

UMOWA DZIERŻAWY Nr

Zawarta w dniu 2026 r. pomiędzy **Gminą Miasto Świnoujście**, reprezentowaną przez Arkadiusza Mazepę - Zastępcę Prezydenta Miasta Świnoujście, działającego na podstawie upoważnienia WO-KP.0052.134.2024 z dnia 15 maja 2024 r., udzielonego przez Prezydenta Świnoujście mgr Joannę Agatowską, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

Panią/Panemzamieszkałym
PESELlegitymujący się dowodem osobistym o nr,
zwanym dalej „Dzierżawcą”, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy w dzierżawę lokal niemieszkalny będący przedmiotem odrębnej własności o powierzchni użytkowej **16,80 m²**, stanowiący własność Gminy Miasto Świnoujście. Garaż położony jest w Świnoujściu przy ul. Staszica, część działki nr 186, obr. 0008 (użytek B), a Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz na warunkach określonych niniejszą umową.
2. Położenie przedmiotu dzierżawy określa załącznik graficzny do niniejszej umowy.
3. Dzierżawiona nieruchomość przeznaczona jest wyłącznie na korzystanie z położonego na niej garażu zgodnie z przeznaczeniem (przechowywanie pojazdów oraz innego mienia Dzierżawcy).
4. Przekazanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 zostanie potwierdzone protokołem zdawczo - odbiorczym, podpisanym w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu dzierżawy i zrzeka się w związku z tym wszelkich roszczeń z tytułu wad faktycznych i prawnych, w tym mogących ujawnić się w przyszłości.

§ 2

1. Dzierżawcy nie przysługuje prawo:
 - 1) przeniesienia uprawnień wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie,
 - 2) poddzierżawienia lub użyczenia przedmiotu dzierżawy,
 - 3) zmiany przeznaczenia dzierżawionej nieruchomości.
2. Naruszenie zakazów wskazanych w ust. 1 uprawnia Wydierżawiającego do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia.
3. Prowadzenie przez Dzierżawcę na nieruchomości wskazanej w § 1 jakichkolwiek prac o charakterze budowlanym wymaga uzyskania właściwych zgód przewidzianych przepisami prawa budowlanego oraz zgody Wydierżawiającego.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny ustalony na podstawie przeprowadzonego postępowania przetargowego, w wysokości:
16,80 m² xzł netto za 1 m² = zł netto + 23% VAT = zł brutto miesięcznie.
Czynsz płatny jest miesięcznie z góry, do dnia 10 – go każdego miesiąca, na konto Urzędu Miasta: Pekao S.A. w Świnoujściu nr **95 1240 3914 1111 0010 0965 0933** lub wskazany przez Gminę indywidualny rachunek bankowy.

2. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT należnego od czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany będzie do płacenia czynszu określonego w ust. 1 zgodnie ze zmienioną stawką podatku bez konieczności zawierania aneksu do niniejszej umowy w tym zakresie.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość zmiany czynszu w przypadku wzrostu cen czynsz dzierżawny może być corocznie waloryzowany w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres pierwszych trzech kwartałów roku poprzedniego publikowanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja czynszu nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. O wysokości dokonanej zmiany Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie. W takim przypadku Wydierżawiający jest uprawniony do zmiany czynszu w drodze jednostronnego pisemnego oświadczenia, przy czym zmieniony czynsz obowiązywać będzie 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. 5.
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.

§ 4

Dzierżawca zobowiązany jest do zgłoszenia w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy i do jego opłacania według obowiązujących stawek.

§ 5

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, najpóźniej dzień przed wydaniem przedmiotu dzierżawy, 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 wykonania przez Dzierżawcę obowiązku wskazanego w § 12 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

§ 6

Wydierżawiający nie zapewnia Dzierżawcy dostępu do mediów tj. prądu, gazu, wody i innych związanych z dzierżawionym gruntem. Dzierżawca, jeżeli uzna to za niezbędne, może na własny koszt zorganizować ich doprowadzenie i użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 7

1. Dzierżawcy zobowiązani są do:
 - a) utrzymania czystości i porządku na terenie będącym przedmiotem dzierżawy, ze szczególnym z zachowaniem wymogów ochrony środowiska,
 - b) usuwania z nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy odpadów i nieczystości oraz w razie konieczności zorganizowania na własny koszt odbioru odpadów i usunięcia nieczystości przez odpowiedni, uprawniony podmiot,
 - c) utrzymania garażu znajdującego się na dzierżawionym terenie w należytym stanie technicznym i porządkowym i wykonywania w tym celu na własny koszt napraw i innych niezbędnych czynności,
 - d) korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki oraz z celem określonym w § 1 ust. 3 umowy,
 - e) wykonywania innych obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym w szczególności prawa budowlanego, ochrony środowiska i ppoż.,
 - f) ponoszenia w całości kosztów utrzymania, bieżących napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności budynku garażu, przy czym Wydierżawiający nie jest zobowiązany do dokonywania jakichkolwiek napraw, remontów ani modernizacji,
 - g) uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego na remonty lub modernizacje wykraczające poza zwykłe utrzymanie, przy czym koszty tych prac ponoszą Dzierżawcy,
 - h) do zawarcia umowy ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość odtworzeniowa przedmiotu dzierżawy, w terminie 14 dni od dnia wydania przedmiotu dzierżawy, oraz do jej odnawiania przez cały okres trwania umowy, bez przerw w ochronie ubezpieczeniowej. Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu kopii polisy lub innego dokumentu potwierdzającego ochronę ubezpieczeniową w terminie 7 dni od zawarcia lub odnowienia umowy ubezpieczenia, a na żądanie Wydierżawiającego — niezwłocznie w każdym czasie. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku Wydierżawiający jest uprawniony do zawarcia ubezpieczenia na koszt Dzierżawcy.
2. Dzierżawca zrzeka się wobec Wydierżawiającego wszelkich roszczeń dotyczących zdarzeń i obowiązków wskazanych w ust 1.
3. Wydatki poniesione przez Dzierżawcę w związku z wykonywaniem obowiązków określonych w niniejszym paragrafie nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
- 4. W przypadku niewywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązków wskazanych w ust. 1, Wydierżawiającemu - niezależnie od uprawnienia przewidzianego w § 11 ust. 1 – przysługuje prawo nałożenia na Dzierżawcę kary umownej w wysokości ½ stawki brutto miesięcznego czynszu**

dzierżawnego. Łączna wysokość kar z tego tytułu nie może przekroczyć kwoty w wysokości trzykrotnej stawki brutto miesięcznego czynszu.

§ 8

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli dzierżawionego terenu pod względem jego wykorzystania zgodnie z treścią niniejszej umowy.

§ 9

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, z mocą obowiązywania od dnia 17 sierpnia 2026 r.

§ 10

Poza innymi przypadkami wskazanymi w niniejszej umowie, umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na podstawie porozumienia Stron lub w drodze wypowiedzenia dokonanego przez każdą ze Stron z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia bez podania przyczyny.

§ 11

1. Jeżeli Dzierżawca wykorzystuje nieruchomość sprzecznie z jej przeznaczeniem lub warunkami określonymi niniejszą umową, albo nie wywiązuje się z innych zobowiązań wynikających z umowy, Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę na piśmie do zaprzestania naruszeń i wyznaczy dodatkowy 14-dniowy termin na ich usunięcie. Po jego bezskutecznym upływie Wydzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia.
2. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z płatnością czynszu za trzy pełne okresy płatności, Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do uregulowania zaległości, wyznaczając dodatkowy 14-dniowy termin do zapłaty. Po jego bezskutecznym upływie Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę dzierżawy z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia.

§ 12

1. Z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z przeznaczenia wskazanego w § 1 ust. 3 niniejszej umowy i w stanie uprzątniętym - w terminie 14 dni od daty zakończenia umowy. Przekazanie Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo - odbiorczym, podpisanym przez obie Strony umowy. W przypadku niestawienia się Dzierżawcy w wyznaczonym przez Wydzierżawiającego terminie lub odmowy podpisania protokołu, Wydzierżawiający jest uprawniony do jednostronnego podpisania protokołu potwierdzającego ww. okoliczności.
2. Przez „stan uprzątnięty” strony rozumieją wydanie nieruchomości wolnej od:
 - a) znajdujących się na dzierżawionym terenie rzeczy ruchomych, instalacji, urządzeń i innych elementów wyposażenia należących do Dzierżawcy lub osób trzecich,
 - b) odpadów, śmieci, gruzu, materiałów budowlanych i innych zbędnych przedmiotów,
 - c) przeszkód uniemożliwiających lub utrudniających dalsze korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.
3. Jeżeli Dzierżawca nie wywiąże się z obowiązku zwrotu nieruchomości w stanie określonym w ust. 1 - 2, Wydzierżawiający ma prawo dokonać niezbędnych czynności porządkowych i naprawczych na ryzyko i koszt Dzierżawcy. W szczególności, Wydzierżawiający może elementy wskazane w ust. 2 lit a) - c) uprzątnąć i zutylizować na koszt Dzierżawcy bądź sprzedać w jego imieniu i na jego rzecz na dowolnie ustalonych warunkach. Dzierżawca niniejszym udziela nieodwołalnego pełnomocnictwa Wydzierżawiającemu do dokonania tych czynności.

§ 13

1. Dzierżawcy nie będzie przysługiwać zwrot nakładów poczynionych na przedmiocie dzierżawy, które to nakłady zostaną zatrzymane przez Wydierżawiającego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy bez obowiązku zapłaty Dzierżawcy ich równowartości.

§ 14

W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca, przy uwzględnieniu zapisu § 12 ust. 1 nadal zajmuje przedmiot dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu, będącego uprzednio przedmiotem dzierżawy. W takiej sytuacji Wydierżawiający może żądać zapłaty wynagrodzenia w wysokości stawki obowiązującego czynszu z uwzględnieniem jego zmian stosownie do postanowień § 4. Przez zajmowanie przedmiotu dzierżawy należy rozumieć okres aż do spisania protokołu zdawczo - odbiorczego z czynności jego faktycznego przekazania lub przekazanie zajmowanego terenu Wydierżawiającemu przez uprawniony organ w trybie określonym w obowiązującym prawie.

§ 15

Jeżeli wysokość kar umownych zastrzeżonych i pobranych przez Wydierżawiającego nie pokryje w całości szkód powstałych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez Dzierżawcę obowiązków przewidzianych niniejszą umową, Wydierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 16

Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

W przypadku zmiany adresu zamieszkania Dzierżawca zobowiązany jest poinformować o tym niezwłocznie Wydierżawiającego. W przypadku niedochowania tego obowiązku wszelkie pisma wysyłane na dotychczasowy adres Dzierżawcy będą uważane za skutecznie doręczone.

§ 19

Umowa niniejsza spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach dla każdej ze Stron.

.....
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 <https://bip.um.swinoujscie.pl/arttykul/1387/25728/klauzula-informacyjna-o-przetwarzaniu-danych-osobowych>.

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