



## PREZYDENT MIASTA PRZEMYŚLA

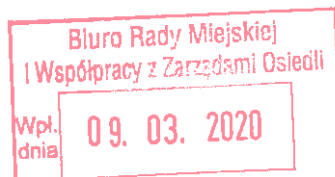
37-700 Przemyśl, Rynek 1, tel. +48 16 675 21 52, fax +48 16 678 64 49

www.przemysl.pl kancelaria@um.przemysl.pl

*D. Madlew*  
*8.03.2020*

Przemyśl, dnia 6 marca 2020 r.

MK.0003.3.2020



**Pan**  
**Robert Bal**  
**Radny Rady Miejskiej w Przemyślu**

W nawiązaniu do interpelacji/zapytania z dnia 21 lutego 2020 r. (data wpływu 25 lutego 2020 r.), dot. ~~dzierżawy nieruchomości~~, oznaczonej jako działka nr 176 w obrębie 207 m. Przemyśla, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Przemyśl, położonej przy Wybrzeżu Prezydenta W. Wilsona w Przemyślu, uprzejmie informuję, iż w załączeniu przesyłam kopię umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości z dnia 31 grudnia 2019 r. oraz aneksu. Anonimizacji danych osobowych dokonano w związku z ich ochroną zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. *w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.UE.L.2016.119.1).*

W zakresie dot. odpowiedzi na pytania:

- 1) jaka jest stawka czynszu miesięcznego i jak została obliczona,
- 2) jaką działalność dzierżawca może prowadzić na tym terenie, w szczególności czy może poddzierżawiać lub podnajmować teren lub budynki na nim znajdujące się,
- 3) czy umowa przewiduje prawo pierwszeństwa w zawarciu umowy dzierżawy na kolejny okres,

uprzejmie wyjaśniam.

**Ad 1.** Miesięczna stawka czynszu dzierżawnego wynosi 10 000,00 zł plus należny podatek VAT. Kierując się zasadą racjonalności stawka czynszu została ustalona w oparciu o analizę dotychczasowych dochodów uzyskiwanych z przedmiotowej nieruchomości oraz kosztów jej utrzymania w roku 2018 oraz w okresie od 1 stycznia 2019 do 30 listopada 2019 r., z uwzględnieniem pory roku oraz okresu dzierżawy nieruchomości.

**Ad 2.** Dzierżawca może prowadzić działalność handlową, z wyłączeniem działalności handlowej, promocyjnej i informacyjnej związanej z produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami”, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia oraz tymi, których sprzedaż podlega szczególnym regulacjom, reglamentacji, nadzorowi lub kontroli (m.in. wyrobami bez polskich znaków akeyzy oraz towarami podrobionymi).

Dzierżawca może udostępnić przedmiot dzierżawy osobom trzecim na prowadzenie działalności handlowej, z wyłączeniem działalności handlowej szczegółowo opisanej wyżej.

**Ad 3.** Umowa dzierżawy nie przewiduje prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy dzierżawy na kolejny okres.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Rady Miejskiej i Współpracy z Zarządami Osiedli
3. Aa

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYSŁA

*Wojciech Bakun*

ANEKS Nr 1

zawarty w dniu .....04. MAR. 2020..... do umowy dzierżawy z dnia 31 grudnia 2019 r., dot. nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Przemyśl, oznaczonej jako działka nr 176 o powierzchni 0,8684 ha (Bi) w obrębie 207 m. Przemyśla, objętej księgą wieczystą Nr PR1P/00050810/6, położonej przy Wybrzeżu Prezydenta W. Wilsona w Przemyślu.

**Strony ww. umowy:**

**Gmina Miejska Przemyśl** – reprezentowana przez **Prezydenta Miasta Przemyśla**, w imieniu którego z upoważnienia działa **Bogusław Świeży – Zastępca Prezydenta Miasta Przemyśla**,

oraz

**Pan Artem Petrosjan, zam. w [REDAKTOWANE]**, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą: **Artem Petrosjan Firma Handlowo-Uslugowa "Karinka"**, NIP 7952372528, REGON 180121818, na podstawie § 10 ww. umowy zawierają aneks o następującej treści:

**§ 1**

W § 1 ust. 4 wiersz pierwszy ww. umowy otrzymuje brzmienie:

„**Wydzierżawiający** wyraża zgodę **Dzierżawcy** na udostępnienie przedmiotu dzierżawy”

**§ 2**

Niniejszy aneks wiąże strony od dnia 1 stycznia 2020 r.

**§ 3**

Pozostałe postanowienia umowy nie ulegają zmianie.

**§ 4**

Niniejszy aneks sporządzono w sześciu jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz otrzymuje **Dzierżawca**, pozostałe pięć – **Wydzierżawiający**.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

z up. PREZYDENTA MIASTA

*mgr Bogusław Świeży*  
Zastępca Prezydenta

**DZIERŻAWCA**

[REDAKTOWANE]

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 31 GRU. 2019..... pomiędzy Gminą Miejską Przemyśl, 37-700 Przemyśl, Rynek 1, NIP 7952319592, REGON 650900341, reprezentowaną przez **Prezydenta Miasta Przemyśla**, z upoważnienia którego działa mgr Bogusław Świeży – Zastępca Prezydenta Miasta Przemyśla, zwaną w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**,

a

**Panem Artemem Petrosjan**, zam. w [REDAKTOWANE], prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą: **Artem Petrosjan Firma Handlowo-Uslugowa "Karinka"**, NIP 7952372528, REGON 180121818, zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**.

§ 1

1. **Wydzierżawiający** – oddaje, a **Dzierżawca** – przyjmuje w dzierżawę nieruchomość zabudowaną, stanowiącą własność Gminy Miejskiej Przemyśl, oznaczoną jako działka nr 176 o powierzchni 0,8684 ha (Bi) w obrębie 207 m. Przemyśla, objętą księgą wieczystą Nr PR1P/00050810/6, położoną przy Wybrzeżu Prezydenta W. Wilsona w Przemyślu.
2. **Dzierżawca** będzie użytkował przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 1, z przeznaczeniem na **prowadzenie działalności handlowej**, bez prawa zmiany przeznaczenia, z wyłączeniem działalności handlowej, promocyjnej i informacyjnej związanej z produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami”, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia oraz tych, których sprzedaż podlega szczególnym regulacjom, reglamentacji, nadzorowi lub kontroli (m.in. wyrobami bez polskich znaków akcyzy oraz towarami podrobionymi).
3. Wszelka zabudowa, remont, zmiana sposobu zagospodarowania przedmiotu dzierżawy oraz trwałe nasadzenia wymagają pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** i nie mogą naruszać substancji budynków. **Dzierżawca** zobowiązany jest do uprzedniego zgłoszenia **Wydzierżawiającemu** zamiaru wykonania ww. prac, a także do uzyskania własnym staraniem i kosztem wszelkich wymaganych prawem uzgodnień, opinii, pozwoleń od właściwych organów. Dokumentacja techniczna dot. budynków znajduje się w Wydziale Gospodarki Lokalowej tut. Urzędu i może zostać w razie potrzeby udostępniona **Dzierżawcy** do wglądu/wykorzystania.
4. **Dzierżawca** wyraża zgodę **Wydzierżawiającemu** na udostępnienie przedmiotu dzierżawy osobom trzecim na prowadzenie działalności handlowej, z wyłączeniem działalności handlowej, promocyjnej i informacyjnej związanej z produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami”, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia oraz tych, których sprzedaż podlega szczególnym regulacjom, reglamentacji, nadzorowi lub kontroli (m.in. wyrobami bez polskich znaków akcyzy oraz towarami podrobionymi).
5. **Dzierżawca** zobowiązuje się:
  - 1) utrzymywać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, we własnym zakresie przeprowadzać prace remontowe i konserwacyjne, w tym także kontrole i przeglądy wymagane zgodnie ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.),
  - 2) wykonywać w okresie trwania niniejszej umowy wszelkie obowiązki w stosunku do przedmiotu dzierżawy, jakie z mocy przepisów prawa ciąży na użytkowniku nieruchomości, w szczególności:
    - a) dokonywać wymaganych przepisami prawa przeglądów okresowych budynków, w tym instalacji, przewodów kominowych i in.,

- b) dbać o porządek, czystość – zapewnić pojemniki na śmieci, odśnieżać ciągi komunikacyjne i dachy budynków, pielęgnować zielen i drzewa na dzierżawionym gruncie oraz wykonywać inne czynności, jakie z mocy prawa wynikają dla użytkownika nieruchomości.
- 3) na czas trwania umowy ubezpieczyć przedmiot umowy na własny koszt (w wysokości adekwatnej do wartości przedmiotu umowy) oraz ustanowić na rzecz **Wydzierżawiającego** cesję polisy ubezpieczeniowej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy ubezpieczenia; przedmiotem ubezpieczenia winno być w szczególności ubezpieczenie od ognia, wody i innych żywiołów,
- 4) do przestrzegania obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności:
  - a) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
  - b) ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej,
  - c) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
  - d) ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
- 6. Przed zawarciem umowy dzierżawy **Dzierżawca** zobowiązany jest wpłacić **Wydzierżawiającemu** kaucję na zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy, a w szczególności terminowego uiszczania czynszu, utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytych stanie w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto, tj. 12 300,00 zł (słownie złotych: dwanaście tysięcy trzysta 00/100). Wpłacenie kaucji stanowi podstawę wydania nieruchomości. Kaucja podlega zwrotowi wraz z należnym oprocentowaniem po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy po potrąceniu ewentualnych należności przez **Wydzierżawiającego**.
- 7. **Dzierżawca** oświadcza, że stan nieruchomości jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
- 8. **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli wydzierżawionej nieruchomości pod względem jej wykorzystania, utrzymania – zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
- 9. **Dzierżawca** oświadcza, że:
  - 1) w granicach przedmiotu dzierżawy odpowiada za następstwa nieszczęśliwych wypadków – za szkody na mieniu i osobach,
  - 2) ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za szkody osobowe i rzeczowe powstałe w wyniku jego działalności i we własnym zakresie przestrzega zasady bezpieczeństwa i higieny pracy.

## § 2

**Dzierżawca** zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawny:

- 1) za okres od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 marca 2020 r. ustalony w stawce miesięcznej na kwotę netto 10 000,00 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy 00/100) plus należny podatek VAT, płatny w terminie do 10 dnia każdego miesiąca,
- 2) gotówką – w kasie Urzędu Miejskiego w Przemyślu przy ul. Wodnej 11 lub na konto: 89 1560 0013 2787 7120 6000 0003 Getin Noble Bank S.A.
- 3) W przypadku opóźnienia z płatnością czynszu **Dzierżawca** będzie płacił **Wydzierżawiającemu** odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości ustawowej, licząc od dnia opóźnienia, oraz opłaty wynikające z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 118 z późn. zm.).

## § 3

- 1. **Dzierżawca**, oprócz czynszu dzierżawnego, będzie uiszczal we własnym zakresie podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, w tym opłaty za media dostarczane do nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy (m. in. za energię elektryczną, wodę, odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej, wywóz nieczystości stałych).

2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do niezwłocznego zawarcia umów na media, o których mowa w ust. 1, nie później niż 3 dni od daty zawarcia niniejszej umowy. W przypadku gdy na skutek opóźnienia w zawarciu umów na dostawę mediów gestorzy zaprzestaną dostarczać media do nieruchomości, **Dzierżawca** zobowiązuje się do pokrycia kosztów wznowienia ich dostawy.
3. Podatki i inne opłaty związane z przedmiotem dzierżawy, o których mowa w ust. 1, **Dzierżawca** zobowiązany jest uiszczać od dnia obowiązywania umowy, tj. 1 stycznia 2020 r.

#### § 4

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do przeprowadzenia prac dostosowawczych (adaptacyjnych) i zabezpieczających poprzedzających rozpoczęcie korzystania przez **Dzierżawcę** z przedmiotu umowy oraz zobowiązuje się do dostosowania na własny koszt i własnym staraniem przedmiotu umowy do umówionego użytku według kryteriów, jakie powinien spełniać obiekt budowlany.
2. Na prace, o których mowa w ust. 1, **Dzierżawca** zobowiązany jest uzyskać zgodę **Wydzierżawiającego**, przy spełnieniu poniższych warunków:
  - 1) zakres robót wynika z dostosowania przedmiotu umowy do działalności zamierzonej przez **Dzierżawcę** ze standardów bezpieczeństwa, zaopatrzenia w media, montażu urządzeń elektrycznych bądź sanitarnych oraz wykończenia budynku; zakres robót winien być ustalony protokołem z **Wydzierżawiającym**,
  - 2) rozpoczęcie robót może nastąpić po uzyskaniu przez **Dzierżawcę** niezbędnych zezwoleń (w tym również dotyczących sposobu użytkowania pomieszczeń stosownie do art. 71 ustawy Prawo budowlane), roboty należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, techniką budowlaną i wymogami bezpieczeństwa, pod nadzorem osoby mającej przygotowanie zawodowe wymagane w budownictwie w tym zakresie,
  - 3) na własny koszt – bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy lub w chwili zwrotu nieruchomości,
  - 4) **Dzierżawca** ponosi ryzyko związane z uzyskaniem wszelkich zezwoleń, wymaganych odrębnymi przepisami, na prowadzenie zamierzonej działalności.
3. **Dzierżawca** zrzeka się na rzecz **Wydzierżawiającego** wszelkich nakładów poniesionych na przedmiot umowy i oświadcza, iż nie będzie występował z żadnymi roszczeniami z tego tytułu wobec **Wydzierżawiającego**.

#### § 5

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się w czasie trwania dzierżawy utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyтым stanie sanitarnym i technicznym, a w szczególności przeprowadzać własnym kosztem następujące naprawy:
  - 1) naprawy posadzek/podłóg, drzwi, okien i mebli wbudowanych, polegające na wstawieniu łąt (flekowaniu) i usuwaniu drobnych uszkodzeń,
  - 2) naprawy bądź wymiany okuć (zamków i zamknięć, itp.),
  - 3) naprawy i wymiany elementów wyposażenia, armatury i osprzętu instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, a także naprawy lub wymiany odcinków sieci doprowadzających do budynku instalacji kanalizacyjnej, wodociągowej i elektrycznej do miejsca określonego w umowie na dostawę mediów, gdzie rozpoczyna się odpowiedzialność gestora danej sieci,
  - 4) uzupełnienie oszklenia okien, drzwi i naświetli pomieszczeń.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do odnawiania przedmiotu dzierżawy, polegającego na:
  - 1) malowaniu sufitów, malowaniu, tapetowaniu ścian zajmowanej nieruchomości wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku,

- 2) malowaniu olejnym drzwi i okien nieruchomości, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed wilgocią lub korozją – w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem.
3. W czasie trwania niniejszej umowy dzierżawy **Dzierżawca** ponosi także koszty niezbędnych napraw, które obciążają **Wydzierżawiającego**, **Dzierżawca** może wykonać je, za zgodą **Wydzierżawiającego**, we własnym zakresie.
4. Koszty wynikłe z realizacji remontów i napraw określonych w ust. 1–3 obciążają **Dzierżawcę**. **Dzierżawca** oświadcza, iż nie będzie występował przeciwko **Wydzierżawiającemu** z żadnymi roszczeniami z tego tytułu.

#### § 6

1. Wydatki niezbędne do funkcjonowania przedmiotu umowy **Dzierżawca** pokrywa z własnych środków.
2. W przypadku dokonania przez **Dzierżawcę** zmian w sposobie zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, **Dzierżawcy** nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot poniesionych z tego tytułu nakładów na przedmiot dzierżawy.

#### § 7

1. Umowę niniejszą zawiera się na czas oznaczony z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 marca 2020 r.
2. Wydanie do używania gruntu, budynków oraz środków trwałych nastąpi odpowiednio przez przedstawicieli Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Gospodarki Lokalowej oraz Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Przemyślu, na podstawie odrębnych protokołów, stanowiących załączniki do niniejszej umowy.

#### § 8

1. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
2. **Wydzierżawiający** zastrzega sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy – z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia – w przypadku jeżeli zmieni się przeznaczenie nieruchomości lub zostanie podjęta uchwała o jej zbyciu, lub gdy nieruchomość stanie się niezbędna **Wydzierżawiającemu** do realizacji zadań własnych lub celów publicznych.
3. **Wydzierżawiający** może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym na podstawie złożonego oświadczenia, w przypadku gdy **Dzierżawca**:
  - 1) dopuszcza się opóźnienia z płatnością czynszu ponad siedem dni i pomimo pisemnego wezwania nie uiszcza zaległości w dodatkowym siedmiodniowym terminie,
  - 2) użytkuje przedmiot umowy z naruszeniem postanowień niniejszej umowy lub nie wywiązuje się z obowiązków wynikających z niniejszej umowy (w szczególności określonych w § 1 ust. 2, 3, 4, 5 i 9, § 2 pkt 1 i 3, § 3, § 4 ust. 1 i 2 i § 5) – pomimo pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń umowy, które okazało się bezskuteczne, w terminie siedmiu dni od upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu.
5. **Wydzierżawiający** i **Dzierżawca** mogą rozwiązać umowę bez podania przyczyn z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 9

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do protokolarnego wydania **Wydzierżawiającemu** przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji, wolnym od rzeczy i osób trzecich wraz z dokumentacją zgromadzoną przez okres dzierżawy, w dniu następnym po wygaśnięciu umowy lub wcześniejszym jej rozwiązaniu.
2. Za nasadzenia, ulepszenia i nakłady pozostawione do dyspozycji **Wydzierżawiającego** – **Dzierżawca** nie będzie mógł żądać odszkodowania i w tym zakresie zrzeka się ewentualnych roszczeń wobec **Wydzierżawiającego**.
3. W przypadku niewywiązania się przez **Dzierżawcę** z obowiązku określonego w ust. 1, **Wydzierżawiający** będzie naliczał **Dzierżawcy** wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, licząc od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, w wysokości podwojonej kwoty miesięcznego czynszu dzierżawnego – rozliczonej proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego korzystania.

## § 10

Postanowienia niniejszej umowy mogą być zmienione w wyniku zawarcia przez obie strony aneksu w formie pisemnej – pod rygorem nieważności.

## § 11

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Rozstrzygnięcie sporów powstałych na tle wykonywania postanowień niniejszej umowy leży w kompetencji Sądu właściwego miejscowo dla **Wydzierżawiającego**.


## § 12

Umowę niniejszą sporządzono w sześciu jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje **Dzierżawca**, pozostałe pięć egzemplarzy otrzymuje **Wydzierżawiający**.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

z up. PREZYDENTA MIASTA

  
mgr Bogusław Świeży  
Zastępca Prezydenta

