

UMOWA DZIERŻAWY

NA CZAS NIEOZNACZONY

zawarta w dniu 2018 r. w Białymstoku, pomiędzy:

Miastem Białystok – Zarządem Mienia Komunalnego z siedzibą w Białymstoku przy ul. Gen. J. Bema 89/1, reprezentowaną przez: **Dyrektora mgr inż. Andrzeja Ostrowskiego**, w imieniu **którego działa mgr Joanna Znaniecka Kierownik Działu Lokali Użytkowych**, zwane dalej Wydzierżawiającym, a

..... prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą 15-..... Białystok, ul.

Wskazany powyżej adres stanowi adres do korespondencji.

zwanym dalej Dzierżawcą.

§ 1.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków teren położony w Białymstoku, przy ul. Zawady bn, oznaczony na mapie ewidencji gruntów jako część działki nr 117/1 w obr. 23 o łącznej powierzchni 45,45m², w tym z przeznaczeniem pod tymczasowy obiekt handlowy 43,45 m oraz komunikację 2 m².
2. Teren będący przedmiotem umowy oznaczony został 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. Umowa zostaje zawarta **na czas nieokreślony**.
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.

§ 3.

1. Miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości wynosi netto zł (słownie: pięćset osiemdziesiąt pięć 37/100 złotych).
2. Podatek VAT wg stawki 23% od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wynosi zł (słownie:/100 złotych).
3. Miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości wynosi brutto zł (słownie: złotych).
4. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Dzierżawcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
5. Należność określoną w ust. 3 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 Wydzierżawiającego.
7. Wysokość stawki czynszu, podlega jednostronnej zmianie przez Wydzierżawiającego 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.
8. Zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 7 oraz zmiana numeru konta bankowego Wydzierżawiającego nie stanowi zmiany umowy i obowiązuje Dzierżawcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
9. Wszelkie opłaty dokonane przez Dzierżawcę będą zaliczane w następującej kolejności:
 - należności uboczne w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
 - najstarsza należność główna,
 - należności bieżące.

10. 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.
11. Wyzierzawiający 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”

§ 4.

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 Departament 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,
 - e) przestrzegania warunków bezpieczeństwa, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych,
 - f) dostarczenia do siedziby Zarządu Mienia Komunalnego w Białymstoku, w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy, opróżnionej z wszelkich nakładów.
2. Naruszenie przez Dzierżawcę postanowień zawartych w ust. 1 stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 5.

1. Dzierżawca nie może dokonywać nakładów na przedmiocie dzierżawy.
2. Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub wypowiedzeniu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wyzierzawiającemu przedmiot dzierżawy uporządkowany, wolny od jakichkolwiek nakładów bez prawa żądania odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów i utraconych korzyści.
3. Rozpoczęcie i prowadzenie na dzierżawionym terenie robót budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, czynienie nakładów na przedmiocie umowy, a także nasadzanie drzew spowoduje rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia.
4. Podstawę do ustalenia stanu zwracanej nieruchomości stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.
5. Niewykonanie zobowiązań wynikających z ust. 2 w ciągu miesiąca od zakończenia umowy, spowoduje przeprowadzenie w/w czynności przez Wyzierzawiającego na koszt Dzierżawcy, bez konieczności dodatkowych wezwań.
6. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia kaucji wpłaconej przez Dzierżawcę w dacie umowy, na pokrycie kosztów czynności, o których mowa w ust. 5.

§ 6.

1. Wyzierzawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo przeprowadzenia kontroli wydierzawionego terenu pod względem zgodności jego wykorzystania z treścią niniejszej umowy
2. Wyzierzawiającemu 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 dzierzawionej nieruchomości na cele inne niż określone w umowie.

§ 7.

1. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wejścia na teren będący przedmiotem Dzierżawy w celu:

- a) dokonania przez gestorów sieci naprawy 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.

§ 8.

Każdorazowe przeniesienie uprawnień wynikających z umowy dzierżawy, w tym w szczególności poddzierżawa lub podnajem skutkować będzie rozwiązaniem umowy bez wypowiedzenia.

§ 9

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 pieniądzech, gwarancjach bankowych i ubezpieczeniowych.
3. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu zobowiązań finansowych Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.

§ 10

1. Adres wskazany przez Dzierżawcę w preambule umowy stanowi adres do korespondencji.
2. Dzierżawca obowiązany jest do niezwłocznego informowania na piśmie Wydierżawiającego 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.

§ 11

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

§ 12

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

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

§ 14

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy otrzymuje Wydierżawiający, a jeden Dzierżawca.

DZIERŻAWCA

WYDIERŻAWIAJĄCY