

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... 2024 r. w Czerwonaku, pomiędzy Gminą Czerwonak, reprezentowaną przez działającego z upoważnienia Wójta Gminy Czerwonak

**Sekretarza Gminy Czerwonak – Joannę Kowalczyk-Chudy,**

zwanego Wydzierżawiającym,

a .....

zam. ....

w dalszej treści Umowy zwanego Dzierżawcą

o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Czerwonaku u zbiegu ulicy Źródlanej i ulicy Rolnej, oznaczonej geodezyjnie jako działka **nr 76/5, ark. mapy 5, o pow. 237 m<sup>2</sup>, obręb Czerwonak** dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00312754/4
2. Nieruchomość opisana w ust. 1 zwana będzie w dalszej części niniejszej umowy „Nieruchomością” a także „Przedmiotem Umowy”.
3. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy Nieruchomość oznaczoną geodezyjnie jako działkę nr 76/5, obręb Czerwonak, o pow. 237 m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem (*pawilonem*) usługowo-handlowym (*własność Gminy Czerwonak*), parterowym, niepodpiwniczonym, z płaskim dachem, o powierzchni zabudowy 53,8 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 44,8 m<sup>2</sup> do użytkowania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przejmuje Nieruchomość w dzierżawę.
4. Przedmiot Umowy wydany zostanie dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny i wyposażenie przedmiotu umowy, stanowiący wraz z dokumentacją fotograficzną załącznik nr 1 do umowy.

### § 2

#### Cel dzierżawy

Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystania Przedmiotu Umowy zgodnie z celem na jaki nieruchomość została wydzierżawiona, tj. na prowadzenie działalności usługowo-handlowej oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

### § 3

#### Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia ..... do dnia .....
2. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie trzech miesięcy przed wygaśnięciem Umowy powiadomić Wydzierżawiającego o zamiarze dalszej dzierżawy.

### § 3

#### Prawa i obowiązki Stron

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - 1) utrzymania porządku i czystości na dzierżawionej nieruchomości w tym w budynku oraz na terenie bezpośrednio przyległym, z pielęgnacją terenów zielonych przynależnych do budynku, szczególnie w okresie koszenia trawników, usuwania opadających liści a także odśnieżania terenu oraz odśnieżania dachu w okresie zimowym,
  - 2) ponoszenia wszelkich należności, opłat i podatków związanych z Przedmiotem Umowy i oświadcza, iż znany jest mu obowiązek podatkowy, wynikający z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych,
  - 3) niezwłocznego informowania Wydzierżawiającego o wszelkich okolicznościach mogących powodować odpowiedzialność Wydzierżawiającego wynikającą z tytułu prawnego Przedmiotu Umowy bądź wpływać lub ograniczać przysługujące Wydzierżawiającemu prawo;

- 4) przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia;
  - 5) dokonywania konserwacji Przedmiotu Umowy i bieżących napraw oraz remontów we własnym zakresie i na własny koszt;
  - 6) ubezpieczenia Przedmiotu Umowy od wszelkich ryzyk, w tym w szczególności ryzyka związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą, a kopię polisy ubezpieczeniowej wraz z potwierdzeniem uiszczenia składki Dzierżawca winien corocznie przedkładać Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od zawarcia lub wznowienia umowy ubezpieczenia.
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego:
    - 1) zmieniać przeznaczenia Przedmiotu umowy,
    - 2) podnając, lub wydierżawić, lub oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania, lub oddać do korzystania na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego,
    - 3) wznosić na Przedmiocie Umowy jakichkolwiek budynków oraz dokonywać jakichkolwiek nakładów i naniesień trwale związanych z gruntem,
    - 4) przelewać w całości lub w części uprawnień, wynikających z niniejszej Umowy, na rzecz osób trzecich.
  3. Dzierżawcę obowiązuje bezwzględny zakaz magazynowania, sprzedaży oraz innych usług związanych z środkami psychotropowymi.
  4. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny i prawny Przedmiotu Umowy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. W szczególności wyłącza się odpowiedzialność Wydierżawiającego z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu Umowy.
  5. W przypadku stwierdzonych przez Wydierżawiającego szkód Dzierżawca zobowiązany jest w ustalonym przez Wydierżawiającego terminie do ich usunięcia lub naprawienia. Po upływie okresu, o którym mowa w zdaniu poprzednim Wydierżawiający uprawniony jest do naprawienia lub usunięcia szkód na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
  6. Wydierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do podpisania umów z dostawcami mediów i zobowiązuje Dzierżawcę do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w szczególności kosztów: energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci, usług telekomunikacyjnych.
  7. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na Przedmiot Umowy w celu kontroli przestrzegania należytego wykonywania przez Dzierżawcę postanowień Umowy.
  8. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone Dzierżawcy lub osobom trzecim, związane z działaniem siły wyższej oraz działaniami osób trzecich.

## § 4

### Czynsz i opłaty

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny który w wyniku I ustnego przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w dniu ..... roku osiągnął cenę:

..... **zł brutto**

(słownie: .....)

*Przy czym czynsz należny za pierwszy i ostatni miesiąc obowiązywania Umowy wyliczony zostanie proporcjonalnie do liczby dni jej obowiązywania w danym miesiącu.*

2. Czynsz płatny **będzie do 15 dnia każdego miesiąca** na rachunek bankowy Urzędu Gminy Czerwonak prowadzony przez PKO Bank Polski SA numer rachunku: **48 1020 4027 0000 1202 1192 8431**.
3. W przypadku płatności czynszu przelewem, za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy wskazany w ust. 2.
4. W przypadku przekroczenia terminu płatności, określonego w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty należności na rzecz Wydierżawiającego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatności.
5. Czynsz podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację, począwszy od 2024 r.. W przypadku, gdy wskaźnik, o którym mowa wyżej, jest ujemny, czynsz pozostaje bez zmian. Zmiana czynszu o wskaźnik, o którym mowa wyżej, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Dzierżawcy i nie stanowi zmiany Umowy. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi po roku obowiązywania umowy.
6. W przypadku zmiany waluty stanowiącej środki płatnicze w Polsce, przeliczenie wynagrodzenia należnego Wydierżawiającemu (czynsz, odszkodowanie) oraz kar umownych nastąpi według obowiązującego kursu podanego przez bank centralny. Zmiana wynagrodzenia (czynsz,

odszkodowanie) czy innych kar umownych w sytuacji, o której mowa wyżej, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Dzierżawcy i nie stanowi zmiany Umowy.

7. W przypadku korzystania, bez tytułu prawnego przez Dzierżawcę z Przedmiotu Umowy po upływie okresu obowiązywania niniejszej Umowy i niewydania go zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w kwocie równej wysokości czynszu należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy powiększonej o karę umowną w wysokości 100 % ww. wynagrodzenia (powiększonego o należny podatek od towarów i usług według właściwej stawki – w sytuacji obowiązku opodatkowania czynności), obliczonego proporcjonalnie do okresu korzystania z Przedmiotu Umowy.

## **§ 5**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania Umowy w przypadku nienależytego wykonania przez Dzierżawcę postanowień Umowy.
2. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności Wydierżawiający dokona pisemnego upomnienia, udzielając Dzierżawcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Po upływie wyznaczonego dodatkowego terminu do regulacji zaległości, Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Strony zgodnie postanawiają, że Wydierżawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem 2 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Wydierżawiający uzna że przedmiotowy grunt jest mu niezbędny do realizacji zadań własnych gminy.
4. Umowa dzierżawy może być rozwiązana w każdym czasie, za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia.

## **§ 6**

### **Nakłady i wydanie Przedmiotu Umowy**

1. Koszty przystosowania Przedmiotu Umowy do potrzeb Dzierżawcy obciążają Dzierżawcę bez prawa zwrotu.
2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu poczynionych nakładów.
3. Dzierżawca po upływie okresu obowiązywania, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Umowy w terminie 7 dni, w stanie niepogorszonym, w jakim Przedmiot Umowy winien się znajdować w wyniku prawidłowego używania.
4. Zwrot Przedmiotu Umowy na rzecz Wydierżawiającego po upływie okresu obowiązywania, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny Przedmiotu Umowy.
5. Jeżeli stan Przedmiotu Umowy w chwili przekazania przez Dzierżawcę będzie pogorszony w porównaniu ze stanem pierwotnym, Wydierżawiający ma prawo żądać dokonania naprawy lub dokonać naprawy we własnym zakresie na koszt Dzierżawcy.
6. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, nakłady i ulepszenia Przedmiotu Umowy, według wyboru zostaną zatrzymane, bez odrębnej z tego tytułu zapłaty, bądź Dzierżawca będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu Umowy, w tym usunięcie na wyłączny koszt Dzierżawcy wskazanych nakładów i ulepszeń Przedmiotu Umowy.

## **§ 7**

### **Przepisy końcowe**

1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. Nieważność lub nieskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie ma wpływu na skuteczność pozostałych postanowień Umowy, o ile nie są sprzeczne z jakąkolwiek ustawą, Przedmiotem Umowy lub celem jej zawarcia. W takim przypadku strony dołożą wszelkich starań do zastąpienia nieważnego lub niewykonanego postanowienia regulacją, co do której nie istnieją zastrzeżenia natury prawnej oraz która możliwie najpełniej odpowiada zamierzonemu celowi gospodarczemu nieważnego postanowienia, a jednocześnie jest dopuszczalna pod względem prawnym. Powyższe odnosi się do ewentualnych luk w regulacji.
3. Strony ustalają za aktualne adresy do doręczeń:  
Wydierżawiający: 62-004 Czerwonak, ul. Źródłana 39  
Dzierżawca: .....
3. Strony zobowiązują się wzajemnie do zawiadamiania o każdorazowej zmianie adresu wskazanego w Umowie. Doręczenie pod adres wskazany przez stronę, w przypadku odesłania zwrotnego przesyłki wysłanej na podany adres, uważa się za skuteczne z upływem 14 dnia licząc od dnia po dniu wysłania, jeżeli przesyłka nie została podjęta przez adresata, bez względu na przyczynę niepodjęcia.

4. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Spory mogące wyniknąć przy wykonywaniu niniejszej umowy, których nie będzie można rozwiązać w drodze wzajemnego porozumienia, rozstrzyga właściwy sąd w Poznaniu.
6. Wyzierzawiający informuje, że:
  - 1) Administratorem danych osobowych jest Urząd Gminy Czerwonak, ul. Źródlana 19 62-004 Czerwonak, dane kontaktowe: email: kancelaria@czerwonak.pl. zwany dalej Administratorem; Administrator prowadzi operacje przetwarzania danych osobowych.
  - 2) Dane kontaktowe inspektora danych osobowych to: e-mail: iodo@czerwonak.pl.
  - 3) Dane osobowe przetwarzane będą w celu wykonania niniejszej Umowy i nie będą udostępniane innym odbiorcom.
  - 4) Podstawą przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust 1 pkt b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.
  - 5) Właściciel danych osobowych ma prawo:
    - a) żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych,
    - b) wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania,
    - c) przenoszenia danych,
    - d) wniesienia skargi do organu nadzorczego.
  - 6) Dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.
  - 7) Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do wykonania niniejszej Umowy oraz realizacji ewentualnych roszczeń Wyzierzawiającego związanych z niniejszą umową.
7. Umowa została sporządzona w **3 (trzech)** jednobrzmiących egzemplarzach, z których **2 (dwa)** otrzymuje Wyzierzawiający, a **1 (jeden)** Dzierżawca.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

.....

**DZIERŻAWCA**

.....