

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY Nr K-DGN.221.72.2022

zawarta w dniu 2022 r. w Krakowie, pomiędzy Uniwersytetem Rolniczym im. Hugona Kołłątaja w Krakowie, 31-120 Kraków, al. Mickiewicza 21, reprezentowanym przez:
Kancelerza - mgr Tomasza Szansera;
zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....
.....
.....
zwaną w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”.

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Księcia Józefa, o powierzchni 2,9961 ha oznaczonej jako działka Nr 64/1 obr. 15 Krowodrza, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KR1P/00345140/8.
2. Przedmiotem dzierżawy jest 30 m² działki nr 64/1, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej.
3. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy wolny jest od zobowiązań Uniwersytetu i nie obciążony prawami osób trzecich.
4. Dzierżawca potwierdza, że przedmiot dzierżawy jest w stanie przydatnym do użytku, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
5. Lokalizację przedmiotu dzierżawy określa Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
6. Wydanie przedmiotu dzierżawy następuje z dniem zawarcia niniejszej umowy, na podstawie protokołu przekazania, określającego aktualny stan przedmiotu dzierżawy, podpisanego przez obie Strony, stanowiącego Załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy opisany w § 1 ust. 2 Dzierżawca wykorzysta na ustawienie stoiska handlowego,
2. Dzierżawca na własny koszt ustawi zabudowę stoiska handlowego, w którym będzie prowadzona działalność opisana w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Projekt zabudowy stoiska handlowego, zaakceptowany przez Wydierżawiającego, stanowi Załącznik Nr 3 do niniejszej umowy.
4. Przedmiotu dzierżawy nie można zabudowywać budynkami i budowlami trwale związanymi z gruntem.
5. Dzierżawca wykona wszystkie prace zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy sztuki budowlanej oraz zgodnie z przepisami BHP.

6. Dzierżawca na własny koszt uzyska wszelkie wymagane zezwolenia administracyjne na prowadzenie stoiska handlowego..... na wydzierżawianym terenie oraz poniesie naliczone z tego tytułu opłaty.

§ 3

1. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca nie może poddzierżawić ani oddać w bezpłatne używanie przedmiotu dzierżawy w całości lub jego części osobom trzecim, bez zgody Wydierżawiającego, wyrażonej na piśmie.
3. Dzierżawca nie może przenieść praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią bez zgody Wydierżawiającego, wyrażonej na piśmie.
4. Dzierżawca nie może prowadzić w przedmiocie dzierżawy działalności naruszającej porządek prawny i społeczny, godzącej w dobre imię Uniwersytetu Rolniczego.
5. Dzierżawca oświadcza, że posiada odpowiednie uprawnienia i zezwolenie na prowadzenie działalności o której mowa w § 2 ust.1.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do dbania o estetyczny wygląd stoiska handlowego i czystość w jego otoczeniu.
7. Stoisko handlowe i jego wyposażenie stanowi własność Dzierżawcy.
8. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w przedmiocie dzierżawy.
9. Dzierżawca ma możliwość ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przed kradzieżą, pożarem, a także innymi zdarzeniami losowymi.
10. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie i mieniu powstałe w związku z użytkowaniem przez niego przedmiotu dzierżawy.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat i wchodzi w życie z mocą obowiązywania od dnia zawarcia.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawy w wysokości zł (słownie zł: 00/100) netto, wynikający z sumy:
 - a) stawka czynszu netto wynosi zł/m-c;
 - b) podatek od nieruchomości (grunt) 1,03 zł/1m²/rok, co przy powierzchni 30,00 m² daje kwotę 2,58 zł/mc.
2. Czynsz netto, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zostanie powiększony o podatek VAT w ustawowej wysokości. Podatek VAT ulega automatycznej, ustawowej zmianie o kwotę wzrostu lub obniżenia podatku VAT.
3. Dzierżawca zobowiązany jest także do zapłaty podatków oraz innych obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy niezwłocznie po powstaniu obowiązku ich płacenia przez Wydierżawiającego.

4. Strony umowy uzgadniają, że kwota czynszu zawierająca podatek od nieruchomości ulega automatycznie zmianie o kwotę wzrostu lub obniżenia podatku od nieruchomości wynikającą ze zmiany tej stawki.
5. Stawka czynszu dzierżawy, o której mowa w ust. 1 lit. a podlegać będzie waloryzacji raz w roku na dzień 1 stycznia każdego roku. Czynsz waloryzowany będzie średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi 1 stycznia 2024 r. W przypadku gdyby powyższy wskaźnik przestał być obliczany lub publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem najbardziej zbliżonym lub publikowanym w jego miejsce.
6. Czynsz dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Dzierżawca będzie płacił miesięcznie z góry, w terminie 21 dni od daty wystawienia przez Wydierżawiającego prawidłowej faktury VAT na konto Nr **Alior Bank S.A. 86 2490 0005 0000 4530 1756 3779**, przy czym Wydierżawiający zobowiązuje się przesłać fakturę VAT w ciągu pięciu dni od daty jej wystawienia. W przypadku nie wysłania przez Wydierżawiającego faktury VAT w powyższym terminie, termin płatności ulega przesunięciu o ilość dni opóźnienia.
7. Zmiana kwoty czynszu, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu wynikająca ze zmiany stawek podatkowych lub waloryzacji, o której mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu nie wymagają aneksu do umowy. Wydierżawiający jest jednak zobowiązany powiadomić Dzierżawcę na piśmie o nowej wysokości czynszu.
8. W przypadku nieterminowej zapłaty przez Dzierżawcę należności, Dzierżawca zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienie, o których mowa w art. 4 pkt 3 lit. b) ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 935, ze zm.).
9. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie i wysyłanie faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do odbioru.
10. W przypadku przekroczenia powierzchni 30 m², będącej przedmiotem dzierżawy, bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej aneksem zwiększającym przedmiot dzierżawy, Dzierżawca będzie obciążony odszkodowaniem z tytułu bezumownego zajęcia dodatkowej powierzchni w wysokości dwukrotności czynszu obowiązującego w bieżącym miesiącu obowiązywania umowy, wyliczonej dla 1m² powierzchni lub 1/30 tak wyliczonego odszkodowania za każdy dzień.

§ 6

1. Wniesione przez Dzierżawcę wadium w kwocie 1.500,00 zł, stanowi kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego przysługujących mu względem Dzierżawcy związanych z realizacją umowy.
2. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w wysokości nominalnej w ciągu 14 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy i zwrócenia przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie niebudzącym zastrzeżeń Wydierżawiającego.

§ 7

1. Strony umowy uzgadniają, że umowa może być rozwiązana przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:
 - a) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu o którym mowa w § 5 ust. 1, odszkodowania, o którym mowa w § 5 ust. 10 należnego za okres dwóch okresów rozliczeniowych, przy czym Wydierżawiający uprzedzi Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty wszystkich zaległych należności z zastrzeżeniem, iż w razie jego przekroczenia umowa ulega rozwiązaniu,
 - b) Dzierżawca wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z umową,
 - c) Dzierżawca podnajmie lub odda w bezpłatne używanie przedmiot dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej bez zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:
 - a) Wydierżawiający lub osoba działająca w jego imieniu uniemożliwia lub utrudnia korzystanie z przedmiotu dzierżawy zgodnie z niniejszą umową,
 - b) Wydierżawiający rażąco naruszy postanowienia niniejszej umowy.
3. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.
4. Oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia lub rozwiązania bez wypowiedzenia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Po zakończeniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do demontażu stoiska handlowego i przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.
6. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony.
7. W przypadku gdyby Dzierżawca po zakończeniu dzierżawy nie przywrócił przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego, w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający ma prawo do wykonania tego obowiązku na koszt Dzierżawcy.
8. Jeżeli Dzierżawca po rozwiązaniu lub zakończeniu umowy nie opuści przedmiotu dzierżawy, będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania w wysokości dwukrotności czynszu obowiązującego w ostatnim dniu umowy za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy lub 1/30 za każdy dzień.

§ 8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:
 - a) dla Wydierżawiającego: Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie, al. Mickiewicza 21, 31-120 Kraków,
 - b) dla Dzierżawcy:
3. W przypadku zmiany danych podanych w ust. 2 niniejszego paragrafu Strona, której dotyczy ta zmiana, zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić o powyższym drugą Stronę w formie pisemnej. Zmiana taka nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Strony uzgadniają,

iż w przypadku niepodjęcia korespondencji, będą uznawane za prawidłowo doręczone faktury oraz wszelka korespondencja wysłana na adres wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu lub w późniejszym pisemnym powiadomieniu, a oświadczenia w nich zawarte za złożone w terminie 14 dni od daty nadania.

4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikłe z postanowień niniejszej umowy rozstrzygnie Sąd, właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
6. Wszelkie opłaty z tytułu zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z których dwa otrzymuje Wydierżawiający, a jeden Dzierżawca.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: