

UMOWA DZIERŻAWY
Nr TRG...../2020

zawarta w dniu2020 r. w Kostrzynie nad Odrą
obowiązująca od dnia 01.11.2020 r.

pomiędzy Miejskimi Zakładami Komunalnymi Sp. z o.o. z siedzibą w Kostrzynie nad Odrą ul. Kopernika 4a
reprezentowanymi przez:
- PREZESA ZARZĄDU
zwanymi dalej "WYDZIERŻAWIAJĄCYM"
a

-mgr, inż. OLGIERD KŁAPTOCZ

Wpis w CEIDG

zwanym(a) dalej "DZIERŻAWCĄ" o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje dzierżawcy do użytkowania i pobierania pożytków grunt o powierzchni m², oznaczony symbolem położony w Kostrzynie nad Odrą przy ul. Sikorskiego 42 na terenie nieruchomości stanowiącej Przygraniczne Targowisko Miejskie.
- 1a. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania dodatkowy grunt o powierzchni m² przylegający do gruntu określonego w ust. 1, Dzierżawca ma prawo zabudować w/w grunt w sposób ustalony z Wydzierżawiającym. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo w przypadku wystąpienia uzasadnionej potrzeby lub w sytuacji konfliktowej do nakazu rozbiórki dodatkowo zabudowanego terenu, bez odszkodowania.
2. Dzierżawca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą, związaną przedmiotowo z charakterem nieruchomości określonej w ust. 1, która jest wpisana do CIDG pod nr W przypadku zaprzestania prowadzenia takiej działalności dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wydzierżawiającego.
3. Strony zgodnie oświadczają, że na dzierżawionym gruncie posadowiony jest przenośny pawilon stanowiący własność Dzierżawcy. Posadowienie innego pawilonu w miejsce dotychczasowego wymaga uzgodnienia z Wydzierżawiającym, w tym co do wyglądu i wymiarów nowego pawilonu.
4. Grunt opisany w ust. 1 i ust. 1a zostaje przekazany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowi załącznik nr 1.
5. Dzierżawca ma prawo eksponować sprzedawany towar na terenie przyległym do dzierżawionego gruntu jedynie do miejsca wskazanego przez Wydzierżawiającego namalowaną linią ograniczającą.

§ 2

Wydzierżawiający oświadcza, iż właścicielem nieruchomości z par. 1 ust. 1 i ust. 1a jest Miasto Kostrzyn nad Odrą, a niniejsza umowa ma charakter poddzierżawy, na co Wydzierżawiający posiada stosowne przyzwolenie właściciela nieruchomości.

§ 3

Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę na podstawie niniejszej umowy oraz Regulaminu Targowiska przyjętego uchwałą Rady Miasta Kostrzyna nad Odrą jedynie do wykonywania działalności gospodarczej zgodnej z charakterem nieruchomości z par. 1 ust. 1.

§ 4

1. Dzierżawca nie może oddać gruntu będącego przedmiotem niniejszej umowy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania, podnajmować, ani oddawać go w jakiegokolwiek innej formie do korzystania, chyba że Wydzierżawiający wyrazi na to pisemną zgodę.
2. Dzierżawca może przenosić prawa wynikające z niniejszej umowy na osobę trzecią tylko za zgodą Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w związku z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, powstałe na dzierżawionym terenie w okresie trwania umowy, w tym wyrządzone przez pracowników/pomocników Dzierżawcy.
4. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec wszelkich organów administracji i osób trzecich za materialno-prawne skutki swojego działania lub zaniechania, w obrębie przedmiotu dzierżawy, a w szczególności za naruszenie obowiązujących przepisów porządkowych, sanitarnych, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska lub budowlanych.
5. Przeznaczenie wydzierżawianego gruntu, o którym mowa w § 1 nie jest jednoznaczne z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w przepisach ustawy prawo budowlane lub innych pozwoleń, zezwoleń, zgód, koncesji wymaganych przepisami prawa. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie do uzyskania wszelkich pozwoleń, zezwoleń, zgód, koncesji – o ile obowiązek ich uzyskania wynika z przepisów prawa. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za brak uzyskania przez Dzierżawcę opisanych powyżej pozwoleń, zezwoleń, zgód, koncesji lub innych decyzji wymaganych przepisami prawa.

§ 5

1. Strony ustalają stawkę miesięczną czynszu dzierżawnego za grunt z § 1 ust. 1 w wysokości netto **zł** (słownie: złotych (netto)). Wskazywana stawka czynszu została ustalona przez właściciela nieruchomości, o którym mowa w § 2 niniejszej Umowy.
2. Strony ustalają stawkę miesięczną czynszu dzierżawnego za grunt, o jakim mowa w § 1 ust. 1 a w wysokości netto **zł** (słownie: netto złotych).

Do czynszu doliczany będzie podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego.

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc poprzez przelew na konto MZK Sp. z o.o. w Gospodarczym Banku Spółdzielczym w Barlinku oddział w Kostrzynie nad Odrą nr 11 83550009 0104 0661 2000 0002. Za datę dokonania płatności regulowanej przelewem bankowym przyjmuje się dzień wpływu pieniędzy na konto Wydzierżawiającego.

3. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do odrębnego uiszczenia opłat za pobraną energię elektryczną oraz za wodę i odprowadzenie nieczystości płynnych, na podstawie odrębnej faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego wg wskazań podliczników oraz obowiązujących Wydzierżawiającego taryf i opłat.

4. Dzierżawcę obciążają także wszelkie podatki związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym podatek od nieruchomości płatny na rachunek bankowy Urzędu Miasta w Kostrzynie nad Odrą, na podstawie deklaracji podatkowej, którą należy złożyć niezwłocznie po zawarciu umowy.

5. W przypadku przekroczenia terminów płatności wym. w ust. 2 i 3 Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić odsetki umowne za opóźnienie w płatności w wysokości maksymalnych odsetek określonych zgodnie z art. 481 par. 2¹ Kodeksu Cywilnego, niezależnie od możliwości skorzystania z innych uprawnień zastrzeżonych dla Wydzierżawiającego przepisami Kodeksu Cywilnego.

6. Jeżeli w chwili dokonywania wpłat przez Dzierżawcę istnieją zaległości z tytułu opłat z ust. 1 i 3, dokonana wpłata zaliczana będzie w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości z tytułu odsetek a następnie przeterminowanych rat.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

2. Strony mają prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku braku możliwości dalszego prowadzenia przez niego Targowiska.

4. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca:

- 1) używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności narusza obowiązki wskazane w § 4 umowy,
- 2) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za dwa pełne okresy płatności,
- 3) oddaje przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub podnajmuje, oddaje do korzystania w jakiegokolwiek innej formie bez zgody Wydzierżawiającego lub przenosi prawa wynikające z umowy,
- 4) zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej, związanej przedmiotowo z charakterem nieruchomości określonej w § 1 ust. 2.

§ 7

1. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie.

2. Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić pełny dostęp do przedmiotu dzierżawy osobom upoważnionym przez Wydzierżawiającego.

§ 8

1. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wolny od jakiegokolwiek zabudowy i uporządkowany. Zwrot będzie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Demontaż posadowionych na przedmiocie umowy pawilonów i urządzeń Dzierżawca zobowiązany jest przeprowadzić w taki sposób, by nie utrudnić korzystania z gruntów sąsiednich, w szczególności w przypadku usunięcia pawilonu winien zabezpieczyć znajdujące się nad nim wspólne zadaszenie, oraz przebiegające przewody elektryczne.

§ 9

1. W przypadku nie dotrzymania postanowień, o których mowa w § 8 Wydzierżawiającemu przysługiwało będzie, według własnego wyboru, prawo:

- a) dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania za cały okres bezumownego korzystania i władania nieruchomością,
- b) komisijnego przejęcia opuszczonego przez Dzierżawcę przedmiotu umowy wraz ze znajdującym się na nim pawilonu, z odstąpieniem od zastępczego wykonania rozbiórki i przeznaczenia znajdujących się na niej zabudowań do dalszego wykorzystania,
- c) komisijnego przejęcia opuszczonego przez Dzierżawcę przedmiotu umowy z zastępczym wykonaniem przewidzianego umową obowiązku rozbiórki i uporządkowania przedmiotu umowy na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

2. O wyborze jednego z przysługujących mu praw Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie ustalając w razie potrzeby termin przejęcia nieruchomości.

3. Nieruchomość uważa się za opuszczoną, jeżeli Dzierżawca po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy nie przebywa na wydzierżawionym gruncie przez okres 1 (jednego) miesiąca i przez ten okres nie reaguje na pisemne wezwanie do wydania przedmiotu dzierżawy.

4. Przejęcie nieruchomości następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Dzierżawcy przysługuje prawo uczestniczenia w postępowaniu i podpisania protokołu. Nieobecność Dzierżawcy nie wstrzymuje postępowania, jeśli był zawiadomiony o terminie przejęcia.

5. Na poczet zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, w tym pokrycia kosztów ewentualnego przejęcia opuszczonej przez Dzierżawcę nieruchomości z zastępczym wykonaniem przewidzianego umową obowiązku rozbiórki i uporządkowania na koszt i ryzyko Dzierżawcy, Dzierżawca z chwilą zawarcia umowy zobowiązany będzie do zapłaty kaucji w kwocie 1000,00 zł (jeden tysiąc złotych). Wskazana kwota kaucji zostanie zwrócona Dzierżawcy po zakończeniu niniejszej Umowy pod warunkiem braku podstaw do wykonywania przez Wydzierżawiającego zastępczej rozbiórki i uporządkowywania terenu dzierżawy oraz przy braku innych wymagalnych zobowiązań ze strony Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu dzierżawy, jak również terenu przed pawilonem do linii ograniczającej w należytej czystości zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2019, poz. 2010 ze zm.).

2. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień uchwały Rady Miasta Kostrzyna nad Odrą z dnia 30 kwietnia 2020r. w sprawie ustalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą .

§ 11

Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot jakichkolwiek nakładów lub wydatków dokonanych na dzierżawionej nieruchomości w jakiegokolwiek formie, a koszty ewentualnych ulepszeń dokonanych przez Dzierżawcę nie będą podlegały zwrotowi. Dzierżawcy nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot jakichkolwiek nakładów lub wydatków poniesionych na przedmiot dzierżawy również w przypadku wcześniejszego rozwiązania lub wypowiedzenia umowy.

§ 12

1. Strony ustalają, że podane adresy są adresami dla korespondencji i zobowiązują się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o każdej zmianie adresu. Każda ze stron przyjmuje na siebie odpowiedzialność za wszelkie negatywne skutki wynikające z powodu nie wskazania drugiej stronie aktualnego adresu. Korespondencję przesłaną na powyższy adres przyjmuje się za prawidłowo doręczoną.

2. Obowiązek powiadomienia o zmianie adresu przez Wyzierżawiającego, uważa się za spełniony poprzez umieszczenie odpowiedniego zawiadomienia na jego stronie internetowej.

§ 13

Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności .

§ 17

Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.

§ 18

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. W przypadku zaistnienia sporów , właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego , w oparciu o przepisy prawa polskiego.

§ 19

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: