

**Wzór umowy dzierżawy nieruchomości, na której zlokalizowane
jest targowisko „NA KOZŁÓWCE”**

zawarta w Krakowie w dniu pomiędzy Gminą Miejską Kraków – Urząd Miasta Krakowa z siedzibą w Krakowie przy Pl. Wszystkich Świętych 3-4, reprezentowaną przez Tomasza Popiołka – Dyrektora Wydziału Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Krakowa, działającego na podstawie pełnomocnictwa nr 49/2011 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2011 r. zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”.

§1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę działki: nr 329 o pow. 677,00 m², 229/51 o pow. 8,00 m² oraz część działki nr 229/56 o pow. 59,00 m² obręb 50 Podgórze w Krakowie - o łącznej powierzchni 744,00 m², w celu urządzenia i prowadzenia targowiska miejskiego „Na Kozłówce”. Działka nr 329 objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00181626/1, działka nr 229/51 objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00182993/1, natomiast część działki nr 229/56 objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00470667/3.

Nieruchomości gruntowe objęte dzierżawą, stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków.

Granice targowiska określa załącznik do umowy.

2. Przekazanie terenu objętego dzierżawą odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Dzierżawca na wyżej wymienionych działkach urządzi targowisko na własny koszt i własne ryzyko.
4. Zagospodarowanie targowiska obejmuje urządzenie:
 - a) stoisk handlowych na powierzchni ok. 50 m²,
 - b) myjni warzyw i owoców z bieżącą wodą,
 - c) toalet dla sprzedających i kupujących, wyposażonych w bieżącą wodę,
 - d) stanowiska na kontenery do gromadzenia odpadów i śmieci z uwzględnieniem ich segregacji (na działce nr 229/51),
 - e) pomieszczenia na sprzęt i środki do utrzymania czystości.
5. W ramach zagospodarowania terenu targowiska dopuszcza się możliwość wybudowania tymczasowego, nietrwale związanego z gruntem obiektu kubaturowego gospodarczo-handlowego (z ewentualną toaletą dla użytkowników placu).
Zgoda na lokalizację opisanego obiektu kubaturowego zostaje wydana na okres trwania umowy dzierżawy i kończy się z chwilą jej rozwiązania lub wygaśnięcia z przyczyn opisanych w § 2.
6. Okres sporządzenia dokumentacji budowlanej i urządzenia targowiska nie powinien przekroczyć jednego roku od daty podpisania umowy dzierżawy (warunek nie dotyczy realizacji obiektu kubaturowego). Projekt zagospodarowania targowiska podlega akceptacji przez Wydierżawiającego.

7. Wszelkie nakłady dokonywane przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy mogą następować wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego.
8. Wysokość i charakter nakładów poniesionych na urządzenie targowiska nie ma wpływu na wysokość ustalonego i pobieranego przez Wydierżawiającego czynszu dzierżawnego, jak również nie stanowi podstawy do zgłaszania jakichkolwiek innych roszczeń po wygaśnięciu umowy dzierżawy.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, że został poinformowany o stanie prawnym nieruchomości gruntowych objętych umową dzierżawy, w tym o stanie toczącego się postępowania o zwrot wywłaszczonych nieruchomości, prowadzonego przez Starostę Krakowskiego pod sygnaturą GN.III.JM.72211-78/06.
2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan prawny wynikający z obowiązujących przepisów, tj. art. 138 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 65), zgodnie z którym umowa dzierżawy wygasa z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy stała się ostateczna.

§3

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia 1 października 2016 r.

§4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny:
 - w okresie od 1 kwietnia do 31 października w wysokości ... zł za 1 m² powierzchni targowiska,
 - w okresie od 1 listopada do 31 marca w wysokości ... zł za 1 m² powierzchni targowiskapowiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT.

Czynsz w stosunku miesięcznym wynosi:

- W okresie od 1 kwietnia do 31 października:
 - czynsz netto - zł
 - 23% VAT - zł
 - czynsz brutto - zł
 - (słownie: zł)
- W okresie od 1 listopada do 31 marca:
 - czynsz netto - zł
 - 23% VAT - zł
 - czynsz brutto - zł
 - (słownie: zł)

Czynsz dzierżawny płatny jest z góry na rachunek Urzędu Miasta Krakowa Wydział Podatków i Opłat, Kraków, al. Powstania Warszawskiego 10 - Nr w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na konto Wydierżawiającego.

2. W razie opóźnienia w uiszczeniu czynszu dzierżawnego, niezależnie od skutków przewidzianych w § 9 ust. 3 lit. a) umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia – bez odrębnego wezwania.
3. Niezależnie od odsetek, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty rekompensaty w wysokości równowartości kwoty 40 euro, ustalonej zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 403 z późn. zm.) – bez odrębnego wezwania.
4. Strony zgodnie ustalają, że:
 - a) Wydierżawiający ma prawo do dokonywania waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego raz w roku o wskaźnik inflacji, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Zwaloryzowany czynsz obowiązuje od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika. W przypadku gdyby powyższy wskaźnik przestał być obliczany lub publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem publikowanym w jego miejsce;
 - b) w przypadku ustalenia przez uprawniony organ Gminy innych zasad waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego niż opisane w lit. a), waloryzacja stawek czynszu dzierżawnego będzie dokonywana zgodnie z tymi zasadami, na co Dzierżawca wyraża zgodę;
5. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 4 lit. a) oraz lit. b) nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga zawarcia stosownego aneksu. Wydierżawiający zobowiązany jest jedynie do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania. Pismo powiadamiające o nowej wysokości czynszu stanowić będzie integralną część jednolitego tekstu umowy dzierżawy.
6. Powiadomienie, o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług. Należny podatek VAT Dzierżawca jest zobowiązany uiszczać w wysokości zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami.

§ 5

Dzierżawca jest uprawniony do pobierania opłaty eksploatacyjnej za urządzenia i usługi związane z funkcjonowaniem targowiska, w wysokości uprzednio podanej do wiadomości Wydierżawiającemu.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) powszechnego poboru opłaty targowej na przedmiocie dzierżawy w wysokości i na zasadach określonych w obowiązującej uchwale Rady Miasta Krakowa w przypadku, gdy będzie on inkasentem tej opłaty,
- 2) prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych na przedmiocie dzierżawy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 290) w oparciu

o decyzje: o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę. Wszelkie obiekty stanowiące samowolę budowlaną zostaną usunięte z targowiska w trybie natychmiastowym na koszt i ryzyko dzierżawcy targowiska,

- 3) zapewnienia organizacji targowiska w zakresie formy obiektów handlowych, ogrodzenia, elewacji, usytuowania reklam itp., zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją budowlaną,
- 4) pisemnego powiadomienia Wydzierżawiającego o przystąpieniu do wykonywania każdej inwestycji budowlanej, przekazania mu harmonogramu przeprowadzenia planowanych prac oraz powiadomienia Wydzierżawiającego o zakończeniu poszczególnych etapów prac, umożliwiając mu udział w czynnościach odbioru oraz wgląd do dokumentacji budowlanej. Strony uzgodnią oraz podpiszą protokół zakończenia prac budowlanych oraz ustalą na podstawie stosownych dokumentów wartość nakładów poczynionych przez Dzierżawcę na przedmiot umowy,
- 5) prowadzenia inwestycji budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w sposób zapewniający bezpieczeństwo osób przebywających na terenie targowiska. W szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przy czym ponosi on pełną odpowiedzialność za wszelkie czynności, zdarzenia i szkody powstałe w związku z wykonywaniem umowy (w tym wyrządzone osobom trzecim),
- 6) prowadzenia działalności na targowisku zgodnie z aktualnym regulaminem targowiska przyjętym uchwałą Rady Miasta Krakowa, we własnym zakresie i na własny koszt,
- 7) do utrzymania targowiska jak również terenu wokół placu w należyтым porządku poprzez:
 - a) wykonywanie czynności wynikających z regulaminu targowiska oraz pisemnych poleceń Prezydenta Miasta Krakowa,
 - b) prowadzenie gospodarki przestrzennej zgodnie z przepisami prawa budowlanego w oparciu o decyzje właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej – w uzgodnieniu z wydziałem Urzędu Miasta Krakowa właściwym ds. targowisk miejskich,
 - c) przestrzeganie obowiązującego prawa, a w szczególności przepisów sanitarnych, porządkowych i p/pożarowych,
- 8) poddania się w czasie trwania umowy kontroli Wydzierżawiającego, celem sprawdzenia należytego wykonania postanowień umowy, w tym pod kątem zgodności zrealizowanych robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego,
- 9) realizacji zaleceń pokontrolnych Wydzierżawiającego. W przypadku, gdy z przeprowadzonej kontroli będzie wynikało, że Dzierżawca nie przestrzega zapisów umownych lub regulaminu targowiska i nie stosuje się do zalecenia pokontrolnego, zostanie wezwany do złożenia wyjaśnień (ustnych lub pisemnych). Nie zastosowanie się przez Dzierżawcę do zaleceń pokontrolnych w terminie określonym przez Wydzierżawiającego, stanowi podstawę do naliczenia z tego tytułu kary pieniężnej w wysokości 10% miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego za każdy dzień opóźnienia w usunięciu nieprawidłowości. W przypadku nieusunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w terminie określonym przez Wydzierżawiającego pomimo upomnienia i naliczenia kary, Wydzierżawiający będzie mógł wypowiedzieć umowę w trybie § 9 ust. 3,

- 10) usunięcia z dzierżawionego terenu wszelkich urządzeń i obiektów kubaturowych zarówno trwale jak i nietrwale związanych z gruntem oraz rzeczy ruchomych po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy i wydania przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wydzierżawiającego w stanie uporządkowanym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku niewydania nieruchomości w określonym terminie i na warunkach określonych przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego należności w wysokości 50% miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego, za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowych objętych niniejszą umową, na co Dzierżawca wyraża zgodę,
- 11) uiszczania podatków i innych ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy oraz ponoszenia kosztów jego ubezpieczenia,
- 12) uzyskania każdorazowo pisemnej zgody Wydzierżawiającego w przypadku zamiaru poddzierżawy części wydzierżawionej nieruchomości.
- 13) postępowania z odpadami komunalnymi powstającymi na przedmiocie umowy w sposób w pełni zgodny z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 250) oraz obowiązującymi uchwałami Rady Miasta Krakowa w przedmiocie gospodarki odpadami komunalnymi, a w szczególności z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków. Obowiązek powyższy dotyczy całości odpadów komunalnych wszelkich rodzajów, powstających na terenie przedmiotu umowy przez cały czas obowiązywania umowy.

§ 7

1. Zabrania się parkowania samochodów w sposób zakłócający ruch na części handlowej targowiska.
2. Dzierżawca zapewni prawidłową organizację ruchu na wewnętrznej drodze targowiska (część działki nr 229/56) oraz odpowiedzialny jest za bezpieczeństwo użytkowników targowiska.

§ 8

1. Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawy lub oddania w bezpłatne używanie terenu targowiska lub jego części bez wyraźnej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca może oddać część wydzierżawionego terenu w poddzierżawę za pisemną zgodą Wydzierżawiającego jedynie pod obiekt nietrwale związany z gruntem, wybudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 290), którego lokalizacja na przedmiocie dzierżawy została uzgodniona zarówno z Dzierżawcą jak i z Wydzierżawiającym pod warunkiem, że:
 - 1) umowa poddzierżawy będzie zawarta z właścicielem obiektu,
 - 2) przedmiot poddzierżawy stanowić będzie część targowiska ograniczona powierzchnią zabudowy obiektu,

- 3) w umowach poddzierżawy zostaną zawarte postanowienia mówiące, iż:
- a) prawa i obowiązki wynikające z umowy poddzierżawy nie mogą być zbyte lub przeniesione w inny sposób na osoby lub podmioty trzecie. Każde przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy poddzierżawy jest jednoznaczne z jej rozwiązaniem,
 - b) w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z przyczyn określonych w § 9 jak i za wypowiedzeniem oraz wygaśnięcia umowy z przyczyn opisanych w § 2, automatycznie wygasa umowa poddzierżawy, a Poddzierżawca zobowiązany jest w terminie ustalonym z Poddzierżawiającym, jednakże nie dłuższym niż 14 dni, dokonać zwrotu nieruchomości poprzez przywrócenie przedmiotu poddzierżawy do stanu pierwotnego, tj. usunąć wszelkie urządzenia, obiekty na niej zlokalizowane zarówno trwale i nietrwale związane z gruntem oraz rzeczy ruchome jak również wydać teren w stanie uporządkowanym,
 - c) w każdym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy, automatycznie wygasa umowa poddzierżawy, a Poddzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia wszelkich roszczeń odszkodowawczych od Wydierżawiającego (Gminy Miejskiej Kraków) jak również zrzeka się prawa dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu wszelkich nakładów poczynionych na nieruchomości.
 - d) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania targowiska Poddzierżawca wyraża zgodę na modernizację, przesunięcie lub całkowite usunięcie obiektów z terenu targowiska bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych od Gminy Miejskiej Kraków, jak również zrzeka się prawa dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu wszelkich nakładów poczynionych na nieruchomości.
3. W przypadku zmiany sposobu zagospodarowania targowiska także Dzierżawca wyraża zgodę na modernizację, przesunięcie lub całkowite usunięcie obiektów z terenu targowiska bez prawa dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od Wydierżawiającego (Gminy Miejskiej Kraków) jak również zrzeka się prawa dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu wszelkich nakładów poczynionych na nieruchomościach.
4. Potwierdzeniem wyrażenia zgody na poddzierżawę terenu targowiska będzie złożenie przez Wydierżawiającego (osobę uprawnioną do reprezentowania Gminy Miejskiej Kraków) podpisu (kontrasygnaty) na umowie poddzierżawy przez osobę upoważnioną.
5. W przypadku niespełnienia przez Poddzierżawcę obowiązku opisanego w ust. 2 pkt.3) ppkt. b), powinnośc uporządkowania nieruchomości w sposób opisany w § 6 pkt. 10) przechodzi na Dzierżawcę targowiska (Poddzierżawiającego), na co niniejszym Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 9

- 1. Umowa może zostać wypowiedziana na piśmie przez każdą ze stron w każdym czasie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
- 2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na skutek zgodnych oświadczeń woli.
- 3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez prawa dochodzenia roszczeń odszkodowawczych oraz bez prawa zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych

na urządzenie targowiska, a w szczególności dokonanych ulepszeń w przypadku:

- a) zalegania z płatnością czynszu dzierżawnego w terminach i wysokości określonej w umowie dzierżawy – za okres dłuższy niż 2 miesiące, z zastosowaniem art. 703 kodeksu cywilnego,
 - b) samowolnej poddzierżawy terenu lub jego części a także oddania go lub jego części do bezpłatnego używania,
 - c) prowadzenia przez Dzierżawcę targowiska w sposób sprzeczny z umową i niezaprzestania tej działalności w terminie określonym przez Wydierżawiającego pomimo upomnienia,
 - d) nie zrealizowania w wyznaczonym terminie warunków umowy określonych w § 1 ust. 4 i 6 oraz w § 6 pkt 2.
4. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z innych przyczyn niż opisane w ust. 3 lub wygaśnięcia z przyczyn opisanych w § 2, Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia wszelkich roszczeń odszkodowawczych od Wydierżawiającego jak również zrzeka się prawa dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu wszelkich nakładów poczynionych na dzierżawionych nieruchomościach w tym nakładów koniecznych i użytecznych.
5. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Poddzierżawcę, a po otrzymaniu stosownego wezwania, jednak nie później niż w terminie jednego miesiąca od otrzymania wezwania podjąć czynności zmierzające do wydania przedmiotu dzierżawy w stanie, w jakim został on przekazany Dzierżawcy, wolnym od wszelkich urządzeń i obiektów kubaturowych zarówno trwale i nietrwale związanych z gruntem oraz rzeczy ruchomych stanowiących własność Dzierżawcy jak i Poddzierżawcy oraz w stanie uporządkowanym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Jeżeli nieruchomość nie zostanie zwrócona w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego należności za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 50% miesięcznego czynszu dzierżawnego netto powiększonego o należny podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowych objętych niniejszą umową, na co dzierżawca wyraża zgodę.

§ 10

Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy oraz wysokość czynszu i opłat dodatkowych, stanowią informację publiczną w rozumieniu art.1 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 2058), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.

§ 11

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom na adres:

Wydierżawiający: Urząd Miasta Krakowa, Wydział Spraw Administracyjnych,
Al. Powstania Warszawskiego 10, 31-549 Kraków.

Dzierżawca:

2. Oświadczenie lub inne pismo przesłane listem poleconym na adres określony w ust. 1 i nie odebrane przez adresata, strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
4. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za prawidłowo doręczone.

§ 12

Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać podatki i inne ciężary związane z przedmiotem dzierżawy oraz ponosić koszty jego ubezpieczenia.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Koszty związane z zawarciem mniejszej umowy ponosi w całości Dzierżawca.

§ 15

Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądów Powszechnych właściwych rzeczowo i miejscowo w siedzibie Wydzierżawiającego.

§ 16

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Dzierżawcy i trzy dla Wydzierżawiającego.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: