

UMOWA DZIERŻAWY
NA CZAS OZNACZONY
Nr GU.4520.3.2024/D/ZMK

zawarta w dniu 2024 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 Małgorzata Grażyna Woronko – Kierownik Działu Lokali Użytkowych na podstawie pełnomocnictwa, zwanym dalej Wydzierżawiającym,

a

.....
zam/siedziba

Wskazany powyżej adres stanowi adres do korespondencji.

zwanym dalej Dzierżawcą.

§ 1.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część nieruchomości w Białymstoku, **przy ul.**, oznaczonej na mapie ewidencji gruntów jako **część działki nr w obr.**, o powierzchni **5 m²** z przeznaczeniem na prowadzenie sezonowej działalności gospodarczej w formie stanowiska sprzedaży artykułów spożywczych typu lody, słodycze, napoje.
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.

§ 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. 3 umowy.

§ 3.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od dnia podpisania do dnia 30 września 2024 r., bez możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia przez Dzierżawcę, z zastrzeżeniem ust. 2.
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. Opłaty za dzierżawę nieruchomości obowiązują od dnia protokolarnego przekazania.

§ 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. 3 należy wносить do dnia 21-go każdego miesiąca z góry wraz z ustawowymi odsetkami, w przypadku opóźnienia 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 zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku 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, 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 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) utrzymywania czystości i porządku przez na całym przedmiocie dzierżawy oraz przez cały czas trwania umowy tj. od dnia protokolarnego przekazania do dnia protokolarnego odbioru terenu, jak też w promieniu 1 m wokół niego przez cały okres trwania umowy,
 - f) sprzedaży artykułów (prowadzenia działalności) wyłącznie na stanowisku, którego wygląd został uzgodniony z Departamentem Urbanistyki i Architektury – Referat Kształtowania Przestrzeni Miejskiej,
 - g) posiadania niniejszej umowy oraz opinii Departamentu Urbanistyki, o której mowa w § 5 ust. 1. pkt. f), w czasie prowadzenia działalności gospodarczej na dzierżawionym terenie,
 - h) regularnego wnoszenia opłat dzierżawnych,
 - i) ponoszenia podatku od nieruchomości oraz innych kosztów i opłat związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy,
 - j) 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,
 - k) przestrzegania warunków bezpieczeństwa, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych,
 - l) zapewnienia porządku i czystości w miejscu prowadzenia działalności oraz odpowiedniego zabezpieczenia terenu przed dewastacją,
 - m) po zakończeniu umowy przywrócenia miejscu stanu pierwotnego, w tym uprzątnięcia terenu.
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 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 dzierżawy jest zabronione, powstałe w ramach prowadzonej działalności odpady należy gromadzić i wyrzucać we własnym zakresie (własny koszt na śmieci) - **zabrania się adaptowania śmietniczek na potrzeby stoisk,**
 - c) posiadania własnego kosza na śmieci i systematycznego opróżniania go z nieczystości,
 - d) rozstawianie i wywieszanie reklam 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 – agregat powinien znaleźć się w obrębie dzierżawionej powierzchni,
 - g) w celu umożliwienia montażu i demontażu stoiska handlowego wyraża się zgodę na wjazd na teren dzierżawy, dwa razy dziennie, samochodu dostawczego o maksymalnej masie pojazdu do 3,5 tony.
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. Wydzierżawiający 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, w tym w szczególności poddzierżawa lub podnajem skutkować będzie rozwiązaniem umowy bez wypowiedzenia.

§ 10.

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

§ 11.

1. Adres wskazany przez Dzierżawcę w preambule umowy stanowi adres do korespondencji.
2. *Dzierżawca* obowiązany jest do niezwłocznego informowania na piśmie *Wydzierżawiającego* o każdej zmianie adresu.
3. Nie wykonanie lub nieterminowe wykonanie obowiązku określonego w ust. 2 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 Wydzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: