

**UMOWA DZIERŻAWY – WZÓR**  
*dot. postępowania o przetargu publicznym*

zawarta w dniu ..... 2023 roku w Szczecinie pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie**, pl. Stefana Batorego 4,  
70-207 Szczecin, NIP: 852-04-09-053, reprezentowanym przez:

Pana Wojciecha Zdanowicza - Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie  
zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a

*(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do KRS)*

firmą ..... z siedzibą w .....,  
ul. ...., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego rejestru Sądowego przez  
Sąd Rejonowy w ....., Wydział Gospodarczy pod numerem KRS:  
....., NIP: ....., REGON: ....., reprezentowaną przez:

- 1) .....
- 2) .....

*(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do ewidencji działalności gospodarczej)*

Panią/Panem ....., zamieszkałą/ym ....., NIP: .....  
....., prowadzącą/cym działalność gospodarczą pod nazwą .....,  
wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej  
prowadzonej przez Ministra Rozwoju i Technologii,  
zwaną/ym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”.

Stosownie do dokonanego przez Wydierżawiającego wyboru oferty Dzierżawcy w postępowaniu  
przeprowadzonym w trybie przetargu publicznego, strony zawarły umowę o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę, grunt Skarbu Państwa o powierzchni 2 456,00 m<sup>2</sup>, położony w Porcie Dźwirzyno, stanowiący część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 2/22, obręb 0001 Dźwirzyno, o powierzchni 1,8379 ha, opisanej w księdze wieczystej KW KO1L/00050664/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy z przeznaczeniem na prowadzenie parkingu samochodowego, przeznaczonego wyłącznie dla pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej nieprzekraczającej 3,5 tony oraz dla autokarów / działalności rekreacyjno-rozrywkowej np. wesole miasteczko, lokalizacja zabawek dmuchanych, placów zabaw dla dzieci.
3. Szczegółową lokalizację przedmiotu dzierżawy określa plan sytuacyjny stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
4. Wydierżawiający oświadcza, że zlokalizowana w granicach przedmiotu dzierżawy rampa została wyłączona z powierzchni terenu dzierżawy.

## § 2

Wydierżawiający oświadcza, iż jest trwałym zarządcą nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.

## § 3

1. Dzierżawca oświadcza, że zna przedmiot dzierżawy, tj. miejsce położenia, powierzchnię i jego stan techniczny oraz stwierdza, że jest on zdatny do umówionego użytku i zrzeka się dochodzenia roszczeń z tytułu wad ujawnionych po podpisaniu umowy.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż przedmiot dzierżawy, określony w § 1 niniejszej umowy, zostanie udostępniony Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Dzierżawca przyjmuje przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków i zobowiązuje się do wykorzystywania go wyłącznie w zakresie i celu wskazanym w § 1 ust. 2.
4. Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może zmienić celu i sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy, ani poddzierżawiać, oddawać w nieodpłatne używanie ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z przedmiotu dzierżawy z osobą trzecią.

## § 4

1. Dzierżawca we własnym zakresie organizuje dozór dzierżawionego terenu i jest odpowiedzialny za jakiegokolwiek uszkodzenia, akty wandalizmu, kradzieże i inne zdarzenia losowe zaistniałe na dzierżawionym terenie.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane jego działaniami własnymi jak również jego pracowników i innych osób, którymi posłużył się przy realizacji jak również w związku z realizacją umowy wyrządzone na dzierżawionym terenie.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia stosownej umowy ubezpieczeniowej z tytułu odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną na dzierżawionym terenie działalnością.
4. W terminie 14 dni od przekazania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest okazać Wydierżawiającemu dokument umowy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 3.
5. W czasie korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - a) oznaczenia terenu prowadzonej działalności,
  - b) zorganizowania obsługi prowadzonej działalności,
  - c) umieszczenia w widocznym miejscu Regulaminu prowadzonej działalności oraz cennika opłat,
  - d) utrzymania porządku w ruchu samochodów wjeżdżających i wyjeżdżających z dzierżawionego terenu,
  - e) dokonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym,
  - f) w przypadku prowadzenia parkingu we własnym zakresie i na własny koszt dostosowania strefy ruchu do prowadzonej działalności, w uzgodnieniu z Bosmanem Potu Dźwirzyno,
  - g) zapewnienia specjalistycznym służbom właścicieli sieci (w przypadku ich występowania) nieodpłatny i swobodny dostęp przez całą dobę do przebiegających przez przedmiot dzierżawy sieci w celu dokonywania przeglądów, konserwacji oraz awarii,
  - h) przestrzegania obowiązujących przepisów, w szczególności:
    - przepisów obowiązujących na terenie portu morskiego,
    - przepisów portowych wydanych przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie i ogłoszonych w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego
    - przepisów prawa budowlanego,
    - przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy,
    - przepisów ochrony środowiska,
    - innych bezwzględnie obowiązujących,

- i) utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionym terenie oraz ponoszenia we własnym zakresie kosztu wywozu śmieci.
- 6. Korzystanie z energii elektrycznej oraz poboru wody na potrzeby prowadzonej działalności Dzierżawca zapewni we własnym zakresie.
- 7. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia swojej działalności w taki sposób, aby nie kolidowała z ruchem pojazdów odbywającym się na drodze przyległej, jak również nie stwarzała zagrożenia dla bezpieczeństwa pieszych na przyległej drodze i chodnikach.
- 8. Dzierżawca nie może umieszczać na dzierżawionym terenie, jak i na jego ogrodzeniu reklam, z wyłączeniem związanych z prowadzoną działalnością i jest zobowiązany do usunięcia zawieszonych bez zgody Wydierżawiającego.

## § 5

1. Wydierżawiający wyraża zgodę na posadowienie przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy zabudowy niezbędnej do prowadzonej działalności, stanowiącej obiekty mające wyłącznie charakter tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
2. Dokonywanie wszelkich innych nakładów, ulepszeń lub modernizacji przedmiotu dzierżawy, jak również wprowadzanie wszelkich innych zmian w przedmiocie dzierżawy, w tym montażu trwałych urządzeń i innych obiektów wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego na ich wykonanie.
3. Przed wydaniem zgody na dokonanie zmian, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany będzie do przedłożenia Wydierżawiającemu dokumentacji zawierającej opis i projekty planowanych prac, sposób wykonania, wykorzystywane materiały i urządzenia oraz szacunkowy koszt przeprowadzenia zmian.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo uzależniania wydawania zgody na ulepszenia lub modernizacje przedmiotu dzierżawy od zobowiązania się Dzierżawcy do niedochodzenia od Wydierżawiającego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie lub modernizację.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt i we własnym zakresie wszelkich wymaganych odrębnymi przepisami pozwoleń i decyzji na prowadzenie i wykonanie prac, o których mowa w ust. 2 i przekazać ich kopie Wydierżawiającemu niezwłocznie po ich uzyskaniu. Wydierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą w zakresie, w jakim jego współdziałanie okaże się niezbędne dla uzyskania w/w pozwoleń lub decyzji.
6. Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub odstąpieniu od umowy Dzierżawca przywróci przedmiot dzierżawy do stanu, w jakim powinien znajdować się stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy, usuwając na swój koszt i ryzyko wszystkie wprowadzone zmiany oraz wszelki sprzęt, instalacje i elementy wyposażenia zainstalowane na przedmiocie dzierżawy oraz naprawi szkody powstałe w wyniku ich usunięcia.
7. Wszelkie ulepszenia i modernizacje dokonane przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy, nie usunięte przez Dzierżawcę, zgodnie z ust. 6, po zakończeniu umowy dzierżawy przechodzą na własność Wydierżawiającego, bez obowiązku rozliczenia się z tego tytułu z Dzierżawcą i bez obowiązku zapłaty na jego rzecz sumy odpowiadającej ich wartości.
8. W przypadku niezastosowania się przez Dzierżawcę do postanowień ust. 6 Wydierżawiający może bez konieczności uzyskiwania odrębnej zgody sądu wejść na przedmiot dzierżawy i usunąć znajdujące się tam rzeczy a także według swojego wyboru sprzedać je, zniszczyć bądź oddać na przechowanie obciążając kosztami tych czynności Dzierżawcę.
9. Strony mogą w drodze pisemnego porozumienia uregulować w sposób odmienny kwestie określone w ust. 6 i 7.

10. Zwrot nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy w przypadku jej rozwiązania, wygaśnięcia lub ustania z jakiegokolwiek innego tytułu.

#### § 6

Wydzierżawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo dostępu do gruntu stanowiącego przedmiot dzierżawy, w obecności przedstawiciela Dzierżawcy, w celu kontroli warunków używania i sposobu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy.

#### § 7

1. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny za cały okres trwania umowy w wysokości ..... zł netto (słownie złotych: ..... ) – według zaofferowanej miesięcznej stawki czynszowej netto wynoszącej – ..... zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni terenu.
2. Do czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1, doliczony będzie podatek VAT w wysokości określonej w obowiązujących w tym zakresie przepisach.
3. Czynsz dzierżawny płatny będzie na konto Wydzierżawiającego w terminie do dnia 31 sierpnia 2023 roku na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego.
4. W razie wcześniejszego rozwiązania umowy Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny obliczony proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy, najpóźniej w ostatnim dniu jej obowiązywania.

#### § 8

1. Oprócz zapłaty czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydzierżawiającemu:
  - a) uiszczanego przez Wydzierżawiającego podatku od nieruchomości za grunt stanowiący przedmiot dzierżawy zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1170 ze zm.) w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Gminy Kołobrzeg, tj. należność w wysokości 210,81 zł netto miesięcznie (słownie: dwieście dziesięć złotych 81/100),
  - b) opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomością - na podstawie aktualnej decyzji Starosty Kołobrzieskiego, w wysokości proporcjonalnej do zajmowanej powierzchni dzierżawy, tj. 42,06 zł netto miesięcznie (słownie: czterdzieści dwa złote 06/100).
2. Do kosztów, o których mowa w ust. 1, doliczony będzie podatek VAT obowiązujący w tym zakresie.
3. Należności, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca ureguje w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wydzierżawiającego faktury VAT.

#### § 9

1. W razie zapłaty przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminach określonych w umowie, jest on zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych na podstawie wystawionych przez Wydzierżawiającego not odsetkowych z terminem płatności wskazanym w dokumencie.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca, obok należnych odsetek, zobowiązany jest do zapłaty Wydzierżawiającemu bez wezwania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, wyrażonej w euro kwoty wynikającej z ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 711), przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank

Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.

## § 10

1. Przetwarzanie danych osobowych, których zebranie i przechowywanie jest niezbędne dla wykonania niniejszej umowy odbywa się zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przesyłu takich danych oraz właściwych przepisów krajowych.
2. Strony umowy będą przetwarzać dane osobowe, uzyskane w związku z umową, wyłącznie na potrzeby jej realizacji. Strony zobowiązują się do przestrzegania – wobec drugiej strony – wymogów dotyczących ochrony danych osobowych przed dostępem osób nieupoważnionych, zgodnie z krajowymi i unijnymi przepisami o ochronie danych osobowych.
3. W związku z udostępnianiem sobie wzajemnie przez Strony danych osobowych, Strony zamieszczają postanowienia określające jego zakres oraz wymagane informacje:
  - a) dane osobowe osób reprezentujących każdą ze Stron wymienionych w części wstępnej umowy oraz osób wyznaczonych do kontaktów i dokonywania bieżących uzgodnień udostępniane będą drugiej Stronie, która stanie się administratorem danych osobowych i przetwarzane przez nią wyłącznie w celu realizacji umowy, jakim jest prawnie uzasadniony interes administratora jako podstawa prawna przetwarzania. Dotyczy to także danych osób upoważnionych do wystawiania faktur i innych dokumentów, niezbędnych do wykonania umowy,
  - b) każda ze Stron oświadcza, że jej pracownicy, którzy otrzymają dostęp do danych osobowych, w zakresie swoich obowiązków - zostaną zaznajomieni z umową,
  - c) Strony potwierdzają, że powyższe dane osobowe będą przetwarzać jedynie w okresie koniecznym do realizacji i rozliczenia umowy, z uwzględnieniem okresu przedawnienia oraz właściwych przepisów prawnych (m.in. przepisów podatkowych),
  - d) Wydzierżawiający powołał Inspektora Ochrony Danych Osobowych. Kontakt: [iod@ums.gov.pl](mailto:iod@ums.gov.pl)

## § 11

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 01 lipca 2023 roku do dnia 31 sierpnia 2023 roku.

## § 12

1. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy za obustronnym pisemnym porozumieniem.
2. W czasie trwania umowy każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z ważnych przyczyn podyktowanych uzasadnionym interesem stron, zachowując czternastodniowy okres wypowiedzenia, liczony od dnia, w którym nastąpiło pisemne wypowiedzenie.
3. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, jeżeli Dzierżawca:
  - a) wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
  - b) konieczności przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na potrzeby działalności statutowej Wydzierżawiającego.
4. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy jak również jej wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, na podstawie i z przyczyn wskazanych w ust. 3, Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze związane z wcześniejszym zakończeniem umowy.

### § 13

1. Używanie przedmiotu dzierżawy po upływie terminu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z terenu.
2. W okresie, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wydierżawiającego:
  - a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z terenu w wysokości trzykrotnego czynszu brutto, jaki byłby należny Wydierżawiającemu zgodnie z niniejszą umową,
  - b) opłaty za trwałe zarząd nieruchomością oraz podatku od nieruchomości, w wysokości ponoszonej przez Wydierżawiającego.

### § 14

Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

### § 15

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 711).

### § 16

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązywania od dnia 01 lipca 2023 r.

### § 17

Sprawy sporne wynikłe na tle stosowania umowy rozstrzygane będą przez rzeczowo właściwy sąd w Szczecinie.

### § 18

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, dwa dla Wydierżawiającego.

**WYDIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**