

UMOWA DZIERŻAWY (WZÓR)
NA CZAS OZNACZONY
NR

zawarta w dniu w Białymstoku pomiędzy:

Miastem Białystok – Zarządem 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 Znaniecka – Kierownik Działu Lokali Użytkowych na podstawie pełnomocnictwa, zwanym dalej Wydzierżawiającym

a

.....
.....
zwany dalej Dzierżawcą.

§ 1.

1. Wydzierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków część nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Rynek Kościuszki, oznaczonej na mapie ewidencji gruntów jako **działka nr 1653 w obr. 11**, z przeznaczeniem na **organizację jarmarków w latach 2021-2022**.
2. Teren, o jakim mowa w ust. 1, oznaczony został kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej umowy, przy czym organizacja jarmarków w okresie zimowym podczas braku działalności ogródków gastronomicznych dopuszcza rozszerzenie terenu o część schodów znajdujących się w części zachodniej Rynku Kościuszki (załącznik Nr 2).

§ 2.

1. Teren objęty umową, poza terminami, w których będą odbywać się jarmarki pozostaje ogólnodostępny i Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do swobodnego nim dysponowania.
2. Na potrzeby organizacji każdego jarmarku przedmiot umowy będzie protokolarnie przejmowany przez Dzierżawcę pierwszego dnia terminu, a ostatniego dnia terminu będzie przekazywany Wydzierżawiającemu z zastrzeżeniem § 3 ust. 15, 16, 17.

§ 3.

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego umownym przeznaczeniem, przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Zorganizowania min. 2 jarmarków w roku – przed Świątami Wielkanocnymi i Bożego Narodzenia zgodnie z harmonogramem ujętym w ofercie stanowiącej załącznik Nr 3 do umowy, przy czym terminy mogą ulec zmianie za zgodą Zarządu Mienia Komunalnego po uzyskaniu przez Dzierżawcę opinii Departamentu Prezydenta Miasta Białegostoku. Organizacja dodatkowych pozaplanowych jarmarków okolicznościowych wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
3. Uzyskania przed każdym jarmarkiem pozytywnej opinii Departamentu Prezydenta Miasta Białegostoku oraz Departamentu Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Białymstoku w zakresie ostatecznej liczby, aranżacji i lokalizacji stoisk oraz oferowanego asortymentu. W przypadku aranżacji Jarmarku Bożonarodzeniowego koniecznym będzie uzyskanie przez Dzierżawcę dodatkowej opinii Departamentu Kultury, Promocji i Sportu Urzędu Miejskiego w Białymstoku w powyższym zakresie, celem dokonania stosownych uzgodnień związanych z lokalizacją przez Miasto dekoracji bożonarodzeniowych na tym terenie.
4. W przypadku organizacji Jarmarku Bożonarodzeniowego uwzględnienia planów Miasta w zakresie lokalizacji dekoracji świątecznych na terenie objętym umową.
5. Organizacji jarmarków zgodnie z koncepcją przedstawioną do przetargu stanowiącą załącznik Nr 4 do niniejszej umowy i opiniami, o których mowa w pkt 3. - wszelkie odstępstwa od przyjętej w drodze przetargu oferty, w szczególności rodzaju i wyglądu stoisk handlowych, wymagają zgody ww. organów.
6. Organizacji jarmarków w formule EKO. W przypadku zaplanowania stoisk gastronomicznych powinien być spełniony warunek używania przez wystawców jednorazowych kubków, talerzy,

sztućców i słomek wykonanych wyłącznie z papieru, drewna lub innych tworzyw biodegradowalnych. Alternatywę mogą stanowić opakowania i naczynia wielokrotnego użytku, udostępniane za kaucją

7. Poniesienia wszelkich kosztów związanych z organizacją jarmarków.
8. Zapewnienia podczas całego okresu trwania jarmarków obecności wystawców.
9. Zapewnienia na potrzeby jarmarków **we własnym zakresie i na własny koszt zaplecza sanitarnego, energii elektrycznej oraz innych niezbędnych mediów.**
10. Przeprowadzenia wszelkich prac związanych z organizacją jarmarków bez ingerencji w elementy zagospodarowania i bez szkody dla miejsca..
11. Zapewnienia w czasie trwania jarmarków warunków zapobiegających zniszczeniu terenu placu, w tym jego nawierzchni, schodów, zieleni oraz małej architektury miejskiej (latarnie, ławki, śmietniczki, donice).
12. W przypadku konieczności, ustawienia podestów zabezpieczających nawierzchnię placu pod stoiskami handlowymi, sceną, punktami informacyjnymi itp.
13. Zorganizowania stoisk sprzedaży w jednolitych, estetycznych drewnianych pawilonach zgodnie ze złożoną do przetargu ofertą oraz uzyskanymi opiniami, o których mowa w pkt. 3.
14. Sprzedaży jedynie produktów regionalnych, artykułów świątecznych, spożywczych oraz rękodzieła ludowego.
15. Zapewnienia czystości i porządku przez cały czas trwania jarmarków, a po ich zakończeniu przywrócenie miejscu stanu pierwotnego.
16. Uprzątnięcia przedmiotu umowy przed uzgodnionym terminem przekazania terenu Wyzierżawiającemu.
17. Wykonania we wskazanym terminie, na własny koszt prac naprawczych i konserwatorskich w razie powstania jakichkolwiek zniszczeń na terenie będącym przedmiotem umowy.
18. Ponożenia podatku od nieruchomości oraz innych kosztów i opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
19. Przestrzegania warunków bezpieczeństwa, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych.
20. Bezwzględного przestrzegania aktualnych zasad bezpieczeństwa, na mocy odrębnych przepisów prawa, z związku z trwającą na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej pandemią COVID-19.

§ 4.

Brak opinii, o których mowa w § 3 ust. 3 nie może być podstawą żadnych roszczeń wobec Wyzierżawiającego.

§ 5.

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakiegokolwiek zniszczenia i uszkodzenia na terenie objętym umową w okresie trwania jarmarków.
2. W przypadku, gdy nie zostanie dotrzymany termin uprzątnięcia terenu i usunięcia szkód powstałych z winy Dzierżawcy, o których mowa w § 3 ust. 16 i 17, Wyzierżawiający może niezwłocznie zlecić wykonanie tych prac innemu podmiotowi, zaś kosztami wykonania zastępczego obciążą Dzierżawcę, na co ten wyraża zgodę.

§ 6.

1. Umowa zostaje zawarta na **czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2022 roku.**
2. Na wniosek złożony na 1 miesiąc przed wygaśnięciem umowy istnieje możliwość przedłużenia umowy do dnia 31 grudnia 2023 roku.
3. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - a) korzystania przez Dzierżawcę z nieruchomości w innym celu niż określony w § 1,
 - b) nie wykonania zobowiązań wynikających z § 3 i § 7,
 - c) potrzeby realizacji lokalnych celów dla wspólnoty samorządowej.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.
5. W przypadku nie zorganizowania któregokolwiek jarmarków z winy Dzierżawcy, Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo naliczenia kary w wysokości 2.000,00 zł brutto.

§ 7.

1. Z tytułu umowy Dzierżawca będzie opłacał czynsz w wysokości **zł brutto (słownie: złotych)** za każdy dzień od dnia podpisania protokołu przejęcia przez Dzierżawcę terenu do dnia jego przekazania Wydierżawiającemu, w tym podatek VAT według stawki 23% od czynszu.
2. Należność określona w ust. 1 należy wnieść każdorazowo na rachunek:

.....
w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu odbioru przedmiotu umowy przez Wydierżawiającego po każdym jarmarku.

3. Wydierżawiający informuje, iż w przypadku wystawiania faktur VAT ww. faktury będą zawierały następujące dane:
SPRZEDAWCA: Miasto Białystok
ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok
NIP: 9662117220
WYSTAWCA: Zarząd Mienia Komunalnego
ul. gen. Józefa Bema 89/1
15-370 Białystok
4. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Dzierżawcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
5. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wydierżawiającego.
6. Zmiana numeru konta bankowego Wydierżawiającego nie stanowi zmiany umowy i obowiązuje Dzierżawcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
7. Wszelkie opłaty dokonane przez Dzierżawcę będą zaliczane w następującej kolejności:
 - 1) należności uboczne w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
 - 2) najstarsza należność główna,
 - 3) należności bieżące.
8. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawy za którykolwiek z jarmarków stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 8.

Wydierżawiającemu przysługuje prawo do sprawowania nadzoru nad przedmiotem umowy 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. Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli dzierżawionego terenu pod względem zgodności jego wykorzystania z treścią niniejszej umowy.

§ 9.

Wydierżawiający nie wyraża zgody na wjazd i parkowanie pojazdów na terenie objętym umową.

§ 10.

1. Wydierżawiający 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,
 - c) ulokowania, montażu i ekspozycji urządzeń świetlnych stanowiących dekoracje bożonarodzeniowe, dostarczone przez podmiot zewnętrzny wyłoniony przez Miasto w trybie konkurencyjnym (dotyczy wyłącznie Jarmarku Bożonarodzeniowego).
2. Realizacja prawa opisanego w ust. 1 poprzedzona zostanie powiadomieniem Dzierżawcy.

§ 11.

Kaucja wpłacona przez Dzierżawcę w kwocie **5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych)** podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym wykonaniem zobowiązań wynikających z umowy, w tym w szczególności wynikających z § 3, § 5, § 6 ust. 5 i § 7.

§ 12.

Bez zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może:

- a) dokonywać zmian w przeznaczeniu przedmiotu umowy,
- b) przekazywać uprawnień wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim,
- c) dokonywać nakładów na przedmiocie dzierżawy.

§ 13.

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: