

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

sporządzona w dniu roku pomiędzy Gminą Miasta Gdańska reprezentowaną przez Gdańskie Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy z siedzibą w Gdańsku przy ul. Partyzantów 74 w imieniu którego działa:

.....
zwana dalej „Wydzierżawiającym”

a

Pan/Pani, zamieszkały/a prowadzący/a działalność gospodarczą pod nazwą, NIP, REGON

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości gruntowej stanowiąca część działki nr - obręb, nr Księgi Wieczystej o powierzchni m², położona przy ul. w Gdańsku, którą **Wydzierżawiający** oddaje, a **Dzierżawca** przyjmuje do używania i pobierania pożytków
 2. Dzierżawiony teren przylega do lokalu użytkowego, który jest używany przez **Dzierżawcę** na podstawie umowy najmu z dnia roku z przeznaczeniem na
 3. Dzierżawiony teren stanowi naturalne zaplecze wymienionego w ust. 2 lokalu użytkowego i ma na celu poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej w celu poprawy prowadzonej działalności gospodarczej -
- Podstawa: Zarządzenie Nr Prezydenta Miasta Gdańska z dnia r.*
4. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim przedmiot dzierżawy został wydany **Dzierżawcy**, stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
 5. Szczegółowe oznaczenie przedmiotu dzierżawy zawiera załącznik nr 2 do niniejszej umowy. **Dzierżawca** oświadcza, że granice i stan przedmiotu dzierżawy są mu dokładnie znane.

§ 2

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **Wydzierżawiającego** comiesięcznego czynszu dzierżawnego w okresie od dnia roku:

1) Czynsz dzierżawny wynosi (strefa):

..... m² x zł/ m² =

Podstawa: Zarządzenie nr 406/16 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 30.03.2016r. z późniejszymi zmianami.

i zostanie powiększony o podatek od towarów i usług wg obowiązującej stawki

Ogółem: opłaty za dzierżawę netto: =

2. Niezależnie od czynszu dzierżawnego **Dzierżawca** płaci podatek od nieruchomości w Wydziale Budżetu Miasta i Podatków Urzędu Miejskiego w Gdańsku na podstawie deklaracji podatkowej, którą należy złożyć niezwłocznie po podpisaniu umowy.

§ 3

1. Należności, o których mowa w § 2 ust.1 **Dzierżawca** będzie uiszczać na podstawie faktur, wystawianych przez Gdańskie Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy z siedzibą w Gdańsku przy ul. Partyzantów 74, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2016 roku, poz. 710 z późn. zm.).
2. Wysokość opłat zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług.

Dzierżawca:

Nieruchomość gruntowa: ul.

BOM-

3. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1 podlega corocznej waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników zmiany cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za rok poprzedni.
4. **Zwaloryzowana stawka czynszu dzierżawnego obowiązuje od 01 maja każdego następnego roku kalendarzowego.**
5. Ustalenie wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu dzierżawnego następuje w drodze jednostronnego oświadczenia **Wydzierżawiającego**.
6. Strony ustalają, że w przypadku zmiany wysokości stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowej, o której mowa w § 2 ust.1 przez właściwe organy gminy, wysokość czynszu dzierżawnego ulegnie zmianie z dniem wejścia ich w życie. O zmianie stawki **Wydzierżawiający** powiadomi **Dzierżawcę** na piśmie w drodze jednostronnego oświadczenia bez konieczności aneksu do umowy. Jeżeli obowiązująca stawka czynszu jest niższa od minimalnej, w takim przypadku obowiązuje stawka minimalna.

§ 4

1. Należności, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy płatne będą na rachunek bankowy wskazany w fakturze w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca lub w terminie wskazanym w fakturze.
2. W razie zwłoki w uiszczaniu tych należności **Wydzierżawiającemu** służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 5

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. **Dzierżawca** zobowiązany jest utrzymać porządek i czystość na dzierżawionym terenie oraz utrzymać w należnym stanie technicznym i estetycznym jego otoczenie. Zgodnie z uchwałą Nr VI/95/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 lutego 2015 roku w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska. Do obowiązków **Dzierżawcy** należy również zapewnienie czystości oraz usuwanie śniegu, błota i lodu na chodnikach wzdłuż dzierżawionej nieruchomości lub aktualnymi przepisami miejscowymi w tym zakresie.
3. **Dzierżawca** jest zobowiązany do przestrzegania przepisów prawno-administracyjnych i zachowania wymogów ekologicznych w zakresie ochrony i konserwacji dóbr przyrody i kultury podczas eksploatacji przedmiotu dzierżawy, zwłaszcza, jeżeli byłby wpisany do rejestru zabytków lub objęty ochroną konserwatorską oraz prowadzeniem prac budowlanych tam planowanych i realizowanych.
4. Nadzór nad pracami adaptacyjnymi, inwestycyjno - remontowymi oraz innymi na przedmiocie dzierżawy pełni **Dzierżawca** we współpracy z **Wydzierżawiającym**.
5. Przedsięwzięcia w zakresie określonym w ust. 3 i 4 wymagają wcześniejszych uzgodnień z **Wydzierżawiającym**.

§ 6

1. Do obowiązków **Dzierżawcy** w związku z prowadzoną przez niego działalnością należy:
 - a) używanie terenu z należytą starannością zgodnie z przeznaczeniem;
 - b) przestrzeganie obowiązujących przepisów administracyjno-porządkowych i budowlanych,
 - c) utrzymywania dzierżawionego terenu w należytym stanie sanitarno-porządkowym,
 - d) terminowego wnoszenia opłat z tytułu dzierżawy,
 - e) zagospodarowanie terenu jest możliwe tylko i wyłącznie bez prawa zabudowy,
 - f) uzyskanie zgody **Wydzierżawiającego** na założenie na przedmiocie dzierżawy informacji lub reklamy i zawarcia w tym przedmiocie umowy z **Wydzierżawiającym**;
2. **Dzierżawca** musi uzyskać zgodę **Wydzierżawiającego** na zmianę sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy na inny niż określony w niniejszej umowie.

§ 7

Dzierżawcy zabrania się wystawiania sprzętu, kontenerów i innych przedmiotów oraz odpadów poprodukcyjnych i zbiorników z odpadami użytkowymi - nieczystości w miejscach do tego

Dzierżawca:

Nieruchomość gruntowa: ul.

BOM-

nieprzeznaczonych, a także wynoszenia bądź wylewania odpadków poprodukcyjnych i użytkowych do ogólnie dostępnych pojemników - zbiorników przeznaczonych do gromadzenia śmieci z gospodarstw domowych (komunalnych).

§ 8

Dzierżawca bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo poddzierżawić.

§ 9

1. **Wydzierżawiający** może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku jeżeli **Dzierżawca**:
 - 1) używa przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy, w szczególności wymienionych w § 1 umowy,
 - 2) oddaje w części lub w całości przedmiot dzierżawy do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę osobom trzecim bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**,
 - 3) opóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawnego lub innych opłat ponad dwa miesiące i nie dokona wpłaty mimo wyznaczonego dodatkowego terminu do zapłaty zaległych należności,
2. **Wydzierżawiający** winien dokonać wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, na piśmie z podaniem przyczyny rozwiązania umowy i określeniem terminu zwrotu dzierżawionej nieruchomości.
3. W przypadku gdy teren stanowiący przedmiot dzierżawy zostanie przeznaczony do innego zagospodarowania zgodnie z zamierzeniami Gminy Miasta Gdańska, **Wydzierżawiający** uprawniony jest do wypowiedzenia umowy dzierżawy w terminie jednego miesiąca. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego w budynku przy ul., niezależnie od jego przyczyn i trybu, umowa dzierżawy wygasa z dniem ustania umowy najmu a **Dzierżawca** zobowiązany jest do protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy.
5. W przypadku skrócenia okresu dzierżawy lub rozwiązania umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 - **Dzierżawcy** nie przysługuje odszkodowanie z tytułu poniesionych nakładów i utraconych korzyści, wynikających ze skrócenia okresu wypowiedzenia dzierżawy.

§ 10

1. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy, **Dzierżawca** zobowiązany jest wydać przedmiot dzierżawy wolny od jakiegokolwiek zabudowy i uporządkowany. Zwrot będzie potwierdzony protokołem zdawczo - odbiorczym.
2. **Dzierżawcy** nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów pozostawionych na przedmiocie dzierżawy a koszty ewentualnych ulepszeń i zabudowy dokonanych przez **Dzierżawcę**, nie będą podlegały zwrotowi.

§ 11

Jeżeli po upływie okresu dzierżawy **Dzierżawca** pozostawi przedmiot dzierżawy w stanie pogorszonym, to **Wydzierżawiającemu** służy prawo dokonania wyceny szkód i braków spowodowanych przez **Dzierżawcę** oraz prawo do ich naprawy i przywrócenia właściwego stanu na koszt **Dzierżawcy**.

§ 12

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest do przestrzegania postanowień zawartych w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991r o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2016 roku, poz. 191 z późn. zm.) oraz innych przepisów sanitarnych, administracyjno - porządkowych i budowlanych.
2. W przypadku konieczności sporządzenia lub aktualizacji Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego **Dzierżawca** zobowiązany jest do partycypacji w kosztach jej sporządzenia lub aktualizacji.
3. **Dzierżawca** powinien ubezpieczyć od ognia i innych zdarzeń losowych na własny koszt mienie znajdujące się na przedmiocie dzierżawy, stanowiące jego własność oraz ubezpieczyć się

Dzierżawca:

Nieruchomość gruntowa: ul.

BOM-

od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. **Wydierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności z tytułu strat powstałych w majątku **Dzierżawcy** w wyniku pożaru lub innych zdarzeń losowych oraz nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez **Dzierżawcę** w wyniku działalności prowadzonej na przedmiocie dzierżawy.

§ 13

1. Umowa niniejsza obowiązuje **od dnia** i została zawarta na czas nieoznaczony, jednak nie dłużej niż okres obowiązywania umowy najmu lokalu użytkowego, o której mowa w § 1 ust. 2, wyłącznie do czasu podjęcia działań zmierzających do zagospodarowania nieruchomości przez Gminę Miasta Gdańsk.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy prawa miejscowego.

§ 15

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

1. W okresie trwania niniejszej umowy wszelką korespondencję jej dotyczącą strony będą kierowały na adresy podane w preambule.
2. W razie ich zmiany strony zobowiązane są do niezwłocznego zawiadomienia się na piśmie, przy czym obowiązek ten uważa się za spełniony przez Wydierżawiającego poprzez umieszczenie odpowiedniego zawiadomienia w prasie lokalnej i na jego stronie internetowej.
3. W przypadku nie dotrzymania powyższego zobowiązania korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważać się będzie za doręczoną.

§ 17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....
DZIERŻAWCA
(data i podpis)

.....
WYDIERŻAWIAJĄCY

Dzierżawca:

Nieruchomość gruntowa: ul.

BOM-