

UMOWA DZIERŻAWY WEN.6845.1. .2026.RG

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

W dniu maja 2026 roku w Urzędzie Miasta Świnoujścia,
pomiędzy **Skarbem Państwa** reprezentowanym przez:
Prezydenta Miasta Świnoujście Joannę Agatowską,
zwanym w dalszej treści umowy dzierżawy „**Wydzierżawiającym**”

a

..... zam. ul. , legitymującym/-ącą się
dowodem osobistym seria nr, PESEL

zwanym/-ą w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”,

w wyniku przeprowadzonego w dniu 2026 r. przetargu ustnego nieograniczonego, zorganizowanego i ogłoszonego na podstawie Zarządzenia Nr/2026 Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia maja 2026 r. w sprawie ogłoszenia przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w obrębie ewidencyjnym 0015 Karsibór miasto Świnoujście z przeznaczeniem na cele rolne - prowadzenie upraw polowych, łąk i pastwisk, zostaje zawarta umowa dzierżawy o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej, położonej w obrębie ewidencyjnym 0015 Karsibór miasto Świnoujście, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą KW Nr SZ1W/00049625/7, oznaczonej numerem działki:
– 294/5 o powierzchni 1.3267 ha (grunt sklasyfikowany jako ŁIV 0.1945 ha, RV 1.0821, RVI 0.0501 ha).
2. Dla przedmiotowego terenu objętego niniejszą umową, tj. działki nr 294/5 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/226/2007 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 25 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 17 grudnia 2007 r., Nr 126, poz. 2549) posiada zapis, iż działka: stanowi fragment terenu oznaczonego symbolem: **TO.VI B.01** – tereny otwarte oraz 16.VI.KD.D – tereny komunikacji drogowej – teren o szerokości ok. 10 m wyznaczono wzdłuż południowo-zachodniej granicy działek. Ustalenia szczegółowe dla tych terenów zawierają § 112 i § 142 tekstu planu.
3. Teren położony w obszarze Natura 2000 PLB320002 „Delta Świny” oraz Natura 2000 PLH320019 „Wolin i Uznam”.
4. Na działce Skarbu Państwa oznaczonej numerem 294/5 znajduje się infrastruktura wodociągowa wo110 Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. zo.o. z siedzibą w Świnoujściu ul. Kołłątaja 4.
5. Na odcinku ok. 230 m od ulicy Ogrodowej, równoległe do ul. Kanałowej znajduje się słup energetyczny średniego napięcia na trzech betonowych podporach (ok. 40 m od końca działki, słup krańcowy).
6. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem umowy zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu dzierżawy, w tym z posadowieniem na nieruchomości urządzeń infrastruktury technicznej w postaci słupa elektroenergetycznego, infrastruktury wodociągowej wo110 oraz przyjmuje ten stan bez zastrzeżeń. Dzierżawca oświadcza ponadto, iż stan fizyczny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu zawarcia

umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości, w zakresie dopuszczalnym przez obowiązujące przepisy prawa.

7. Działka posiada dostęp do drogi publicznej od strony ul. Kanałowej (odcinek o długości ok. 250 m) i ul. Ogrodowej (odcinek o długości ok. 46 m).

§2

1. Wyzierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość określoną w § 1 , wchodzącą w skład działki numer: **294/5 o powierzchni 1.3267 ha** (grunt sklasyfikowany jako ŁIV 0.1945 ha, RV 1.0821, RVI 0.0501 ha) w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część umowy.
2. Nieruchomość będącą przedmiotem umowy oddaje się w dzierżawę **z przeznaczeniem na cele rolne – prowadzenie upraw polowych, łąk i pastwisk.**

§3

1. Niniejszą umowę strony zawierają na **czas oznaczony 5 lat, tj. od dnia 01 lipca 2026 roku do dnia 01 lipca 2031 roku** zgodnie z Zarządzeniem Nr 208/2025 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 czerwca 2026 roku.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie do dnia 06 lipca 2026 r.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§4

1. Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu niniejszej umowy do użytkowania nieruchomości określonej w § 2 ustęp 1 zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymogami ochrony środowiska oraz utrzymywania w należyтым stanie technicznym i estetycznym na swój koszt, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do racjonalnego wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem określonym w § 2 ustęp 2 umowy i wymogami prawidłowej gospodarki.
3. Wszelkie prace związane z dostosowaniem nieruchomości do celów dzierżawy, Dzierżawca wykona na własny koszt – po uzyskaniu zezwoleń i spełnieniu wymagań innych organów i instytucji.
4. Bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wydzierżawiającego pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.
6. Wydatki poniesione w związku z obowiązkami wynikającymi z dzierżawy nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
7. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich oraz Wydzierżawiającego za wszelkie zaistniałe zdarzenia na dzierżawionej nieruchomości oraz szkody i następstwa wypadków.
8. Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu niniejszej umowy zapewnić bezpieczeństwo na dzierżawionym terenie osób tam przebywających.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich wydatków i opłat związanych z przedmiotem dzierżawy, np. wywóz śmieci i nieczystości. Umowy o dostarczenie

świadczenia związanego z utrzymaniem nieruchomości zostaną zawarte przez Dzierżawcę we własnym zakresie.

10. Dzierżawca zobowiązuje się do nie dokonywania żadnych nakładów na przedmiot dzierżawy ani jego modernizacji bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
11. Korzystanie z terenu nie może naruszać zasad ochrony programu Natura 2000 PLH320019 „Wolin i Uznam” dyrektywy siedliskowej oraz PLB320002 „Delta Świny” dyrektywy ptasiej.
12. Dzierżawca zobowiązuje się do umożliwienia swobodnego dostępu i dojazdu służb technicznych Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. zo. o. w Świnoujściu, jego następców prawnych wraz ze sprzętem, oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi ZWiK posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, w celu eksploatacji, naprawy, konserwacji i kontroli sieci wodociągowej, usuwania awarii, wykonania prac remontowych, modernizacji oraz wymiany, rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń, jak również przyłączenia nowych odbiorców, ograniczoną zakresem wykonania do pasa gruntu o szerokości 3m wzdłuż przebiegu sieci wodociągowej.
13. Dzierżawca zobowiązuje się do uwzględnienia istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej przy wykonywaniu umowy oraz do powstrzymania się od działań mogących naruszyć jej funkcjonowanie lub strefy ochronne wynikające z przepisów szczególnych.
14. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że obecność urządzenia, o którym mowa w §1 ust. 4 i 5, może powodować ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, w tym w szczególności w zakresie nasadzeń oraz prowadzenia określonych prac rolnych.
15. Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić dostęp do urządzeń ich właścicielowi lub operatorowi w zakresie niezbędnym do eksploatacji, konserwacji, napraw lub modernizacji urządzenia.
16. Dzierżawca zrzeka się wobec Wydierżawiającego wszelkich roszczeń, obecnych i przyszłych, związanych z istnieniem urządzenia infrastruktury wymienionych w §1 ust. 4 i 5, w szczególności roszczeń o obniżenie czynszu, odszkodowanie lub zwrot nakładów.

UPRAWNIENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§5

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym jeżeli Dzierżawca wykorzystuje grunt sprzecznie z jego przeznaczeniem i warunkami określonymi umową dzierżawy lub nie wywiązuje się z zobowiązań w niej określonych.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania z płatnością czynszu przez 3 miesiące od upływu terminu płatności.
3. Dzierżawcy nie będzie przysługiwać zwrot nakładów poczynionych na przedmiocie dzierżawy, które to nakłady jeżeli zostaną poniesione przez Dzierżawcę, zostaną zatrzymane przez Wydierżawiającego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy bez obowiązku zapłaty ich równowartości.
4. Koncepcję zagospodarowania dzierżawionego terenu Dzierżawca winien uzgodnić z Wydierżawiającym przed jej wdrożeniem do realizacji.
5. Wydierżawiający nie zezwala na jakąkolwiek zabudowę i lokalizację wszelkich tymczasowych, obiektów rekreacyjnych, handlowych i gastronomicznych.
6. Wszelkie roszczenia związane z posadowieniem lub eksploatacją urządzeń infrastruktury przysługują wydierżawiającemu, o ile strony nie postanowią inaczej.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§6

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić na rzecz Wydierżawiającego czynsz dzierżawny roczny zgodnie z wynikiem postępowania przetargowego, w którym ustalono stawkę czynszu w wysokości zł netto rocznie za 1.3267 ha gruntów rolnych. Czynsz korzysta ze zwolnienia z podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zostaje zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego należnego za bieżący rok obowiązywania umowy.
3. Czynsz dzierżawny płatny jest z góry do dnia **31 marca** każdego roku kalendarzowego na konto dochodów Skarbu Państwa **Bank Pekao S.A. I/O w Świnoujściu 75 1240 3914 1111 0010 0965 1099**
4. **W roku 2026** opłata w wysokości zł netto rocznie obejmuje okres oddo – płatne w terminie do dnia 2026 r., co obliczono w następujący sposób:
..... zł netto rocznie za 1.3267 ha, zł : 12 miesięcy = zł, zł x ... miesiące (.....) = zł - wadium wpłacone w kwocie zł = zł, stąd kwotę **zł należy zapłacić w terminie do dnia 2026 r.** tytułem czynszu dzierżawnego należnego za bieżący rok obowiązywania umowy.
5. **Od roku 2027** opłata w wysokości zł netto rocznie płatne w terminie **do dnia 31 marca**.
6. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT od czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie zobowiązany do płacenia czynszu określonego w ust. 1, zgodnie ze zmienioną stawką, bez konieczności zawierania aneksu do niniejszej umowy w tym zakresie.
7. Dzierżawca nie ma prawa dokonywać potrącenia jakichkolwiek wierzytelności z kwoty czynszu dzierżawnego.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia podatku od nieruchomości według obowiązujących stawek i norm.
9. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w obowiązującej wysokości.
10. Niezależnie od czynszu określonego w ustępie 1 Dzierżawca ponosi koszty za usługi komunalne oraz inne opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości.
11. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz dzierżawny został ustalony z uwzględnieniem stanu faktycznego nieruchomości, w tym obecności urządzenia infrastruktury wodociągowej i energetycznej oraz związanych z tym ograniczeń.

§7

1. Strony zgodnie ustaliły, że czynsz dzierżawny określony w § 6 może ulegać corocznie podwyższeniu z dniem 1 stycznia każdego roku, 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, przy czym waloryzacja dokonywana jest wyłącznie w przypadku, gdy jej wynik prowadzi do zwiększenia wysokości czynszu, a w przypadku gdy prowadziłaby do jego obniżenia – waloryzacji nie dokonuje się.
2. Zmiana wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ustępie 1 nie wymaga wypowiedzenia umowy i wiążącym dokumentem jest zawiadomienie o wysokości opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego zaś Dzierżawca zostanie powiadomiony pismem najpóźniej w terminie 14 dni przed zmianą czynszu dzierżawnego.

3. Z chwilą zmiany opłat w czasie trwania umowy, wysokość czynszu może ulec zmianie, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia warunków dzierżawy.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§8

1. Niniejsza umowa dzierżawy może być rozwiązana na podstawie porozumienia stron w każdym terminie lub wypowiedziana przez Wyzierżawiającego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy nastąpi istotna zmiana okoliczności (stanu prawnego lub faktycznego) powodująca, że wykonanie umowy nie będzie leżeć w interesie publicznym, a w szczególności:
 - zmiana stanu prawnego w znacznym stopniu utrudni lub uniemożliwi wykonywanie niniejszej umowy lub spowoduje, że jej trwanie będzie sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa,
 - na gruncie będącym przedmiotem umowy lub jego sąsiedztwie będą realizowane inwestycje komunalne, których wykonanie nie będzie do pogodzenia z wykorzystaniem przedmiotu umowy do działalności określonej w niniejszej umowie.
2. W przypadku wystąpienia nowych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, niezależnych od Stron i istotnie utrudniających korzystanie z przedmiotu dzierżawy i wykonywanie niniejszej umowy, Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy za porozumieniem Stron.

§9

1. Z chwilą rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrócenia Wyzierżawiającemu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym.
2. Dzierżawcy nie będzie przysługiwać zwrot nakładów poczynionych na przedmiocie dzierżawy, które to nakłady zostaną zatrzymane przez Wyzierżawiającego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy bez obowiązku zapłaty równowartości.
3. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków powstałych w chwili rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia Wyzierżawiającemu przysługuje prawo do przejęcia istniejących obiektów bez odszkodowania lub dokonania ich rozbiórki na koszt Dzierżawcy.
4. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia wszelkich ruchomości znajdujących się na terenie dzierżawy.

UŻYTKOWANIE ROLNE – ZASADY SZCZEGÓŁOWE

§10

1. Na przedmiocie dzierżawy dopuszcza się wyłącznie: produkcję roślinną (uprawa zbóż, roślin pastewnych, okopowych, warzyw oraz traw na gruntach ornym) oraz użytkowanie łąkowe (koszenie, wypas zwierząt hodowlanych), zgodnie z przeznaczeniem w MPZP jako tereny otwarte (ŁIV, RV, RVI). Zmiana kierunku użytkowania rolniczego wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić działalność rolniczą zgodnie z zasadami dobrej kultury rolnej i wymogami ochrony środowiska.
3. W przypadku dzierżawy na cele koszenia Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania koszenia co najmniej raz w roku.

4. Dzierżawcy zabrania się na przedmiocie dzierżawy składowania odpadów, wypalania roślinności, ściernisk, traw oraz pozostałości poźniwnych lub innego działania grożącego bezpośrednią szkodą dla środowiska
5. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego za każdy stwierdzony przypadek: wypalania roślinności, nielegalnego składowania odpadów na nieruchomości. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

§11

Dzierżawca po podpisaniu umowy dzierżawy zobowiązany jest do złożenia w terminie 14 dni deklaracji podatkowej w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta w Świnoujściu.

§12

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla: Dzierżawcy, jednym dla Wydierżawiającego.

Dzierżawca

Wydierżawiający

.....

.....

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.swinoujście.pl/pl/contents/content/37/12846>

.....
Data, miejsce i podpis osoby wyrażającej zgodę