

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia..... w Szczecinie pomiędzy:

**Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o.**, ul. Tadeusza Wendy 8, 70-655 Szczecin, NIP 851 020 72 24, Regon 000145052, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000292505, reprezentowaną przez: **Ireneusza Nowaka – Prezesa Zarządu**,  
zwana dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

....., zwaną w dalszej części „**Dzierżawcą**”

o następującej treści:

### Przedmiot dzierżawy

#### § 1.

1. Wydierżawiający oświadczył, iż jest wyłącznym właścicielem:
  - a) hali magazynowo produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym, o powierzchni użytkowej 830 m<sup>2</sup> zaznaczonej kolorem zielonym na załączonej mapce (zał. nr 1).  
Nieruchomość położona jest na działce nr 18/2, obręb 25 Nad Odrą, przy ulicy Lipowej 16 w Szczecinie. Wpisana do księgi wieczystej nr 99742 w Sądzie Rejonowym Szczecin –Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie.
2. Wydierżawiający oświadczył, iż opisane w ust. 1 składniki jego majątku, będące przedmiotem dzierżawy, nie są obciążone prawami osób trzecich.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi integralną część niniejszej umowy jako załącznik nr 2, oraz wiążący strony element w zakresie stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w ust. 1.
4. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy, szczegółowo opisany w ust. 1, do używania i pobierania pożytków, na warunkach niniejszej umowy, w celu prowadzenia działalności w zakresie ....., a Dzierżawca oświadcza, iż przedmiot dzierżawy na tych warunkach przyjmuje.

#### § 2.

1. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać swoje uprawnienia wynikające z niniejszej Umowy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może dokonywać jakichkolwiek zmian przedmiotu dzierżawy, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest używać przedmiotu dzierżawy w sposób określony w Umowie i zgodnie z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem oraz celem określonym w § 1 ust. 4, a także z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

3. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, oddawać przedmiotu dzierżawy ani w całości ani w części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
4. Dzierżawca nie może przelewać w jakiejkolwiek formie uprawnień wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca może dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego i po uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co określać będzie odrębna umowa. W przypadku niezastosowania się przez Dzierżawcę do postanowień zawartych w zdaniu poprzednim, Dzierżawcy nie będzie przysługiwać prawo do żądania zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania na swój koszt i ryzyko porządku i estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy oraz najbliższego otoczenia oraz przestrzegania przepisów w zakresie prawa budowlanego, przepisów portowych, ochrony środowiska, p. poż. i bhp.

### **Czas trwania umowy**

#### **§ 3**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony, począwszy od dnia .....
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę za wypowiedzeniem, bez podania przyczyny, poprzez doręczenie drugiej stronie pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiąc i skutkuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczono przedmiotowe oświadczenie.
3. Strony mogą rozwiązać niniejszą Umowę za porozumieniem.
4. Wydierżawiający może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia, w razie:
  - 1) oddania przedmiotu Dzierżawy w całości lub w części w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
  - 2) używania przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę w sposób sprzeczny z Umową i z jego przeznaczeniem, pomimo uprzedniego upomnienia ze strony Wydierżawiającego w tym przedmiocie,
  - 3) prowadzenia działalności niezgodnej z prawem,
  - 4) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności po uprzednim doręczeniu Dzierżawcy pisemnego wezwania do zapłaty zaległości z wyznaczeniem dodatkowego, 7-dniowego terminu do zapłaty, jeśli Dzierżawca w tym dodatkowym terminie nie wpłaci zaległości.
  - 5) naruszenia przez Dzierżawcę innych postanowień Umowy. Wypowiedzenia z tej przyczyny można dokonać dopiero po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do wykonywania obowiązków i wyznaczeniu mu w tym celu terminu nie krótszego niż 14 dni.
  - 6) w przypadku niewywiązania się w terminie 7 dni z obowiązku wskazanego w §4 ust 14 tj. uzupełnienia kaucji w formie pieniężnej /gwarancji bankowej/ gwarancji ubezpieczeniowej obowiązującej przez okres obowiązywania umowy i dodatkowo 2-miesiące.

## Czynsz dzierżawny

### § 4.

1. Strony zgodnie ustaliły, że Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu za przedmiot umowy szczegółowo opisany w §1 ust.1 miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości:
  - ..... PLN netto za 1 m<sup>2</sup> (słownie: ..... ) - hali magazynowo produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym o powierzchni 830m<sup>2</sup>,
  - Łączna kwota czynszu dzierżawy wynosi: .....
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie miesięcznie z góry w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.
3. Do kwoty czynszu wymienionego w ust.1 doliczony zostanie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami na dzień wystawienia faktury VAT.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu przelewem na konto Wydierżawiającego, wskazane w fakturze VAT.
5. Poza czynszem dzierżawnym, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca ponosić będzie także opłaty za zużycie mediów (tzw. koszty eksploatacyjne) tj. opłaty za energię elektryczną oraz wodę (ustalane na podstawie deklarowanego przez Dzierżawcę zapotrzebowania). Zapłata za zużycie mediów następować będzie w okresach ..... według wskazań podliczników i ceny, jaką obciążona została Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o.
6. Dzierżawca będzie ponadto uiszczał opłatę za obsługę administracyjną w wysokości ..... zł netto miesięcznie obliczoną na podstawie deklarowanego przez Dzierżawcę zapotrzebowania na energię i wodę.
7. W przypadku przekroczenia deklarowanego przez Dzierżawcę zapotrzebowania na energię i wodę, w rezultacie czego Wydierżawiający obciążony zostanie karą umowną naliczoną przez dostawcę mediów, Dzierżawca zobowiązany będzie zwrócić Wydierżawiającemu uiszczoną dostawcy mediów kwotę, w terminie 14 od daty otrzymania pisemnego wezwania.
8. Kwoty opłat, wynikających z ust. 5 i 6 Dzierżawca zobowiązany jest uregulować na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT.
9. Wystawiane faktury zawierać będą następujące dane:  
Sprzedawca/Wystawca: Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o.,  
ul. T. A. Wendy 8, 70-655 Szczecin NIP: 851-020-72-24.
10. Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie faktur w formie elektronicznej, jednocześnie Dzierżawca wskazuje adres e-mail na przesyłanie faktur w formie elektronicznej: .....
11. Dzierżawca własnym staraniem organizuje wywóz śmieci oraz ponosi koszty z tym związane.
12. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych. Strony ustalają następującą kolejność zarachowania wpływających kwot:
  - 1) koszty wezwań do zapłaty,
  - 2) odsetki ustawowe,
  - 3) kwota zaległego czynszu.

13. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy do wniesienia kaucji stanowiącej równowartość dwukrotności czynszu brutto, tj. ....zł brutto w formie pieniężnej /gwarancji bankowej/ gwarancji ubezpieczeniowej obowiązującej przez okres obowiązywania umowy i dodatkowo 2-miesiące.
14. Kaucję w formie pieniężnej należy wpłacić na konto Żeglugi Szczecińskiej Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o. na rachunek bankowy: Bank PKO BP, nr 67 1020 4795 0000 9902 0349 9969.
15. Wydzierżawiający uprawniony jest do zaspokajania z kaucji swych roszczeń wobec Dzierżawcy w trakcie obowiązywania umowy oraz po jej zakończeniu.
16. W przypadku zaspokojenia się Wydzierżawiającego z kaucji w trakcie obowiązywania umowy Dzierżawca obowiązany jest do uzupełnienia kaucji do wysokości, o której mowa w ust. 14 w przypadku gdy jest pieniężna, lub wniesienie zabezpieczenia (kaucji) w innej formie (gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej) oraz udzielenia nowego zabezpieczenia kaucji, w przypadku, gdy uprzednio wystawiona na poczet kaucji gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa wyczerpała się lub wygasła.
17. Po rozwiązaniu umowy i rozliczeniu się Dzierżawcy z zobowiązań finansowych oraz przekazaniu przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym, kaucja (wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy rachunku bankowego) podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, na wskazany przez Dzierżawcę rachunek bankowy. W przypadku wniesienia jej w formie niepieniężnej zwrot kaucji polega na zwrocie wystawionego dokumentu gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.
18. Strony ustalają, że stawki czynszu będą waloryzowane na dzień 1 marca każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły, publikowany przez Prezesa GUS. Pierwsza taka waloryzacja nastąpi z dniem 01.03.2025 r.
19. Strony przewidują możliwość renegotjacji stawek czynszu po upływie 5 lat od dnia podpisania umowy.

## **§ 5**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wydzierżawiającemu przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, wolny od osób i rzeczy, oraz do usunięcia ewentualnych szkód powstałych w czasie trwania niniejszej Umowy, bez osobnego wezwania, w terminie 14 dni liczonych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
2. W przypadku gdy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Dzierżawca, pomimo upływu terminu określonego w ust. 1, nadal zajmuje przedmiot Dzierżawy, zobowiązany on będzie do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu Dzierżawy, w wysokości 700 zł – za każdy dzień zajmowania przedmiotu Dzierżawy. W takim przypadku każdy rozpoczęty okres rozliczeniowy uważany jest za pełny.
3. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydzierżawiającemu kary umowne:
  - 1) niewywiązanie się z obowiązku wskazanego w §2 ust. 6 w wysokości 500 zł za każdy stwierdzony przypadek,

- 2) za wylewanie różnego rodzaju cieczy tj. popłuczyny, zlewki itp. w wysokości 500 zł za każdy stwierdzony przypadek,
- 3) W przypadku, gdy Dzierżawca naruszał będzie istotne postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności obowiązki wynikające z niniejszej umowy lub będzie korzystał z przedmiotu Dzierżawy w sposób niezgodny z postanowieniami niniejszej umowy, Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do zaprzestania naruszeń i naliczy karę umowną w wysokości 1000zł za każde stwierdzone naruszenie.

## § 6

1. Strony ustalają następujące adresy i osoby do korespondencji:
  - 1) Wydierżawiający:  
Jacek Gierałowski tel. 603 920 161  
Łukasz Nowak tel. 667 595 358, e-mail: zamowienia@zstw.szczecin.pl
  - 2) Dzierżawca:  
.....
2. Strony zobowiązują się wzajemnie informować o zmianie adresu i innych danych podanych w komparycji umowy, na piśmie, pod rygorem uznania doręczenia pod ostatni wskazany adres za skuteczne.
3. W razie niemożności doręczenia przesyłek na wskazany adres z powodu ich niepodjęcia w terminie lub z innych przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, przyjmuje się domniemanie, że przesyłka została mu doręczona po 5 dniach kalendarzowych od daty jej nadania listem poleconym.

## § 7

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązującą od .....
2. Wszelkie zmiany, uzupełnienia oraz rozwiązanie niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory, jakie mogą powstać na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....  
WYDIERŻAWIAJĄCY

.....  
DZIERŻAWCA