

**UMOWA DZIERŻAWY
NA CZAS OZNACZONY
NR GU.4520.3.2023/D/ZMK**

zawarta w dniu **2023 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 Znaniecka – Kierownik Działu Lokali Użytkowych na podstawie pełnomocnictwa, zwanym dalej Wydzierżawiającym,

a

.....
zam./siedziba

zwanym dalej Dzierżawcą.

Wskazany powyżej adres stanowi adres do korespondencji.

§ 1.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część nieruchomości położonej w Białymstoku w **Parku**, oznaczonej na mapie ewidencji gruntów jako **część działki nr ... w obr.** ..., o powierzchni ... **m²** z przeznaczeniem na
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.

§ 2.

1. Wydzierżawiający przekazuje Dzierżawcy przedmiot umowy określony w § 1 ust.1 protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. W przypadku nieprzejęcia protokolarnego nieruchomości przez Dzierżawcę w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający może odstąpić od umowy z prawem naliczenia kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 4 ust. 1 umowy.

§ 3.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 01 kwietnia 2023 r. do dnia 30 września 2023 roku, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących wypadkach:
 - a) przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży,
 - b) przeznaczenia nieruchomości na potrzeby inwestycyjne Gminy.
3. W przypadku przystąpienia do prac rewaloryzacyjnych w Parku Planty Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy z dwutygodniowym okresem wypowiedzenia.
4. Opłaty za dzierżawę nieruchomości obowiązują od dnia 01 kwietnia 2023 r.

§ 4.

1. Miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości wynosi netto zł (słownie: złotych).
2. Podatek VAT wg stawki 23% od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wynosizł (słownie: złotych).
3. Miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości wynosi bruttozł (słownie: złotych).
4. Należność określona w ust. 1 należy wносить do dnia 21-go każdego miesiąca z góry wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zwłoki w płatności, bez osobnego wezwania na rachunek:
.....**BANK PEKAO S.A.**
Należność za miesiąc, w którym umowa została zawarta Dzierżawca zobowiązany jest wnieść do 21-go dnia kolejnego miesiąca.
5. Za dzień wykonania zobowiązania Dzierżawcy uważać się będzie dzień wpływu kwoty czynszu na konto Wydzierżawiającego.
6. Wydzierżawiający 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

7. Strony ustalają, że faktury, noty odsetkowe, obciążenia z tytułu naliczania kosztów odzyskiwania należności, potwierdzenia sald, zawiadomienia o zmianie opłat oraz inne dokumenty o charakterze informacyjnym będą wysyłane drogą elektroniczną na adres e-mail podany przez Dzierżawcę w osobnym oświadczeniu.
8. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktur bez podpisu Dzierżawcy.
9. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Dzierżawcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
10. Wszelkie opłaty dokonane przez Dzierżawcę będą zaliczane w następującej kolejności:
 - 1) odsetki,
 - 2) koszty upomnień,
 - 3) najstarsza należność główna,
 - 4) 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.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki,
 - b) uzyskania wszelkich niezbędnych decyzji, zezwoleń oraz pozwoleń, związanych z prowadzoną działalnością, we własnym zakresie i na własny koszt,
 - c) prowadzenia działalności wyłącznie w lokalizacji wskazanej w załączniku do umowy, zakazuje się zmiany jego lokalizacji,**
 - d) codziennego uprzątnięcia miejsca po zakończeniu działalności oraz usunięcia stoiska wraz ze wszelkimi elementami jego wyposażenia,
 - e) sprzedaży artykułów (prowadzenia działalności) wyłącznie na stanowisku, którego wygląd został uzgodniony z Departamentem Urbanistyki i Architektury – Zespołem Estetyki Przestrzeni Publicznej,
 - f) posiadania niniejszej umowy oraz opinii Departamentu Urbanistyki i Architektury, o której mowa w § 5 ust. 1. pkt. e), w czasie prowadzenia działalności gospodarczej na dzierżawionym terenie,
 - g) regularnego wnoszenia opłat dzierżawnych,
 - h) ponoszenia podatku od nieruchomości oraz innych kosztów i opłat związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy,
 - i) 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,
 - j) przestrzegania warunków bezpieczeństwa, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych,
 - k) zapewnienia porządku i czystości w miejscu prowadzenia działalności oraz odpowiedniego zabezpieczenia terenu Parku przed dewastacją – uszkodzony trawnik należy odtworzyć,
 - l) przestrzegania regulaminów z zasadami korzystania z parków – Uchwała Rady Miejskiej Białegostoku nr XIII/117/11 z dnia 20 czerwca 2011r,
 - m) zaniechania prowadzenia działalności, we wskazanych godzinach, na dzierżawionej części nieruchomości, w tym usunięcie stanowiska handlowego, na telefoniczny bądź pisemny wniosek Wydierżawiającego,
2. W razie powstania na dzierżawionym terenie jakichkolwiek zniszczeń, Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność i na własny koszt jest zobowiązany wykonać prace naprawcze (np. ewentualne naprawy rozjeżdżonych nawierzchni alejek, odtworzenie trawnika) i konserwatorskie we wskazanym terminie. W wypadku nie wywiązania się z powyższego wszelkie prace związane z doprowadzeniem wydierżawionego terenu do stanu pierwotnego,

zostaną wykonane przez wyspecjalizowane podmioty na koszt Dzierżawcy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

3. Dzierżawcę obowiązują następujące zasady:

- a) stanowisko sprzedaży można ustawić jedynie na alejkach utwardzonych w sposób nieutrudniający dostępu do ławek osobom wypoczywającym w Parku oraz swobodnego poruszania się po alejkach – na trawnikach ich ustawienie jest zabronione, **zabrania się adaptowania ławek na potrzeby stoisk**,
 - b) wyrzucanie nieczystości stałych i płynnych na terenie Parku jest zabronione, powstałe w ramach prowadzonej działalności odpady należy gromadzić i wyrzucać we własnym zakresie (własny koszt na śmieci) - **zabrania się adaptowania śmietniczek parkowych na potrzeby stoisk**,
 - c) posiadania własnego kosza na śmieci i systematycznego opróżniania go z nieczystości,
 - d) rozstawianie i wywieszanie reklam w Parku jest zabronione (np. na drzewach),
 - e) zakazuje się ustawiania namiotów, reklam, stojaków z ofertą gastronomiczną, cenników w formie np. tzw. „potykacza”, jak również nielegalnego podłączenia stoisk do instalacji elektrycznych,
 - f) w przypadku konieczności, na potrzeby prowadzenia działalności, zorganizowania własnym staraniem i na własny koszt energii elektrycznej w postaci wyłącznie cichego agregatu prądotwórczego, zabrania się nielegalnego podłączania stoisk do instalacji elektrycznej poprzez umieszczanie kabli na drzewach, trawnikach, alejkach parkowych itp. – agregat powinien znaleźć się w obrębie dzierżawionej powierzchni,
 - g) w celu umożliwienia montażu i demontażu stoiska handlowego wyraża się zgodę na wjazd do parku, dwa razy dziennie, samochodu dostawczego o maksymalnej masie pojazdu do 3,5 tony,
 - h) czas przebywania samochodu dostawczego dzierżawcy na terenie parku do 30 minut, zabrania się parkowania pojazdów w sąsiedztwie stoiska,
 - i) Dzierżawca zobowiązany jest podać nr rejestracyjny pojazdu dostawczego, którym będzie wjeżdżał / wyjeżdżał w celu montażu / demontażu stanowiska handlowego oraz dowozu zaopatrzenia, wjazd innych pojazdów niż podanych przez Dzierżawcę jest zabroniony,
 - j) wjazd / wyjazd pojazdu możliwy tylko po alejkach utwardzonych – jeżdżenie i parkowanie pojazdów na alejkach nieutwardzonych oraz zieleńcach jest zabronione.
4. Naruszenie przez Dzierżawcę postanowień zawartych w ust. 1 i ust. 3 stanowi podstawę do naliczenia kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 4 ust. 3 umowy lub rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 6.

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

§ 7.

1. Wydzierżawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo przeprowadzenia kontroli wydzierżawionego terenu pod względem zgodności jego wykorzystania z treścią niniejszej umowy.
2. 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. Wyzierżawiający 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.

§ 9.

Każdorazowe przeniesienie uprawnień wynikających z umowy dzierżawy tj. poddzierżawa lub podnajem skutkować będzie rozwiązaniem umowy bez wypowiedzenia.

§ 10.

1. Kaucja wpłacona przez Dzierżawcę w kwocie nie podlega oprocentowaniu i podlega zachowaniu, po zakończeniu umowy, na poczet zadłużenia powstałego w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez Dzierżawcę opłat czynszowych.
2. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu zobowiązań finansowych Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.

§ 11.

1. Wszelka korespondencja do Dzierżawcy będzie kierowana na następujący adres: j/w.....
2. Pojazd dostawczy, który będzie wjeżdżał /wyjeżdżał w celu montażu / demontażu stanowiska handlowego i dowozu zaopatrzenia:
3. Dzierżawca obowiązany jest do niezwłocznego informowania na piśmie Wyzierżawiającego o każdej zmianie adresu.
4. Nie wykonanie lub nieterminowe wykonanie obowiązku określonego w ust. 3 spowoduje, iż nie podjęcie korespondencji skierowanej na aktualnie wskazany przez Dzierżawcę adres, mimo awizowania przez pocztę, będzie odnosiło skutki prawidłowego doręczenia.

§ 12.

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, których strony nie rozstrzygną we własnym zakresie, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: