

UMOWA DZIERŻAWY
NA CZAS NIEOZNACZONY

Nr...../2018/GU/D/ZMK

zawarta w dniu **2018 r.** w Białymstoku, pomiędzy:
Miastem Białystok – Zarząd Mienia Komunalnego z siedzibą w Białymstoku przy ul. gen. Józefa Bema 89/1, reprezentowanym przez: Dyrektora mgr inż. Andrzeja Ostrowskiego, w imieniu którego działa mgr Joanna Znanięcka Kierownik Działu Lokali Użytkowych, na podstawie pełnomocnictwa, zwanym dalej *Wydzierżawiającym*

a
Panem/Panią, zam., legitymującym/cą się dowodem osobistym serii:, PESEL, zwanym/ną dalej *Dzierżawcą*.

Wskazany powyżej adres stanowi adres do korespondencji.

§ 1.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania **miejsce parkingowe**, zlokalizowane na parkingu podziemnym w budynku przy **ul.** w Białymstoku, oznaczone **nr** o powierzchni **m²**, z przeznaczeniem na parkowanie samochodu.
2. Miejsce parkingowe będące przedmiotem umowy oznaczone zostało kolorem czerwonym na szkicu sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca nie może dokonywać zmiany sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca oświadcza, iż stan wymienionej w ust. 1 nieruchomości jest mu znany, a nieruchomość nadaje się do umówionego użytku.

§ 2.

1. Wydierżawiający przekáže Dzierżawcy, w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, przedmiot umowy określony w § 1 ust. 1 protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. W przypadku protokolarnego nieprzejęcia nieruchomości przez Dzierżawcę w wyznaczonym terminie, Wydierżawiający może odstąpić od umowy z prawem naliczenia kary umownej, w wysokości pięciokrotnego czynszu określonego w § 4 ust. 1 umowy.
3. Opłaty z tytułu dzierżawy obowiązują od dnia przekazania protokolarnego nieruchomości.

§ 3.

1. Umowa zostaje zawarta na **czas nieoznaczony**.
2. Stronom przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.

§ 4.

1. Miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości wynosi **brutto** **zł** (słownie:).
2. Podatek VAT wg stawki 23% od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wynosi zł (słownie:).
3. Miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości wynosi netto zł (słownie:).
4. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Dzierżawcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
5. Należność określona w ust. 1 należy wносить do dnia 10-go każdego miesiąca z góry wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zwłoki w płatności, bez osobnego wezwania na rachunek:
.....

6. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wydierżawiającego.
7. Wydierżawiający informuje, iż w przypadku wystawiania faktur VAT ww. faktury będą zawierały następujące dane:
SPRZEDAWCA: Miasto Białystok – Urząd Miejski w Białymstoku
ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok
NIP: 9662117220
WYSTAWCA: Zarząd Mienia Komunalnego
ul. gen. Józefa Bema 89/1
15-370 Białystok
8. Wysokość stawki czynszu podlega jednostronnej zmianie przez Wydierżawiającego na wypadek spadku siły nabywczej pieniądza, corocznie zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego określonym w odrębnych przepisach.
9. Zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 8 oraz zmiana numeru konta bankowego Wydierżawiającego nie stanowi zmiany umowy i obowiązuje Dzierżawcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
10. Wszelkie opłaty dokonane przez Dzierżawcę, w braku odmiennego oświadczenia Wydierżawiającego, będą zaliczane w następującej kolejności:
 - 1) należności uboczne, w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
 - 2) najstarsza należność główna,
 - 3) należności bieżące.
11. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawy przekraczające dwa miesiące stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim udzieleniu Dzierżawcy na piśmie dodatkowo jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości wraz z odsetkami.
12. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 11, Dzierżawca obowiązany jest wydać przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem opisanym w § 1 ust. 1 i zasadami prawidłowej gospodarki,
 - b) ponoszenia podatku od nieruchomości oraz innych kosztów i opłat związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy,
 - c) zgłoszenia w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy do Departamentu Finansów Urzędu Miejskiego faktu zawarcia umowy, będącej podstawą do ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości,
 - d) utrzymywania czystości i porządku, na całym przedmiocie dzierżawy, jak też w promieniu 1 m wokół niego przez cały okres trwania umowy,
 - e) przestrzegania warunków bezpieczeństwa, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych,
2. Naruszenie przez Dzierżawcę postanowień zawartych w ust. 1 stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody, którym uległ parkujący samochód (w tym w szczególności takie jak kradzież, uszkodzenie, zniszczenie), spowodowane przez zdarzenia losowe lub osoby trzecie.
4. Pojazd/y winien/ny być ubezpieczony/e przez Dzierżawcę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a ewentualny dodatkowy zakres ubezpieczenia leży w gestii Dzierżawcy.

§ 6.

1. **Na parkingu obowiązuje zakaz wjazdu i parkowania samochodów wyposażonych w instalację gazową.**
2. Dzierżawca nie może dokonywać nakładów, przeróbek czy zmian w obrębie miejsca parkingowego, a także całego parkingu podziemnego.

3. Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub wypowiedzeniu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy uporządkowany, wolny od jakichkolwiek nakładów bez prawa żądania odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów i utraconych korzyści.
4. Podstawę do ustalenia stanu zwracanej nieruchomości stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.
5. Niewykonanie zobowiązań wynikających z ust. 3 w ciągu miesiąca od zakończenia umowy, spowoduje przeprowadzenie ww. czynności przez Wydzierżawiającego na koszt Dzierżawcy, bez konieczności dodatkowych wezwań.
6. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia kaucji wpłaconej przez Dzierżawcę w dacie umowy, na pokrycie kosztów czynności, o których mowa w ust. 5.

§ 7.

1. Pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego:
 - a) dokonywać zmian w przeznaczeniu przedmiotu umowy,
 - b) rozpoczynać i prowadzić na dzierżawionym terenie robót budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
 - c) oddawać przedmiotu umowy osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, podnajmować.
2. Wydzierżawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo przeprowadzenia kontroli wydierżawionego terenu pod względem zgodności jego wykorzystania z treścią niniejszej umowy.
3. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do sprawowania nadzoru nad nieruchomościami gminnymi i podejmowania stosownych działań przy współpracy ze Strażą Miejską, mających na celu utrzymanie porządku i czystości oraz zapobiegania nieprawemu zajęciu dzierżawionej nieruchomości na cele inne niż określone w umowie.

§ 8.

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wejścia na teren będący przedmiotem dzierżawy w celu:
 - a) dokonania przez gestorów sieci napraw i konserwacji znajdujących się na nim urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budowy, przebudowy, remontów i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Realizacja prawa opisanego w ust. 1 poprzedzona zostanie powiadomieniem Dzierżawcy.

§ 9.

Każdorazowe przeniesienie uprawnień wynikających z umowy dzierżawy wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Uchybienie powyższemu zastrzeżeniu może spowodować rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia.

§ 10.

1. Kaucja wpłacona przez Dzierżawcę w kwocie zł nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet zadłużenia powstałego w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez Dzierżawcę opłat czynszowych. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupełnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.
2. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu, gwarancjach bankowych i ubezpieczeniowych.
3. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu zobowiązań finansowych Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.

§ 11.

1. Adres wskazany przez Dzierżawcę w preambule umowy stanowi adres do korespondencji.
2. Dzierżawca obowiązany jest do niezwłocznego informowania na piśmie Wyzierżawiającego o każdej zmianie adresu.
3. Nie wykonanie lub nieterminowe wykonanie obowiązku określonego w ust. 2 spowoduje, iż nie podjęcie korespondencji skierowanej na aktualnie wskazany przez Dzierżawcę adres, mimo awizowania przez pocztę, będzie odnosiło skutki prawidłowego doręczenia.

§ 12.

Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13.

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14.

Spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy, których strony nie rozstrzygną we własnym zakresie, będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Białymstoku.

§ 15.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY