

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

zawarta w dniu roku w Białymstoku, pomiędzy:

Miastem Białystok – Zarządem Mienia Komunalnego z siedzibą w Białymstoku przy ul. gen. J. Bema 89/1, reprezentowanym przez

.....
zwanym dalej Wyzierżawiającym

a

.....
NIP: REGON:

zwanym dalej Dzierżawcą, reprezentowanym przez:
.....
.....

§ 1.

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część nieruchomości o powierzchni 925 m² położonej w Białymstoku przy ul. – oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 788/11 w obr. 12, dla której założona jest księga wieczysta, o rodzaju i klasie użytku Bi zabudowanej budynkiem o powierzchni 367,85 m² w tym: powierzchnia parteru 130,16 m², powierzchnia piwnicy 137,37 m², powierzchnia tarasów 100,32 m² (powierzchnia zabudowy 294 m²), zwanej dalej przedmiotem umowy, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności **gastronomicznej**, zgodnie z ofertą przedłożoną do przetargu stanowiącą Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy oznaczona została kolorem czerwonym na szkicu sytuacyjnym stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca nie może dokonywać zmiany sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy.
4. Wykaz instalacji i urządzeń, w które wyposażony jest budynek, a także związanych z tym obowiązków Dzierżawcy stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, iż stan przedmiotu umowy jest mu znany i nadaje się do umówionego użytku.
6. Wyzierżawiający przekazuje Dzierżawcy przedmiot umowy protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej umowy. Opłaty z tytułu dzierżawy obowiązują od protokolarnego przekazania nieruchomości.
7. W przypadku protokolarnego nieprzejęcia przedmiotu umowy przez Dzierżawcę w wyznaczonym terminie, Wyzierżawiający może odstąpić od umowy z prawem naliczenia kary w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 3 ust. 3.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Stronom przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem 3- miesięcznego 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 ...).
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 brutto 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. 3 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.

6. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wydierżawiającego.
7. Za opóźnienia w zapłacie należności, o których mowa w ust. 3 Wydierżawiającemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych.
8. 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.
9. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 8 oraz zmiana numeru konta bankowego Wydierżawiającego nie stanowią zmiany umowy i obowiązują Dzierżawcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
10. Wszelkie opłaty dokonane przez Dzierżawcę będą zaliczane w następującej kolejności:
 - należności uboczne w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
 - najstarsza należność główna,
 - należności bieżące.
11. Wystawiane przez Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku faktury będą zawierały następujące dane:

SPRZEDAWCA: Miasto Białystok
15-950 Białystok, Słonimska 1
NIP: 966 211 72 20

WYSTAWCA: Zarząd Mienia Komunalnego
15-370 Białystok, ul. gen. J. Bema 89/1
12. 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.

§ 4

1. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego i opłat przekraczające dwa miesiące stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej 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 obowiązany jest opróżnić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem opisanym w § 1 ust. 1, zasadami prawidłowej gospodarki oraz prowadzenia działalności w ramach i zgodnie z posiadanymi zezwoleniami oraz obowiązującymi przepisami prawa,
 - b) ponoszenia wszelkich ciężarów publicznoprawnych związanych z posiadaniem przedmiotu umowy, w tym także podatku od nieruchomości,
 - c) ponoszenia wszelkich związanych z posiadaniem przedmiotu umowy kosztów i opłat eksploatacyjnych związanych z jego utrzymaniem we własnym zakresie, w szczególności opłat za dostawę ciepła, energię elektryczną, wodę, wywóz odpadów komunalnych, oraz inne nośniki, z których Dzierżawca korzysta w związku z użytkowaniem przez niego przedmiotu umowy,
 - d) zawarcia odpowiednich umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, a w przypadku braku możliwości zawarcia odrębnej umowy, do uiszczania naliczanych przez Wydierżawiającego opłat za media,
 - e) utrzymywania czystości i porządku, na całym przedmiocie umowy oraz wiaty śmietnikowej, jak też w promieniu 1 m wokół nich,
 - f) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy oraz dostosowania go w zakresie ochrony przeciwpożarowej do prowadzonej w nim działalności,

- g) przestrzegania przepisów Prawa budowlanego, sanitarnych, bhp, przepisów przeciwpożarowych i ochrony środowiska. Dzierżawca przyjmuje w całości odpowiedzialność za realizację obowiązków wynikających z powyższych przepisów w trakcie trwania umowy, jak i faktycznego korzystania z nieruchomości,
 - h) usuwania na własny koszt usterek urządzeń stwierdzonych w wyniku przeglądów po okresie gwarancji urządzenia, a także powstałych w wyniku ich niewłaściwego użytkowania,
 - i) zapewnienia ogólnodostępnej i bezpłatnej toalety,
 - j) prowadzenia działalności w granicach terenu objętego umową.
2. Naruszenie przez Dzierżawcę postanowień zawartych w ust. 1 stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
 3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność cywilną za wszelkie szkody powstałe na nieruchomości objętej dzierżawą oraz odpowiada w całości za sankcje wynikające z jego działań sprzecznych ze wskazanymi przepisami w ust. 1 pkt g).
 4. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o., elektrycznej oraz innych zdarzeń losowych, a szkody i ich skutki Dzierżawca zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie i na własny koszt.
 5. 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 może dokonywać nakładów, prowadzić prace remontowe, umieszczać reklamę na przedmiocie umowy wyłącznie za pisemną zgodą Wyzierżawiającego.
2. Czynienie prac, o których mowa w ust. 1 bez zgody Wyzierżawiającego może spowodować rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia.
3. Wszelkie nakłady poczynione przez Dzierżawcę nie podlegają rozliczeniu.
4. Po rozwiązaniu lub wypowiedzeniu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wyzierżawiającemu przedmiot umowy, bez prawa żądania odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów i utraconych korzyści.
5. Podstawę do ustalenia stanu zwracanej nieruchomości stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy, w którym Wyzierżawiający określi:
 - a) procent powstałego, w wyniku eksploatacji, zużycia urządzeń znajdujących się w budynku,
 - b) stan budynku – Dzierżawca odpowiada za uszkodzenia budynku powstałe w wyniku jego działań bądź zaniedbań,

Ustalony w ten sposób koszt obciążać będzie Dzierżawcę i może być potrącony z kaucji.

§ 7.

1. Wyzierżawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo przeprowadzenia kontroli przedmiotu umowy pod względem zgodności jej wykorzystania z postanowieniami niniejszej umowy.
2. Wyzierżawiającemu 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 dzierżawionej nieruchomości na cele inne niż określone w umowie.

§ 8.

1. Wyzierżawiający zastrzega prawo swobodnego wejścia na nieruchomość będącą przedmiotem umowy w celu:
 - a) dokonania przez gestorów sieci naprawy i konserwacji znajdujących się na niej urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budowy, przebudowy, remontów i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dokonania przeglądów gwarancyjnych i przeglądów wynikających z ustawy Prawo budowlane.
2. Realizacja prawa opisanego w ust. 1 poprzedzona zostanie powiadomieniem Dzierżawcy.

§ 9.

1. Każdorazowe przeniesienie uprawnień wynikających z umowy wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Uchybienie powyższemu zastrzeżeniu może spowodować rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia.
2. Oddanie do bezpłatnego używania, poddzierżawa przedmiotu umowy lub podnajem wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 10.

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. Uzupelnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.
2. Kaucja może być wnoszona w pieniądzech lub gwarancjach bankowych.
3. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu zobowiązań finansowych Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.
4. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu wynosi ponad 3000 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 w § 1 ust. 1 niniejszej umowy 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 oświadczenia, o którym mowa w ust. 4, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem nieruchomości, Wyzierżawiający odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 3 ust. 3.

§ 11.

1. Wszelka korespondencja do Dzierżawcy, z zastrzeżeniem § 3 pkt 12, 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.

§ 12.

Dzierżawca w dacie zawarcia umowy otrzymał od Wyzierżawiającego kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku.

§ 13.

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

§ 14.

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15.

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

§ 16.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY