

# UMOWA DZIERŻAWY WEN.6845.1.4.2019.RG

W dniu ..... 2019 roku w Urzędzie Miasta Świnoujścia,  
pomiędzy:

**Prezydentem Miasta Świnoujście Januszem Żmurkiewiczem,**  
działającym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa  
zwanym w dalszej treści umowy dzierżawy „Wydzierżawiającym”

a

Spółką: **Tramwaje Szczecińskie Sp. zo.o.,** ul. Klonowica 5, 71-241 Szczecin  
KRS: 0000323711....., reprezentowaną przez:

.....  
.....  
zwaną w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”,  
zostaje zawarta umowa dzierżawy o następującej treści:

## PRZEDMIOT UMOWY

### §1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w obrębie ewidencyjnym 0002 miasta Świnoujście, przy ul. Juliusza Słowackiego 7 dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą SZ1W/00005964/5, oznaczonej numerem działki:
  - 91 o powierzchni całkowitej 0,1064 ha,  
grunt sklasyfikowany jako Bi,  
Id budynku: 326301\_1.0001.91.1\_BUD, pow. zabudowy budynku 205 m<sup>2</sup>,  
pow. użytkowa z obmiaru 475 m<sup>2</sup>.
2. Dla przedmiotowego terenu objętego niniejszą umową tj. działki oznaczonej numerem 91, w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia, obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia, uchwalonego Uchwałą Nr LXIX/559/2010 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 7 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2010 r., Nr 58, poz. 1146) określone jest, iż działka: stanowi fragment terenu oznaczonego symbolem **124 UT**.  
Zgodnie z §12 Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

116.	Ustalenia dla terenu o symbolu	<b>124 UT</b>	- powierzchnia 1,4868 ha	ark. nr 7 ,8
1)	przeznaczenie terenu	a)	usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa uzdrowiskowa pensjonatowa, hotelowa istniejąca,	
		b)	towarzysząca funkcja leczniczo-sanatoryjna i odnowy biologicznej,	
		c)	dopuszcza się lokalizację towarzyszących wbudowanych usług handlu i gastronomii i innych nieuciążliwych	
		d)	Na każdej działce dopuszczalna uzupełniająca funkcja mieszkaniowa właściciela lub użytkownika	

3. Dzierżawca oświadcza, iż stan prawny i fizyczny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu podpisania umowy dzierżawy lub mogących ujawnić się w przeszłości.



## §2

1. Wyzierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość określoną w § 1, wraz z wyposażeniem i urządzeniami związanymi z obiektem, które są w posiadaniu Dzierżawcy, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część umowy.
2. Nieruchomość będącą przedmiotem umowy oddaje się w dzierżawę z **przeznaczeniem na działalność Spółki: Tramwaje Szczecińskie Sp. zo.o. z siedzibą w Szczecinie.**
3. Przedmiotowa nieruchomość jest we władaniu Dzierżawcy.

## §3

1. Niniejszą umowę strony zawierają na czas określony, tj. **od dnia 28 stycznia 2019 r. do dnia 19 kwietnia 2019 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 pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do racjonalnego wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem określonym w § 2 ustęp 1 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. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania prac porządkowych na przedmiotowej nieruchomości.
5. Bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę bez zgody wydzierżawiającego pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.
7. Przez okres trwania umowy Dzierżawcę obciążać będą wszelkie wydatki w związku z obowiązkami wynikającymi z dzierżawy i koszty związane z bieżącym użytkowaniem przedmiotu umowy, które to nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
8. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich oraz Wyzierżawiającego za wszelkie zaistniałe zdarzenia na przedmiotowej nieruchomości oraz szkody i następstwa wypadków.
9. Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu niniejszej umowy zapewnić bezpieczeństwo na dzierżawionym terenie osób tam przebywających.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich wydatków i opłat związanych z przedmiotem dzierżawy, np. wywóz śmieci i nieczystości, energia elektryczna i inne media. Umowy o dostarczanie mediów i inne świadczenia zostaną zawarte przez Dzierżawcę we własnym zakresie z wyłączeniem energii elektrycznej.
11. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia, dochowując należytej staranności, bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, pożary, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.



12. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia książki obiektów budowlanych – zgodnie z właściwymi przepisami w tym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. z 2003 roku Nr 120, poz. 1134z późn. zm.) odnośnie obiektów budowlanych, posadowionych na przedmiocie dzierżawy oraz współpracy w tym zakresie z Wydziałem Eksploatacji i Zarządzania Nieruchomościami tut. urzędu.
13. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia prac konserwacyjno-remontowych przedmiotu dzierżawy oraz dokonania przeglądów wymaganych przepisami prawa.
14. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umów ubezpieczenia mienia przedmiotu dzierżawy (od ognia i innych zdarzeń losowych) oraz od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na przedmiocie dzierżawy i przedłożenia Wydzierżawiającemu kopii zawartej umowy niezwłocznie po podpisaniu umowy.
15. Dzierżawca zobowiązuje się do przedkładania comiesięcznie, na koniec miesiąca, Wydzierżawiającemu kopii faktur lub rachunków za opłaty ponoszone w związku z utrzymaniem i użytkowaniem przedmiotu dzierżawy.

## UPRAWNIENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

### §6

1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym jeżeli Dzierżawca wykorzystuje przedmiot umowy sprzecznie z jego przeznaczeniem i warunkami określonymi umową dzierżawy lub nie wywiązuje się z zobowiązań w niej określonych.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli sposobu korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotowej nieruchomości oraz możliwość wejścia na obiekt z potencjalnym nabywcą nieruchomości.

## CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

### §7

1. Czynsz dzierżawny ustala się na podstawie § 7 Zarządzenia Nr 132/2013 Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 27 lutego 2013 roku zmienionego Zarządzeniem nr 760/2013 z dnia 06.12.2013 r. w sprawie ustalenia stawek opłat z tytułu dzierżawy oraz minimalnych stawek czynszu za najem nieruchomości stanowiącym, iż w indywidualnych wypadkach podyktowanych szczególną sytuacją dzierżawcy, ważnym interesem społecznym lub interesem Miasta, bądź innymi szczególnymi okolicznościami wysokość czynszu dzierżawnego może być ustalona odrębnym zarządzeniem. Stąd na podstawie Zarządzenia Nr ..67.... /2019 z dnia 28. stycznia..... 2019 r. § 2 ustala się czynsz dzierżawny za przedmiotową nieruchomość w wysokości: **8000,00 zł netto rocznie** + podatek VAT w stawce obowiązującej.
  - a) W roku 2019 stawka podatku VAT 23% stąd należność kształtuje się następująco:  
 $8.000,00 \text{ zł} \times 82/365 \text{ dni} = 1797,62 + \text{VAT } 23\% \text{ tj. } 413,45 \text{ zł} = \mathbf{2211,70 \text{ zł brutto}}$  za okres **28.01 – 19.04.2019 r. płatne w terminie do dnia 31 marca 2019 r.**
  - b) Za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 27.01.2019 r. tj. bezumownego zajęcia przedmiotowej nieruchomości, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz wydzierżawiającego należność w wysokości  $8.000,00 \text{ zł} \times 27/365 \text{ dni} = 591,78 + \text{VAT } 23\% \text{ tj. } 136,11 \text{ zł} = \mathbf{727,89 \text{ zł brutto}}$  w terminie do dnia 31 marca 2019 r.
2. 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**
3. Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia podatku od nieruchomości według obowiązujących stawek i norm.

4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
5. Niezależnie od czynszu określonego w ustępie 1 Dzierżawca ponosi koszty za usługi komunalne oraz inne opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości.
6. Opłaty uiszczone przez Spółkę Tramwaje Szczecińskie Sp. zo.o., ul. Klonowica 5, 71-241 Szczecin na poczet należności Miejskiego Zakładu Komunikacyjnego, ul. Klonowica 5, 71-241 Szczecin do dnia 31.12.2018 r. uznaje się za opłaty uiszczone za okres bezumownego zajęcia przedmiotowej zabudowanej nieruchomości.

#### §8

1. Zmiana obowiązującej stawki podatku VAT nie wymaga wypowiedzenia umowy i wiążącym dokumentem jest zawiadomienie o wysokości opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego.

### ROZWIĄZANIE UMOWY

#### §9

Niniejsza umowa dzierżawy może być rozwiązana na podstawie porozumienia stron w każdym terminie lub wypowiedziana przez Wydierżawiającego z zachowaniem miesięcznego 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,

#### §10

1. Z chwilą rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrócenia Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy bez obowiązku zapłaty równowartości.

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### §11

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

#### §12

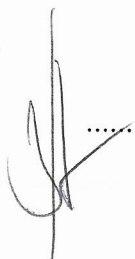
Dzierżawca po podpisaniu umowy dzierżawy zobowiązany jest do złożenia w terminie 14 dni deklaracji podatkowej w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta w Świnoujściu.

#### §13

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

**Dzierżawca**

**Wydierżawiający**



**INSPEKTOR**  
*dr Renata Gajdecka*