

UMOWA DZIERŻAWY NR / /2026

zawarta w Szczecinie w dniu 2026 r. pomiędzy:

Zachodniopomorskim Urzędem Wojewódzkim w Szczecinie z siedzibą przy ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin, NIP: 851-10-21-591, REGON: 000514354, reprezentowanym przez: Panią Annę Kołek – Dyrektora Generalnego, zwanym w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a

Panią/Panem , zamieszkałym w , przy ul. , posiadającym NIP ,PESEL , prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą , wpisanym do ewidencji przedsiębiorców prowadzonej przez Urząd Miejski w pod numerem , Regon , zwana w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”.

I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, administruje nieruchomością Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie będącą przedmiotem dzierżawy, która stanowi własność Skarbu Państwa i na mocy decyzji administracyjnych Starosty Powiatu Gryfickiego znak: BGiGN.7012-17/2010 z dnia 06-05-2010 r. oraz decyzji znak: BGiNG.7012-16/2010 z dnia 06-05-2010 r. znajduje się w trwałym zarządzie Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego ustanowionego na czas nieokreślony.
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków teren o powierzchni 28,00 m² będący częścią nieruchomości gruntowej położonej w Pobierowie przy ul. Grunwaldzkiej 35-39, stanowiącej działki: nr 600 o pow. 381 m², nr 601 o pow. 18590 m², zapisanej w ewidencji gruntów obrębów Pobierowo, gmina Rewal, która jest użytkowana jako Ośrodek Wczasowy Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego.
3. Szczegółowe granice terenu będącego przedmiotem dzierżawy określa szkic stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy i nie będzie występował w tym zakresie z żadnymi roszczeniami.

II Sposób używania przedmiotu dzierżawy

§ 2

1. Wydzierżawiający oświadcza, że oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy do używania z przeznaczeniem na prowadzenie nieuciążliwej działalności gastronomicznej/ nieuciążliwej handlowej w branży spożywczej.
2. Wydzierżawiający wyraża zgodę na posadowienie przez Dzierżawcę na wydzierżawionym terenie kiosku handlowego/ spożywczego/ gastronomicznego, nietrwale związanego z gruntem.

3. Dzierżawca nie ma prawa do przeniesienia całości lub części swoich praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie, w tym do poddzierżawy całości lub części przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.

§ 3

1. Planowane przez Dzierżawcę zmiany związane z adaptacją przedmiotu dzierżawy, a także z dostawą jakichkolwiek mediów wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz przedstawienia uzgodnionej dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na budowę, o ile takowe jest wymagane.
2. Dzierżawca nie może także bez zgody Wydierżawiającego wznosić na dzierżawionym gruncie budynków.
3. Poczynione przez Dzierżawcę, za zgodą Wydierżawiającego wyrażoną na piśmie, nakłady na adaptację przedmiotu dzierżawy, powodujące wzrost jego wartości obciążają Dzierżawcę i nie podlegają zwrotowi w chwili rozwiązania umowy.

§ 4

Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do:

1. zainstalowania na własny koszt podliczników do pomiaru zużycia energii elektrycznej i zużycia wody ,
2. regulowania wszelkich zobowiązań z tytułu niniejszej umowy, w terminach w niej wskazanych,
3. używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i stosownie do reguł prawidłowej gospodarki,
4. zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska,
5. dokonania na własny koszt niezbędnych robót adaptacyjnych mających na celu przystosowanie przedmiotu dzierżawy do umówionej działalności,
6. udostępniania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu lub osobie przez niego upoważnionej w celu przeprowadzania okresowej kontroli stanu i sposobu jego wykorzystywania w zakresie przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy. W razie naruszenia jej postanowień, Wydierżawiający przedstawi swoje zalecenia na piśmie w terminie 7 dni, a Dzierżawca złoży w odpowiedzi na nie wyjaśnienie na piśmie w terminie 14 dni, po czym Dzierżawca przystąpi do ich wykonania w terminie wyznaczonym w zaleceniach. Po bezskutecznym upływie terminu Wydierżawiający może je wykonać na koszt Dzierżawcy.
7. zawiadamiania Wydierżawiającego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej oraz osoby uprawnionej do reprezentacji Dzierżawcy.

§ 5

1. Strony zawierają niniejszą umowę dzierżawy na okres 3 lat.
2. Z dniem 2029 roku umowa niniejsza wygasa.
3. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego w razie wydania decyzji przez właściwy organ o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na

rzecz Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie oraz gdy przedmiot dzierżawy stanie się dla Wydierżawiającego niezbędny do prowadzenia własnej działalności.

4. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zakończenia prowadzenia działalności gospodarczej z przyczyn od niego niezależnych, a w szczególności zdarzeń losowych, długotrwałej choroby.
5. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:
 - 1) korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem,
 - 2) zalega z zapłatą za przedmiot dzierżawy o więcej niż 60 dni,
 - 3) poddzierżawił lub oddał do bezpłatnego używania przedmiot dzierżawy osobie trzeciej bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie,
 - 4) dokonał zmian adaptacyjnych bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.

III Opłaty

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się opłacać Wydierżawiającemu :

– Czynsz dzierżawny oraz ekwiwalent za używanie i pobieranie pożytków z przedmiotu dzierżawy będzie płacony według:

- 1) roczny czynsz dzierżawny wg stawki netto zł/m², powiększony o obowiązującą stawkę VAT, płatny raz w roku w mc styczniu;
- 2) roczny ekwiwalent za używanie i pobieranie pożytków z przedmiotu dzierżawy w wysokości zł netto, powiększony o obowiązującą stawkę VAT, płatny raz w roku w mc styczniu;
3. Strony ustalają, że należności, o których mowa w ust. 1 i 2 za rok 2026 Dzierżawca opłaci w wysokości proporcjonalnej do okresu korzystania z przedmiotu dzierżawy na podstawie niniejszej umowy.
4. Roczna opłata za przedmiot dzierżawy, o której mowa w ust. 1 pkt b) będzie waloryzowana stosownie do wskaźnika inflacji publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny w okresach kwartalnych, począwszy od pierwszego kwartału obowiązywania umowy.
5. Roczna opłata za ekwiwalent za używanie i pobieranie pożytków z przedmiotu dzierżawy podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu trwałego zarządu, obowiązująca Dzierżawcę w danym roku kalendarzowym.
6. Zmiana stawki podatku VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę tego podatku, bez potrzeby zawierania aneksu do umowy.
7. Dzierżawca nie jest uprawniony do potrącania z czynszu i ekwiwalentu żadnych sum z tytułu służących mu roszczeń wobec Wydierżawiającego.
8. W przypadku nieterminowej zapłaty Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za zwłokę.

§ 7

1. Strony ustalają, że należności, o których mowa w § 6 ust. 1 i 2 a), b) Dierzawca wpłacać będzie na konto Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie: Bank PEKAO S.A. IV O/Szczecin 12 1240 3930 1111 0000 4228 8671 na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego, przekazanej Dierzawcy w formie elektronicznej w KSeF.
2. Dierzawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP-.....-.....-..... oraz, że wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
3. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy strony przyjmują – datę wpłaty należności do kasy Wydierżawiającego lub datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
4. Za wszelkie opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek należności Wydierżawiający naliczać będzie odsetki ustawowe począwszy od dnia następującego po ostatnim dniu terminu płatności należności.

IV Zakończenie okresu obowiązywania umowy

§ 8

1. Po zakończeniu okresu dzierżawy Dierzawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu przedmiot Dzierżawy w stanie nie pogorszonym wynikającym z prawidłowej gospodarki, w ostatnim dniu obowiązywania umowy, w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez strony niniejszej umowy.
2. Brak przekazania przedmiotu dzierżawy w określony wyżej sposób i w ustalonym terminie daje Wydierżawiającemu prawo do odszkodowania. W przypadku niewydania Wynajmującemu powierzchni dzierżawy w ostatnim dniu obowiązywania umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 7% miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego, obowiązującego w miesiącu poprzedzającym rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.

§ 9

Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Dierzawca dokonał aktu dewastacji lub zniszczenia w przedmiocie dzierżawy.

V Postanowienia końcowe

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Strony zobowiązują się do polubownego zakończenia ewentualnych spraw spornych wynikłych podczas wykonywania niniejszej umowy

§ 13

W przypadku braku możliwości uzyskania kompromisu ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu sądu powszechnego w Szczecinie.

§ 14

Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących niniejszej umowy powinna być doręczana na adresy wymienione we wstępie niniejszej umowy (listem poleconym lub za poświadczeniem odbioru).

§ 15

W przypadku gdyby jakiegokolwiek z postanowień niniejszej umowy było lub mogło stać się nieważne, ważność całej umowy pozostaje przez to w mocy w pozostałej części. W takim przypadku strony umowy zastąpią nieważne postanowienie umowy innym niepodważalnym prawnie postanowieniem, które możliwie wiernie oddaje zamierzony cel gospodarczy nieważnego postanowienia. Dotyczy to odpowiednio ewentualnych luk w umowie.

§ 16

Umowa niniejsza została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana oraz sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, drugi Wydierżawiający.

Wydierżawiający:

Dzierżawca: