

Umowa dzierżawy nr ZOH/D//2017

z dnia w Elblągu pomiędzy:

właścicielem nieruchomości – Gminą Miasto Elbląg, reprezentowaną przez **Zarząd Budynków Komunalnych** z siedzibą w Elblągu, przy ul. Ratuszowej 4, w imieniu którego działają:

- 1) Artur Adamczuk – Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu,
- 2) Elżbieta Gajek – Główny Księgowy Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

a

....., zam. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą NIP: REGON:, zwanym dalej „Dzierżawcą” na następujących warunkach:

§ 1.

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do odpłatnego używania pawilon handlowy nr na gruncie położonym w Elblągu, przy ul. Płk. Dąbka 101 – targowisko miejskie, stanowiący część działki nr 206, obręb 11 o powierzchni m², wraz z terenem przyległym do pawilonu o powierzchni m², wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym integralną część niniejszej umowy.

§ 2.

Dzierżawca będzie wykorzystywał pawilon w celu prowadzenia w nim działalności handlowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 3.

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia

§ 4.

Z tytułu niniejszej umowy Dzierżawca będzie opłacał na rzecz Wydzierżawiającego w stosunku miesięcznym opłaty:

- 1) za czynsz dzierżawny pawilonu oraz dzierżawę terenu przyległego o łącznej powierzchni m², zgodnie z ofertą przetargową w wysokości brutto, słownie:, w tym należny podatek VAT.
- 2) za dostawę energii elektrycznej, zgodnie z § 7 .

§ 5.

1. Strony ustalają, że czynsz płatny będzie miesięcznie z dołu do ostatniego dnia każdego miesiąca, za dany miesiąc na konto Wydzierżawiającego w Banku Millennium S.A. nr 84 1160 2202 0000 0002 9303 0569, przy czym dniem zapłaty jest dzień wpływu środków na konto Wydzierżawiającego.
2. W razie nieuiszczenia czynszu w terminie, Wydzierżawiający naliczać będzie odsetki ustawowe.
3. W przypadku wyłonienia dzierżawcy w drodze przetargu, czynsz może być waloryzowany o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy, publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Zmiana wysokości tej opłaty nie stanowi zmiany umowy i może być dokonana po uprzednim, pisemnym zawiadomieniu Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem.

§ 6.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich świadczeń związanych z Wydierżawionym gruntem, w tym zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Elbląg oraz zgłoszenia obowiązku podatkowego w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, a także innych świadczeń publiczno-prawnych.
2. Wymieniony w § 4 czynsz nie obejmuje podatku od nieruchomości.
3. Niezależnie od czynszu i opłat dodatkowych, Dzierżawca uiszczać będzie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalone według zasad wynikających z aktualnych przepisów i Uchwał Rady Miejskiej w Elblągu. Zmiana wysokości tych opłat nie stanowi zmiany umowy i następować będzie z chwilą zmian podstaw faktycznych i prawnych do ustalenia tej opłaty dla całej nieruchomości, w której znajduje się przedmiot umowy.

§ 7.

Strony ustalają następujący sposób rozliczania energii elektrycznej w pawilonie oraz terenie towarzyszącym pawilonom:

- 1) opłaty stałe będą rozłożone proporcjonalnie na wszystkich użytkowników, posiadających dostęp w pawilonie do energii elektrycznej, na podstawie faktury zbiorczej wystawionej przez dostawcę energii ,
- 2) wysokość ceny 1 kwh ustalana jest poprzez wyliczenie średniej ceny zużycia energii elektrycznej w danym okresie rozliczeniowym, wynikającym z faktury dostawcy energii,
- 3) opłaty za oświetlenie terenu towarzyszącego będą rozłożone na właścicieli wszystkich pawilonów w częściach równych, proporcjonalnie do liczby posiadanych pawilonów,
- 4) faktura wystawiana przez Wydierżawiającego będzie uwzględniała wysokość opłaty stałej i wysokość opłaty za oświetlenie terenu oraz ilość kwh zużytej przez dzierżawcę energii za dany okres rozliczeniowy,
- 5) wydierżawiający odpowiada za konserwację sieci oraz dostawę energii elektrycznej do rozdzielni podlicznikowej, tj. do zacisku zabezpieczenia przedlicznikowego,
- 6) dzierżawca ma obowiązek utrzymania sieci energetycznej w pawilonie w stanie umożliwiającym eksploatację energii elektrycznej.

§ 8.

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo okresowych kontroli w celu ustalenia zgodności sposobu wykorzystywania z umową oraz prawo dostępu do istniejących sieci uzbrojenia terenu i prawo lokalizacji nowych sieci.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na dzierżawionej nieruchomości.
3. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt związanych z działaniem człowieka lub natury.
4. Dzierżawca oświadcza, że został poinformowany o obowiązku utrzymania w należytym stanie technicznym elementów budynku, budowli i instalacji stanowiących ich wyposażenie, narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz utrzymanie jego estetyki i otoczenia.

§ 9.

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) stałego utrzymania czystości i porządku dzierżawionego terenu. Zobowiązanie wynika z ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz. U. z 2016 r., poz. 250) oraz Uchwały Rady Miejskiej Elbląga konkretyzującej w tym przedmiocie obowiązki użytkownika posesji,
- 2) utrzymania terenu w stanie niezmiennym i ponoszenia z tego tytułu pełnej odpowiedzialności. Wszystkie zmiany wyglądu zewnętrznego obiektów wymagają zgody Wydierżawiającego oraz Departamentu właściwego do spraw urbanistyki i architektury Urzędu Miejskiego w Elblągu.

§ 10.

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo jednostronnego rozwiązania umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia przedmiotu dzierżawy do zbycia, wieloletniej dzierżawy, przeznaczenia na realizację inwestycji przez Miasto Elbląg, lokalizacji na wydzierżawianym terenie nowych sieci uzbrojenia terenu lub z innych ważnych powodów leżących po stronie Wyzierżawiającego.
3. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy,
 - 2) zwłoki z opłatą czynszu przez okres co najmniej dwóch miesięcy,
 - 3) naruszenia innych istotnych postanowień umowy,
 - 4) utrudniania dostępu do istniejących sieci uzbrojenia terenu,
 - 5) prowadzenia przez dzierżawcę w pawilonie handlowym działalności polegającej na urządzaniu gier hazardowych.

§ 11.

1. Prawa wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przeniesione na osoby trzecie bez zgody Wyzierżawiającego. Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
2. W razie naruszenia powyższego obowiązku wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 12.

1. Zmiany umowy mogą nastąpić tylko w formie aneksu.
2. Aneks wchodzi w życie, niezależnie od podpisu Dzierżawcy z datą obowiązywania ustaloną w aneksie.
3. Dzierżawca jest zobowiązany informować Wyzierżawiającego na piśmie o każdorazowej zmianie swego adresu zamieszkania oraz danych dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej.

W przypadku zmiany adresu przez Dzierżawcę i nie poinformowaniu o tym Wyzierżawiającego, wszelka korespondencja wysyłana na dotychczasowy adres będzie uznawana za dostarczoną.
4. Na co najmniej jeden miesiąc naprzód przed upływem terminu, na jaki umowa była zawarta, w przypadku zamiaru kontynuowania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o dalsze kontynuowanie dzierżawy. Warunkiem zawarcia kolejnej umowy będzie między innymi brak zaległości w czynszu i oraz z innych tytułów wobec Gminy Miasto Elbląg.

§ 13.

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 14.

Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.

§ 15.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla Dierzawcy i dwóch dla Wydierzawiającego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

.....

.....