

UMOWA DZIERŻAWY

NR/WiiN/2025

zawarta w dniu 2025 r.

pomiędzy:

Województwem Zachodniopomorskim, reprezentowanym przez:

Bohdana Roszkowskiego – p.o. Dyrektora Wydziału Inwestycji i Nieruchomości Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie, działającego na podstawie pełnomocnictwa Nr 202/2024 udzielonego przez Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego w dniu 11 grudnia 2024 r., zwanym dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a

....., zamieszkałym przy ul., w,
zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**.

§ 1

- WYDZIERŻAWIAJĄCY** oświadcza, że jest uprawnionym do wyłącznego korzystania i rozporządzania garażem nr 15 o powierzchni 16,51 m² (dalej: przedmiot umowy) znajdującym się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w Koszalinie przy Alei Monte Cassino, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 134/1, o powierzchni 0,0219 ha, obręb 0018 Koszalin, KW nr KO1K/00088545/6.
- WYDZIERŻAWIAJĄCY** w udziale do 1/3 części jest współwłaścicielem nieruchomości opisanej w ust. 1.
- Garaże znajdujące się w budynku posadowionym na nieruchomości opisanej w ust. 1 nie stanowią prawnie wyodrębnionych nieruchomości.

§ 2

- WYDZIERŻAWIAJĄCY** oddaje **DZIERŻAWCY** przedmiot dzierżawy do używania przez okres trwania umowy w celu przechowywania pojazdów lub w celach magazynowych.
- Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres od 2025 r. do 31 marca 2028 r.
- Wydanie **DZIERŻAWCY** przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu podpisania niniejszej umowy. W dacie wydania przedmiotu dzierżawy **STRONY** sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik do niniejszej umowy, dokumentujący stan techniczny przedmiotu dzierżawy. Protokół ten stanowić będzie podstawę rozliczenia **STRON** w dacie zwrotu przedmiotu dzierżawy **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** po zakończeniu obowiązywania umowy.
- DZIERŻAWCA** oświadcza, że stan techniczny i użytkowy przedmiotu dzierżawy jest mu znany, nie wnosi do niego zastrzeżeń i zrzeka się względem **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** wszelkich roszczeń z tego tytułu, w szczególności z tytułu wad przedmiotu dzierżawy.

§ 3

- Za przedmiot dzierżawy **DZIERŻAWCA** będzie płacić miesięcznie **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** czynsz w wysokości + (słownie:) + VAT (obecnie stawka 23%), tj. łącznie zł (słownie:).
- Należność, o której mowa w ust. 1 będzie płatna do 10-go dnia każdego miesiąca, bez wezwania na rachunek bankowy **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**: 43 1090 2268 0000 0001 4817 0003, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** w każdym miesiącu wystawi **DZIERŻAWCY** fakturę obejmującą należny czynsz dzierżawny.
- Czynsz za pierwszy miesiąc dzierżawy płatny będzie w terminie 21 dni od wystawienia przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** faktury, na konto wskazane w ust. 2.
- Za datę płatności uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**.
- W przypadku używania przez **DZIERŻAWCĘ** przedmiotu dzierżawy na podstawie niniejszej umowy przez niepełny okres rozliczeniowy (miesiąc kalendarzowy), **WYDZIERŻAWIAJĄCY** obciąży **DZIERŻAWCĘ** czynszem proporcjonalnie do okresu korzystania z nieruchomości w danym miesiącu.

6. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki VAT nastąpi automatycznie z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę tego podatku, bez potrzeby zawierania aneksu do umowy, na podstawie pisemnego powiadomienia przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**.
7. W przypadku wyposażenia garażu w instalację elektryczną niezależnie od opłat czynszowych wskazanych w ust. 1 **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się do zapłaty za korzystanie z energii elektrycznej, zgodnie z fakturą wystawioną przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** proporcjonalnie według faktur, jakie **WYDZIERŻAWIAJĄCY** otrzymuje od dostawcy energii elektrycznej; numer rachunku bankowego zostanie przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** podany na fakturze.
8. Czynsz dzierżawny wskazany w ust. 1 ulega podwyższeniu cyklicznie, jeden raz w roku, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa GUS, bez potrzeby zawierania aneksu do umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi po zakończeniu pierwszego roku kalendarzowego obowiązywania niniejszej umowy, ze skutkiem od 1 stycznia 2026 r. Każda kolejna waloryzacja czynszu dzierżawnego będzie odnosiła skutek od dnia 1 stycznia każdego roku, w którym czynsz dzierżawny zostanie zwaloryzowany.

§ 4

1. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno – prawnych związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa właściciela lub posiadacza nieruchomości, w szczególności terminowego regulowania podatku od nieruchomości.
2. **DZIERŻAWCA** obowiązany jest bez wezwania niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, a następnie w każdym kolejnym roku kalendarzowym, przesłać **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** kopię złożonej do właściwego organu podatkowego deklaracji lub informacji obejmującej podatek od nieruchomości.
3. **DZIERŻAWCA** ponosi wobec **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy w związku z realizacją niniejszej umowy, choćby powstały z winy osoby trzeciej oraz zobowiązany jest do usunięcia wszelkich szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy lub pokrycia kosztów z tym związanych. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest nadto do zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania przedmiotu umowy i należytej jego ochrony.
4. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do ubezpieczenia na własny koszt mienia ruchomego przechowywanego w przedmiocie dzierżawy od ognia, kradzieży z włamaniem i rabunku i innych zdarzeń losowych.

§ 5

DZIERŻAWCA oświadcza, że na konto depozytowe Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego o nr 20 1090 2268 0000 0001 4816 9932 wpłacił nie podlegającą oprocentowaniu kaucję zabezpieczającą roszczenia **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** z tytułu naruszenia postanowień niniejszej umowy, w łącznej kwocie brutto (słownie:), stanowiącą równowartość 3-krotności czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy. Kaucja, po pomniejszeniu o równowartość roszczeń **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**, podlega zwrotowi, w nominalnej wartości, w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

§ 6

DZIERŻAWCA zobowiązany jest do zapewnienia należytej ochrony przedmiotu dzierżawy.

§ 7

1. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres trwania umowy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
2. Wszelkie koszty dostosowania przedmiotu dzierżawy do umówionego użytku obciążają **DZIERŻAWCĘ** bez obowiązku zwrotu przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** ich równowartości, w związku z czym **DZIERŻAWCA** zrzeka się wobec **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** wszelkich roszczeń w tym zakresie.
3. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie może zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** wyrażonej na piśmie.
4. Dokonanie przez **DZIERŻAWCĘ** nakładów przekraczających rozmiary zwykłego zarządu wymaga zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** wyrażonej na piśmie.
5. Bez zezwolenia **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** **DZIERŻAWCA** ma prawo i obowiązek przeprowadzać na własny koszt w przedmiocie dzierżawy jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłogi, ścian i sufitu, stolarki bramy wjazdowej oraz naprawach instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z elektryczności.

6. Dokonywanie w przedmiocie dzierżawy dalej idących zmian niż opisane w ust. 5 wymaga pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**. Rozliczenie nakładów poniesionych przez **DZIERŻAWCĘ** z tego tytułu wymaga odrębnej pisemnej umowy z **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**; w przypadku braku takiej umowy **STRONY** przyjmują, że **DZIERŻAWCY** żadne roszczenia wobec **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** z tego tytułu nie przysługują.

§ 8

DZIERŻAWCA nie może bez pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** oddawać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do używania.

§ 9

1. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin w celu skontrolowania przestrzegania przez **DZIERŻAWCĘ** postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy, **WYDZIERŻAWIAJĄCY** przedstawi **DZIERŻAWCY** w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy, pisemne uwagi. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do złożenia pisemnych wyjaśnień w sprawie przedstawionych uwag w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.

§ 10

1. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w formie pisemnej w każdym czasie.
2. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz bez udzielenia dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, w przypadku gdy **DZIERŻAWCA**:
 - 1) wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) naruszy postanowienia § 4 ust. 1 i 2 umowy,
 - 3) udostępni przedmiot dzierżawy bez pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** osobom trzecim,
 - 4) zalega w zapłacie czynszu o równowartości 2-krotności miesięcznego czynszu brutto.
3. W razie rozwiązania umowy w przypadkach, o których mowa w ust. 2, **DZIERŻAWCY** nie przysługuje prawo do roszczeń finansowych z tytułu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy, niezależnie od odrębnych umownych ustaleń zawartych między **STRONAMI** w oparciu o zapisy § 7 ust. 6.
4. Umowa może być rozwiązana przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** za 14-dniowym okresem wypowiedzenia w przypadku wystąpienia szczególnych potrzeb **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**, m.in. w przypadku konieczności wykorzystania nieruchomości na potrzeby własne **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**, w przypadku planowanego rozporządzenia nieruchomością na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego, czy w przypadku potrzeby wykorzystania nieruchomości do realizacji zadań finansowanych ze środków **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** lub Gminy Miasto Koszalin.
5. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się wydać przedmiot dzierżawy w terminie jednego tygodnia od rozwiązania, wygaśnięcia albo odstąpienia od umowy.
6. Po zakończeniu umowy **STRONY** sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, stwierdzający stan techniczno-użytkowy przedmiotu dzierżawy na dzień jego wydania.
7. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a **DZIERŻAWCA** nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w umowie lub w innym terminie pisemnie uzgodnionym z **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**, wówczas **WYDZIERŻAWIAJĄCY** naliczał będzie kary umowne z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy. W takiej sytuacji **WYDZIERŻAWIAJĄCY** naliczy **DZIERŻAWCY** karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu obowiązującego na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, która obejmować będzie również należną stawkę podatku VAT i należności, o których mowa w § 3 ust. 7 i § 4, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu umowy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Kara umowna z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy płatna będzie w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawianych przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** dokumentów księgowych, które **WYDZIERŻAWIAJĄCY** zobowiązany jest doręczyć **DZIERŻAWCY** nie później niż do 10-go dnia każdego miesiąca.
8. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** ma prawo żądać odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej z tytułu bezumownego zajmowania przedmiotu dzierżawy.
9. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a **DZIERŻAWCA** wydał przedmiot dzierżawy w terminie określonym w umowie lub w innym terminie pisemnie uzgodnionym z **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**, wówczas **WYDZIERŻAWIAJĄCY** obciąży **DZIERŻAWCĘ** wynagrodzeniem obliczonym proporcjonalnie do okresu korzystania z nieruchomości (za każdy pełny dzień), za podstawę obliczeń biorąc ostatni czynsz. Termin płatności określony zostanie przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** na fakturze.

§ 11

W przypadku sprzedaży przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** przedmiotu dzierżawy nabywcy przysługiwać będzie w ciągu 3 miesięcy od dnia zakupu prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 12

1. Po zakończeniu umowy **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się zwrócić **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, za wyjątkiem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.
2. Z zastrzeżeniem postanowień § 7 ust. 6 (dodatkowe umowne uregulowanie rozliczenia nakładów), **STRONY** postanawiają, iż nakłady poniesione przez **DZIERŻAWCĘ** na przedmiot umowy, przechodzą na własność **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** bez obowiązku ich zwrotu w naturze lub zapłaty ich równowartości, w związku z czym **DZIERŻAWCA** zrzeka się wszelkich roszczeń wobec **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** w tym zakresie.

§ 13

1. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się do pisemnego informowania **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** za zwrotnym potwierdzeniem odbioru o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji pod adres znany **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** w chwili zawarcia umowy.
2. Na potrzeby wykonywania postanowień niniejszej umowy **DZIERŻAWCA** wskazuje następujący adres do doręczeń:

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian o których mowa w § 3 ust. 6 i 8 umowy.

§ 15

Do spraw nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Spory wynikające z wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny w Szczecinie.

§ 17

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze **STRON**.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: