

UMOWA DZIERŻAWY

Nr/...../2025

zawarta w dniu 2024-03-28 w Kostrzynie nad Odrą

pomiędzy Miejskimi Zakładami Komunalnymi Sp. z o.o. z siedzibą w Kostrzynie nad Odrą ul. Mikołaja Kopernika 4a, wpisanymi do KRS pod nr 0000158228, NIP 598-000-42-38, reprezentowanymi przez:

- PREZESA ZARZĄDU mgr inż. OLGIERDA KŁAPTOCZA

zwanymi dalej "WYDZIERŻAWIAJĄCYM"

a

.....

.....

.....

NIP

PESEL

zwanym(a) dalej "DZIERŻAWCĄ" o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków grunt o powierzchnim² oznaczony symbolem położony w Kostrzynie nad Odrą przy ul. Sikorskiego 42, na terenie nieruchomości stanowiącej Miejskie Targowisko Przygraniczne.
2. Strony zgodnie oświadczają, że na dzierżawionym gruncie posadowiony jest przenośny pawilon. Posadowienie innego pawilonu w miejsce dotychczasowego wymaga uzgodnienia z Wydierżawiającym, w tym co do wyglądu, wymiarów nowego pawilonu i użytych materiałów.
3. Grunt opisany w ust. 1, zostaje przekazany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowi Załącznik nr 1.
4. Dzierżawca ma prawo eksponować sprzedawany towar na terenie przyległym do dzierżawionego gruntu jedynie do miejsca wskazanego przez Wydierżawiającego namalowaną linią ograniczającą, której granice są mu znane.

§ 2

Wydierżawiający oświadcza, iż właścicielem nieruchomości z par. 1 ust. 1, jest Miasto Kostrzyn nad Odrą, a niniejsza umowa ma charakter poddzierżawy, na co Wydierżawiający posiada stosowne przyzwolenie właściciela nieruchomości.

§ 3

Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę na podstawie niniejszej umowy oraz Regulaminu Targowiska przyjętego uchwałą Rady Miasta Kostrzyna nad Odrą jedynie do wykonywania działalności gospodarczej zgodnej z charakterem nieruchomości z par. 1 ust. 1 oraz w oparciu o posiadany wpis do CEIDG stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 4

1. Dzierżawca nie może oddać gruntu będącego przedmiotem niniejszej umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, podnajmować, ani oddawać go w jakiejkolwiek innej formie do korzystania, chyba że Wydierżawiający wyrazi na to pisemną zgodę.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w związku z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, powstałe na dzierżawionym terenie umowy, w tym wyrządzone przez pracowników/pomocników Dzierżawcy.
3. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec wszelkich organów administracji i osób trzecich za materialno-prawne skutki swojego działania lub zaniechania, w obrębie przedmiotu dzierżawy, a w szczególności za naruszenie obowiązujących przepisów porządkowych wynikających z Regulaminu Targowiska, administracyjnych, sanitarnych, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska lub budowlanych.
4. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie do uzyskania wszelkich ewentualnych pozwoleń, zezwoleń, zgód, koncesji – o ile obowiązek ich uzyskania wynika z przepisów prawa. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za brak uzyskania przez Dzierżawcę opisanych powyżej pozwoleń, zezwoleń, zgód, koncesji lub innych decyzji wymaganych przepisami prawa.
5. Dzierżawca może przenosić prawa wynikające z niniejszej umowy na osobę trzecią tylko za pisemną zgodą Wydierżawiającego, w formie umowy cesji praw i obowiązków.

§ 5

1. Strony ustalają stawkę miesięczną czynszu dzierżawnego za grunt opisany w §1 ust.1 w wysokości(słownie) netto.
Do czynszu doliczany będzie podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.
2. Stawka obowiązującego czynszu została ustalona przez właściciela nieruchomości, o którym mowa w § 2 niniejszej Umowy. W przypadku zmiany stawki czynszu przez właściciela, jej wzrost będzie następował automatycznie, bez konieczności odrębnego aneksu do umowy, przy czym Wydierżawiający zobowiązany będzie poinformować Dzierżawcę na piśmie o nowej stawce czynszu i podstawach jej zmiany. W przypadku braku akceptacji zmienionej

- stawki czynszu Dzierżawca będzie miał prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w terminie 2 tygodni od daty otrzymania informacji o nowej stawce czynszu.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, płatny będzie do 20 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc poprzez przelew na indywidualne konto nadane przez Wydierżawiającego i wskazane w treści wystawianej faktury. Za datę dokonania płatności regulowanej przelewem bankowym przyjmuje się dzień wpływu pieniędzy na konto Wydierżawiającego.
 4. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do odrębnego uiszczenia opłat za pobraną energię elektryczną oraz za wodę i odprowadzenie nieczystości płynnych, na podstawie odrębnej faktury wystawionej przez Wydierżawiającego wg wskazań podliczników oraz obowiązujących Wydierżawiającego taryf i opłat
 5. Dzierżawcę obciąża podatek od nieruchomości należny od pawilonu posadowionego na dzierżawionym gruncie.
 6. W przypadku przekroczenia terminów płatności wym. w ust. 1 i 4 Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić odsetki umowne za opóźnienie w płatności w wysokości maksymalnych odsetek określonych zgodnie z art. 481 par.2 ¹ Kodeksu Cywilnego, niezależnie od możliwości skorzystania z innych uprawnień zastrzeżonych dla Wydierżawiającego przepisami Kodeksu Cywilnego.
 7. Jeżeli w chwili dokonywania wpłat przez Dzierżawcę istnieją zaległości z tytułu opłat z ust. 1 i 4, dokonana wpłata zaliczana będzie w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości z tytułu odsetek a następnie przeterminowanych płatności.

§ 6

1. Umowa wchodzi w życie z dniem 01.05.2025 roku i obowiązuje na czas nieokreślony.
2. Strony mają prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydierżawiający może jednostronnie rozwiązać umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku braku możliwości dalszego prowadzenia przez niego Targowiska.
4. Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca:
 - 4.1. używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności narusza obowiązki wskazane w § 4 i § 10 umowy.
 - 4.2. posiada jakiegokolwiek zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat określonych w § 5 Umowy przez okres co najmniej 60 kolejnych dni,
 - 4.3. oddaje przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do korzystania w jakiejkolwiek formie bez zgody Wydierżawiającego,
 - 4.4. zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej, związanej przedmiotowo z charakterem nieruchomości określonej w § 1 ust. 2,
5. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy zostanie przekazane dzierżawcy w formie pisemnej.

§ 7

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie.
2. Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić pełny dostęp do przedmiotu dzierżawy oraz obiektów na nim posadowionych, osobom upoważnionym przez Wydierżawiającego w celach niezbędnych do ustalenia prawidłowości realizacji umowy, w tym przestrzegania przez Dzierżawcę Regulaminu Targowiska.

§ 8

1. W ciągu 3 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie i uporządkowanym. Zwrot będzie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Demontaż posadowionych na przedmiocie umowy urządzeń i ruchomości Dzierżawca zobowiązany jest przeprowadzić w sposób uzgodniony z Wydierżawiającym, tak by nie utrudnić korzystania z gruntów sąsiednich, w szczególności winien zabezpieczyć znajdujące się w obrębie przedmiotu dzierżawy wspólne zadaszenie, oraz przebiegające przewody elektryczne, sieci itp.

§ 9

1. W przypadku nie dotrzymania postanowień, o których mowa w § 8, Wydierżawiającemu przysługiwało będzie, według własnego wyboru, prawo:
 - 1.1. dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania za okres bezumownego korzystania i władania nieruchomością,
 - 1.2. komisyjnego przejęcia opuszczonego przez Dzierżawcę przedmiotu umowy wraz ze znajdującym się na nim pawilonem, z odstąpieniem od zastępczego wykonania rozbiórki i przeznaczenia znajdujących się na niej obiektów do dalszego wykorzystania,
 - 1.3. komisyjnego przejęcia opuszczonego przez Dzierżawcę przedmiotu umowy z zastępczym wykonaniem przewidzianego umową obowiązku rozbiórki i uporządkowania przedmiotu umowy na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
2. O wyborze jednego z przysługujących mu praw Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie ustalając w razie potrzeby termin przejęcia nieruchomości.
3. Nieruchomość uważa się za opuszczoną, jeżeli Dzierżawca po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy nie prowadzi działalności na wydierżawionym gruncie przez okres 1 (jednego) miesiąca i przez ten okres nie reaguje na pisemne wezwanie do wydania przedmiotu dzierżawy.
4. Przejęcie nieruchomości następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Nieobecność Dzierżawcy nie wstrzymuje postępowania, jeśli był zawiadomiony o terminie przejęcia.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu dzierżawy, jak również terenu przed pawilonem do linii ograniczającej w należytym porządku zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przestrzegać postanowień uchwały Rady Miasta Kostrzyna nad Odrą w sprawie Regulaminu Miejskiego Targowiska Przygranicznego w Kostrzynie nad Odrą.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do segregacji odpadów. Wszelkie odpady związane z prowadzoną działalnością na Targowisku Dzierżawca zobowiązany jest umieszczać w miejscu wyznaczonym przez Wydierżawiającego pod rygorem skutków, o jakich mowa w § 6 ust. 4 pkt 1.

§ 11

Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot jakichkolwiek nakładów lub wydatków dokonanych na dzierżawionej nieruchomości bądź Targowisku Przygranicznym w jakiegokolwiek formie, chyba że nastąpi to na podstawie odrębnego porozumienia z Wydierżawiającym, w którym zostaną ustalone zasady zwrotu nakładów.

§ 12

Strony ustalają, że podane adresy są adresami dla korespondencji i zobowiązują się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o każdej zmianie adresu. Każda ze stron przyjmuje na siebie odpowiedzialność za wszelkie negatywne skutki wynikające z nie wskazania drugiej stronie aktualnego adresu. Korespondencję przesłaną na wskazany adres przyjmuje się za prawidłowo doręczoną.

§ 13

Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej z użyciem podpisu elektronicznego pod rygorem nieważności .

§ 14

Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz prawa miejscowego.
2. W przypadku zaistnienia sporów, właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego, w oparciu o przepisy prawa polskiego.

§ 16

Wydierżawiający oświadcza, że jest dużym przedsiębiorcą, w rozumieniu załącznika nr 1 do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L187 z 26.06.2014).

§ 17

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA:

WYDIERŻAWIAJĄCY: