

UMOWA DZIERŻAWY NR/...../.....

Dnia roku została zawarta umowa dzierżawy gruntu pomiędzy:
GMINĄ MIASTO SZCZECIN - Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych z siedzibą w Szczecinie przy
ul. Mariackiej 25, 70-546 Szczecin, reprezentowaną przez Lillę Królikowską Dyrektora ZBiLK, zwaną dalej
WYDZIERŻAWIAJĄCYM

a

..... zwanym dalej DZIERŻAWCĄ o następującej treści:

§ 1.

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni m² stanowiącej działkę nr z obrębu (**użytek**), położonej w Szczecinie przy ul., posiadającej urzędzoną księgę wieczystą
2. Wyzierżawieniu podlega część wskazanej w ust. 1 nieruchomości o powierzchni m² (**użytek**), zaznaczonej kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2.

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że według jego wiedzy nieruchomość stanowiąca przedmiot dzierżawy jest wolna od ograniczeń w rozporządzaniu i korzystaniu.
2. DZIERŻAWCA oświadcza, że stan i granice nieruchomości podlegającej wydzierżawieniu są mu znane i zrzeka się roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu podpisania umowy a możliwych do stwierdzenia w trakcie oględzin przy zachowaniu należytej staranności.

§ 3.

WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje a DZIERŻAWCA przyjmuje w dzierżawę wskazaną w § 1 ust. 2 część nieruchomości gruntowej, z przeznaczeniem **wyłącznie pod budowę pawilonu handlowego i jego dalszą eksploatację oraz drogę dojazdową i dojście do pawilonu.**

§ 4.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na **czas oznaczony od dnia roku do dnia roku.**
2. DZIERŻAWCA uprawniony jest do ubiegania się o zwanie kolejnej umowy dzierżawy na zasadach i na warunkach określonych w obowiązujących na terenie Gminy Miasto Szczecin przepisach prawa miejscowego.

§ 5.

1. Strony ustaliły, że zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie ustalenia opłat za dzierżawę i udostępnienie nieruchomości gruntowych lub ich części stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin, wysokość czynszu dzierżawnego **miesięcznie** wynosi zł (słownie:), według poniższego wyliczenia:

- pawilon handlowy m ² x zł = zł
-podatek VAT 23%		= zł
- droga dojazdowa i dojście m ² x zł = zł
- podatek VAT 23%		= zł
Razem :		= zł

Ww. czynsz obowiązuje od dnia

Czynsz w okresie od do miesięcznie wynosi zł (słownie:)

-na okres budowy m ² x zł = zł
-podatek VAT 23%		= zł
Razem:		= zł

2. Strony zgodnie ustaliły, że czynsz dzierżawny określony w ust. 1 może ulegać corocznie podwyższeniu z dniem 1 stycznia każdego roku, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego podwyższenie stawki w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego lub o sumę tych wskaźników jeżeli w kolejnych po sobie latach opłaty nie zostały zwaloryzowane.
3. WYDZIERŻAWIAJĄCY zastrzega sobie również możliwość zmiany czynszu w przypadku, gdy nastąpi zmiana cennika opłat za dzierżawę gruntów komunalnych obowiązujących na terenie Gminy Miasto Szczecin. Zastosowanie będą miały wtedy stawki opłat wynikające bezpośrednio z tego cennika.
4. O zmianie wysokości czynszu dzierżawnego, z przyczyn wskazanych w ust. 2 i ust. 3, DZIERŻAWCA zostanie powiadomiony na piśmie, najpóźniej na 14 dni przed zmianą wysokości czynszu, co nie stanowi zmiany niniejszej umowy. W takim wypadku DZIERŻAWCA uprawniony będzie do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Przy czym z uprawnienia tego

DZIERŻAWCA będzie mógł skorzystać w terminie 14 dni od daty doręczenia mu informacji o zmianie wysokości czynszu.

§ 6.

1. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do opłacenia ustalonego w § 5 ust. 1 czynszu do dnia 10-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący począwszy od dnia obowiązywania niniejszej umowy a w przypadku gdy DZIERŻAWCA upoważnił WYDZIERŻAWIAJĄCEGO do wystawiania faktur VAT do opłacenia ustalonego czynszu w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. Świadczenie pieniężne z tytułu czynszu dzierżawnego spełnianie będzie w formie bezgotówkowej, na rachunek bankowy Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych Nr (z podaniem nazwy DZIERŻAWCY, Nr umowy oraz informacji jakiego okresu dotyczy wpłata).
3. Za datę zapłaty czynszu rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu w terminie określonym w ust. 1 DZIERŻAWCA zobowiązany jest zapłacić bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 7.

DZIERŻAWCA zobowiązany jest do ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości, na rzecz właściwych podmiotów. W tym celu winien zgłosić fakt zawarcia umowy, w terminie 14 dni od dnia jej podpisania do Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Szczecin.

§ 8.

1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do:
 - 1) używania dzierżawionej nieruchomości zgodnie z § 3 niniejszej umowy,
 - 2) utrzymania dzierżawionej nieruchomości w należyтым porządku i czystości,
 - 3) utrzymanie gruntu, w odległości 3,0 m od ścian pawilonu będącego przedmiotem dzierżawy, w należyтым porządku, w szczególności poprzez bieżące sprzątanie, odśnieżanie oraz pielęgnację zieleni,
 - 4) dostarczenia decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w terminie 7 dni od daty jej otrzymania,
 - 5) zapewnienia specjalistycznym służbom właścicieli sieci (w przypadku ich występowania) nieodpłatny i swobodny całodobowy dostęp do przebiegających przez przedmiot dzierżawy sieci w celu dokonywania przeglądów, konserwacji oraz napraw w razie awarii.
2. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem wyżej wymienionych obowiązków nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

§ 9.

DZIERŻAWCY nie wolno bez pisemnej zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO umieszczać reklam na dzierżawionej nieruchomości. WYDZIERŻAWIAJĄCY swoją zgodę może uzależnić od zmiany wysokości czynszu.

§ 10.

DZIERŻAWCY nie wolno bez pisemnej zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO oddać przedmiotu dzierżawy zarówno w całości jak i w części w poddzierżawę, najem do używania lub korzystania w dowolnej formie, tytułem darmym lub odpłatnie.

§ 11.

WYDZIERŻAWIAJĄCEMU przysługuje prawo kontrolowania sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem i warunkami umowy.

§ 12.

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy DZIERŻAWCA:
 - 1) używania przedmiot dzierżawy sprzecznie z zawartą umową lub z przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu doprowadzenia do zgodności z umową, nie przestaje używać w taki sposób,
 - 2) nie wykona lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 8 niniejszej umowy,
 - 3) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa pełne okresy płatności i pomimo wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego co najmniej 30 dniowego terminu nie ureguje zaległości,
 - 4) odda przedmiot dzierżawy zarówno w całości jak i w części w poddzierżawę, najem do używania lub korzystania w dowolnej formie, tytułem darmym lub odpłatnie bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO
 - 5) nie przedłoży aktów notarialnych w terminie i treści określonych w § 15.
2. W przypadku zapotrzebowania terenu przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO w szczególności w związku z realizacją inwestycji finansowanej z budżetu jednostek samorządu terytorialnego lub współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej umowa może zostać wypowiedziana za

jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

3. WYDZIERŻAWIAJĄCY może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w przypadku zapotrzebowania przedmiotu dzierżawy przez Gminę Miasto Szczecin na realizację celów publicznych lub realizację innych inwestycji zgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Niniejsza umowa może być rozwiązana na podstawie porozumienia stron w każdym terminie.

§ 13.

1. Nakłady i ulepszenia poniesione w trakcie trwania umowy dzierżawy przez DZIERŻAWCĘ na przedmiot dzierżawy lub z nim związane nie podlegają zwrotowi. WYDZIERŻAWIAJĄCY ma prawo je zatrzymać bez obowiązku zwrotu ich równowartości.
2. DZIERŻAWCA oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu poczynionych na przedmiocie dzierżawy nakładów i ulepszeń.

§ 14.

1. Po zakończeniu dzierżawy (niezależnie od formy jej zakończenia) DZIERŻAWCA, w zależności od uznania WYDZIERŻAWIAJĄCEGO zobowiązany będzie:
 - 1) w przypadku podjęcia przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO decyzji o zatrzymaniu poczynionych na przedmiocie dzierżawy nakładów i ulepszeń, opuścić i uprzątnąć na własny koszt przedmiot dzierżawy, w tym wzniesione na nim obiekty budowlane i wydać go WYDZIERŻAWIAJĄCEMU w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy,
 - 2) w przypadku podjęcia przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO decyzji o usunięciu poczynionych na przedmiocie dzierżawy nakładów i ulepszeń, przywrócić nieruchomości do stanu poprzedniego, tj. usunąć poczynione na przedmiocie dzierżawy nakłady i ulepszenia (w tym rozebrać wzniesione na gruncie obiekty budowlane) oraz wydać go WYDZIERŻAWIAJĄCEMU w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. O dokonany wybór spośród określonych w ust. 1 uprawnień, WYDZIERŻAWIAJĄCY zawiadomi DZIERŻAWCĘ na piśmie w terminie do 14 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Dla uniknięcia wątpliwości, strony oświadczają, że WYDZIERŻAWIAJĄCY jest uprawniony także do zatrzymania części ulepszeń DZIERŻAWCY, a w pozostałym zakresie żądania od DZIERŻAWCY przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego lub innego stanu uzgodnionego pomiędzy stronami na piśmie.
4. W okresie od daty rozwiązania niniejszej umowy do upływu terminu wskazanego w ust. 1, właściwego odpowiednio do dokonanego przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO wyboru, DZIERŻAWCA zobowiązany będzie płacić WYDZIERŻAWIAJĄCEMU wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości równej wysokości czynszu dzierżawnego brutto z ostatniego miesiąca obowiązywania umowy.
5. W przypadku, gdy w terminie wskazanym w ust. 1 odpowiednim do dokonanego przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO wyboru, DZIERŻAWCA nie wyda przedmiotu dzierżawy i nadal go zajmuje, będzie zobowiązany zapłacić WYDZIERŻAWIAJĄCEMU za każdy miesiąc wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnej stawki czynszu dzierżawnego netto z ostatniego pełnego miesiąca obowiązywania umowy.
6. W przypadku nie wykonania przez DZIERŻAWCĘ obowiązku o którym mowa w ust. 1 pkt 2 w terminie w nim wskazanym, WYDZIERŻAWIAJĄCY będzie miał prawo dokonać rozbiórki pozostawionych przez DZIERŻAWCĘ na przedmiocie dzierżawy obiektów budowlanych we własnym zakresie oraz obciążyć DZIERŻAWCĘ poniesionymi z tego tytułu kosztami, które DZIERŻAWCA zobowiązany będzie pokryć w terminie wskazanym w wezwaniu WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, nie krótszym jednak niż 30 dni.
7. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do zapłaty na rzecz WYDZIERŻAWIAJĄCEGO kary umownej w wysokości 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) w przypadku korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, określonym w § 3 umowy dzierżawy lub naruszenia któregokolwiek z obowiązków, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 1-5 lub w przypadku umieszczenia na przedmiocie dzierżawy reklamy wbrew postanowieniom § 9 umowy dzierżawy bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
8. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do zapłaty na rzecz WYDZIERŻAWIAJĄCEGO kary umownej w wysokości 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) w przypadku naruszenia postanowień § 14 ust. 1 pkt. 2
9. W przypadku poniesienia przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO szkody przekraczającej wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 i ust. 5 oraz gdy szkoda poniesiona przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO przewyższa wartość kary umownej, o której mowa u ust. 7 i ust. 8 ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

§ 15.

1. W celu zabezpieczenia realizacji postanowień umowy DZIERŻAWCA podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty **40.000 zł (czterdzieści tysięcy złotych)**. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie DZIERŻAWCY o poddaniu się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., oraz zgodę na prowadzenie przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO egzekucji na podstawie tego aktu o całość lub część roszczenia, przy czym zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest niewykonanie któregokolwiek z zobowiązań wynikających z §5, §8, §9 i § 14 umowy oraz bezskuteczny upływ co najmniej 30 dniowego terminu od otrzymania pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia, przy czym WYDZIERŻAWIAJĄCY może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia r.
2. DZIERŻAWCA podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do wydania przedmiotu dzierżawy. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie DZIERŻAWCY o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest wypowiedzenie lub rozwiązanie niniejszej umowy przez strony na mocy porozumienia oraz bezskuteczny upływ co najmniej 30 dniowego terminu od otrzymania przez DZIERŻAWCĘ pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania przedmiotu dzierżawy.
3. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do przedłożenia dwóch wypisów aktu notarialnego o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy dzierżawy.

§ 16.

1. Strony postanawiają, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Sprawy nie uregulowane niniejszą umową będą rozstrzygane według przepisów Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd w Szczecinie.

§ 17.

W przypadku, gdy niektóre z postanowień niniejszej umowy są lub staną się niekompletne lub nieskuteczne, nie spowoduje to naruszenia skuteczności umowy w jej pozostałej części. Wówczas strony zawierające umowę są zobowiązane zastąpić postanowienie niekompletne lub nieskuteczne, skutecznym uregulowaniem prawnym, które będzie odpowiadało lub będzie najbliższe celowi i wytyczonym zamierzeniom ekonomicznym.

§ 18.

1. W przypadku zmiany adresu zamieszkania DZIERŻAWCA winien ten fakt niezwłocznie zgłosić WYDZIERŻAWIAJĄCEMU. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Zmiana jakichkolwiek danych wskazanych w treści niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany niniejszej umowy i wymaga dla swej ważności jedynie pisemnego zawiadomienia drugiej strony o zmianie adresu.
2. Doręczenia kierowane będą na adres:
 - 1) WYDZIERŻAWIAJĄCY: ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin,
 - 2) DZIERŻAWCA :

§ 19.

1. DZIERŻAWCA wyraża zgodę na gromadzenie i przetwarzanie danych osobowych w celu wykonania niniejszej umowy, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.
2. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że dane osobowe DZIERŻAWCY będą przetwarzane wyłącznie w celu wykonania niniejszej umowy. WYDZIERŻAWIAJĄCY nie będzie udostępniał danych innym podmiotom i osobom fizycznym, chyba że obowiązek ich udostępnienia wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawnych. Dane będą przetwarzane w wyżej podanych celach tylko przez odpowiednio przeszkolonych w zakresie ochrony danych osobowych pracowników Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych. DZIERŻAWCA ma prawo wglądu do swoich danych oraz ich uaktualniania.
3. Niniejsza umowa stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej i podlega udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

§ 20.

Niniejsza umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje DZIERŻAWCA.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA