

UMOWA DZIERŻAWY Nr/2022

zawarta w dniu 2022 r. pomiędzy:

Teatrem im. Wilama Horzycy w Toruniu, Plac Teatralny 1, 87-100 Toruń, zarejestrowanym w Rejestrze Instytucji Kultury prowadzonym przez Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-pomorskiego pod nr EK II-4011/07/99, będącym podatnikiem podatku od towarów i usług, zarejestrowanym pod numerem identyfikacji podatkowej NIP 956-00-07-858

reprezentowanym przez:

Dyrektora – Renatę Derejczyk

zwanym dalej Wydzierżawiającym.

a

.....(imię i nazwisko/nazwa, adres/siedziba, nr domu, Pesel/Regon, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS)

Zwanym zwaną dalej „Dzierżawcą”

§ 1.

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt o powierzchni 275 m², stanowiący mienie Województwa Kujawsko-Pomorskiego będący we władaniu Wydzierżawiającego, położony w Toruniu przy ulicy Fosa Staromiejska, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer 62, zwany dalej „Nieruchomością”.
Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych i oznaczonych literami A,B,C,D,E,F,A na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na parking samochodów o masie całkowitej do 3,5 tony.

§ 2.

1. Okres dzierżawy ustala się na czas określony tj. 25 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy.- tj. od 02 stycznia 2023r. do 31 stycznia 2025r.
2. W razie chęci dalszej dzierżawy Dzierżawca powinien złożyć Wydzierżawiającemu pisemny wniosek na trzy miesiące przed datą zakończenia umowy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego. Wydzierżawiający ma prawo bez podawania przyczyn odmówić przedłużenia umowy.

3. Wzniesienie jakichkolwiek obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem wymaga pisemnej zgody Wyzierzawiającego. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się przedłużenia umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wyzierzawiającego po wygaśnięciu umowy.

§ 3.

1. Strony ustalają miesięczną stawkę czynszu dzierżawnego w kwocie nettozł co odpowiada stawce netto za 1 m² dzierżawionego gruntu. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi zł złotych 00/100), w tym podatek VAT zł
Czynsz płatny jest od daty wejścia w życie niniejszej umowy.
2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na konto Wyzierzawiającego w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury.
3. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer faktury.
4. Faktura zostanie przesłana na adres e-mail.....
5. Dzierżawca oświadcza, że posiada NIP nr

§ 4.

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierzawiający będzie upoważniony do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z § 5 stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca po udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.
3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego korzystający zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania w wysokości 200% czynszu dzierżawnego za każdy miesiąc.

§ 5.

1. Wyzierzawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, zgodnie z publikowanym przez Prezesa GUS współczynnikiem wzrostu cen towarów i usług.

O nowej stawce czynszu Dierzawca będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydierzawiającego.

2. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.

§ 6.

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydierzawiającego wynikających z umowy Dierzawca zobowiązany jest uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu, określone w § 3, tj. kwotę zł.
2. W dniu Dierzawca wpłacił ww. kaucję na depozytowy rachunek bankowy Wydierzawiającego w PKO BP SA 62 1020 1462 0000 7302 0365 8994. Na poczet kaucji zaliczona została wpłata wadium w wysokości zł.
3. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dierzawcy po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wydierzawiającemu z tytułu przedmiotowej umowy, wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku w terminie 14 dni od daty dokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy.
4. W przypadku, gdy w czasie trwania umowy dzierżawy, Wydierzawiający przeznaczy jakąkolwiek część kaucji na poczet przysługujących mu należności (w tym zaległego czynszu), Dierzawca zobowiązany jest do niezwłocznego uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 1
5. Nieuzupełnienie wykorzystanej w części kaucji w terminie wskazanym przez Wydierzawiającego, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 7.

1. Wydierzawiający ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych przyczyn, w szczególności podjęcia przez Wydierzawiającego decyzji o zmianie przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
2. Wydierzawiający może dzierżawę rozwiązać w trybie natychmiastowym – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadkach wymienionych w umowie, a także wynikających z przepisów kodeksu cywilnego a w szczególności naruszenia postanowień §§ 8, 9, 11..
3. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 8.

Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.

§ 9.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:

- przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: przepisów sanitarnych, porządkowych, przeciwpożarowych, prawa budowlanego, bhp i innych mających zastosowanie,
- korzystania z nieruchomości zgodnie z celem wynikającym z umowy,
- utrzymania czystości na całym parkingu przez okres trwania umowy bez wyłączenia dni, kiedy działalność nie jest prowadzona,
- wytyczenia i oznakowania 14 miejsc postoju pojazdów samochodowych z zachowaniem przejścia dla pieszych,
- ustawienia odpowiednich znaków i tablic informacyjnych w tym regulaminu parkingu ze wskazaniem potrzebnych danych dzierżawcy,
- odśnieżania i likwidowania śliskości zimowej na parkingu,
- ponoszenia całkowitej odpowiedzialności związanej m.in. z ewentualnymi szkodami i kradzieżami samochodów, ich bagaży oraz akcesoriów.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia tak swojej działalności, aby nie kolidowała z odbywającym się ruchem pieszych na przyległym trakcie (chodnik) oraz ruchem samochodów na przyległej drodze, jak również nie stwarzała zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu pojazdów i pieszych.

3. Dzierżawca zobowiązany jest w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na przedmiocie dzierżawy do uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli takowe są wymagane.

4. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone na osobie lub mieniu w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej na parkingu będącym przedmiotem umowy na kwotę co najmniej 300 000 zł, a także udokumentować na każde żądanie Wydierżawiającego istnienie i obowiązywanie ubezpieczenia jak również uregulowanie składek.

5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do bezpłatnego korzystania z połowy miejsc parkingowych w okresie organizowania przez Wydierżawiającego MFT KONTAKT.

6. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu i na osobie wyrządzone Wydzierżawiającemu lub osobom trzecim w związku z korzystaniem z nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy i prowadzeniem na niej działalności.
7. W okresie trwania niniejszej umowy wysokość opłaty parkingowej pobieranej od klientów parkingu nie może przekroczyć 10,00 zł. za jedną godzinę.

§ 10.

1. Wydzierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca w/w prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1, od Wydzierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie.

§ 11.

Bez zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem których byłaby wydzierżawiona nieruchomość.

§ 12.

1. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.
3. Wydzierżawiający, od momentu zawarcia niniejszej umowy, nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe podczas prowadzonej działalności przez dzierżawcę na terenie obejmującym przedmiot dzierżawy, w szczególności stłuczki samochodowe, kradzieże i inne zniszczenia, zdarzenia losowe i tym podobne.

§ 13.

Wydzierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 14.

1. W dniu kończącym dzierżawę do godz. 15.00 Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku, Wydierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy.
3. W przypadku nie dokonania protokółarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 1 Wydierżawiającemu przysługiwać będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości 200% czynszu dzierżawnego, do dnia faktycznego wydania nieruchomości. Odszkodowanie naliczone będzie od dnia wygaśnięcia umowy.

§ 15.

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skutecznie doręczoną.
2. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
3. Osobą upoważnioną w imieniu Dzierżawcy do kontaktów z Wydierżawiającym jest, tel.e-mail.....

Osobą upoważnioną w imieniu Wydierżawiającego do kontaktów z Dzierżawcą jest, tel.e-mail.....

§ 16.

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem

nieważności, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami § 5.

§ 17.

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 18.

Umowa wchodzi w życie od dnia2023r.

§ 19.

Umowa została zawarta w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dierzawca, a 2 egzemplarze Wydierżawiający.

Dierzawca:

Wydierżawiający:

