

UMOWA DZIERŻAWY Nr 384/2026
zawarta w dniu 13 kwietnia 2026 r.
w Dobrej pomiędzy:

Gminą Dobra, z siedzibą w Dobrej przy ul. Szczecińskiej 16a, 72-003 Dobra, NIP 8512948083 reprezentowaną przez Wójta Gminy Dobra Magdalenę Zagrodzką zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

Iwoną Kurpiel, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „U Iwony”, 72-006 Mierzyn, ul. Welecka 39A, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, Posiadającą numer NIP 852 106 87 89 oraz numer REGON 811954170 zwaną dalej „Dzierżawcą”,

w której to umowie Dzierżawca i Wydierżawiający będą łącznie zwani „Stronami” lub każdy z nich pojedynczo „Stroną”.

Dzierżawca oświadcza, że do dnia podpisania umowy w/w jego dane nie uległy zmianie.

§ 1
Oświadczenie Stron

1. Wydierżawiający oświadcza, iż:
 - 1) jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr 231/4 obręb Mierzyn 2, gmina Dobra, zwanej dalej „Nieruchomością”,
 - 2) dla Nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ2S/00009012/9.
2. Dzierżawca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane prawem zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do wykonywania działalności określonej w niniejszej umowie.

§ 2
Przedmiot i cel dzierżawy

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę część Nieruchomości o powierzchni 105 m², wskazanej w Załączniku graficznym nr 1 literami A, B, zwanej dalej „Przedmiotem Dzierżawy”.
2. Teren oznaczony literą A na Załączniku graficznym nr 1 przeznaczony jest na parking dla klientów sklepu „U Iwony”.
3. Teren oznaczony literą B na Załączniku graficznym nr 1 przeznaczony jest na podjazd do rozładunku towaru.
4. Każda zmiana przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności każda zmiana dotycząca prowadzonej na nim działalności przez Dzierżawcę, wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.



§ 3

Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy

1. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego w terminie uzgodnionym przez obie Strony, lecz nie później niż do 25 maja 2026 roku.
2. W przypadku, gdy w terminie wskazanym w ust. 1 nie dojdzie do przekazania Przedmiotu Dzierżawy, każda ze Stron może od umowy odstąpić.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy wraz z opisem stanu technicznego, według stanu na dzień przekazania Przedmiotu Dzierżawy, stanowić będzie po jego sporządzeniu Załącznik nr 2 do niniejszej umowy i jej integralną część.
4. Protokół odbiorczy będzie zawierał w formie załączników opis stanu faktycznego zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy na dzień jego przekazania.
5. Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot Dzierżawy i jego stan obecny jest mu znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu istniejących w dniu podpisania umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości.

§ 4

Korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy

1. Dzierżawca będzie korzystał z Przedmiotu Dzierżawy w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu określone w postanowieniach niniejszej umowy, zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegając obowiązujących przepisów, w szczególności:
 - 1) przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie ochrony środowiska wraz z aktami wykonawczymi,
 - 2) przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie p. poż. oraz opracowania i posiadania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, a dodatkowo Dzierżawca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów związanych z prawidłowym i zgodnym z przepisami prawna zabezpieczeniem przeciwpożarowym,
 - 3) oraz innych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawnych.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 1) terminowego wykonywania wszelkich nakazów i zaleceń dotyczących Przedmiotu Dzierżawy wydawanych przez uprawnione podmioty i Wydierżawiającego
 - 2) utrzymywania czystości i porządku w Przedmiocie Dzierżawy i na terenie bezpośrednio do niego przyległym oraz na dojazdach do Przedmiotu Dzierżawy wraz z usuwaniem śniegu, lodu, błota i innych zanieczyszczeń ze szlaków komunikacyjnych,
 - 3) przestrzegania przepisów w zakresie eksploatacji instalacji i urządzeń.
3. W przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający będzie miał prawo zobowiązać Dzierżawcę do wykonania w/w czynności w wyznaczonym odpowiednim terminie, a w razie nie wywiązania się z w/w poleceń, będzie miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności uzyskania wcześniejszego upoważnienia sądu.

Imię Kujal

§ 5
Ochrona Środowiska

1. Dzierżawca jest zobowiązany do nieprzekraczania standardów jakości środowiska poza Przedmiotem Dzierżawy oraz nieprzekraczania standardów emisyjnych w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, wytwarzania odpadów i emitowania energii (hałas, wibracje, ciepło, pola elektromagnetyczne).
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem przez Wydierżawiającego nałożonego przepisami prawa lub stosownymi decyzjami organów, obowiązku pomiaru poziomów hałasu, emitowanego przez Dzierżawcę w wyniku prowadzonej działalności na terenie Przedmiotu Dzierżawy.
3. Dzierżawca, w myśl ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587), będąc posiadaczem odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności zobowiązuje się do ich magazynowania w sposób selektywny w odpowiednich pojemnikach i miejscach technicznie do tego celu przystosowanych, zlokalizowanych w granicach Przedmiotu dzierżawy oraz do systematycznego ich przekazywania uprawnionym odbiorcom odpadów do dalszego zagospodarowania bądź unieszkodliwienia. W przypadku stwierdzenia magazynowania przez Dzierżawcę odpadów poza miejscem technicznie do tego przystosowanym bądź poza Przedmiotem dzierżawy, Wydierżawiający jest uprawniony do żądania, aby Dzierżawca usunął te odpady we wskazanym terminie i na własny koszt. W razie nie usunięcia odpadów we wskazanym terminie przez Dzierżawcę, Wydierżawiający jest uprawniony do ich usunięcia na koszt Dzierżawcy, bez wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania Przedmiotu Dzierżawy. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub rażących naruszeń w zakresie ochrony środowiska, Wydierżawiający powiadomi o tym Dzierżawcę pisemnie i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie pod rygorem wykonania tego na koszt Dzierżawcy bez konieczności uzyskania uprzedniej zgody sądu.
5. W przypadku zanieczyszczenia środowiska naturalnego terenów użytkowanych przez Dzierżawcę, w tym również nie stanowiących Przedmiotu Dzierżawy i stwierdzenia, że wynika to z działalności Dzierżawcy, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia zanieczyszczenia a także ponoszenia kosztów z tym związanych pod rygorem wykonania tego na koszt Dzierżawcy bez konieczności uzyskania uprzedniej zgody sądu.
6. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa w ust. 3, 4, 5 zobowiązany on będzie do zapłaty kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość rocznego czynszu brutto, określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy za każde niedopełnienie obowiązku.
7. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie kary administracyjne, pieniężne, opłaty, sankcje, odszkodowania, koszty i inne należności nałożone lub dochodzone od Wydierżawiającego przez uprawnione organy lub osoby trzecie, jeżeli ich nałożenie lub dochodzenie pozostaje w związku z działaniem lub zaniechaniem Dzierżawcy, osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu umowy, albo osób działających za jego zgodą lub wiedzą, w szczególności w przypadku naruszenia przepisów dotyczących ochrony środowiska. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego zwrotu Wydierżawiającemu wszelkich kwot uiszczonych przez Wydierżawiającego z powyższych tytułów, wraz z wszelkimi związanymi z tym kosztami, w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty.
8. Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych ponad ustalone kary.

[Podpis]

§ 6

Inne zobowiązania Dzierżawcy

1. Bez zgody Wydzierżawiającego, która może być wyrażona tylko na piśmie pod rygorem nieważności, Dzierżawcy nie wolno oddać Przedmiotu Dzierżawy w całości ani w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani też w poddzierżawę, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania Przedmiotu Dzierżawy stosownie do postanowień niniejszej umowy. W przypadku stwierdzenia rażących nieprawidłowości lub naruszeń w użytkowaniu Przedmiotu Dzierżawy, w tym także w zakresie ochrony środowiska, Wydzierżawiający powiadomi o tym Dzierżawcę pisemnie i wyznaczy jednocześnie, odpowiedni do charakteru naruszeń, termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tak wyznaczonego terminu upoważnia Wydzierżawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt Dzierżawcy (bez wcześniejszego upoważnienia sądu) albo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

§ 7

Czynsz i inne opłaty

1. Ustala się miesięczną stawkę czynszu z Przedmiotu dzierżawy w wysokości **47,25 zł (słownie: czterdzieści siedem złotych 25/100)** powiększoną o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury, płatny w terminie do 14 dni od dnia wysłania faktury.
2. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT uprawnionym do otrzymywania faktur VAT, posiadającym numer identyfikacyjny NIP **852 106 87 89**.
3. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wydzierżawiającemu w okresie wskazanym w § 8 pkt 2 opłaty z tytułu podatku od nieruchomości obliczonego na podstawie uchwały Rady Gminy Dobra, obliczonej na podstawie deklaracji podatkowej, którą składa Wydzierżawiający do tutejszego Urzędu Gminy.
4. W przypadku opóźnienia się Dzierżawcy z zapłatą czynszu i opłat Wydzierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za czas opóźnień.
5. Kwoty czynszu wpłacane przez Dzierżawcę w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu i opłat.
6. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu w przypadku podjęcia przez Wójta Gminy Dobra zarządzenia zmieniającego wysokość stawek. O zmianie wysokości czynszu Dzierżawca będzie każdorazowo powiadamiany pisemnie.
7. Zgodnie art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, wydzierżawiającemu przysługuje kwota stałej rekompensaty w wysokości wyrażonej w złotych równoważności kwoty 40 € wg średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie stało się wymagalne, odrębnie od każdej niezapłaconej w terminie faktury. Rekompensata za koszty odzyskiwania należności w wysokości 40 euro, przewidziana w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. 2023, poz. 1790), przysługuje wierzycielowi bez konieczności wykazania, że koszty te zostały poniesione. Roszczenie

[Signature]

o rekompensatę w wysokości 40 euro powstaje po upływie terminów zapłaty ustalonych w umowie lub ustalonych zgodnie z art. 7 ust. 3 i art. 8 ust. 4 tej ustawy.

§ 8

Wejście w życie i czas trwania umowy

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
2. Strony postanawiają, że Dzierżawca ma prawo do korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w okresie **od dnia 26 maja 2026 r. do 25 maja 2029 roku.**

§ 9

Rozwiązanie umowy

1. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy przed upływem terminu określonego w § 8 pkt 2 za obopólną zgodą Stron z tym, że Strona zgłaszająca wniosek w tym przedmiocie winna zawiadomić Stronę drugą co najmniej 1 tydzień naprzód.
2. Poza innymi przypadkami określonymi w niniejszej umowie Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, jeżeli ten, pomimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia odpowiedniego, terminu nadal będzie naruszał postanowienia umowy, a w szczególności:
 - 1) będzie użytkował Przedmiot Dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - 2) nie będzie realizował we właściwy sposób ustaleń i zobowiązań wynikających z § 4, § 5, § 6, § 7 umowy.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do uporządkowania i opuszczenia Przedmiotu Dzierżawy zgodnie ze wskazówkami i w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego. W przypadku nieprzywrócenia przez Dzierżawcę stanu z chwili zawarcia umowy Wydierżawiający będzie miał prawo tego dokonać na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu. Ta sama zasada dotyczyć będzie sytuacji, gdy umowa ustanie wskutek upływu okresu, na jaki została zawarta.
4. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem terminu na jaki została zawarta przez Wydierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na Przedmiot Dzierżawy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych i modernizacyjnych. Wydierżawiający będzie mógł zatrzymać te nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości lub zobowiązać Dzierżawcę do przywrócenia stanu Przedmiotu Dzierżawy z chwili zawarcia umowy dzierżawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
5. W okresie wypowiedzenia Wydierżawiający ma prawo do dokonywania oględzin Przedmiotu Dzierżawy z potencjalnym przyszłym Dzierżawcą, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy o dniu oględzin.
6. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do uporządkowania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z pisemnymi wskazówkami Wydierżawiającego, zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w stanie nie pogorszonym, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

Lucas Kuyt



rn

7. Zwrot przez Dzierżawcę uporządkowanego Przedmiotu Dzierżawy wraz z kompletem dokumentacji, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu technicznego Przedmiotu Dzierżawy.
8. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal będzie zajmował Przedmiot Dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu karę za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości dwukrotnej stawki czynszu brutto określonego w § 7 pkt 1 obowiązującego w dniu zakończenia umowy, za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Jeżeli okres bezumownego korzystania będzie krótszy niż miesiąc, należność zostanie obliczona proporcjonalnie do czasu korzystania.

§ 10

Powiadomienia i korespondencja

1. Wszelką korespondencję do Dzierżawcy należy kierować na adres:
ul. Długa 9
72-006 Mierzyn
2. Wszelką korespondencję do Wydierżawiającego należy kierować na adres:
Wydział ds. Komunalnych i Inwestycji
ul. Graniczna 24a
72-003 Dobra
3. Strony uzgadniają, że Dzierżawca niezwłocznie powiadomi Wydierżawiającego o każdej zmianie danych zawartych w umownie poprzez dostarczenie pisemnego powiadomienia wraz ze stosownymi dokumentami.
4. Strony uzgadniają, że niezwłocznie powiadomią Stronę drugą o zmianie adresu korespondencyjnego. W przypadku braku takiego powiadomienia, korespondencja kierowana do drugiej Strony pod wskazany w umowie adres bądź na adres wynikający z ostatniego powiadomienia będzie uważana za doręczoną właściwie i skutecznie.
5. Nie odebrana przez Dzierżawcę korespondencja wysłana na adres wskazany w ust. 1 niniejszego paragrafu, po upływie 14 dni od wysłania, uznawana jest za skutecznie doręczoną.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. W każdym przypadku, w którym umowa przewiduje obowiązek zapłaty przez którąkolwiek ze Stron kary lub innej sankcji, jak i rozwiązanie umowy przez drugą Stronę, druga Strona jest zobowiązana do uprzedniego pisemnego powiadomienia Strony naruszającej umowę o naruszeniu umowy lub innym zdarzeniu, skutkującym nałożeniem określonej sankcji lub rozwiązaniem umowy oraz wyznaczenia Stronie naruszającej umowę dodatkowego, odpowiedniego terminu na usunięcie naruszenia z zagrożeniem nałożenia takiej kary lub rozwiązania umowy, przy czym termin ten nie może być krótszy niż 5 dni, chyba, że inne postanowienia umowy przewidują inny termin.
2. Do wszelkich spraw nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie w szczególności przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego.
3. Strony mogą dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych ponad ustalone w umowie kary w przypadku, gdy wielkość poniesionej przez nie szkody będzie wyższa niż zastrzeżone kary umowne, chyba że niniejsza umowa zastrzega inaczej.

True Kupa



4. Sprawy sporne mogące wyniknąć w toku wykonywania niniejszej umowy strony będą starały się rozstrzygać polubownie.
5. W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu, wszelkie spory wynikające z treści niniejszej umowy lub z jej wykonywania przez którąkolwiek ze stron będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy dla położenia Przedmiotu Dzierżawy.
6. Umowa niniejsza sporządzona została w formie pisemnej z datą pewną i z zastrzeżeniem wyjątków w niej przewidzianych wszelkie jej zmiany i uzupełnienia wymagają formy pisemnego aneksu z datą pewną obustronnie podpisanego pod rygorem nieważności.
7. Umowa niniejsza została sporządzona w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wydierżawiającego i Dzierżawcy.

Spis załączników:

1. Załącznik nr 1 - plan sytuacyjno-wysokościowy,
2. Załącznik nr 2 - protokół zdawczo-odbiorczy.

Wydierżawiający:

ZASTĘPCA WÓJTA
mgr Paweł Malinowski

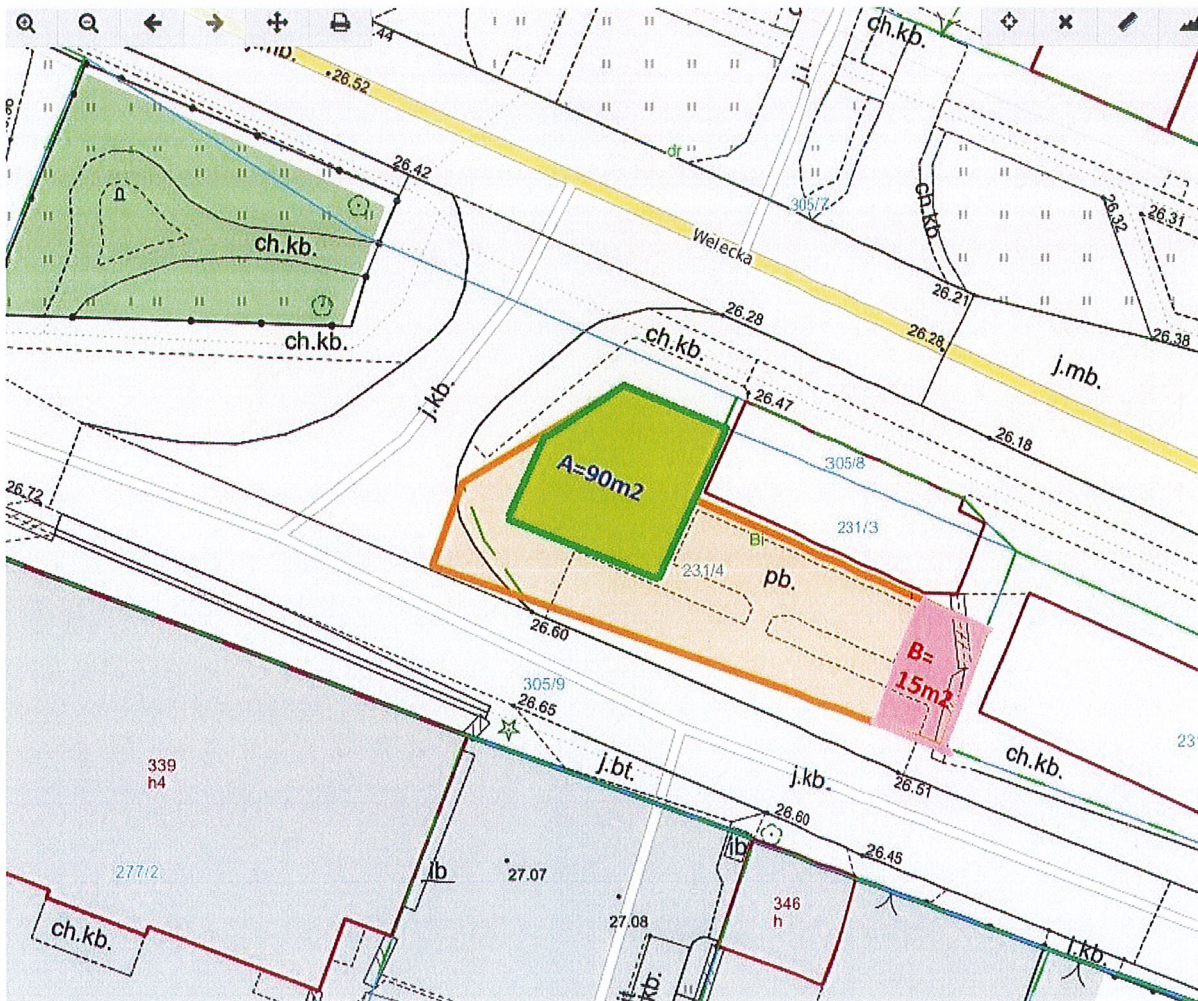
mgr Dąb
Dzierżawca:

SKARBNIE GMINY

mgr Jolanta J. Kowalska

Adam Miller
Adwokat

KIEROWNIK
Wydziału ds. Komunalnych
i Inwestycji
mgr inż. Mariusz Wawrzyniak



- | | |
|---|------------------------------|
|  | Granica działki nr 231/4 |
|  | Parking dla klientów sklepu |
|  | Podjazd do rozładunku towaru |

The Key

۲۲