UMOWA DZIERŻAWY - wzór

zawarta w dniu ……2026r. w Świnoujściu pomiędzy:

Gmina Miasto Świnoujście, ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świnoujście, NIP 855-15-71-375, Ośrodek Sportu i Rekreacji „Wyspiarz" z siedzibą przy ul. Matejki 22, 72-600 Świnoujście, reprezentowana przez Michała Ruciaka – Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji „Wyspiarz" w Świnoujściu, działającego na podstawie pełnomocnictwa WO-KP.0052.328.2025 z dnia 05 września 2025 r., udzielonego przez Prezydenta Miasta

Świnoujście, zwanym w treści umowy Wydzierżawiającym,
a …….,
zwanym w treści umowy Dzierżawcą, została zawarta umowa o brzmieniu następującym:

§1

Wydzierżawiający oświadcza, że jako zakład budżetowy Gminy Miasto Świnoujście jest zarządcą działki gruntu położonej w Świnoujściu przy ulicy J. Słowackiego 1, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 110/1, obręb 0002.

§2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania część nieruchomości gruntowej opisanej w § 1 , o powierzchni 18 m^2, z przeznaczeniem na usytuowanie jednego punktu handlowo-usługowego w formie kontenera stanowiącego własność Dzierżawcy.
2. Szczegółowe położenie przedmiotu dzierżawy określa szkic graficzny stanowiący załącznik nr 1 do umowy.
3. Kontener, o którym mowa w ust. 1, pozostaje własnością Dzierżawcy i nie stanowi części składowej nieruchomości.

§3

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w następującej wysokości:
   a) za miesiące: styczeń, luty, marzec, październik, listopad i grudzień - kwota netto: ..... zł podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury: ..... zł, tj. kwota brutto: ..... zł;

b) za miesiące: kwiecień, maj, czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień - kwota netto: ..... zł
podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury: ..... zł, tj. kwota brutto: ..... zł.

2. Czynsz płatny jest miesięcznie, za dany miesiąc, na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego, w terminie do ostatniego dnia danego miesiąca, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr 07 1240 3914 1111 0000 3087 6345.
3. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydzierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. W przypadku dokonania przez Dzierżawcę płatności po terminie Wydzierżawiający zaliczy otrzymaną wpłatę w pierwszej kolejności na należności uboczne, w szczególności odsetki i koszty dochodzenia należności, a następnie na należność główną.
6. Strony ustalają, że czynsz dzierżawny podlega corocznej waloryzacji na następujących zasadach:
   a) Wydzierżawiający dokonuje waloryzacji czynszu raz w roku, począwszy od roku następującego po roku zawarcia umowy.
   b) waloryzacja dokonywana jest na podstawie aktualnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
   c) W przypadku ujemnego wskaźnika cen towarów i usług wysokość czynszu pozostaje bez zmian.
   d) Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga zawarcia aneksu do umowy i obowiązuje od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wydzierżawiający zawiadomił Dzierżawcę o dokonanej waloryzacji, chyba że w zawiadomieniu wskazano termin późniejszy.
7. Wydzierżawiający oświadcza, że od dnia 1 kwietnia 2026 r. wystawia i udostępnia faktury za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
8. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że faktury wystawiane za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) są doręczane w sposób i z chwilą wynikający z przepisów prawa, tj. datą doręczenia faktury wystawionej w KSeF jest data nadania jej numeru identyfikacyjnego w tym systemie.
9. Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie korespondencji, związanej z realizacją niniejszej umowy - w tym informacji o waloryzacji czynszu:
   a) drogą elektroniczną na adres e-mail: ……. ,
   b) w formie papierowej na adres: ……..,

c) za pomocą e-doręczeń na adres: ……..

§4

1. Na dzierżawionym terenie Dzierżawca nie może posadowić budowli trwale związanych z gruntem ani wykorzystywać przedmiotu dzierżawy dla innych celów niż określone w § 2 umowy.
2. Na dzierżawionym gruncie może być prowadzona wyłącznie działalność o charakterze spokojnym i niskouciążliwym. Zabronione jest w szczególności prowadzenie działalności z wykorzystaniem intensywnego nagłośnienia, urządzeń mechanicznych lub elektronicznych o charakterze typowym dla parków rozrywki mechanicznej, imprez masowych lub działalności zakłócającej porządek publiczny, spokój albo ciszę nocną.
3. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami sanitarnymi, prawa budowlanego, ochrony środowiska.
4. Na Dzierżawcy spoczywa szczególny obowiązek utrzymania na własny koszt czystości i porządku na dzierżawionym terenie. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów na odbiór i wywóz odpadów komunalnych i przedłożenia na żądanie Wydzierżawiającego do wglądu. Niedopuszczalne jest podrzucanie śmieci powstałych w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością, do pojemników komunalnych należących do Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do przeciwdziałania zagrożeniom środowiska naturalnego na i wokół dzierżawionego terenu oraz zapewnienia bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi w związku z prowadzoną na dzierżawionym terenie działalnością gospodarczą.
6. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności oddawać przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego użytkowania, poddzierżawiać, podnajmować go osobom trzecim lub zawierać umów wywołujących podobny skutek, ani też dokonywać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
7. Koszty związane z doprowadzeniem energii elektrycznej, wody, kanalizacji, urządzeń sanitarnych i innych mediów oraz koszty wykorzystania tych mediów w całości obciążają Dzierżawcę. Instalacje powyższych mediów Dzierżawca zobowiązany jest zrealizować na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, po uzyskaniu uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie wymagane zgody, uzgodnienia, warunki techniczne, pozwolenia, zgłoszenia lub decyzje niezbędne do wykonania przyłączy, instalacji, urządzeń lub innych elementów zagospodarowania przedmiotu dzierżawy.
8. Wydatki poniesione przez Dzierżawcę związane z zapewnieniem przyłączy energetycznych i wodno-kanalizacyjnych i innych mediów nie podlegają zwrotowi

ani zaliczeniu na poczet czynszu.

9. Dzierżawca prowadzi działalność na własny rachunek i ryzyko, w związku z czym jest zobowiązany do ustalenia we własnym zakresie, przed posadowieniem kontenera i rozpoczęciem działalności, jakie zgody, uzgodnienia, pozwolenia, decyzje, zaświadczenia lub zgłoszenia są wymagane przepisami prawa dla legalnego posadowienia kontenera oraz prowadzenia działalności na przedmiocie dzierżawy, a następnie do ich uzyskania lub dokonania, jeżeli są wymagane. Na żądanie Wydzierżawiającego Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć do wglądu dokumenty potwierdzające legalność posadowienia kontenera i prowadzenia działalności albo pisemne wyjaśnienie wskazujące podstawę braku obowiązku uzyskania takich dokumentów.
10. Dzierżawca może prowadzić działalność wyłącznie zgodną z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obecnie Uchwałą NR LXIX/559/2010 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE z dnia 7 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia) oraz innymi przepisami i aktami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego, krajobrazu, estetyki przestrzeni publicznej oraz ochrony środowiska.

§5

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo prowadzenia kontroli w zakresie wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności w zakresie sposobu korzystania z przedmiotu dzierżawy, utrzymania czystości i porządku, przestrzegania przepisów prawa, posiadania wymaganych zgód i dokumentów oraz przestrzegania zakazu oddawania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.
2. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
   a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu przekraczającego 14 dni kalendarzowych, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty i bezskutecznym upływie dodatkowego terminu, nie krótszego niż 7 dni,
   b) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, poddzierżawa albo do bezpłatnego używania osobom trzecim lub zawarcia umowy wywołującej podobny skutek bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
   c) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, w tym z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub innymi obowiązującymi przepisami i aktami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego, krajobrazu, estetyki przestrzeni publicznej oraz ochrony środowiska (obecnie

UCHWAŁA NR LXIX/559/2010 RADY MIASTA SWINOUJSCIE z dnia 7 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujście oraz Uchwala nr XXII/164/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 28.11.2019)

d) braku wykorzystywania przez Dzierżawcę przedmiotu umowy zgodnie z celem zawarcia umowy określonym w § 2, w tym w przypadku nieprowadzenia w przedmiocie umowy działalności, o której mowa w § 2,
e) korzystania z przedmiotu umowy w sposób narażający przedmiot dzierżawy, nieruchomość, mienie Wydzierżawiającego, mienie Gminy lub mienie osób trzecich na szkodę albo w sposób utrudniający Wydzierżawiającemu wykonywanie zadań lub korzystanie z nieruchomości.

3. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy nastąpi istotna zmiana okoliczności prawnych lub faktycznych powodująca, że dalsze wykonywanie umowy nie będzie leżeć w interesie publicznym, będzie sprzeczne z zadaniami Wydzierżawiającego lub Gminy albo będzie istotnie utrudniać wykonywanie tych zadań, a w szczególności w przypadku, gdy:
   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, których wykonanie nie będzie do pogodzenia z wykorzystywaniem przedmiotu umowy do działalności gospodarczej będącej przedmiotem umowy,
   c) Wydzierżawiający utraci tytuł prawny do przedmiotu umowy albo uprawnienie do dysponowania nim w zakresie niezbędnym do wykonywania niniejszej umowy.
4. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną za:
   a) niedostosowanie punktu handlowo - usługowego w formie kontenera lub sposobu korzystania z przedmiotu dzierżawy do wymogów określonych w aktualnie obowiązujących przepisach w szczególności planu zagospodarowania przestrzennego (obecnie UCHWAŁA NR LXIX/559/2010 RADY MIASTA SWINOUJSCIE z dnia 7 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia), lub innymi obowiązującymi normami prawnymi dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego i krajobrazowego (obecnie Uchwała nr XXII/164/2019 Rady Miasta Świnoujście z

dnia 28.11.2019) - w wysokości 1000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień występowania naruszenia.

b) rozwiązanie przez Wydzierżawiającego umowy, zgodnie z ust. 2 lit b) - e) powyżej w kwocie 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100).

c) brak utrzymania czystości na dzierżawionym terenie, w tym zalegania śmieci powstałych w wyniku prowadzonej działalności, lub podrzucania śmieci powstałych w przedmiocie umowy do pojemników komunalnych należących do Wydzierżawiającego - w wysokości 1000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100 za każdy dzień występowania naruszeń.

5. Strony uzgadniają, że w przypadku niewydania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu kary za każdy rozpoczęty dzień niewydania przedmiotu umowy w wysokości:
   - brutto 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100), w okresie od kwietnia do września, (w tym należny podatek VAT wg stawek obowiązujących w dniu wystawienia faktury
   - brutto 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100), w pozostałym okresie (w tym należny podatek VAT wg stawek obowiązujących w dniu wystawienia faktury).
6. W przypadku gdy zastrzeżona z jakiegokolwiek tytułu kara umowna będzie niższa niż wysokość rzeczywiście poniesionej przez Wydzierżawiającego szkody, Wydzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wartości rzeczywiście poniesionej szkody.
7. Strony zgodnie postanawiają, że po rozwiązaniu, wygaśnięciu albo zakończeniu umowy Dzierżawca dobrowolnie opuści dzierżawioną nieruchomość, usunie z niej kontener oraz wszystkie należące do niego rzeczy, urządzenia, instalacje, odpady i inne elementy pozostawione w związku z prowadzoną działalnością, a także wyda ją Wydzierżawiającemu w stanie wolnym i uporządkowanym. W razie niewydania lub nieuporządkowania nieruchomości przez Dzierżawcę w wyznaczonym terminie Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do jej wydania lub uporządkowania.
8. W przypadku niewywiązania się Dzierżawcy z obowiązku uporządkowania przedmiotu umowy strony zgodnie postanawiają, że Wydzierżawiający będzie mógł:
   a) obciążyć Dzierżawcę karą umowną za brak uporządkowania terenu pozostawionego po prowadzonej działalności w wysokości 1000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień występowania naruszeń,
   b) po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w wezwaniu zlecić uporządkowanie nieruchomości, w tym usunięcie rzeczy pozostawionych przez

Dzierżawcę, na jego koszt i ryzyko. Koszty zostaną naliczone według faktycznie poniesionych kosztów.

c) Uprawnienia przewidziane w ust. 8 a) i b) powyżej mogą być stosowane rozdzielnie lub łącznie.

9. W przypadku ujawnienia nieczystości lub pozostałości po prowadzonej działalności, które zostały odsłonięte na skutek działania sił przyrody, a ich lokalizacja wskazuje, że zostały pozostawione w miejscu prowadzenia działalności przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do uporządkowania dzierżawionej nieruchomości. W przypadku braku zastosowania się do wezwania w wyznaczonym terminie Wydzierżawiającemu będą przysługiwały uprawnienia przewidziane w ust. 8 lit. a)–c) powyżej.
10. Postanowienia ust. 5 - 9 powyżej pozostają w mocy także po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.

§6

Dzierżawca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny przedmiotu dzierżawy i nie będzie wnosić żadnych roszczeń z tego tytułu, jak również z tytułu ewentualnych wad.

§7

1. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy, kontener, przyłącza, instalacje, urządzenia, wyposażenie, dostosowanie przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności, posadowienie kontenera, usunięcie kontenera ani uporządkowanie terenu.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres od …. r. do 30.06.2028 r.
2. Niniejsza umowa może być rozwiązana przed upływem okresu przewidzianego w ust. 1 na podstawie porozumienia Stron w każdym terminie.

§9

Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§10

Zgodnie z art. 13 ust. 1, 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE), zwanego dalej RODO uprzejmie informujemy, że:

1. **Administratorem danych** Pana/Pani danych osobowych jest Dyrektor Ośrodka Sportu i Rekreacji „Wyspiarz" w Świnoujściu, z siedzibą przy ul. Matejki 22, 72-600 Świnoujście, adres email: sekretariat@osir.swinoujscie.pl , zwany dalej Ośrodkiem.
2. **Inspektorem danych osobowych** w Ośrodku Sportu i Rekreacji „Wyspiarz" w Świnoujściu jest Pani Joanna Kozłowska, adres e-mail: abi@osir.swinoujscie.pl
3. **Cel Przetwarzania danych** - dane osobowe udostępnione przez Dzierżawcę przetwarzane będą w celach związanych z wykonywaniem zadań statutowych Ośrodka, a w szczególności w związku z realizacją zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami.
4. **Przetwarzanie danych osobowych następuje na podstawie:**
   - art. 6, ust.1 lit. b) RODO w celu podjęcia czynności zmierzających do zawarcia umowy,
   - art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w celu wypełnianie obowiązków prawnych ciążących na administratorze wynikających między innymi z przepisów ustawy z dnia 27.08.2009 r. O

     finansach publicznych; ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny; ustawy z dnia 29.09.1994r. O rachunkowości; ustawy z dnia 09.08.1997r. Ordynacja podatkowa; ustawy z dnia 06.09.2001r. O dostępie do informacji publicznej; a także ustawy z dnia 14.07.1983r. O narodowym zasobie archiwalnym i archiwach,

   - art. 6 ust 1 lit. f w związku z dochodzeniem/obroną roszczeń jako uzasadniony interes
     Administratora danych.

5. **Okres przetwarzania danych osobowych-** dane osobowe będą przetwarzane przez okres wymagany przepisami prawa w zakresie przechowywania dokumentacji przetargowej, księgowej i podatkowej lub przez okres przedawnienia roszczeń z umowy, licząc od końca roku w którym nastąpiło wygaśnięcie umowy lub, w którym upłynął termin zobowiązania podatkowego.
6. **Udostępnianie danych:** dane osobowe mogą być udostępniane:

1) pracownikom i współpracownikom Administratora na podstawie nadanych

upoważnień i zawartych umów powierzenia; innym podmiotom lub organom upoważnionym na podstawie przepisów prawa w tym instytucjom upoważnionym do kontroli i rozliczenia środków publicznych; podmiotom świadczącym usługi prawne; informatyczne; podmiotom świadczącym usługi pocztowe / kurierskie, w tym Poczcie Polskiej S.A. świadczącej usługę e-doręczeń;
2) Ministrowi Cyfryzacji w celu realizacji obowiązku prawnego, o którym mowa w art. 9 ust. 4 pkt 3) oraz art. 9 ust. 4a ustawy o dostępie do informacji publicznej (dot. informacji umieszczanych na BIP) i innym podmiotom kierującym zapytania w świetle art. 2 ust.1 o udzielnie informacji publicznej ww. ustawy.
Administrator działając w granicach przepisów prawa zapewni poszanowanie prywatności osób, których dane zostały zawarte w dokumentach.

7. Administrator nie zamierza przekazać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
8. Administrator nie podejmuje decyzji w sposób zautomatyzowany w tym profilowanie w oparciu o Pana/Pani dane osobowe.
9. **Zgodnie z przepisami RODO, przysługuje Panu/Pani prawo do:**
   1) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
   2) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych;
   3) prawo żądania usunięcia swoich danych osobowych, gdy nie ma innej podstawy
   prawnej przetwarzania;

   4) prawo żądania od Administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
   5) prawo przenoszenia danych;
   6) prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają Państwo, że przetwarzanie przez Ośrodek danych osobowych narusza przepisy prawa o ochronie danych osobowych;
   7) nie dotyczy prawo sprzeciwu oraz prawo ograniczenia wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b), c) lub f) RODO.
10. Źródłem pochodzenia danych są wszelkie dokumenty składane przez Dzierżawcę w postępowaniu przetargowym / konkursowym lub we wniosku.

Dzierżawca zobowiązany do realizacji obowiązku informacyjnego zgodnie z art. 13 lub art. 14 RODO poprzez przekazanie informacji określonych w niniejszej klauzuli informacyjnej wszystkim osobom fizycznym, których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio przekazywać będzie Administratorowi w ramach realizacji umowy.

11. **Informacja o wymogu/dobrowolności podania danych**

    Podanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz niezbędne w celach związanych z zawarciem i realizacją umowy. Konsekwencje niepodania określonych danych mogą skutkować brakiem możliwości zawarcia i realizacji umowy.

§ 11

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wydzierżawiający: **Dzierżawca:**