PROJEKT

Załącznik nr 2 do umowy nr WOS.271.1.4.2019

### **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.0052.393.2018 z dnia 23 listopada 2018 r. udzielonego przez Prezydenta Miasta Świnoujście mgr inż. Janusza Żmurkiewicza, zwaną w dalszej treści „Wydzierżawiającym”,

### a

**………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**

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. Wartość budowli znajdujących się na terenie działek wskazanych w pkt 1 wynosi 924.850,68 zł. Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych informacji dot. podatku od nieruchomości – w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy i płacenia podatku od nieruchomości wg obowiązujących stawek i norm.
3. Dzierżawca będzie użytkował przedmiot dzierżawy wyłącznie na prowadzenie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i postanowieniami umowy Nr …..

**§ 2**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 5.297,75 zł netto plus 23 % podatku VAT.
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: …………………………………………………………………………………….., 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 w tym zakresie.
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 31.12.2019 r. do dnia obowiązywania umowy nr …………………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 2022.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi do dnia 31.12.2019 r.

**§ 4**

1. Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności:
2. przestrzegać norm prawnych dotyczących prowadzonej działalności;
3. 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;
4. pokryć wszelkie wydatki i opłaty związane z przedmiotem dzierżawy, tj.: m.in. ubezpieczenia, energii elektrycznej i innych mediów;
5. stosować zabezpieczenia (środki techniczne) chroniących przedmiot dzierżawy przed dostępem osób trzecich, we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko;
6. utrzymywać porządek na przedmiocie dzierżawy, z zachowaniem wszelkich wymogów, w tym dotyczących ochrony środowiska;
7. terminowo wykonywać wszelkie nakazy i zalecenia dotyczące przedmiotu dzierżawy wydawane przez uprawnione podmioty i Wydzierżawiającego,
8. racjonalnie wykorzystywać przedmiot dzierżawy zgodnie z celem określonym w § 1 ust. 3 umowy;
9. uzyskać każdorazowo pisemną zgodę Wydzierżawiającego na ewentualne inwestycje, prace adaptacyjne, modernizacyjne na dzierżawionym terenie;
10. 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);
11. umożliwić wydzierżawiającemu kontrolę stanu i sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy;
12. dbać o sprzęt znajdujący się na wydzierżawionym terenie.
13. 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 Wydzierżawiającego na koszt Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania uprzedniej zgody sądu.
14. Wszelkie skutki prac budowlanych na przedmiocie dzierżawy, wykonane bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt Dzierżawcy, zgodnie z decyzją Wydzierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego.

5. Bez zgody Wydzierżawiającego, 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 utratę gwarancji udzielonej Wydzierżawiającemu przez Wykonawcę robót budowalnych.

7. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania przedmiotu dzierżawy i Dzierżawca nie może odmówić wstępu osobom uprawnionym przez Wydzierżawiającego chcącym przeprowadzić kontrolę. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub naruszeń w użytkowaniu przedmiotu dzierżawy, w tym także w zakresie ochrony środowiska, Wydzierżawiający powiadomi pisemnie o tym Dzierżawcę i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tego terminu upoważnia Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiający 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:

1. będzie użytkował przedmiot dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
2. 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) Przedmiotowe uprawnienie przysługuje Wydzierżawiającemu 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,

e) umowa nr ………….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 Wydzierżawiającemu uporządkowanego przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, wynikające z przeznaczenia oraz ustalonego w umowie sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy i uporządkowanym w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy dzierżawy lub jej rozwiązania, wygaśnięcia. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do usunięcia z dzierżawionej nieruchomości wszelkich ruchomości niestanowiących własność Wydzierżawiającego.

2. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.   
W przypadku niestawiennictwa Dzierżawcy lub odmowy podpisu protokołu zdawczo – odbiorczego, Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego przejęcia przedmiotu umowy, sporządzenia protokołu dawczo- 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 w tym zakresie. Dzierżawca niniejszym udziela nieodwołalnego pełnomocnictwa Wydzierżawiającemu do dokonania czynności wskazanych w niniejszym ustępie.

3. W przypadku gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal zajmuje przedmiot dzierżawy wbrew woli Wydzierżawiającego, jest on zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystnie z gruntu, będącego uprzednio przedmiotem dzierżawy. W takiej sytuacji Wydzierżawiający może żądać zapłaty wynagrodzenia w wysokości stawki rynkowej.

* + 1. Dzierżawcy nie przysługuje wobec Wydzierżawiającego 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, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego nie dokona w wyznaczonym terminie przywrócenia stanu poprzedniego, Wydzierżawiający będzie miał możliwość dokonać tego na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
2. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego 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**

Wydzierżawiający 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 stycznia 2020 roku.

4.Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Wydzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

Załącznik nr 1 – mapa dzierżawionego terenu

**Wydzierżawiający Dzierżawca**