

# UMOWA DZIERŻAWY

## PROJEKT

zawarta w dniu.....w Krośnie pomiędzy: Gminą Krosno adres: 38-400 Krosno ul. Lwowska 28A reprezentowaną przez ..... zwaną dalej Wydzierżawiającym

a

Przedsiębiorcą .....

zwanym dalej Dzierżawcą, o następującej treści:

### PREAMBUŁA

Gmina Krosno, umożliwi na zasadach długoletniej dzierżawy teren pod pawilony handlowo-usługowe osobom zainteresowanym prowadzeniem określonej działalności (lokale gastronomiczne, sprzedaż art. spożywczych, kwiatów, drobne usługi). Zainteresowane osoby na swój koszt i ryzyko wybudują pawilony a następnie poprowadzą określoną działalność handlowo-usługową.

### § 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów miasta Krosna obręb Śródmieście jako działki nr: 622/4 i 26/30 położone w Krośnie przy ul. Mielczarskiego i ul. Kolejowej. Nieruchomości posiadają urządzone księgi wieczyste KW 18330 i KW 123245, przy czym w KW 18330 ujawniona jest działka 622/2 przed jej podziałem na działki 622/3 i 622/4 a w KW 123245 ujawniona jest działka 26/22 przed jej podziałem na działki nr 26/29 i 26/30.

2. Przedmiotem dzierżawy objętej niniejszą umową jest część nieruchomości opisanej w ust.1 o pow. 75m<sup>2</sup> oznaczonej na mapie poglądowej kolorem zielonym [zał. do umowy nr 1.].

3. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków przedmiot dzierżawy opisany w ust. 2, zgodnie z załączoną do umowy mapą poglądową a Dzierżawca bierze przedmiot dzierżawy do używania. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania stosownych pozwoleń, uzgodnień oraz warunków przyłączenia urządzeń uzbrojenia w media i wybudowania 3-lokalowego pawilonu usługowo-handlowego zgodnie z koncepcją zagospodarowania i modernizacji krośnieńskiego dworca w oparciu o wydaną przez Prezydenta Miasta Krosna w dniu 7 grudnia 2020 roku decyzję o warunkach zabudowy znak: PB.6730.57.2020.N.

4. Teren przeznaczony jest pod zabudowę pawilonem handlowo-usługowym o powierzchni zabudowy nie przekraczającej powierzchni przeznaczonej do dzierżawy – na prowadzenie działalności handlowo-usługowej typu lokale gastronomiczne, sprzedaż art. spożywczych, kwiatów, drobne usługi z wyłączeniem: sprzedaży tzw. dopalaczy i innego tego typu substancji psychotropowych i odurzających, prowadzeniu działalności w zakresie gier hazardowych, o których mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych, prowadzeniu agencji towarzyskich, punktów sprzedaży asortymentu erotycznego.

5. Termin zabudowy-..... (zgodnie z terminem zadeklarowanym w ofercie)



6. Wszelkie prace budowlane związane z wybudowaniem pawilonu handlowo-usługowego na przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca przeprowadzi zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, na swój koszt i ryzyko.

7. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków, nie może dokonywać przeróbek i modernizacji pawilonu, które powodowałyby istotne zmiany parametrów budynku lub przedmiotu dzierżawy. Umieszczanie na wybudowanych budynkach szyldów reklamowych i innych nośników reklam oraz informacji będzie możliwe wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

8. Umowa niniejsza uprawnia Dzierżawcę do dysponowania gruntem na cele budowlane opisane w ust. 3 jak również do zawierania w swoim imieniu umów na dostawę mediów, usług, ubezpieczenia, itp.

9. Dbłość o estetykę i czystość otoczenia wokół pawilonów należy do obowiązków Dzierżawcy.

## § 2

1. Stawka czynszu dzierżawnego ustalona w przetargu przeprowadzonym dnia ..... wynosi ..... netto zł/m<sup>2</sup> miesięcznie plus podatek od towarów i usług ( VAT) w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.

2. Zapłata czynszu nastąpi przelewem na podstawie faktury VAT na rachunek bankowy Wydierżawiającego Nr **95 1240 1792 1111 0010 6149 6883 Bank Pekao SA O/Krosno**. Czynsz płatny będzie do dnia 15-go każdego miesiąca z góry.

3. Wpłacone wadium w wysokości: ..... zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego.

4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni na podstawie Komunikatu Prezesa GUS ogłoszonego w Monitorze Polskim, w przypadku wartości dodatniej.

5. Zmiana czynszu nie wymaga zmiany umowy. Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie o wysokości czynszu i okresie od którego obowiązuje.

6. W przypadku gdy Wydierżawiający nie dokona zmiany czynszu, o którym mowa w ust.1, co najmniej przez kolejne trzy lata, to w roku następnym może dokonać zmiany czynszu o wskaźnik będący sumą wskaźników za ostatnie 3 lata.

7. W razie zwłoki w uiszczaniu należności z tytułu dzierżawy, będą pobierane odsetki ustawowe podlegające ściągnięciu w trybie kodeksu postępowania cywilnego.

8. Czynsz nie obejmuje kosztów poboru energii elektrycznej, dostaw wody, wywozu śmieci oraz innych opłat związanych z prowadzoną działalnością.

9. Dzierżawca zobowiązany jest zgłosić obowiązek podatkowy z tytułu niniejszej umowy w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miasta Krosna.

## § 3

1. Przekazanie Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 7 dni od daty podpisania umowy na podstawie protokołu podpisanego przez obie strony. Protokół ten stanowić będzie odrębny załącznik do umowy.

2. Dzierżawca przy tym oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń w rozumieniu art. 651 k.c.

#### §4

1. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może dokonywać zmian Przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
2. Dzierżawca powinien przez czas trwania dzierżawy używać Przedmiotu dzierżawy w sposób określony w umowie.
3. Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, czy do nieodpłatnego użytku osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
4. W przypadku gdy Dzierżawca podejmie decyzję o zaprzestaniu osobistego prowadzenia działalności w wybudowanym przez siebie lokalu i zgłosi Wyzierżawiającemu zamiar wynajęcia lokalu innemu podmiotowi, Wyzierżawiający zawrze z tym podmiotem umowę na dzierżawę gruntu pod pawilonem w trybie bezprzetargowym na dotychczasowych warunkach.

#### §5

Dzierżawca obowiązany jest ubezpieczyć Przedmiot dzierżawy wraz z wybudowanym pawilonem od zdarzeń losowych i ryzyk związanych głównie z zagrożeniem pożarowym, kradzieżami i włamaniami oraz zniszczeniem przedmiotu dzierżawy z jakichkolwiek zewnętrznych przyczyn /w tym zjawisk atmosferycznych/, jak również od odpowiedzialności cywilnej.

#### § 6

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas nieoznaczony od dnia.....

#### § 7

1. Rozwiązanie umowy może nastąpić w następujących przypadkach:
  - 1.1. Wzajemnego porozumienia stron na zasadach wspólnie uzgodnionych na piśmie warunkach.
  - 1.2. Przez Wyzierżawiającego w przypadku nie zachowywania przez Dzierżawcę warunków umowy z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy może nastąpić pod warunkiem bezskutecznego pisemnego wezwania do zaprzestania naruszania umowy.
  - 1.3. Przez Wyzierżawiającego jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, z zachowaniem trzy miesięcznego terminu wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy może nastąpić pod warunkiem bezskutecznego pisemnego wezwania do zaprzestania naruszania umowy.
  - 1.4. Dzierżawca może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia, w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wyzierżawiającego korzystanie z przedmiotu dzierżawy lub jego części nie jest możliwe lub jest znacznie utrudnione i pomimo pisemnego powiadomienia Wyzierżawiającego o tym fakcie, przeszkoda ta nie została usunięta w terminie 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia przez Wyzierżawiającego.
  - 1.5. Zgodnie z art. 704 k.c. z tym, że wypowiedzenie umowy przez Wyzierżawiającego nie może nastąpić przed upływem 15 lat obowiązywania umowy.
2. W razie rozwiązania umowy w sposób, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 1, strony zawrą porozumienie, w którym rozstrzygnięte zostaną sprawy dotyczące przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego lub ewentualnych rozliczeń w przypadku przejścia przez Wyzierżawiającego nakładów poczynionych przez Dzierżawcę z uwzględnieniem aktualnej wartości tych nakładów.

3. W razie rozwiązania umowy w sposób o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 2 i ust. 1 pkt 3 i pkt 5 na własność Wyzierżawiającego przechodzą nieodpłatnie nakłady dokonane przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy. Jeżeli istnieje możliwość odłączenia od przedmiotu dzierżawy wbudowanych lub zainstalowanych w ramach nakładów przedmiotów Dzierżawca ma obowiązek, na własny koszt i ryzyko je zdemontować i zatrzymać, o ile nie spowoduje to pogorszenia przedmiotu dzierżawy.

4. W razie rozwiązania umowy w sposób, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 4 Dzierżawcy przysługuje roszczenie o zwrot równowartości nakładów według ich aktualnej wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

## § 8

Wysokość kar umownych należnych Gminie Krosno w razie niewywiązania się z obowiązków w zakresie terminów zabudowy nieruchomości:

- 1) W przypadku niedotrzymania zadeklarowanego w ofercie terminu zakończenia inwestycji Dzierżawca zobowiązany będzie do płacenia kary umownej w wysokości trzykrotnej /obowiązującej w tym czasie/ stawki czynszu dzierżawnego za każdy miesiąc opóźnienia.
- 2) W przypadku wiarygodnego udokumentowania przez Dzierżawcę, iż opóźnienie nastąpiło z obiektywnych przyczyn nie leżących po stronie Dzierżawcy, Wyzierżawiający może odstąpić od naliczania kar umownych.

## §9

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie zawiadomienia i wezwania przewidziane w umowie będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane stronom bądź ich przedstawicielom za pomocą listu poleconego na adresy wskazane w umowie. Strony obowiązane są niezwłocznie powiadomić się nawzajem o zmianie adresów pod rygorem ujemnych skutków wynikających z obowiązku doręczeń polegających na uznaniu zawiadomienia za skutecznie doręczone.
4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
5. Oferta przetargowa wraz z warunkami do przetargu stanowią integralną część umowy.
6. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał sąd miejscowo właściwy dla Wyzierżawiającego.
8. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy egzemplarze dla Wyzierżawiającego a jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

.....  
(podpis Wyzierżawiającego)

.....  
(podpis Dzierżawcy)

**SPRAWDZONO**  
pod względem  
formalno-prawnym