

UMOWA DZIERŻAWY Nr. 505/2026

Zawarta w dniu 22 MAJA 2026 r. w Dobrej pomiędzy:

Gminą Dobra, z siedzibą w Dobrej przy ul. Szczecińskiej 16a, 72-003 Dobra, NIP 8512948083
w imieniu której działa ZASTĘPCA WOJTA GMINY DOBRA PAN PAWEŁ MALINOWSKI
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

Panem Stanisławem Sobolewskim,
prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „STANWA Stanisław Sobolewski”
ul. Perlsta 48
71-794 Szczecin
NIP 851-152-52 80
zwanym 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 20/2 obręb Bezrzecze gmina Dobra przy ul. Górnej 3 w Bezrzeczu zwanej dalej „Nieruchomością”,
- 2) dla Nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ2S/00030126/7.

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 1 m² znajdujący się przy Sali nr 9 Publicznej Szkoły Podstawowej w Bezrzeczu (zwany dalej „Przedmiotem Dzierżawy”), z przeznaczeniem na umieszczenie automatu vendingowego ze zdrową żywnością.
2. Każda zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy, w szczególności każda zmiana dotycząca prowadzonej w nim działalności przez Dzierżawcę, wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot dzierżawy zgodnie z określonym w ust. 1 zakresem działalności, z wyłączeniem możliwości sprzedaży alkoholowych, tytoniu, środków odurzających, substancji psychoaktywnych, uzależniających oraz innych używek, którymi obrót jest regulowany; w godzinach otwarcia obiektu.

4. Dzierżawca zobowiązuje się, że wszystkie produkty zamieszczane w asortymencie automatu vendingowego będą spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagań, jakie muszą spełniać środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach (Dz.U.2026 poz. 197).

§ 3

Przekazanie przedmiotu dzierżawy

1. Po zakończeniu umowy odebranie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego w terminie uzgodnionym przez obie Strony, lecz nie później niż 14 dni od dnia, zakończenia umowy.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy wraz z opisem stanu technicznego, według stanu na dzień przekazania Przedmiotu Dzierżawy, stanowić będzie po jego sporządzeniu Załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jej integralną część.
3. Protokół odbiorczy będzie zawierał w formie załączników opis stanu faktycznego zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy na dzień jego przekazania.
4. 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, Dzierżawca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów związanych z prawidłowym i zgodnym z przepisami prawa zabezpieczeniem przeciwpożarowym,
 - 3) przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarno-epidemiologicznych,
 - 4) 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 na Przedmiocie dzierżawy i na terenie bezpośrednio do niego przyległym,
 - 3) przestrzegania przepisów w zakresie eksploatacji instalacji i urządzeń,
3. W przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. 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.

§ 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 i Nieruchomości.
3. Dzierżawca będąc w myśl ustawy o odpadach, 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 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 pkt 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 będzie ponosił konsekwencje wynikające z nałożonych na Wydierżawiającego kar przez uprawnione organy, w przypadku, gdy do nałożenia tych kar doszło w wyniku naruszenia przepisów dotyczących ochrony środowiska spowodowanego działalnością Dzierżawcy.
8. Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych ponad ustalone kary.

§ 6

Inne zobowiązania Dzierżawcy

1. Bez zgody Wydierżawiającego, 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.
2. Wydierżawiający 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, Wydierżawiający powiadomi o tym Dzierżawcę pisemnie i wyznaczy jednocześnie, odpowiedni do charakteru naruszeń, termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tak wyznaczonego terminu upoważnia Wydierżawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt Dzierżawcy (bez wcześniejszego upoważnienia sądu) albo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

§ 7

Czynsz i inne opłaty

1. Ustala się stawkę czynszu z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości **150,00 złotych netto** (słownie: sto pięćdziesiąt złotych 00/100) wraz z podatkiem 23% VAT w wysokości 34,50 złotych, łącznie w wysokości: **184,50 złotych brutto** (słownie: sto osiemdziesiąt cztery złote 50/100).
2. Czynsz płatny jest do 15-tego dnia każdego miesiąca trwania umowy w kasie Urzędu Gminy Dobra lub przelewem na konto PKO BP 46 1020 4795 0000 9602 0331 9589.
3. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiający do tutejszego Urzędu Gminy.
4. W przypadku opóźnienia się Dzierżawcy z zapłatą czynszu i opłat Wydierżawiający 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. Wydierżawiający 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, wydierżawiającemu przysługuje kwota stałej rekompensaty w wysokości wyrażonej w złotych równowartości 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

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 **4 czerwca 2026 roku** i obowiązuje do **3 czerwca 2027 roku**.

§ 9

Rozwiązanie umowy

1. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy przed upływem terminu określonego w § 8 pkt 1 za obopólną zgodą Stron z tym, że Strona zgłaszająca wniosek w tym przedmiocie winna zawiadomić Stronę drugą co najmniej dwa tygodnie 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.
7. Zwrot przez Dzierżawcę uporządkowanego Przedmiotu dzierżawy wraz z kompletem dokumentacji, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu 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 adresy:
„STANWA Stanisław Sobolewski”
ul. Perlista 48
71-794 Szczecin
Wszelką korespondencję do Wydierżawiającego należy kierować na adres:
Urząd Gminy Dobra
Wydział ds. Komunalnych i Inwestycji
Ul. Graniczna 24a
72-003 Dobra
E-doręczenia: AE:PL-26715-20589-EJTTT-28
2. Strony uzgadniają, że Dzierżawca niezwłocznie powiadomi Wydierżawiającego o każdej zmianie danych zawartych w umownie poprzez dostarczenie pisemnego powiadomienia wraz ze stosownymi dokumentami.
3. 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.

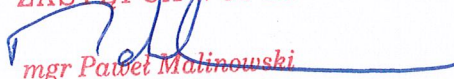
3. Strony mogą dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych ponad ustalone w umowie kary w przypadku, gdy wielkość poniesionej przez nie szkody będzie wyższa niż zastrzeżone kary umowne, chyba że niniejsza umowa zastrzega inaczej.
4. Sprawy sporne mogące wyniknąć w toku wykonywania niniejszej umowy strony 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:

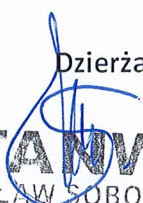
Załącznik - protokół zdawczo-odbiorczy.

Wydierżawiający:

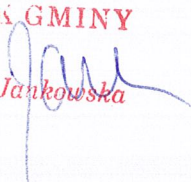
ZASTĘPCA WÓJTA

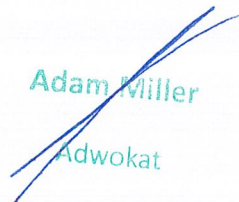

mgr Paweł Malinowski

Dzierżawca:


STANWA
STANISŁAW SOBOLEWSKI
UL. MALCZEWSKIEGO 22
71-612 SZCZECIN
REGON : 810643722
NIP: 851-152-52-80

SKARBNIK GMINY


mgr Jolanta Jankowska


Adam Miller

Adwokat

SPECJALISTA


Mikołaj Korczyński