

UMOWA DZIERŻAWY
NA CZAS NIEOZNACZONY
Nr/...../GU/D/ZMK

zawarta w dniu w Białymstoku, pomiędzy:
Miastem Białystok – Zarządem Mienia Komunalnego z siedzibą w Białymstoku przy ul. gen. J. Bema 89/1, reprezentowanym przez: Dyrektora mgr. inż. Andrzeja Ostrowskiego, w imieniu którego działa,
na podstawie pełnomocnictwa, zwanym dalej Wydzierżawiającym
a, zam.,
zwanym dalej Dzierżawcą.

§ 1.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków teren położony w Białymstoku przy ul., oznaczony w 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.
4. Dzierżawca oświadcza, iż stan wymienionej w ust. 1 nieruchomości jest mu znany, a nieruchomość nadaje się do umówionego użytku.
5. Wydzierżawiający przekazuje Dzierżawcy przedmiot umowy określony w § 1 ust. 1 protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 2.

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.

§ 3.

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 21-go każdego miesiąca z góry wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zwłoki w płatności, bez osobnego wezwania na rachunek: Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wydzierżawiającego.
6. Wystawiane przez Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku faktury będą zawierały następujące dane:
SPRZEDAWCA: Miasto Białystok
ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok
NIP: 966 211 72 20
WYSTAWCA: Zarząd Mienia Komunalnego
ul. gen. J. Bema 89/1, 15-370 Białystok.
7. Strony ustalają, że faktury będą wysyłane drogą elektroniczną na adres e-mail podany przez Dzierżawcę w osobnym oświadczeniu.
8. 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.

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:
 - należności uboczne w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
 - najstarsza należność główna,
 - należności bieżące.
11. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego przekraczające dwa miesiące stanowi podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim udzieleniu Dzierżawcy na piśmie jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości wraz z odsetkami.

§ 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;
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 Wydierżawiającemu 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 spowoduje przeprowadzenie w/w czynności przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy bez konieczności dodatkowych wezwań.
6. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia kaucji wpłaconej przez Dzierżawcę w dacie umowy, na pokrycie kosztów czynności, o których mowa w ust. 5.

§ 6.

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

§ 7.

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.

§ 8.

1. Każdorazowe przeniesienie uprawnień wynikających z umowy dzierżawy wymagania uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Uchybienie powyższemu zastrzeżeniu może spowodować rozwiązanie 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 oraz innych zobowiązań związanych z dzierżawą. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupełnienie kaucji powinno 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.
4. W przypadkach, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu wynosi ponad 3.000 zł Dzierżawca winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji, co do wydania nieruchomości określonej § 1 niniejszej umowy. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Dzierżawcę. W przypadku nieprzedłożenia przez Dzierżawcę oświadczenia, o który mowa powyżej, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem nieruchomości, Wyzierżawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, co skutkować będzie obowiązkiem uiszczenia przez Dzierżawcę kary umownej, w wysokość dwukrotnego czynszu określonego w § 4 ust. 1 umowy.

§ 10.

1. Wszelka korespondencja do Dzierżawcy będzie kierowana na następujący adres:
2. Dzierżawca obowiązany jest do niezwłocznego informowania na piśmie Wyzierżawiającego o każdej zmianie adresu.
3. Niewykonanie lub nieterminowe wykonanie obowiązku określonego w ust. 2 spowoduje, iż niepodjęcie 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 wynikać z niniejszej umowy, których strony nie rozstrzygną we własnym zakresie, będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Białymstoku.

§ 14.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wyzierżawiający, a jeden Dzierżawca.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY