

UMOWA DZIERŻAWY NR B-.../D-1/2020

Dnia roku została zawarta umowa dzierżawy gruntu pomiędzy **GMINĄ MIASTO SZCZECIN** - Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych z siedzibą w Szczecinie przy ul. Mariackiej 25, 70-546 Szczecin, reprezentowaną przez Tomasza Srokę, Zastępcę Dyrektora ZBiLK do Spraw Organizacyjno - Prawnych ZBiLK , a ,

.....
.....
reprezentowanym przez:

.....
.....

zwanym dalej DZIERŻAWCĄ, o następującej treści:

§ 1.

WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 81/1 z obrębu 4009 o powierzchni 447 m² położoną przy ulicy **Borowej**, nie posiadającą urządzonej księgi wieczystej, a wydzierżawieniu podlega część nieruchomości o powierzchni 100 m², zwana dalej przedmiotem dzierżawy, zaznaczona kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej umowy, symbol dzierżawionego użytku – RVI.

§ 2.

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że według jego wiedzy teren wchodzący w skład przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 jest wolny od ograniczeń w rozporządzaniu i korzystaniu.
2. DZIERŻAWCA oświadcza, że stan i granice przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 są mu znane i zrzeka się roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu podpisania umowy, a możliwych do stwierdzenia w trakcie oględzin przy zachowaniu należytej staranności.

§ 3.

WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje a DZIERŻAWCA przyjmuje w dzierżawę wskazaną w § 1 nieruchomość gruntową z przeznaczeniem **wyłącznie na stację bazową telefonii komórkowej**.

§ 4.

Niniejsza umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony do lat trzech** począwszy od dnia .

§ 5.

1. Wysokość czynszu dzierżawnego w oparciu o protokół z przetargu z dnia 21.02.2020 roku wynosi miesięcznie: zł (słownie:). Do stawki czynszu dzierżawnego ustalonego w poprzedzającej części niniejszego przepisu zostanie doliczony należny podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej w dniu spełnienia poszczególnych świadczeń pieniężnych z tytułu czynszu dzierżawnego.
2. Strony zgodnie ustaliły, że czynsz dzierżawny określony w ust. 1 może ulegać corocznie podwyższeniu z dniem 1 stycznia każdego roku, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego podwyższenie stawki w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego lub o sumę tych wskaźników jeżeli w kolejnych po sobie latach opłaty nie zostały zwaloryzowane.
3. WYDZIERŻAWIAJĄCY zastrzega sobie również możliwość zmiany czynszu dzierżawnego w przypadku, gdy nastąpi zmiana opłat za dzierżawę gruntów komunalnych obowiązujących na terenie Gminy Miasto Szczecin. Zastosowanie będą miały wtedy stawki opłat wynikające bezpośrednio z tej zmiany.
4. O zmianie wysokości czynszu dzierżawnego, z przyczyn wskazanych w ust. 2 i 3 i nowej wysokości opłat, DZIERŻAWCA zostanie powiadomiony na piśmie, najpóźniej na 14 dni przed zmianą wysokości czynszu, co nie stanowi zmiany niniejszej umowy. W takim wypadku DZIERŻAWCA uprawniony będzie do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Przy czym z uprawnienia tego DZIERŻAWCA będzie mógł skorzystać w terminie 14 dni od daty doręczenia mu informacji o zmianie wysokości czynszu.

§ 6.

1. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do opłacenia ustalonego w § 5 ust. 1 czynszu do dnia 10-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący poczynszy od dnia obowiązywania niniejszej umowy. DZIERŻAWCA, który upoważnił WYDZIERŻAWIAJĄCEGO do wystawiania faktur VAT, jest zobowiązany do opłacenia ustalonego czynszu w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. Świadczenie pieniężne z tytułu czynszu dzierżawnego spełnianie będzie w formie bezgotówkowej, przelewem na rachunek Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych (z podaniem nazwy DZIERŻAWCY, numeru umowy oraz informacji jakiego okresu dotyczy wpłata).
3. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu w terminie określonym w ust. 1 DZIERŻAWCA zobowiązany jest zapłacić bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 7.

1. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości na rzecz właściwych podmiotów. W tym celu winien zgłosić fakt zawarcia umowy w terminie 14 dni od dnia jej podpisania do Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta w Szczecinie.
2. Zawarte przez DZIERŻAWCĘ w imieniu własnym umowy z dostawcami mediów, w szczególności energii elektrycznej, wody, odbiorcami nieczystości płynnych i stałych (odpadów komunalnych) obligują DZIERŻAWCĘ do ponoszenia z tego tytułu kosztów na rzecz tych podmiotów. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem wyżej wymienionych umów nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

§ 8.

1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do:
 - 1) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z § 3 niniejszej umowy,
 - 2) utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i czystości,
 - 3) wykonywania czynności związanych z pielęgnacją zieleni znajdującej się na przedmiocie dzierżawy zgodnie z wymogami określonymi w odrębnych przepisach.
 - 4) zapewnienia specjalistycznym służbom właścicieli sieci (ewentualnie istniejących) nieodpłatny i swobodny dostęp przez całą dobę do przebiegających przez przedmiot dzierżawy sieci w celu dokonywania przeglądów, konserwacji oraz w razie awarii.
2. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem wyżej wymienionych obowiązków nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

§ 9.

1. DZIERŻAWCY nie wolno bez każdorazowej, pisemnej zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO:
 - 1) umieszczać reklam na przedmiocie dzierżawy,
 - 2) wznosić jakichkolwiek naziemnych obiektów budowlanych,
 - 3) wznosić jakichkolwiek podziemnych obiektów budowlanych: urządzeń i instalacji, ogrodzeń, infrastruktury technicznej, uzbrojenia terenu, itp.
 - 4) ponosić na przedmiot dzierżawy nakładów innych niż wymienione powyżej.
2. WYDZIERŻAWIAJĄCY swoją zgodę może uzależnić od zmiany wysokości czynszu.

§ 10.

DZIERŻAWCY nie wolno bez pisemnej zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO oddać przedmiotu dzierżawy zarówno w całości jak i w części w poddzierżawę, najem do używania lub korzystania w dowolnej formie, tytułem darmym lub odpłatnie.

§ 11.

WYDZIERŻAWIAJĄCEMU przysługuje prawo kontrolowania sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem i warunkami umowy.

§ 12.

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy DZIERŻAWCA:
 - 1) używa przedmiot dzierżawy sprzecznie z zawartą umową lub z przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego 30-dniowego terminu doprowadzenia do zgodności z umową, nie przestaje używać w taki sposób,
 - 2) nie wykona lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 8 niniejszej umowy,

- 3) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa pełne okresy płatności i pomimo wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego co najmniej 30-dniowego terminu nie ureguluje zaległości,
 - 4) poddierżawi przedmiot dzierżawy w całości lub w części albo odda go do bezpłatnego używania w całości lub w części osobom trzecim bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO,
 - 5) naruszy zakaz zabudowy wydzierżawionej nieruchomości,
 - 6) nie przedłoży w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy dwóch egzemplarzy aktu notarialnego o treści określonej w § 15 niniejszej umowy.
2. W przypadku zapotrzebowania terenu przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO w szczególności w związku z realizacją inwestycji finansowanej z budżetu jednostek samorządu terytorialnego lub współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej umowa może zostać wypowiedziana za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
 3. WYDZIERŻAWIAJĄCY może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w przypadku zapotrzebowania przedmiotu dzierżawy przez Gminę Miasto Szczecin na realizację celów publicznych lub innych inwestycji zgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
 4. WYDZIERŻAWIAJĄCY może rozwiązać umowę bez podawania przyczyny z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
 5. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana na podstawie porozumienia stron w każdym terminie.

§ 13.

1. Nakłady i ulepszenia poniesione przez DZIERŻAWCĘ na przedmiot dzierżawy lub z nim związane nie podlegają zwrotowi. WYDZIERŻAWIAJĄCY ma prawo je zatrzymać bez obowiązku zwrotu ich równowartości.
2. DZIERŻAWCA oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu poczynionych na przedmiocie dzierżawy nakładów i ulepszeń.

§ 14.

1. Po zakończeniu umowy (niezależnie od formy zakończenia) DZIERŻAWCA jest zobowiązany opuścić i uprzątnąć na własny koszt przedmiot dzierżawy oraz wzniesione na jego terenie obiekty lub budowle oraz wydać go WYDZIERŻAWIAJĄCEMU w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy w terminie miesiąca od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
2. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do zapłaty na rzecz WYDZIERŻAWIAJĄCEGO kary umownej w wysokości 5.000 zł (pięciu tysięcy złotych) w przypadku korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, określonym w § 3 umowy dzierżawy lub naruszenia któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 1-4 lub w przypadku umieszczenia na dzierżawionym terenie obiektu lub budowli wbrew postanowieniom § 9 ust. 1 umowy dzierżawy bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
3. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy DZIERŻAWCA nadal zajmuje przedmiot dzierżawy, jest zobowiązany zapłacić WYDZIERŻAWIAJĄCEMU wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu, będącego uprzednio przedmiotem dzierżawy. W takiej sytuacji WYDZIERŻAWIAJĄCY może żądać zapłaty wynagrodzenia w wysokości dwukrotnej stawki obowiązującego czynszu z uwzględnieniem jego zmian stosownie do § 5 ust. 2 z ostatniego pełnego miesiąca obowiązywania umowy (wraz z podatkiem od towarów i usług).
4. W przypadku poniesienia przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO szkody przekraczającej wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 oraz gdy szkoda poniesiona przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO przewyższa wartość kary umownej, o której mowa w ust.2, ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

§15.

1. W celu zabezpieczenia realizacji postanowień umowy DZIERŻAWCA podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc do kwoty **20.000 zł (dwudziestu tysięcy złotych 00/100)**. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie DZIERŻAWCY o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc oraz zgodę na prowadzenie przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO egzekucji na podstawie tego aktu o całość lub część roszczenia, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest niewykonanie któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z §5, §8, §9 i §14 umowy

oraz bezskuteczny upływ co najmniej trzydziestodniowego terminu od otrzymania pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia.

2. DZIERŻAWCA podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kpc co do wydania przedmiotu dzierżawy. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie DZIERŻAWCY o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest wypowiedzenie umowy dzierżawy przez którąkolwiek ze stron, jej rozwiązanie przez strony lub wygaśnięcie oraz bezskuteczny upływ co najmniej trzydziestodniowego terminu od otrzymania przez DZIERŻAWCĘ pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania przedmiotu dzierżawy.

§16.

1. Strony postanawiają, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Sprawy nie uregulowane niniejszą umową będą rozstrzygane według przepisów Kodeksu cywilnego.

3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd w Szczecinie.

§ 17.

W przypadku gdy niektóre z postanowień niniejszej umowy są lub staną się niekompletne lub nieskuteczne, nie spowoduje to naruszenia skuteczności umowy w jej pozostałej części. Wówczas strony zawierające umowę są zobowiązane zastąpić postanowienie niekompletne lub nieskuteczne, skutecznym uregulowaniem prawnym, które będzie odpowiadało lub będzie najbliższe celowi i wytyczonym zamierzeniom ekonomicznym.

§ 18.

1. W przypadku zmiany adresu zamieszkania DZIERŻAWCA winien ten fakt niezwłocznie zgłosić WYDZIERŻAWIAJĄCEMU. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Zmiana jakichkolwiek danych wskazanych w treści niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy i wymaga dla swej ważności jedynie pisemnego zawiadomienia drugiej strony o zmianie adresu.

2. Doręczenia kierowane będą na adres:

WYDZIERŻAWIAJĄCY, ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin,

DZIERŻAWCA:

§ 19.

Niniejsza umowa oraz dane strony, z którą Gmina Miasto Szczecin zawarła umowę, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej i podlegają udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

§ 20.

Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje DZIERŻAWCA.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA



