

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu w Gliwicach na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice nr PM-8629/2023 z dnia 11 października 2023 r. pomiędzy Gliwicami – miastem na prawach powiatu z siedzibą przy ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice, NIP: 631-10-06-640 – jednostką budżetową Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą przy Placu Inwalidów Wojennych 12, 44-100 Gliwice, w imieniu i na rzecz którego działa Zarząd Budynków Miejskich I TBS Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Dolnych Wałów 11, 44-100 Gliwice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS pod nr 0000011843, NIP: 631-22-43-307, REGON: 276567632, posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 65 903 500,00 zł, reprezentowaną przez:

- Prokurenta Zarządu –

- Prokurenta Zarządu –

zwaną dalej Wydzierżawiającym,

a

.....
.....

- zwanym(a) dalej Dzierżawcą - o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy od dnia na czas nieoznaczony nieruchomość gruntową stanowiącą własność Skarbu Państwa, będącą w użytkowaniu wieczystym miasta Gliwice, położoną w Gliwicach przy ul. Jasnej 31B, obejmującą część działki nr **255, obręb Trynek** o powierzchni dzierżawy **2 078,30 m²** (powierzchnia całkowita 10 079 m²) zapisaną w KW nr **GL1G/00036791/9** z przeznaczeniem terenu pod płatny parking.
2. Dzierżawiony teren został zaznaczony kolorem czerwonym na mapie dołączonej do umowy.
3. Dzierżawca ma obowiązek posiadania ubezpieczenia OC.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny za teren z przeznaczeniem pod płatny parking w kwocie **zł netto** (słownie: złotych/100) w stosunku **miesięcznym**, powiększony o podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. Czynsz dzierżawny płatny jest miesięcznie w terminie określonym na fakturach, pod rygorem zapłaty ustawowych odsetek w razie opóźnienia, na konto o nr
3. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu przez okres obowiązywania umowy.
4. Za dzień zapłaty należności wynikającej z niniejszej umowy strony przyjmują datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego, który dla danej umowy jest indywidualny i stały. Za wszelkie opóźnienia Najemcy w zapłacie należności wynikających z Umowy, Wynajmujący naliczać będzie odsetki za opóźnienia w transakcjach handlowych (art. 7 Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych Dz. U. 2013 r. poz. 403 z późniejszymi zmianami), począwszy od dnia następnego po terminie wskazanym w punkcie 3. Ponadto, Najemca w razie opóźnienia w zapłacie należności zobowiązany będzie do zapłaty rekompensaty za koszty odzyskiwania należności (art. 10 w/w Ustawy). Zgodnie z w/w Ustawą kwota wyrażona w EURO zostanie przeliczona na złote według średniego kursu Euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia

roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. Powyższa należność przysługiwać będzie Wynajmującemu w stosunku do każdej niezapłaconej przez Najemcę w terminie faktury VAT.

5. Dzierżawca wskazuje adres do doręczeń korespondencji:
-

§ 3

Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany wysokości stawek czynszu dzierżawnego ustalonych przez Prezydenta Miasta Gliwice czynsz dzierżawny może ulec zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej wysokości stawki. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego Wyzierżawiający powiadomi Dzierżawcę. Zmiana odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez Wyzierżawiającego o dokonanej zmianie.

§ 4

1. Wysokość stawki czynszu dzierżawnego będzie corocznie zwiększana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. Zmiana wysokości stawki czynszu dzierżawnego w wyniku rewaloryzacji o której mowa w punkcie 1 nie wymaga wypowiedzenia warunków niniejszej umowy. Wyzierżawiający zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości waloryzowanej stawki, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

§ 5

Dzierżawca oświadcza, że dzierżawiony teren jest mu dokładnie znany i przyjmuje go w takim stanie, w jakim znajduje się obecnie, a z tytułu tego stanu zrzeka się wszelkich roszczeń.

§ 6

W przyziemiu budynku przy ul. Jasnej 31B znajduje się garaż czterostanowiskowy posiadający cztery bramy wjazdowe. Wjazd do garażu i wyjazd z garażu odbywa się od przodu budynku oraz od tyłu budynku. Wjazd do garażu od tyłu budynku odbywa się częściowo po dzierżawionym terenie, o którym mowa w pkt 1. § 1. niniejszej umowy, dlatego Dzierżawca zezwala na swobodny dojazd do garażu od tyłu budynku i z tego tytułu stanu zrzeka się wszelkich roszczeń.

§ 7

1. Skomunikowanie dzierżawionej części działki powinno odbywać się od drogi publicznej ul. Żwirki i Wigury zjazdem istniejącym.
2. Wjazd na i wyjazd z dzierżawionego terenu parkingu zabezpieczony jest szlabanem. Dzierżawca ma obowiązek zawrzeć indywidualną umowę serwisową w zakresie utrzymania systemów zarządzania i komunikacji z aktualnym Wykonawcą usługi tj. firmą Controlla Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej (43-300) przy ul. Legionów 57.
3. W przypadku wynajmowania miejsc postojowych przez Dzierżawcę na okresy krótsze niż miesięczne (abonamenty) np. na godziny, Dzierżawca ma obowiązek dostosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności we własnym zakresie i na własny koszt.
4. W przypadku prowadzenia działalności wymagającej stałego otwarcia istniejącego szlabanu, Dzierżawca ma obowiązek zabezpieczyć dojazd do parkingu dla najemców lokali użytkowych i garażu znajdujących się w budynku przy ul. Jasnej 31 we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 8

Dostosowanie przedmiotu dzierżawy do celu, w jakim działka będzie dzierżawiona, leży po stronie Dzierżawcy.

§ 9

Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 10

1. Dzierżawca nie ma prawa wznosić na dzierżawionym terenie żadnych obiektów budowlanych, trwale związanych z gruntem.
2. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym oraz utrzymywania wydierżawionego gruntu w należyтым stanie i porządku.

§ 11

Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania osobnej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie w przypadku zamiaru poniesienia nakładów przekraczających zwykłe używanie przedmiotu dzierżawy, m.in. wnoszenie zabudowań na dzierżawionym terenie; oraz nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) bądź nakłady, które służą tylko celom ubocznym np. nadanie rzeczy wyglądu lub charakteru odpowiadającemu szczególnemu upodobaniu podmiotu, który tych nakładów dokonuje (nakłady zbytkowe).

§ 12

1. Bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania lub poddzierżawiać.
2. W razie naruszenia powyższego obowiązku Wydierżawiający może umowę rozwiązać w trybie natychmiastowym.
3. W przypadku niedotrzymania warunków umowy określonych w § 9 i § 10 Wydierżawiający może umowę dzierżawy rozwiązać w trybie natychmiastowym, po upływie jednego miesiąca od wezwania do usunięcia przyczyny rozwiązania umowy.
4. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Strony zgodnie postanawiają, iż umowa dzierżawy może ulec rozwiązaniu przez Wydierżawiającego w każdym czasie z miesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku, gdyby została podjęta decyzja o innym przeznaczeniu nieruchomości albo w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 13

1. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie żądać od właścicieli istniejących na tej działce urządzeń, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu oraz przesunięcia lub usunięcia urządzeń.
2. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie ograniczał przejścia i dojazdu do sąsiednich nieruchomości.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do każdorazowego udostępniania terenu będącego przedmiotem dzierżawy w przypadku konieczności budowy, przebudowy, naprawy, demontażu lub innych prac obejmujących sieci uzbrojenia terenu.
4. Dzierżawca zobowiązany jest w czasie trwania umowy do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, bhp, ochrony środowiska, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gliwice,
 - b) utrzymywania wydierżawianej nieruchomości w należyтым stanie i porządku.
5. Wydierżawiający nie bierze odpowiedzialności za majątek Dzierżawcy zgromadzony na terenie wydierżawionym.
6. Dzierżawca ma prawo do zawierania umów na dostawę mediów na własny koszt i we własnym imieniu.

7. Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzania kontroli wykonywania postanowień umowy.
8. Dzierżawca oświadcza, iż zrzeka się wszelkich kosztów poniesionych na dzierżawionej nieruchomości.

§ 14

Dzierżawca obowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydierżawieniem nieruchomości. W związku z powyższym, dzierżawca zobowiązany jest do zgłoszenia faktu powstania albo wygaśnięcia obowiązku podatkowego w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego w Gliwicach.

§ 15

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wolnym od jakiegokolwiek zabudowy i uporządkowany.
2. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca ma obowiązek naprawy ewentualnych szkód powstałych wskutek dostosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności bez prawa roszczeń sobie zwrotu kosztów poniesionych nakładów w trakcie, jak i po zakończeniu umowy dzierżawy.
3. Podstawą do ustalenia stanu zwróconego przedmiotu dzierżawy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.
4. Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów pozostawionych na dzierżawionej nieruchomości a koszty ewentualnych ulepszeń dokonanych przez Dzierżawcę nie będą podlegały zwrotowi. Inne ustalenia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku nie dotrzymania postanowień o rozwiązaniu umowy, w terminie do 30 dni po zakończeniu dzierżawy, Wydierżawiający jest uprawniony do przejęcia opuszczonej przez Dzierżawcę nieruchomości gruntowej i dokonania na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy rozbiórki i uporządkowania przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest wówczas do zwrotu Wydierżawiającemu równowartości poniesionych kosztów, w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania wraz z załączoną fakturą za wykonaną usługę.
6. Nieruchomość uważa się za opuszczoną, jeżeli Dzierżawca po zakończeniu umowy nie korzysta z dzierżawionej nieruchomości przez okres jednego miesiąca i nie reaguje na wezwania do wydania przedmiotu dzierżawy. W takim przypadku Wydierżawiający może przejąć przedmiot dzierżawy i ewentualnie przystąpić do uporządkowania terenu zgodnie z ust. 4 powyżej.

§ 16

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu za wyjątkiem sytuacji opisanych w § 3 i § 4.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów między stronami z tytułu niniejszej umowy właściwy jest Sąd Rejonowy w Gliwicach.

§ 18

1. Administratorem danych osobowych zebranych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy jest Zarząd Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. Dane osobowe przetwarzane będą wyłącznie w celu wykonywania niniejszej umowy, w tym dokonania wynikających z niej rozliczeń.
3. Dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisu art. 6 ust. 1 lit. b. rozporządzenia ogólnego o ochronie danych.
4. Dane osobowe będą przekazywane zleceniobiorcom ZBM I TBS Sp. z o.o. w związku z bieżącym utrzymaniem budynków oraz ewentualną windykacją należności.

5. Przysługuje Pani/Panu prawo uzyskania dostępu do własnych danych osobowych, ich sprostowania i usunięcia, a także żądania ograniczenia przetwarzania oraz przeniesienia danych w warunkach określonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
6. Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych w każdym przypadku zaistnienia podejrzenia, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych następuje z naruszeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
7. Dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania niniejszej umowy, a także przez okres przedawnienia roszczeń związanych z jej zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem.

§ 19

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wyzierżawiającego, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....

.....

Wzór umowy