniszczenia, uszkodzenia bądź uporządkowania przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu bądź rozwiązaniu umowy.

2.Wydzierżawiający może potrącić z kaucji dowolnie wybrane wymagalne wobec Dzierżawcy roszczenia wynikające z niniejszej umowy, bez konieczności wcześniejszego wezwania, składając Dzierżawcy pisemne oświadczenie o potrąceniu. Dzierżawca ma obowiązek uzupełnić kaucję do pierwotne wysokości w terminie 7 dni od daty doręczenia oświadczenia,
o którym wyżej mowa, pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

3. W razie zakończenia obowiązywania umowy kwota kaucji w przypadku braku jej wcześniejszego wykorzystania na zaspokojenie roszczeń Wydzierżawiającego zostanie zwrócona bez waloryzacji Dzierżawcy nie później niż w terminie 14 dni od daty protokolarnego zwrotu przedmiotu umowy, na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę.

**§ 13**

W przypadku gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal zajmuje przedmiot dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystnie ze stoiska, będącego uprzednio przedmiotem dzierżawy. W takiej sytuacji Wydzierżawiający może żądać zapłaty wynagrodzenia w wysokości stawki obowiązującego czynszu
z uwzględnieniem jego zmian stosownie do § 4.

**§ 14**

Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

**§ 15**

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 16**

Umowa niniejsza spisana została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca oraz Wydział Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Świnoujście.

**Wydzierżawiający Dzierżawca**

...................................................... ..........................................

**Zgoda na przetwarzanie danych osobowych**

Ja, niżej podpisana/ny wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w podanym wyżej zakresie przez Prezydent Miasta Świnoujście, ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świnoujście, w celu prowadzenia wszystkich spraw związanych z zawartą umową dzierżawy.

Zapoznałem(-am) się z treścią klauzuli informacyjnej, w tym z informacją o celu i sposobach przetwarzania danych osobowych oraz prawie dostępu do treści swoich danych i prawie ich poprawiania. Klauzula informacyjna znajduje się na stronie internetowej <http://www.swinoujscie.pl/pl/contents/content/37/12846>

……………………….………………….……………

Data, miejsce i podpis osoby wyrażającej zgodę