

/projekt umowy/

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2023 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 30 593 150 zł, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Tomasza Ostrowskiego,

a

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

### § 1

Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę na okres - od dnia ..... do dnia 31.12.2024 r. nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące własność Miasta Suwałki, położone w Suwałkach przy ul. Dąbrówka, o numerze geodezyjnym 24833/4, powierzchnia 5 026,00 m<sup>2</sup>, posiadający księgę wieczystą numer SU1S/00018089/9 i o numerze geodezyjnym 24834, powierzchnia 2 584,00 m<sup>2</sup>, posiadający księgę wieczystą numer SU1S/00054144/7, co stanowi łączną powierzchnię 7 610,00 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na plac składowy.

### § 2

1. Tytułem dzierżawy nieruchomości gruntowej wymienionej 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 ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych. 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 ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest do regulowania we własnym zakresie podatku 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.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia deklaracji podatkowej do Wydziału Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego w Suwałkach w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy i przekazania kopii deklaracji do Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o.
8. Dzierżawca oświadcza, że posiada NIP ..... i upoważnia Wydzierżawiającego 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 2024 r., w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w § 3 ust. 1 ustalony za rok 2023.
3. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w § 3 ust. 1 nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydzierżawiającego.
4. Podwyższony czynsz, o którym mowa w § 3 ust. 1 płatny jest od miesiąca wskazanego w zawiadomieniu. Pisemne zawiadomienie o podwyżce czynszu Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego.
2. Wydzierżawiającemu 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 nieruchomości gruntowych (stanowiącego przedmiot dzierżawy) decyzji w sprawie przystąpienia do zagospodarowania nieruchomości gruntowej w sposób zgodny z zamierzeniami inwestycyjnymi zagospodarowania przestrzennego terenu, na którym usytuowany jest przedmiot dzierżawy;

f) niedostarczenie kopii deklaracji podatkowej, o której mowa w § 2 ust. 5 i 6 we wskazanym terminie, pomimo pisemnego wezwania Dzierżawcy do jej złożenia.

3. Wydierżawiający umowę może wypowiedzieć za jednomiesięcznym terminem w przypadku, gdy w zagospodarowaniu przestrzennym terenu – nieruchomości gruntowych, zajdą takie zmiany, które wykluczą dalsze - zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie - korzystanie z nieruchomości gruntowych 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 Wydierżawiającego adres do kierowania wszelkiej korespondencji: ul. ...., zaś, Wydierżawiający 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 wysyła się na ostatni adres listem poleconym z potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za odebraną.

3. Na zasadach określonych w § 7 ust. 1 Uchwały nr XIII/189/2019 Rady Miejskiej Suwałkach z dnia 30 października 2019 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki i Zarządzeniu nr 400/2022 Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 24 października 2022 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 zaległości 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

Rozstrzygnięcie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do właściwego Sądu ze względu na miejsce położenia przedmiotu najmu.

#### § 12

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.

#### § 13

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

Dzierżawca:

Wydierżawiający: