

**UMOWA DZIERŻAWY
NA CZAS NIEOZNACZONY
NR GU.4520.2024/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 , zwanym dalej Wydzierżawiającym,

a

....., zam./siedziba

zwanym dalej Dzierżawcą, reprezentowanym przez:

.....

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest część nieruchomości położonej na Targowisku Miejskim w Białymstoku, oznaczonej na mapie ewidencji gruntów jako działka nr w obr., przy ul., o rodzaju i klasie użytku Bz, o powierzchnim², stanowisko nr w sektorze, przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej tj. w formie tymczasowego obiektu budowlanego nie złączonego trwale z gruntem.
2. **Dzierżawca zobowiązany jest do posadowienia obiektu zgodnie ze standardem stanowiska określonym w ogłoszeniu o przetargu - pawilon blaszany o maksymalnej wysokości 4m, przód: roleta zwijana, zadaszenie: markiza: rozwijana do minimalnej wysokości 2,30 m.**
3. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy oznaczona została kolorem czerwonym na szkicu sytuacyjnym stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Dzierżawca nie może dokonywać zmiany sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca oświadcza, iż stan wymienionej w ust. 1 nieruchomości jest mu znany, a nieruchomość nadaje się do umówionego użytku.
6. Wydzierżawiający przekaze Dzierżawcy przedmiot umowy określony w ust. 1 protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
7. W przypadku nieprzejęcia protokolarnego nieruchomości przez Dzierżawcę w wyznaczonym terminie, Wydzierżawiający może odstąpić od umowy z prawem naliczenia kary w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 3 ust. 5.

§ 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.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu:
 - a) czynsz netto plus podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie wystawienia faktury,
 - b) zaliczkę za zużycie energii elektrycznej,
 - c) zaliczkę za pobór wody,
 - d) opłatę za wywóz odpadów komunalnych naliczona zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Rozliczenia zaliczek, o których mowa w pkt. b) i c) nastąpi w roku bieżącym za rok poprzedni.
3. Miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości wynosi netto zł (słownie:).
4. Podatek VAT wg stawki 23% od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, wynosi zł (słownie:).
5. Miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości wynosi **brutto** **zł** (słownie:).
6. Czynsz i opłaty Dzierżawca obowiązany jest wносить z góry do 21-go dnia każdego miesiąca, przelewem bez osobnego wezwania na konto ZMK: **w Banku PEKAO S.A.** Należność za miesiąc, w którym umowa została zawarta Dzierżawca zobowiązany jest wnieść do 21-go dnia kolejnego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wydierżawiającego.
7. Czynsz i opłaty o których mowa w ust. 1 obowiązują od daty protokolarnego przekazania nieruchomości.
8. Za opóźnienie w zapłacie czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1 Wydierżawiającemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych.
9. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Dzierżawcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
10. 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.
11. 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.
12. Wysokość 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.
13. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 11 oraz zmiana numeru konta bankowego, o którym mowa w ust. 6 nie stanowią zmiany umowy i obowiązują Dzierżawcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
14. Wszelkie opłaty dokonane przez Dzierżawcę, będą zaliczane w następującej kolejności:
 - należności uboczne w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
 - najstarsza należność główna,
 - należności bieżące.

§ 4.

1. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego i opłat 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.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany opróżnić 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, przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki;
 - b) przestrzegania Regulaminu Targowiska Miejskiego przy ul. Kawaleryjskiej w Białymstoku,
 - c) utrzymania estetycznego wyglądu stanowiska,
 - d) ponoszenia podatku od nieruchomości oraz innych kosztów i opłat związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy;
 - e) zapewnienia czystości i porządku oraz zachowania warunków higieniczno-sanitarnych na całym przedmiocie umowy, jak też w promieniu 1 m wokół niego,
 - f) przestrzegania przepisów bhp i p.poż. obowiązujących na terenie Targowiska Miejskiego w Białymstoku;
 - g) wyposażenia obiektu handlowego w podręczny sprzęt gaśniczy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Naruszenie przez Dzierżawcę postanowień zawartych w ust. 1 stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
3. Dzierżawca oświadcza, iż został poinformowany o konieczności zgłoszenia faktu zawarcia/rozwiązania niniejszej umowy do Departamentu Finansów Urzędu Miejskiego w Białymstoku w celu naliczenia/zaniechania naliczenia podatku od nieruchomości, w terminie 14 dni od jej zawarcia i rozwiązania.

§ 6.

1. Dzierżawca oświadcza, że podpisując umowę przyjmuje do wiadomości zakaz zajmowania terenu Targowiska nieobjętego niniejszą umową. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego, że Dzierżawca korzysta z terenu nieobjętego umową, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia opłaty karnej w wysokości trzykrotnego czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 5.
2. Podstawą do wystawienia noty będzie protokół z kontroli wraz z dokumentacją fotograficzną.

§ 7.

Dzierżawca ma obowiązek we własnym zakresie i na własny koszt ubezpieczyć mienie znajdujące się na wydzierżawionym terenie, Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe w mieniu Dzierżawcy lub innego podmiotu, znajdującego się na wydzierżawionym terenie.

§ 8.

1. Dzierżawca może dokonywać nakładów na przedmiocie dzierżawy, wyłącznie za pisemną zgodą Wydzierżawiającego.
2. Rozpoczęcie i prowadzenie na dzierżawionej nieruchomości robót budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz czynienie nakładów na przedmiocie umowy, bez zgody Wydzierżawiającego, spowoduje rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia.
3. Dzierżawca po zakończeniu umowy, ma obowiązek zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot umowy uporządkowany, bez prawa żądania odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów i utraconych korzyści.
4. Dzierżawca zobowiązuje się usunąć na własny koszt wszelkie naniesienia/nakłady i oddać Wydzierżawiającemu teren uporządkowany najpóźniej następnego dnia po ustaniu stosunku dzierżawy.

5. Jeżeli naniesienia/nakłady nie zostaną usunięte lub/i teren nie zostanie uporządkowany Wyzierzawiający jest uprawniony do wykonania stosownych prac, a kosztami ich wykonania obciążą Dzierżawcę, na co Dzierżawca podpisując niniejszą umowę wyraża zgodę.
6. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia kaucji wpłaconej przez Dzierżawcę w dacie zawarcia umowy, na pokrycie kosztów czynności, o których mowa w ust. 5.

§ 9.

1. Wyzierzawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo przeprowadzenia kontroli wydzierzawionej nieruchomości pod względem zgodności jej wykorzystania z treścią niniejszej umowy.
2. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo do sprawowania nadzoru nad nieruchomościami gminnymi i podejmowania stosownych działań, w tym także przy współpracy ze Strażą Miejską, mających na celu utrzymanie porządku i czystości oraz zapobiegania nieprawemu zajęciu terenu nieobjętego umową.

§ 10.

1. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wejścia na nieruchomość będącą 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.

§ 11.

1. Każdorazowe przeniesienie uprawnień wynikających z umowy dzierżawy wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierzawiającego. Uchybienie powyższemu zastrzeżeniu może spowodować rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia.
2. Oddanie do bezpłatnego Używania, poddzierzawa lub podnajem wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierzawiającego.

§ 12.

1. Kaucja wpłacona przez Dzierżawcę w kwocie **zł** nie podlega oprocentowaniu i po zakończeniu umowy 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 podlega zwrotowi po potrąceniu zobowiązań finansowych Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.
3. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu lub gwarancjach bankowych.
4. W przypadku, 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 po zakończeniu dzierżawy oraz egzekucji należności czynszowych wynikających z niniejszej umowy w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Dzierżawcę.
5. W przypadku nieprzedłożenia przez Dzierżawcę oświadczenia, o który mowa w ust. 4, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem nieruchomości, Wyzierzawiający odstąpi od umowy bez zachowania terminów

wypowiedzenia, a Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej, w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 3 ust. 5 umowy.

§ 13.

1. Wszelka korespondencja do Dzierżawcy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 11, będzie kierowana na następujący adres:
2. Wszelkie rozliczenia z Dzierżawcą dokonywane będą na następując nr rachunku bankowego:
3. Dzierżawca obowiązany jest do niezwłocznego informowania na piśmie Wyzierżawiającego o każdej zmianie adresu i numeru rachunku bankowego.
4. Niewykonanie lub nieterminowe wykonanie obowiązku określonego w ust. 3 spowoduje, iż niepodjęcie korespondencji skierowanej na aktualnie wskazany przez Dzierżawcę adres, mimo awizowania przez pocztę, będzie odnosiło skutki prawidłowego doręczenia.

§ 14.

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

§ 15.

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16.

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

§ 17.

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

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY