

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2021 r. pomiędzy:
Gminą Miasta Suwałki z siedzibą przy ul. Adama Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki
posiadającą NIP 844-21-55-152, REGON 790671030,
zwaną w dalszej części umowy Wydierżawiającym,
w imieniu i na rzecz, której działa na podstawie § 2 i § 3 Umowy gospodarowania
i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Suwałki z
dnia 31.12.2015 r. z późn. zm. Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS
sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Wigierskiej 32, 16-400 Suwałki, wpisaną do Krajowego
Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000616330, posiadającą NIP 8442356287,
REGON 363369920, Kapitał zakładowy 24 954 250 zł, reprezentowaną przez
Prezesa Zarządu Jarosława Lebediew,
a

.....
....., prowadzącym/ą działalność gospodarczą
.....
zwaną/m w dalszej części umowy Dzierżawcą.

§ 1

Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę na okres - od dnia
do dnia 30.04.2024 r. grunt niezabudowany, stanowiący własność Miasta Suwałki,
położony w Suwałkach przy ul. Dubowo I, Obręb numer 0008
o numerze geodezyjnym 32835/3 i powierzchni 8,4894 ha, wchodzącego w skład
nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą numer SU1S/00069531/5,
z przeznaczeniem na cele przemysłowe.

§ 2

1. Tytułem dzierżawy gruntu wymienionego w § 1 Dzierżawcy czynsz miesięczny
wynosi: zł + obowiązujący podatek VAT /słownie netto:/.
Należność za dzierżawę gruntu wynosi brutto zł.

2. Czynsz wymieniony w § 2 ust. 1 płatny jest do 15 dnia każdego miesiąca na konto
numer 07 1240 5211 1111 0000 4926 1336 z należnymi odsetkami w przypadku
zwłoki w zapłacie. Zmiana konta nie wymaga formy aneksu i może być dokonana na
podstawie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Dzierżawcy.

3. Wydierżawiającemu na podstawie art.10 ust. 1 pkt.1 Ustawy z dnia
8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach
handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 935) od dnia nabycia uprawnienia do odsetek,
przysługuje od dłużnika – Dzierżawcy bez wezwania rekompensata, stanowiąca
równowartość kwoty:

- 1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
- 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale
niższa niż 50000 złotych;
- 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50000
złotych;

4. Zgodnie z § 4 ust. 17 Uchwały nr XXVII/367/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 23 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 31 grudnia 2020 r. poz. 5559) dotyczącej ulg w spłacie należności cywilnoprawnych oraz odstąpieniu od dochodzenia należności z tytułu rekompensaty postanawia się nie dochodzić naliczonej rekompensaty, jeżeli jej kwota jest równa lub większa od zaległości.

5. Czynsz dzierżawy nie obejmuje opłat za usługi komunalne z tytułu utrzymania czystości terenu dzierżawionego oraz przyległego bezpośrednio do przedmiotu dzierżawy. Za ww. usługi dzierżawca ponosi odpowiednie opłaty na zasadach ogólnych, względnie spełnia je sam.

6. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Dzierżawca uiszczać będzie podatek od nieruchomości w wysokości i na zasadach określonych Uchwałą Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok kalendarzowy. Przekazywanie Dzierżawcy stosownych powiadomień i decyzji w przedmiocie wskazanego podatku należy do kompetencji Wydziału Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego w Suwałkach, w którym Dzierżawca winien też zrealizować wszelkie sprawy formalne dotyczące podatku. 7. Dzierżawca oświadcza, że posiada NIP i upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.

§ 3

1. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 2 ust. 1 może być dokonywana raz w roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski" ogółem za rok kalendarzowy poprzedzający dzień waloryzacji.

2. Pierwsza waloryzacja miesięcznego czynszu, określonego w § 2 ust. 1 może być dokonana w 2022 r., w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w § 3 ust. 1 ustalony za rok 2021.

3. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w § 3 ust. 1 nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydierżawiającego.

4. Podwyższony czynsz, o którym mowa w § 3 ust. 1 płatny jest od miesiąca wskazanego w zawiadomieniu. Pisemne zawiadomienie o podwyżce czynszu Wydierżawiający dostarczy Dzierżawcy najpóźniej w miesiącu poprzedzającym podwyżkę.

§ 4

Dzierżawca nie może w całości lub części przelewać na rzecz osób trzecich uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać swoje uprawnienia do przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.

2. Wydierżawiającemu służy prawo kontroli w zakresie sposobu wykorzystania oraz utrzymania przedmiotu dzierżawy.

3. Dzierżawca ma obowiązek utrzymywać w należyтым stanie technicznym i porządku przedmiot dzierżawy.

4. Dzierżawca ma zakaz wznoszenia trwałej zabudowy na przedmiocie dzierżawy. Z

chwilą wygaśnięcia umowy, jak również jej rozwiązania, Dzierżawca ma obowiązek przywrócić do stanu pierwotnego nieruchomości gruntową.

§ 6

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze zgodnego porozumienia między stronami.

2. Wydierżawiający umowę może wypowiedzieć w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- a) dopuszczenia się przez Dzierżawcę dwumiesięcznej zwłoki z zapłatą czynszu za jeden okres płatności;
- b) zmiany przez Dzierżawcę przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego;
- c) oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę bez zgody Wydierżawiającego;
- d) rażącego naruszenia przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z umowy;
- e) podjęcia przez Właściciela gruntu (stanowiącego przedmiot dzierżawy) decyzji w sprawie przystąpienia do zagospodarowania gruntu w sposób zgodny z zamierzeniami inwestycyjnymi zagospodarowania przestrzennego terenu, na którym usytuowany jest przedmiot dzierżawy.

3. Wydierżawiający umowę może wypowiedzieć za jednomiesięcznym terminem w przypadku, gdy w zagospodarowaniu przestrzennym terenu - gruntu, zajądą takie zmiany, które wykluczają dalsze - zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie - korzystanie z gruntu przez Dzierżawcę.

4. W przypadku zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 2 pkt. e i w ust. 3, dzierżawca zobowiązuje się do bezwzględnego wydania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu, w określonym w wypowiedzeniu terminie.

5. Z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy lub jej wcześniejszego rozwiązania, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy, doprowadzając go do stanu pierwotnego.

§ 7

1. Jeżeli Dzierżawca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia gruntu po wygaśnięciu umowy (§ 6 ust. 5) obowiązany jest płacić Wydierżawiającemu miesięcznie do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca odszkodowanie umowne w wysokości 150 % ostatnio obowiązującego czynszu. Odszkodowanie umowne będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowanego gruntu.

2. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu opisanego w § 1 będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania gruntu.

§ 8

1) Dzierżawca ma obowiązek utrzymania porządku i czystości na przedmiocie dzierżawy oraz w obrębie przedmiotu dzierżawy i przestrzegać przepisów sanitarnych i porządkowych.

2) Sposób eksploatacji przedmiotu dzierżawy nie może naruszać obowiązujących przepisów, a w szczególności Prawa Budowlanego, BHP, ppoż. i sanitarnych.

3) Dzierżawca nie może potrącać z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wydierżawiającego.

4) Dzierżawca wskazuje dla Wydzierżawiającego adres do kierowania wszelkiej korespondencji: ul., zaś, Wydzierżawiający wskazuje dla Dzierżawcy adres: ul. Wigierskiej 32, 16-400 Suwałki.

Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadomienia o zmianie adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym z potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za odebraną.

5) Na zasadach określonych w § 11 ust. 4 Uchwały nr XX/211/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki i Zarządzeniu nr 105/2021 Prezydenta Miasta Suwałk

z dnia 25 marca 2021 r. „Dotychczasowemu Najemcy lub Dzierżawcy przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 2, pierwszeństwo zawarcia umowy, jeżeli spełni łącznie następujące warunki:

- 1/ złoży pisemny wniosek w czasie trwania dotychczasowej umowy;
- 2/ należycie wykonuje postanowienia dotychczasowej umowy;
- 3/ wyrazi zgodę na zaproponowaną stawkę czynszu i opłat eksploatacyjnych;
- 4/ nie ma załębności z tytułu dotychczasowej umowy;
- 5/ zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi miasta.".

§ 9

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność cywilną za skutki ewentualnych wypadków, zaistniałych na dzierżawionym gruncie i w jego obrębie, wynikłych z zaniedbania obowiązków określonych w niniejszej umowie.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem zmian, o których mowa w § 2 ust. 2 zd. 2 i § 3.

§ 12

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wydzierżawiający.

Dzierżawca:

Wydzierżawiający:

