

UMOWA DZIERŻAWY NR

Zawarta w dniu2025 r. pomiędzy:

Gminą Miasto Świnoujście, ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świnoujście, reprezentowaną przez
Prezydenta Miasta Świnoujście,
zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

Panem/ Panią

prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:

PESEL; NIP ; REGON:

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

w wyniku przeprowadzenia ustnego przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości
stanowiącej własność Gminy Miasto Świnoujście, o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość o łącznej powierzchni 5103 m², tj. działka oznaczona numerem 157 w obrębie ewidencyjnym 0002 Miasta Świnoujście, KW nr SZ1W/00016396/2, użytek Bi, zgodnie z załącznikiem graficznym, **na czas określony tj. 3 lata, od dnia 14 listopada 2025 r. do dnia 14 listopada 2028 r.**
2. Wskazana nieruchomość położona jest na terenie obszaru strefy uzdrowskiej B – ustalonego Statutem Uzdrowiska Świnoujścia, uchwalonym dnia 26 lutego 2009r. Uchwałą Nr LI/411/2009 Rady Miasta Świnoujścia (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009r. Nr 15 poz. 627).
3. Dzierżawiony teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Do czasu uchwalenia planu teren może być wykorzystywany na cele rekreacyjno-sportowe zgodnie z niniejszą umową.
5. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu przekazania, podpisanego przez obie strony.

§ 2

1. Dzierżawiony teren przeznaczony jest wyłącznie na cele rekreacyjno – sportowe (lokalizację i eksploatację parku linowego). Dzierżawca zobowiązuje się do zagospodarowania terenu zgodnie z powyższym przeznaczeniem, w tym do montażu urządzeń i infrastruktury parku linowego na własny koszt, w sposób nienaruszający walorów przyrodniczych i krajobrazowych nieruchomości.
2. Prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze budowlanym w tym lokalizacja obiektu budowlanego na dzierżawionym gruncie wymaga uzyskania właściwych wymaganych prawem zgód oraz zachowania procedur wynikających z prawa budowlanego.
3. Wydzierżawiający nie wyraża zgody na wykonanie na wydzierżawianym terenie stałych obiektów budowlanych.
4. Strony zgodnie oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy ma na celu umożliwienie prowadzenia działalności rekreacyjno-sportowej do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 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 oraz oświadcza, że prowadzi działalność na własny rachunek i ryzyko, w związku z czym zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód przewidzianych przepisami prawa.

2. Dzierżawca nie ma prawa przelewać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, poddzierżawiać przedmiotu umowy, przekazywać do korzystania na innej podstawie oraz zmieniać przeznaczenia dzierżawionego gruntu pod rygorem wypowiedzenia umowy przez Wydzierżawiającego w trybie natychmiastowym.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydzierżawiającemu czynsz zgodnie z wynikami postępowania przetargowego w wysokości:

- 1) w miesiącach V–X: zł netto/m² + VAT,

- 2) w miesiącach I–IV oraz XI–XII: 50% stawki wskazanej w ppkt 1) + VAT.

Czynsz jest płatny miesięcznie do dnia 10 każdego miesiąca z góry na konto Urzędu Miasta: Pekao S.A., Świnoujście, Nr 95 1240 3914 1111 0010 0965 0933 lub na wskazany przez Gminę indywidualny rachunek bankowy.

Czynsz za okres od 14.11.2025 r. do 30.11.2025 r. w wysokości jest płatny w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy na konto Urzędu Miasta:

Pekao S.A., Świnoujście, Nr 95 1240 3914 1111 0010 0965 0933 lub na wskazany przez Gminę indywidualny rachunek bankowy.

2. W razie uchybienia terminowi płatności czynszu dzierżawnego, Dzierżawcę obciążać będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. 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.
4. Strony ustalają, że czynsz za dzierżawę określony w ust. 1 niniejszej umowy może być waloryzowany raz w roku według średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, 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. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2026 r. w oparciu o wskaźnik za 2025 r.
5. Niezależnie od zmian, o których mowa w ust. 4 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.
6. Zmiana wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 4 nie wymaga wypowiedzenia umowy dzierżawy i wiążącym dokumentem jest Zawiadomienie o wysokości czynszu dzierżawnego lub inne równoważne oświadczenie.
7. Dzierżawca nie ma prawa dokonywać potrącenia jakichkolwiek wierzytelności z kwoty czynszu dzierżawnego.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Świnoujście informacji dot. podatku od nieruchomości – w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy dzierżawy oraz płacenia podatku od nieruchomości według obowiązujących stawek i norm.
9. Niezależnie od czynszu określonego w ustępie 1 Dzierżawca ponosi koszty za usługi komunalne oraz inne opłaty związane z korzystaniem z gruntu.

§5

1. W celu zabezpieczenia płatności wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy, a także z tytułu ewentualnego zniszczenia, uszkodzenia itp. przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zapłacił Wydzierżawiającemu nieoprocентовaną kaucję w wysokości 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych) przed wydaniem przedmiotu dzierżawy.
2. Kaucja może zostać wykorzystana przez Wydzierżawiającego na pokrycie należności z tytułu czynszu, odsetek, kar umownych, kosztów naprawy szkód, rekultywacji terenu lub innych roszczeń powstałych w związku z wykonaniem niniejszej umowy.
3. Kaucja zostanie wpłacona przez Dzierżawcę na konto lub w kasie Wydzierżawiającego nie później niż na jeden dzień przed protokolarnym przekazaniem przedmiotu dzierżawy- liczy się data uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego. Brak wpłaty kaucji w określonym powyżej terminie upoważnia Wydzierżawiającego do wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.
4. 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 pierwotnej wysokości w terminie 7 dni od daty doręczenia oświadczenia, o którym wyżej mowa, pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.
5. W razie zakończenia obowiązywania umowy kwota kaucji w przypadku braku jej wcześniejszego wykorzystania na zaspokojenie roszczeń Wydzierżawiającego zostanie zwrócona bez waloryzacji Dzierżawcy w terminie 7 dni od dnia wydania przedmiotu dzierżawy, na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę.
6. Kaucja nie podlega zaliczeniu na poczet bieżącego czynszu.

§ 6

1. Wydzierżawiający nie zapewnia dostępu do mediów tj. prąd, gaz, woda i innych związanych z dzierżawionym gruntem.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania czystości i porządku na dzierżawionym terenie oraz do zapewnienia regularnego wywozu odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności. W związku z powyższym Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z odbiorem, transportem i utylizacją odpadów.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umowy z uprawnionym podmiotem zajmującym się gospodarką odpadami oraz do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa w zakresie segregacji i utylizacji odpadów.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do bieżącego utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym sprzętu i urządzeń zlokalizowanych na wydzierżawionym terenie oraz jego napraw wynikających z jego eksploatacją.
5. Dzierżawca zobowiązany do zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom terenu.
6. Wydzierżawiający oraz osoba przez niego upoważniona jest uprawniony, w terminach uprzednio ustalonych z Dzierżawcą, do dokonywania kontroli terenu, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
7. Dzierżawca uprawniony jest do umieszczenia na terenie przedmiotu dzierżawy tablic reklamowych i informacyjnych dotyczących jego działalności, w granicach określonych przepisami prawa, po uprzednim pisemnym uzgodnieniu ich lokalizacji i parametrów z Wydzierżawiającym. Koszty umieszczenia tych tablic jak również wszelkie inne koszty związane z ich utrzymaniem obciążać będą Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązany jest usunąć je najpóźniej w terminie wygaśnięcia/rozwiązania umowy dzierżawy Wydzierżawiającemu. Nie usunięcie tablic w określonym terminie skutować może ich usunięciem przez Wydzierżawiającego na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez obowiązku wcześniejszego uzyskiwania upoważnienia sądu w tym zakresie.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu dzierżawy oraz terenu przyległego w należytych stanie technicznym i porządku, z zachowaniem wszelkich wymogów BHP, ochrony przeciwpożarowej i przepisów prawa miejscowego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zastosowania technologii montażu urządzeń chroniących drzewa przed uszkodzeniem. W przypadku konieczności usunięcia roślinności lub drzew objętych ochroną, Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania zgody właściwego organu administracji publicznej.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do bieżącej pielęgnacji zieleni, w szczególności drzew i krzewów, zgodnie z zasadami sztuki ogrodniczej oraz do uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na wszelkie zabiegi pielęgnacyjne ingerujące w koronę, pień lub system korzeniowy drzew.
4. Wydatki poniesione przez Dzierżawcę w związku z wykonywaniem obowiązków, o których mowa w niniejszym paragrafie, nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w drzewostanie i roślinności na terenie dzierżawy. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub zniszczenia drzew, rosnących na przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości trzykrotnej wartości odtworzeniowej drzewa. Wartość odtworzeniowa drzewa lub krzewu będzie ustalana według zasad określonych w przepisach prawa regulujących wysokość i sposób ustalania opłat za usunięcie drzew i krzewów, obowiązujących w dniu naliczenia kary.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania w mocy przez cały okres trwania umowy polisu ubezpieczenia:
 - a) od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej na dzierżawionym terenie działalności gospodarczej, w tym za szkody wyrządzone osobom trzecim, środowisku oraz mieniu oraz ubezpieczenie od następstw nieszczęśliwych wypadków za szkody związane z prowadzoną przez dzierżawcę na dzierżawionym terenie działalnością gospodarczą, na kwotę nie niższą niż 500 000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100)
 - b) majątkowego – obejmującego urządzenia i infrastrukturę parku linowego, na kwotę nie niższą niż wartość rynkowa ww. urządzeń i infrastruktury.
7. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na terenie dzierżawy związane z prowadzoną działalnością, wypadki oraz działania osób zatrudnionych lub współpracujących przy prowadzeniu działalności.
8. Za kary nałożone na Wydierżawiającego będącego następstwem działalności Dzierżawcy będzie odpowiedzialny Dzierżawca. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu tytułem kary umownej równowartości kar, mandatów, grzywien, odszkodowań i innych należności jakie ewentualnie obciążą Wydierżawiającego na skutek działań Dzierżawcy, co nie wyklucza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia dalszych odszkodowań na zasadach ogólnych.
9. Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu nie później niż na jeden dzień przed protokolarnym przekazaniem przedmiotu dzierżawy poświadczony za zgodność z oryginałem dokumenty potwierdzające posiadanie ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 6. W razie wygaśnięcia ubezpieczenia w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu w terminie nie dłuższym niż 7 dni od terminu wygaśnięcia dokumenty potwierdzające jego przedłużenie do końca trwania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Brak przedłożenia ww. dokumentów w terminie upoważnia Wydierżawiającego do wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

§ 8

1. Przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac związanych z montażem urządzeń lub zagospodarowaniem terenu, Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania – na własny koszt i w uzgodnieniu z Wydierżawiającym – inwentaryzacji dendrologicznej i przyrodniczej terenu, obejmującej opis gatunkowy, ilościowy i zdrowotny drzewostanu oraz zieleni niskiej.

2. Egzemplarz inwentaryzacji, o której mowa w ust. 1, zostanie przekazany Wydierżawiającemu niezwłocznie po jej wykonaniu.
3. Po zakończeniu okresu dzierżawy lub rozwiązaniu umowy, Wydierżawiający dokona odbioru terenu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, porównującego stan faktyczny z inwentaryzacją początkową, o której mowa w ust. 1.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń, zniszczeń lub zaniedbań w drzewostanie lub roślinności, Dzierżawca zobowiązany jest do ich naprawienia, odtworzenia lub pokrycia kosztów rekultywacji w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca oświadcza, że widział przedmiot dzierżawy i stwierdza, że nadaje się on do wykorzystania zgodnie z niniejszą umową oraz, że znany jest mu stan zagospodarowania terenu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń, a ponadto zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym.

§ 9

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

§ 10

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzania kontroli dzierżawionego terenu w każdym czasie, pod względem jego wykorzystania zgodnie z treścią niniejszej umowy, w tym w zakresie ochrony drzewostanu, utrzymania czystości i stanu technicznego urządzeń.
2. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub naruszeń warunków umowy, Wydierżawiający może wyznaczyć termin, nie krótszy niż 5 dni, na ich usunięcie.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 11

Niniejsza umowa może być rozwiązana na podstawie porozumienia stron w każdym terminie lub wypowiedzenia przez Wydierżawiającego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy nastąpi istotna zmiana okoliczności (stanu prawnego lub faktycznego) powodująca, że wykonywanie umowy nie będzie leżało w interesie publicznym, a w szczególności :

- a) zmiana stanu prawnego w znacznym stopniu utrudni lub uniemożliwi wykonywanie niniejszej umowy, lub spowoduje, że jej trwanie będzie sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa,
- b) na gruncie będącym przedmiotem niniejszej umowy, lub w jego sąsiedztwie będą realizowane inwestycje komunalne, których wykonanie nie będzie do pogodzenia z wykorzystywaniem przedmiotu umowy do działalności określonej w niniejszej umowie.

§ 12

1. Z zastrzeżeniem postanowień umowy, jeżeli Dzierżawca wykorzystuje przedmiot dzierżawy sprzecznie z jego przeznaczeniem lub warunkami określonymi umową lub nie wywiązuje się z zobowiązań w niej określonych. Wydierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu do usunięcia naruszeń.
2. W przypadku zalegania z płatnością czynszu za trzy pełne okresy płatności, Wydierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu do uregulowania zaległości.

§ 13

1. W przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy na skutek upływu czasu na jaki została zawarta, rozwiązania jej, wypowiedzenia, Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów (ulepszeń). Powyższe dotyczy wszelkich nakładów. Wydierżawiający wedle wyboru będzie mógł zatrzymać nakłady, bez obowiązku zwrotu ich wartości lub zobowiązać Dzierżawcę do przywrócenia stanu przedmiotu dzierżawy z chwili zawarcia umowy dzierżawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy określając zakres w jakim stan poprzedni miałyby zostać przywrócony. W przypadku nie przywrócenia przez Dzierżawcę w zakresie określonym przez Wydierżawiającego stanu z chwili zawarcia umowy, Wydierżawiający będzie miał prawo tego dokonać na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy następuje na podstawie protokołu odbioru sporządzonego przez strony, obejmującego ocenę stanu technicznego, porządkowego i przyrodniczego terenu.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń drzewostanu, roślinności lub innych elementów przyrodniczych, Wydierżawiający ma prawo potrącić należne kary umowne lub odszkodowanie z kaucji, lub dochodzić zwrotu kosztów naprawy lub rekultywacji od Dzierżawcy.
3. Zwrot przez Dzierżawcę nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu przedmiotu dzierżawy. W przypadku niestawiennictwa Dzierżawcy lub odmowy podpisu protokołu zdawczo – odbiorczego Wydierżawiający jest uprawniony do samodzielnego przejęcia posiadania przedmiotu dzierżawy, sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego ze skutkiem dla obu stron a w razie pozostawienia przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy jakiegokolwiek mienia, do jego uprzątnięcia i utylizacji na koszt Dzierżawcy, bądź sprzedaży ruchomości w imieniu i na rzecz Dzierżawcy na warunkach gospodarczo uzasadnionych i ustalonych przez Wydierżawiającego, bez konieczności wcześniejszego uzyskiwania upoważnienia sądu w tym zakresie.

§ 14

W przypadku gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal zajmuje przedmiot dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy. W takiej sytuacji Wydierżawiający może żądać zapłaty wynagrodzenia w wysokości stawki obowiązującego czynszu z uwzględnieniem jego zmian stosownie do § 4.

§ 15

Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

1. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Sądem właściwym do rozpoznawania spraw wynikających z niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy ze względu na miejsc położenia nieruchomości .

§ 17

W przypadku zmiany adresu zamieszkania Dzierżawca winien ten fakt zgłosić Wydierżawiającemu. O ile tego nie uczyni pisma wysyłane pod dotychczasowy adres będą uważane jako doręczone skutecznie.

§ 18

Umowa niniejsza spisana została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden otrzymuje Dzierżawca.

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca