

UMOWA DZIERŻAWY

zawarty pomiędzy:

Gminą Miasto Świnoujście, z siedzibą w Świnoujściu przy ul. Wojska Polskiego 1/5, reprezentowaną przez mgr inż. Barbarę Michalską - Zastępcę Prezydenta Miasta Świnoujście, działającą na podstawie upoważnienia WO-KP.0052.52.2021 z dnia 4 marca 2021 r. udzielonego przez Prezydenta Miasta Świnoujście mgr inż. Janusza Żmurkiewicza, zwaną w dalszej treści „Wydzierżawiającym”,

a

.....
.....
.....
w dalszej treści „Dzierżawca”,

Zważywszy na zawartą w dniu przez strony umowę na „Odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy na terenie Gminy Miasto Świnoujście”, strony postanawiają zawrzeć niniejszą umowę dzierżawy.

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę zabudowany grunt położony w obrębie nr 10 w Świnoujściu przy ul. Karsiborskiej 33 o łącznej powierzchni 2042 m², oznaczony jako część działki nr 208/8 o powierzchni 2004,5 m² i część działki 208/12 o powierzchni 37,5 m² (stanowiącą zjazd) nr księgi wieczystej SZ1W/00039975/2 i SZ1W/00044542/6 - zgodnie z załącznikiem graficznym.
2. Wydzierżawiający posiada prawo do dysponowania gruntem, o którym mowa w ust. 1, na podstawie umowy dzierżawy nr 70/2016 z dnia 30 grudnia 2016 zawartej z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.
3. Wartość budowli znajdujących się na terenie działek wskazanych w pkt 1 wynosi 1 029 334,50 zł, (wiata magazynowania odpadów w kontenerach o wartości - 216 612,72 zł; zagospodarowanie terenu o wartości - 479 331,51 zł; zewnętrzna infrastruktura techniczna o wartości - 228 906,45 zł; waga samochodowa o wartości - 104 483,82 zł) Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych informacji dot. podatku od nieruchomości tj. od ww. wartości budowli – w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy i płacenia podatku od nieruchomości wg obowiązujących stawek i norm.
4. Dzierżawca będzie użytkował przedmiot dzierżawy wyłącznie na prowadzenie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i postanowieniami umowy nr WOS.272.1.2.2021.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 6 273,15 zł netto plus 23 % podatku VAT, tj. 7 715,97 zł brutto.
2. Czynsz miesięczny jest płatny z góry, na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury na konto Urzędu Miasta: PeKaO S.A. ul. Monte Cassino 7, nr konta: 21 1240 3927

- 1111 0010 9298 8524, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.
3. Faktura zostanie wystawiona do 15 dnia miesiąca, którego dotyczy czynsz.
 4. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT Dzierżawca zobowiązany będzie do płacenia czynszu określonego w ust. 1 zgodnie ze zmienioną stawką bez konieczności zawierania aneksu do niniejszej umowy.
 5. W razie zwłoki z zapłatą czynszu Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
 6. Niezależnie od czynszu Dzierżawca zobowiązany jest do pokrywania kosztów zużycia energii elektrycznej oraz gazu, które to należności będą uiszczane w terminie 14 dni od daty wystawienia refaktury.
 7. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy z dostawcami innych mediów w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia 01.02.2022 r. do dnia obowiązywania umowy nr WOS.272.1.2.2021 z dnia w sprawie odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy na terenie Gminy Miasto Świnoujście, tj. do 31 stycznia 2023.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi do dnia 31.01.2022 r.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności:
 - 1) przestrzegać norm prawnych dotyczących prowadzonej działalności;
 - 2) zapewniać bezpieczeństwo działalności prowadzonej na dzierżawionym terenie i osób tam przebywających i w związku z tym Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za szkody i następstwa wypadków i innych zdarzeń;
 - 3) pokrywać wszelkie wydatki i opłaty związane z przedmiotem dzierżawy, tj.: m.in. ubezpieczenia, energii elektrycznej i innych mediów;
 - 4) stosować zabezpieczenia (środki techniczne) chroniące przedmiot dzierżawy przed dostępem osób trzecich, we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko;
 - 5) utrzymywać porządek na przedmiocie dzierżawy, z zachowaniem wszelkich wymogów, w tym dotyczących ochrony środowiska;
 - 6) terminowo wykonywać wszelkie nakazy i zalecenia dotyczące przedmiotu dzierżawy wydawane przez uprawnione podmioty i Wydierżawiającego;
 - 7) racjonalnie wykorzystywać przedmiot dzierżawy zgodnie z celem określonym w § 1 ust. 4 umowy;
 - 8) uzyskać każdorazowo pisemną zgodę Wydierżawiającego na ewentualne inwestycje, prace adaptacyjne, modernizacyjne na dzierżawionym terenie;
 - 9) utrzymywać porządek i czystość, w tym kosić trawy na dzierżawionym terenie i wokół niego nie rzadziej niż 1 razy w miesiącu (w okresie maj- wrzesień);
 - 10) umożliwiać Wydierżawiającemu kontrolę stanu i sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy;
 - 11) dbać o sprzęt znajdujący się na wydierżawionym terenie.
2. W przypadku zanieczyszczenia terenów niestanowiących przedmiotu dzierżawy i stwierdzenia, że wynika to z działalności Dzierżawcy lub jego kontrahentów, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia zanieczyszczenia oraz ponoszenia kosztów z tym związanych

pod rygorem wykonania tego przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania uprzedniej zgody sądu.

3. Wszelkie skutki prac budowlanych na przedmiocie dzierżawy, wykonane bez pisemnej zgody Wydierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt Dzierżawcy, zgodnie z decyzją Wydierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez Wydierżawiającego będzie on miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu. Wydierżawiający uprzednio wezwie pisemnie Dzierżawcę do wykonania obowiązku w odpowiednim terminie.
4. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody pisemnej Wydierżawiającego.
5. Bez zgody Wydierżawiającego, która może być wyrażona tylko na piśmie, Dzierżawcy nie wolno oddać przedmiotu dzierżawy w całości ani w części osobie trzeciej do korzystania, w szczególności do bezpłatnego używania ani też w poddzierżawę, najem, pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw, niezbędnych do zachowania przedmiotu niniejszej umowy w stanie niepogorszonym. Naprawy te winny być wykonane w sposób nie powodujący utraty gwarancji udzielonej Wydierżawiającemu przez wykonawcę robót budowlanych.
7. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania przedmiotu dzierżawy i Dzierżawca nie może odmówić wstępu osobom uprawnionym przez Wydierżawiającego, chcącym przeprowadzić kontrolę. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub naruszeń w użytkowaniu przedmiotu dzierżawy, w tym także w zakresie ochrony środowiska, Wydierżawiający powiadomi pisemnie o tym Dzierżawcę i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tego terminu upoważnia Wydierżawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt Dzierżawcy (bez wcześniejszego upoważnienia sądu). Uniemożliwienie wykonania prawa kontroli uzasadnia możliwość wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

§ 5

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana na podstawie porozumienia stron w każdym terminie.
2. Poza innymi przypadkami określonymi w niniejszej umowie Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, jeżeli ten, pomimo pisemnego upomnienia nadal będzie naruszał postanowienia umowy, a w szczególności:
 - a) będzie użytkował przedmiot dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - b) dopuści się opóźnienia z zapłatą czynszu za co najmniej jeden miesiąc lub innych należności wynikających z niniejszej umowy i pomimo pisemnego uprzedzenia nie ureguluje należności w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty,
 - c) uprawnienie, o którym mowa w pkt. b), przysługuje Wydierżawiającemu także w przypadku, gdy pomimo uregulowania zaległości czynszowej lub innych należności wynikających z umowy, Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub innych należności za okres jednego miesiąca co najmniej dwa razy w ciągu obowiązywania umowy.

- d) dewastuje, uszkadza przedmiot dzierżawy,
3. Wyzdierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, jeżeli umowa nr WOS.272.1.2.2021 na „Odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy na terenie Gminy Miasto Świnoujście” wygaśnie na skutek rozwiązania lub odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze stron.

§ 6

1. W każdym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zwrócenia Wyzdierżawiającemu uporządkowanego przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, wynikające z przeznaczenia oraz ustalonego w umowie sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy, w terminie 7 dni od dnia jej rozwiązania lub wygaśnięcia. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do usunięcia z dzierżawionej nieruchomości wszelkich ruchomości niestanowiących własność Wyzdierżawiającego.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. W przypadku niestawiennictwa Dzierżawcy lub odmowy podpisu protokołu zdawczo – odbiorczego, Wyzdierżawiający jest uprawniony do samodzielnego przejęcia przedmiotu umowy, sporządzenia protokołu zdawczo- odbiorczego ze skutkiem dla obu stron, a w razie pozostawienia przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy jakiegokolwiek mienia do jego uprzątnięcia i utylizacji na koszt Dzierżawcy bądź sprzedaży ruchomości w imieniu i na rzecz Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu. Dzierżawca niniejszym udziela nieodwołalnego pełnomocnictwa Wyzdierżawiającemu do dokonania czynności wskazanych w niniejszym ustępie.
3. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal zajmuje przedmiot dzierżawy wbrew woli Wyzdierżawiającego, jest on zobowiązany zapłacić Wyzdierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu, będącego uprzednio przedmiotem dzierżawy. W takiej sytuacji Wyzdierżawiający może żądać zapłaty wynagrodzenia w wysokości stawki rynkowej.
4. Dzierżawcy nie przysługuje wobec Wyzdierżawiającego roszczenie o zwrot nakładów i oświadcza, że zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

§ 7

1. W każdym przypadku zakończenia, rozwiązania, odstąpienia lub wygaśnięcia umowy, Wyzdierżawiający ma prawo żądać usunięcia przez Dzierżawcę i na jego koszt nakładów i przywrócenia stanu poprzedniego, w razie gdy prace zostały wykonane w sposób sprzeczny z umową. W sytuacji, gdy okaże się, że Dzierżawca mimo pisemnego wezwania Wyzdierżawiającego nie dokona w wyznaczonym terminie przywrócenia stanu poprzedniego, Wyzdierżawiający będzie miał możliwość dokonać tego na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
2. Wyzdierżawiający może zdecydować o pozostawieniu nakładów lub ich części (także wykonanych sprzecznie z umową), z tym, że Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu ich wartości. Dotyczy to wszystkich nakładów, w tym inwestycyjnych, remontowych i modernizacyjnych. Jednocześnie ustala się, że w przypadku zakończenia umowy na skutek upływu terminu obowiązywania, rozwiązania jej lub jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze Stron, Dzierżawca nie będzie uprawniony do żądania od Wyzdierżawiającego zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.

3. W przypadku, gdy okaże się, że przywrócenie stanu poprzedniego jest z jakichkolwiek powodów nieuzasadnione czy utrudnione lub Dzierżawca nie przywróci stanu poprzedniego, Dzierżawcy także nie będzie w żadnym razie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych, wobec czego zrzeka się roszczeń w tym zakresie. Dzierżawca oświadcza, że uprawnienie Wydierżawiającego nie może być uznane za nadużycie prawa, tj. żądanie przywrócenia stanu poprzedniego czy też brak prawa domagania się zwrotu nakładów, o których mowa powyżej.

§ 8

Dzierżawca będzie zbierać na dzierżawionym terenie odpady o następujących kodach:

.....

§ 9

Wydierżawiający oraz Dzierżawca oświadczają, że są świadomi odpowiedzialności solidarnej, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie.

§ 10

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Strony postanawiają, że postanowienia niniejszej umowy obowiązują pomiędzy nimi od dnia 01 lutego 2022 roku.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Wydierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

Załącznik nr 1 – mapa dzierżawionego terenu

Wydierżawiający

Dzierżawca