

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu pomiędzy Miastem Suwałki - Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach, z siedzibą przy ul. Wigierska 32, zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**, reprezentowanym przez *Dyrektora ZBM Jarosława Lebidiew na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 1.08.2012 r.*, a **zam.**, posiadającą PESEL, zwaną w dalszej części umowy **Dzierżawcą**.

§ 1

Przedmiotem dzierżawy jest garaż (~~pod tarasem~~) położony w zespole garażowym przy ul. w Suwałkach na działce o ~~4~~-numerze geodezyjnym – garaż ZBM.

§ 2

Umowa zawarta jest na czas oznaczony od do ~~0~~.....

§ 3

1. Z tytułu dzierżawy garażu, o których mowa w § 1 Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości: $m^2 \times \dots \dots \dots \text{zł}/m^2 = \dots \dots \dots \text{zł} + \text{obowiązujący podatek VAT}$ /słownie netto: /.

2. Czynsz wymieniony w ust. 1 Dzierżawca wpłacać będzie do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący na konto ZBM Pekao S.A. nr 07 1240 5211 1111 0000 4926 1336 ~~lub w kasie Wydzierżawiającego przy ul. Noniewicza 10~~, z należnymi odsetkami ustawowymi w przypadku zwłoki w zapłacie.

3. Określona w ust. 1 stawka czynszu ulegać może podwyższeniu raz w roku kalendarzowym począwszy od roku 2014 o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski" ogółem za rok kalendarzowy poprzedzający dzień waloryzacji. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydzierżawiającego.

4. Podwyższony czynsz, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje Dzierżawcę od daty wskazanej w zawiadomieniu wystawionym przez Wydzierżawiającego, od tego też terminu Dzierżawca zobowiązuje się regulować podwyższony czynsz.

5. Niezależnie od czynszu, o których mowa w § 3 pkt. 1 Dzierżawca uiszczać będzie podatek od nieruchomości w wysokości i na zasadach określonych Uchwałą Rady Miejskiej w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok kalendarzowy, tj. według określonej rocznej stawki podatku od nieruchomości. O wszelkich zmianach podatku od nieruchomości Dzierżawca otrzymywać będzie stosowne powiadomienia od odpowiednich służb finansowych Miasta Suwałki.

§ 4

1. W czasie trwania umowy Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, ani też przekazywać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

2. Wszelkie ulepszenia przedmiotu dzierżawy mogą być dokonane przez Dzierżawcę tylko za zgodą Wydzierżawiającego.

3. Z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy lub jej wcześniejszego rozwiązania wszelkie ulepszenia zatrzyma Wydzierżawiający bez konieczności zapłaty dla Dzierżawcy sumy odpowiadającej ich wartości.

§ 5

1. Dzierżawca ma obowiązek utrzymywać w należyтым stanie technicznym budynek garażowy, jako przedmiot dzierżawy oraz wykonywać wszystkie niezbędne remonty związane z utrzymaniem garażu. Do obowiązków Dzierżawcy należy również utrzymanie porządku i czystości w obrębie przedmiotu dzierżawy, indywidualne zapewnienie dojazdu do garażu w okresie zimowym poprzez odśnieżanie.

2. Dzierżawca obowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa budowlanego, bhp, p.poż. i sanitarnych.

§ 6

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze zgodnego porozumienia między stronami.

2. Wyzierżawiający umowę może wypowiedzieć, w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- a) niezgodnego z umową wykorzystania przedmiotu dzierżawy;
- b) naruszenia obowiązków wymienionych w § 4 i § 5;
- c) zwłoki z zapłatą czynszu, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
- d) zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego terenu, na którym zlokalizowano przedmiot dzierżawy, gdy w planie zagospodarowania przestrzennego zajdą takie zmiany, które nie pozwolą na dalsze - zgodne z przeznaczeniem - korzystanie z garażu przez Dzierżawcę, a w szczególności z chwilą podjęcia decyzji o rozpoczęciu odpowiedniej inwestycji budowlanej;
- e) rażącego naruszenia obowiązków wynikających z umowy.

3. Z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy lub jej wcześniejszego rozwiązania, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wyzierżawiającemu przedmiot dzierżawy doprowadzając go do stanu pierwotnego, zaś garaż tymczasowy „blaszak” ustawiony na przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca usunie na własny koszt.

§7

Jeżeli Dzierżawca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia gruntu i usunięcia garażu po wygaśnięciu umowy (§ 6 ust. 3) obowiązany jest płacić Wyzierżawiającemu miesięcznie do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca odszkodowanie umowne w wysokości 150 % ostatnio obowiązującego czynszu. Odszkodowanie umowne będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania lub nieopróźnienia lokalu.

§ 8

Inne ustalenia:

1. Dzierżawca wskazuje dla Wyzierżawiającego adres domowy do kierowania wszelkiej korespondencji:, zaś Wyzierżawiający wskazuje dla Dzierżawcy adres: ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki.

Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadomienia o zmianie adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysyła się na ostatni adres listem poleconym z potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za doręczoną.

2. Na zasadach określonych w § 11 ust. 4 uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach nr XX/211/2012 z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki i Zarządzeniu nr 136/2011 Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 17 maja 2011 r z późn. zm. „Dotychczasowemu Najemcy lub Dzierżawcy przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 6, pierwszeństwo zawarcia umowy, jeżeli spełni łącznie następujące warunki:

- 1/ złoży, co najmniej trzy miesiące przed upływem umowy pisemny wniosek;
- 2/ należycie wykonuje postanowienia dotychczasowej umowy;
- 3/ wyrazi zgodę na zaproponowaną stawkę czynszu i opłat eksploatacyjnych;

4/ zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi miasta.”

§ 9

Dzierżawca nie może potrącać z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wydierżawiającego.

§10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności z wyłączeniem zmian w § 3 ust.2 zd. 2 i ust. 3 i 4.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wydierżawiający.

Wydierżawiający :

Dzierżawca :