

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2019 r. pomiędzy:
Gminą - *Miasto Suwałki z siedzibą przy ul. Adama Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki posiadającą NIP 844-21-55-152, REGON 790671030,*
zwaną w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**,
w imieniu i na rzecz, której działa na podstawie § 2 i § 3 Umowy gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy - *Miasto 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

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę na okres - **od dnia**
do dnia grunty stanowiącego własność Miasta Suwałki, położone w Suwałkach przy **ul. Dąbrówka** o numerach geodezyjnych **24842, 24843, 24841, 24846, 24847 i 24848** i łącznej powierzchni **7 748,00 m²** z przeznaczeniem

§ 2

1. Tytułem dzierżawy gruntu wymienionego w § 1 Dzierżawcy **czynsz miesięczny** wynosi:

..... **zł/m²** x **m²** = **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. Stawka czynszu 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.

4. 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.

5. 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 miesięcznej stawki czynszu, określonej w § 2 ust. 1 może być dokonana w 2020 r., w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w § 3 ust. 1 ustalony za rok 2019.

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.

§ 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, zajdą takie zmiany, które

wykluczą 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 Wydzierżawiającemu, w określonym w wypowiedzeniu terminie.

5. Z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy lub jej wcześniejszego rozwiązania, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy, a w przypadku poczynionych nakładów w postaci utwardzenia placu Dzierżawca zrzeknie się na rzecz Wydzierżawiającego.

§ 7

Jeżeli Dzierżawca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia gruntu po wygaśnięciu umowy (§ 6 ust. 5) obowiązany jest płacić Wydzierżawiającemu 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.

§ 8

1) Dzierżawca ma obowiązek utrzymania porządku, czystości i odśnieżania 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 i ppoż.

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

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 wysyła się 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 39/2018 Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 30 stycznia 2018 r. z późn. zm. „*Dotychczasowemu Najemcy lub Dzierżawcy przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 6, 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/ 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: