

# UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ roku w Gdańsku pomiędzy:

**Gdańską Infrastrukturą Społeczną Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdańsku przy ul. Sobótki 9 (80-247 Gdańsk), KRS 0000261232, reprezentowaną przez Panią Aleksandrę Krzywosz – Prezes Zarządu Spółki uprawnioną do jednoosobowej reprezentacji

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**

**a**

\_\_\_\_\_ legitymującym się dowodem osobistym nr \_\_\_\_\_ wydanym przez \_\_\_\_\_, posiadającym numer PESEL \_\_\_\_\_, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą \_\_\_\_\_ na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP, NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_.

zwanym dalej **Dzierżawcą**

łącznie zwanych **Stronami**

o następującej treści:

## Przedmiot umowy

### § 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość gruntowa stanowiąca część działki nr 751/1, o powierzchni 25,00 m<sup>2</sup> położona przy ulicy Platynowej 5 obr. 303 w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00147213/1.
2. Położenie dzierżawionego terenu określa Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy.
3. Dzierżawiona nieruchomość stanowiąca plac handlowy ma stanowić miejsce wykonywania działalności gospodarczej przez Dzierżawcę z przeznaczeniem na stoisko sprzedaży owoców, warzyw lub choinek.
4. Wydierżawiający zobowiązuje się do oddania Dzierżawcy nieruchomości gruntowej oznaczonej w ust. 1 do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty umówionego czynszu.
5. Wydanie Dzierżawcy nieruchomości gruntowej nastąpi na podstawie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik do niniejszej umowy

## Czas trwania umowy

### § 2

1. Niniejsza umowa zawarta jest na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę dzierżawy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z wyłączeniem sytuacji określonych w § 11 niniejszej umowy.

## Czynsz

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego czynszu dzierżawnego miesięcznego w kwocie:

- 1) w okresie 01.05. – 30.09. danego roku \_\_\_\_\_ zł netto plus obowiązujący podatek VAT.
  - 2) w okresie 01.10. – 30.04. danego roku \_\_\_\_\_ zł netto plus obowiązujący podatek VAT.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów na dostawę mediów niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej.

#### § 4

1. Czynsz, o którym mowa w § 3 niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest uiścić na podstawie miesięcznej faktury wystawionej przez Gdańską Infrastrukturę Społeczną sp. z o.o., zgodnie z obowiązującymi przepisami w terminie 14 dni od ich wystawienia.
2. Wysokość czynszu dzierżawnego może ulec zmianie bez konieczności zmiany umowy dzierżawy z chwilą zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług.
3. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 3 ust. 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 dnia 1 maja każdego następnego roku kalendarzowego.
5. Ustalenie wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu dzierżawnego następuje w drodze jednostronnego pisemnego oświadczenia Wyzdierżawiającego.

#### § 5

1. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy regulowany będzie przelewem bankowym na rachunek Wyzdierżawiającego wskazany w wystawionej przez niego fakturze.
2. Za dzień zapłaty Strony ustalają dzień uznania wpłaty na rachunku bankowym Wyzdierżawiającego.
3. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w płatności czynszu, Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

### Obowiązki Dzierżawcy

#### § 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do korzystania z nieruchomości gruntowej zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać 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.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów prawno-administracyjnych i zachowania wymogów ekologicznych w zakresie ochrony i konserwacji dóbr przyrody i kultury podczas eksploatacji dzierżawionego terenu,

#### § 7

1. Do obowiązków Dzierżawcy w związku z prowadzoną przez niego działalnością należy również:
  - a) używanie terenu z należytą starannością zgodnie ze złożoną i przyjętą ofertą działalności;
  - b) nie dokonywanie bez zgody Wyzdierżawiającego zmian naruszających strukturę terenu;
  - c) postawienie pojemników na wydzielonym terenie na gromadzenie nieczystości powstałych w wyniku prowadzonej działalności oraz ich usuwanie na własny koszt na podstawie umowy zawartej z uprawnionym podmiotem lub na podstawie złożenia deklaracji DO-2 do Zarządu Dróg i Zieleni w Gdańsku;
  - d) przestrzeganie przepisów administracyjno-porządkowych oraz stosowanie się do zarządzeń sanitarnych i przeciwpożarowych;
  - e) uzyskanie zgody Wyzdierżawiającego na założenie na terenie informacji lub reklamy i zawarcia w tym przedmiocie umowy z Wyzdierżawiającym.

2. Dzierżawca musi uzyskać zgodę Wyzierżawiającego na zmianę sposobu wykorzystania dzierżawionej nieruchomości na inny cel niż określony w ofercie i w niniejszej umowie.

#### **§ 8**

1. Dzierżawca powinien ubezpieczyć od ognia i innych zdarzeń losowych na własny koszt wyposażenie, stanowiące jego własność oraz ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.
2. Wyzierżawiający 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 osobom trzecim w wyniku działalności prowadzonej na wdzierżawionym terenie.

#### **§ 9**

1. Dzierżawcy zabrania się wystawiania sprzętu, kontenerów i innych przedmiotów oraz odpadów poprodukcyjnych i zbiorników z odpadami użytkowymi – nieczystości w miejscach do tego nieprzeznaczonych, a także wynoszenia bądź wylewania odpadków poprodukcyjnych i użytkowych do ogólnie dostępnych pojemników – zbiorników przeznaczonych do gromadzenia śmieci z gospodarstw domowych (komunalnych).
2. Dzierżawcy zabrania się wznoszenia wszelkich konstrukcji i budowli na dzierżawionym terenie.

#### **§ 10**

Dzierżawca bez pisemnej zgody wdzierżawiającego nie może oddać terenu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo poddzierżawić.

### **Rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia**

#### **§ 11**

1. Wdzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku jeżeli Dzierżawca:
  - a) używa przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy, w szczególności wymienionymi w § 1 niniejszej umowy;
  - b) oddaje w części lub w całości przedmiot dzierżawy do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę osobom trzecim bez pisemnej zgody Wdzierżawiającego;
  - c) opóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawnego lub innych opłat ponad dwa miesiące i nie dokona wpłaty mimo wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych należności.
2. Wdzierżawiający 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 skrócenia okresu dzierżawy przez Dzierżawcę lub rozwiązania umowy przez Wdzierżawiającego z przyczyn, o których mowa w ust. 1 i 2 – Dzierżawcy nie przysługuje odszkodowanie z tytułu poniesionych nakładów i utraconych korzyści, wynikających ze skrócenia okresu wypowiedzenia dzierżawy.

#### **§ 12**

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

### § 13

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

### Zabezpieczenie

#### § 14

1. W dniu podpisania umowy Dzierżawca składa Wyzierżawiającemu kaucję w wysokości 1-miesięcznego czynszu dzierżawnego celem zabezpieczenia czynszu dzierżawnego i innych świadczeń oraz zwrotu kosztów za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy nie spowodowane zwyczajnym jego użytkowaniem.
2. Kaucja nie ulega oprocentowaniu i zostanie zwrócona w chwili oddania przedmiotu dzierżawy, po potrąceniu zaległych płatności obciążających Dzierżawcę.

### Postanowienia końcowe

#### § 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 16

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

#### § 17

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 Wyzierżawiającego poprzez umieszczenie odpowiedniego zawiadomienia na jego stronie internetowej.
3. W przypadku nie dotrzymania powyższego zobowiązania korespondencję wysłana na ostatni podany adres uważać się będzie za doręczoną.

#### § 18

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

---

Dzierżawca

---

Wyzierżawiający

#### Załącznik:

1. Załącznik graficzny Platynowa 5;
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.