

UMOWA DZIERŻAWY nr (projekt)

zawarta w dniu 2026 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 12 sierpnia 2026r., o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę stoisko **nr 5 lub 21** o powierzchni **24,50 m²** o wymiarach 3,50m x 7m każde, położone w Świnoujściu na targowisku miejskim przy ul. Kołłątaja 4a, Zielony Rynek „Pod Zegarem”, (część działki gruntu nr 507, obręb 0008) – zgodnie z załącznikiem graficznym.
2. Umowa dzierżawy zawarta na **czas nieoznaczony**, począwszy **od dnia 01 września 2026 r.**

§ 2

1. Dzierżawione stoisko jest przeznaczone wyłącznie na: **działalność handlową**.
2. Prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze budowlanym wymaga uzyskania właściwych zgód wymaganych przepisami prawa budowlanego oraz w uzgodnieniu z Wydierżawiającym (Zarządcą Targowiska).
3. 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

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 i w związku z tym, od dnia podpisania protokołu przekazania stoiska Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność za utrzymanie przedmiotowego stoiska w prawidłowym stanie technicznym.
4. Niezależnie od pozostałych uprawnień przewidzianych niniejszą umową, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy zapłaty kary umownej (art. 483 k.c.):
 - a) w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto obowiązującego w dniu stwierdzenia naruszenia - za każdy stwierdzony przypadek wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 umowy,
 - b) w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto - za każdy stwierdzony przypadek naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu (przelewanie uprawnień na osobę trzecią lub poddzierżawienie przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego),
 - c) w wysokości 1/30 jednomiesięcznego czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w § 11 ust. 3.Zapłata kary umownej, o której mowa w niniejszym ustępie, nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej, na zasadach ogólnych.

§ 4

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

24,50 m² x zł netto za 1m² = zł netto + podatek VAT (w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury) 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** lub na wskazany przez Wydierżawiającego indywidualny rachunek bankowy.

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. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość zmiany czynszu w przypadku wzrostu wskaźnika cen czynsz dzierżawny waloryzowany jest corocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, publikowany w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Waloryzacja stosowana jest wyłącznie w przypadku, gdy wskaźnik jest wyższy od 100 (inflacja). Waloryzacja czynszu nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. O wysokości dokonanej zmiany Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie z wyprzedzeniem co najmniej 14 dni przed terminem płatności zmienionego czynszu. Zmieniony czynsz obowiązuje nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia doręczenia pisma z oświadczeniem Wydierżawiającego.

5. W razie braku zgody Dzierżawcy na stawkę czynszu określoną w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 4, czynsz pozostaje na dotychczasowym poziomie, a Wydierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Ustala się, że oświadczenie Dzierżawcy o braku zgody na nową stawkę czynszu musi być złożone na piśmie pod rygorem nieważności i wpłynąć do Wydierżawiającego w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania oświadczenia, o którym mowa w ust. 4.

6. Niezależnie od zmian o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnej zmiany wysokości czynszu z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego, tj. w przypadku powstania nowych lub wzrostu istniejących obciążeń publiczno - prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy. O ich zaistnieniu Wydierżawiający niezwłocznie powiadomi Dzierżawcę wskazując przyczyny zmiany oraz nową wysokość czynszu.

7. Zmiana wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 4 i 6 nie wymaga wypowiedzenia umowy dzierżawy i wiążącym dokumentem jest Zawiadomienie o zmianie wysokości czynszu dzierżawnego lub inne równoważne oświadczenie.

8. Dzierżawca nie ma prawa potrącać jakichkolwiek własnych wierzytelności z kwoty czynszu dzierżawnego.

9. 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. Przestrzegania Regulaminu Targowiska położonego przy ul. Kołłątaja w Świnoujściu, określonego Uchwałą Nr LIX/474/2022 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 lutego 2022r.

2. Utrzymania przedmiotu dzierżawy oraz terenu bezpośrednio przyległego w należyтым porządku.

3. Ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy opisanego w § 1 umowy (od odpowiedzialności cywilnej i zdarzeń losowych).

4. Wykonania na własny koszt wszelkich napraw i remontów przedmiotu dzierżawy, w sposób gwarantujący prawidłowy stan techniczny w porozumieniu z Wydierżawiającym.

5. Racjonalnego wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem określonym w § 2 umowy.

6. W przypadku zmiany adresu zamieszkania bądź siedziby firmy Dzierżawca winien ten fakt zgłosić Wydierżawiającemu w terminie 14 dni. O ile tego nie uczyni pisma wysyłane pod dotychczasowym adresem będą uważane jako doręczone skutecznie.

§ 7

Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego.

§ 9

Wydierżawiającemu 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.

2. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającemu stoiska wraz z urządzeniami pomiarowymi (licznik prądu, wody) w stanie nie pogorszonym. W przypadku nie wywiązania się z powyższych zobowiązań Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego 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. W celu zabezpieczenia należytej realizacji obowiązków umownych, w tym w szczególności obowiązku zapłaty czynszu, kary umownej, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy oraz obowiązku naprawienia szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy z winy Dzierżawcy, **Dzierżawca dokona na rachunek bankowy Wydierżawiającego o nr 27 1240 3914 1111 0010 0965 1187, w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed dniem protokolarnego przekazania stoiska, wpłaty kaucji pieniężnej w wysokości trzykrotnej stawki brutto miesięcznego czynszu.**

2. Dzierżawca wyraża zgodę na bezpośrednie potrącenie przez Wydierżawiającego z kaucji, o której mowa w ust. 1 wymagalnych należności powstałych w związku z niniejszą umową.

3. Wydierżawiający jest również uprawniony do zatrzymania kaucji na zaspokojenie swoich roszczeń powstałych w związku z wygaśnięciem lub rozwiązaniem niniejszej umowy.

4. Kwota kaucji niewykorzystana przez Wydierżawiającego w sposób wskazany w ust. 2 zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 30 dni od dnia zakończenia umowy i protokolarnego zwrócenia przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 11 ust. 1 niniejszej umowy.

5. W przypadku dokonania przez Wydierżawiającego potrącenia całości lub części kaucji jeszcze przed zakończeniem umowy, Dzierżawca jest zobowiązany dokonać - na wezwanie Wydierżawiającego oraz we wskazanym przez Wydierżawiającego terminie - uzupełnienia kaucji do wysokości wskazanej w ust. 1 - pod rygorem rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

§ 13

W przypadku gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal zajmuje przedmiot dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ze stoiska, będącego uprzednio przedmiotem dzierżawy. W takiej sytuacji Wydierżawiający 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.

Wydierżawiający

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

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