

**Umowa dzierżawy nr...../ARS/...../UM/2024**

zawarta w dniu ..... 2024 roku w Płocku na podstawie ustnego przetargu nieograniczonego na dzierżawę części działki o numerze ewidencyjnym 999/8 w Płocku przy ul. Nabrzeże Stanisława Górnickiego (obręb 8) z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną lub rekreacyjną, pomiędzy:

**Gminą - Miasto Płock** zwaną dalej **Wydzierżawiającym**, reprezentowaną na podstawie pełnomocnictwa nr 28/2021 z dnia 10.02.2021 r. do umowy na administrowanie i zarządzanie nr 17/WZN-II/Z/1364/2019 przez **Agencję Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o. o. z siedzibą w Płocku przy Placu Stary Rynek 5 lok 6 A** NIP 774-23-88; REGON: 610993612; KRS nr 0000044769; Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy 32.991.500,00 zł – reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – Jacka Kozińskiego  
Wiceprezesa Zarządu – Dariusza Jakubowskiego

a

..... zamieszkałym .....  
przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą  
..... NIP: ..... Regon: .....  
Pesel:.....  
przy czym dla celów korespondencyjnych podaje adres:

.....  
zwanym/zwaną dalej **Dzierżawcą**,  
o następującej treści:

**§ 1**

Przedmiotem umowy jest wydzierżawienie nieruchomości gruntowej oznaczonej jako część działki o nr ewid. **999/8**, położonej w Płocku przy **ul. Nabrzeże Stanisława Górnickiego (Obr. 8)** o pow. **2144 m<sup>2</sup>** – z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną lub rekreacyjną, zgodnie z koncepcją zagospodarowania (załącznik nr 1) oraz z załącznikiem mapowym do umowy (załącznik nr 2).

**§ 2**

Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2030 r.

**§ 3**

1. Za dzierżawę nieruchomości gruntowej Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości: ..... zł (słownie:

..... 00/100) **miesięcznie plus podatek VAT, (wg stawki ...../ m<sup>2</sup>/ miesiąc x 2144)** płatny przez Dzierżawcę po wystawieniu faktury VAT przez Wydział Podatków i Księgowości Referat Rozliczeń Podatku VAT Urzędu Miasta Płocka, w terminie 21 dni od dnia wystawienia faktury.

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 naliczono według stawki wylicytowanej w przetargu ustnym nieograniczonym na dzierżawę ww. nieruchomości przeprowadzonym w dniu .....

3. Wysokość czynszu będzie waloryzowana średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim, zgodnie z komunikatem Prezesa GUS, o ile spadek lub wzrost wskaźnika będzie skutkował zmianą jej wysokości o więcej niż 50 zł. Waloryzacja opłaty będzie następowała począwszy od stycznia każdego roku, w którym ogłoszono komunikat Prezesa GUS skutkujący zmianą wysokości czynszu. Waloryzacja dokonywana w sposób opisany powyżej - nie wymaga powiadomienia.

4. Zapłata czynszu dzierżawnego nastąpi na rachunek bankowy Wydzierżawiającego o numerze 69 1020 1592 0000 2402 0273 2097.

5. Zmiana numeru rachunku bankowego Wydzierżawiającego nie wymaga aneksu do umowy.

6. Za datę zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.

7. W razie nieterminowej zapłaty Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu odsetki w wysokości ustawowej.

#### **§ 4**

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu przedmiot dzierżawy. Z tytułu mogących się ujawnić nieścisłości w podanych rozmiarach lub wad, Dzierżawca nie będzie mógł zgłaszać żadnych roszczeń do Wydierżawiającego, ani też nie ma prawa dokonywania żadnych potrąceń.
2. Zmiana numerów ewidencyjnych działek będących przedmiotem dzierżawy związana z ich podziałem, jak również inne zmiany będące następstwem zbycia nieruchomości lub innych zdarzeń o podobnym w skutkach charakterze, nie wymagają zmiany umowy w formie aneksu - wystarczające jest pisemne powiadomienie Dzierżawcy.
3. Wydanie i odbiór nieruchomości Dzierżawcy zostanie udokumentowane protokołem przekazania.

#### **Prawa i obowiązki stron w trakcie trwania umowy**

#### **§ 5**

1. Dzierżawca zobowiązany jest użytkować przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem tj. na działalność gastronomiczną lub rekreacyjną, a w szczególności wykonać ustalenia zawarte w koncepcji zagospodarowania (załącznik nr 1) w terminie do dnia 30 czerwca 2025 roku.
2. W czasie obowiązywania umowy Dzierżawca ma prawo do dokonywania nakładów na przedmiocie dzierżawy, o ile są zgodne z wymaganiami Wydierżawiającego w zakresie estetyki przedsięwzięcia i nie mają wpływu na wysokość czynszu.
3. Dzierżawca nie ma prawa do żądania zwrotu nakładów dokonanych na przedmiocie dzierżawy, jednak aż do czasu wydania przedmiotu umowy Wydierżawiającemu ma prawo do wykonania robót budowlanych w celu odzyskania dokonanych nakładów.
4. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy, w tym wszelkie podatki, opłaty, inne daniny i świadczenia wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
5. W przypadku, gdy w czasie obowiązywania umowy zajdzie konieczność dokonania wycinki drzew, Dzierżawca ma obowiązek zakupić od Wydierżawiającego drewno pozyskane w ten sposób i wywieźć je. Drewno to staje się jego własnością po przeprowadzeniu obmiarów w terenie przez uprawnionego przedstawiciela Wydierżawiającego. Na podstawie obmiaru zostanie sporządzony protokół z obmiaru, który stanowi podstawę do wystawienia przez Wydierżawiającego faktury VAT za zakup drewna na kwotę netto zgodną z wartością drewna określoną na podstawie aktualnego cennika Nadleśnictwa Płock z doliczeniem obowiązującej stawki podatku VAT. Powyższe zapisy nie zwalniają Dzierżawcy z obowiązku uzyskania zgód lub pozwoleń wymaganych przepisami prawa i nie są równoznaczne z wyrażeniem zgody przez Wydierżawiającego na dokonanie wycinki drzew lub krzewów znajdujących się na przedmiocie dzierżawy.
6. Dzierżawca w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy jest zarządcą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.
7. Dzierżawca ma obowiązek umożliwienia Wydierżawiającemu dokonywania kontroli w zakresie niezbędnym dla określenia czy Dzierżawca w sposób należyty wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
8. Dzierżawca ma obowiązek zgłosić Wydierżawiającemu zamiar wykonania oraz wykonanie czynności określonych w ust. 2. jak również przedstawić wszelkie informacje lub dokumenty niezbędne do dokonania oceny zgodności realizowanego przedsięwzięcia z warunkami umowy.
9. Dzierżawca używając przedmiotu umowy zobowiązany jest przestrzegać przepisów prawa, w tym aktów prawa miejscowego.
10. W przypadku konieczności użycia przedmiotu dzierżawy z przeznaczeniem na budowę, przebudowę, remont, konserwację - w tym bieżącej eksploatacji, usunięcia awarii i tym podobne dotyczące liniowych instalacji podziemnych i nadziemnych oraz innych urządzeń służących w szczególności do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić ww. teren w celu wykonania powyższych prac, bez prawa żądania odszkodowania.
11. Dzierżawca winien utrzymać przedmiot dzierżawy w dobrym stanie, a w szczególności zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości na przedmiocie dzierżawy.



12. Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawiać, podnajmować lub oddawać do bezpłatnego używania w całości lub części przedmiotu dzierżawy osobom trzecim bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego, ani przelewać jakichkolwiek praw z umowy niniejszej pływających.

### **Zakończenie umowy**

#### **§ 6**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do uporządkowania przedmiotu dzierżawy (z uwzględnieniem możliwości pozostawienia części składowych nieruchomości powstałych w wyniku realizacji przez Dzierżawcę praw określonych w § 5 ust. 2 - o ile wydzierżawiający wyrazi na to zgodę) i wydania go Wyzdierżawiającemu.
2. Wydanie, o którym mowa w ust.1 winno nastąpić w ciągu 7 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy. Czynność wydania zostanie udokumentowana protokołem odbioru. Nie później niż 3 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązany jest zgłosić Wyzdierżawiającemu gotowość do sporządzenia protokołu odbioru przedmiotu dzierżawy.
3. Na zabezpieczenie roszczeń o zwrot po wygaśnięciu umowy, Dzierżawca przekaże Wyzdierżawiającemu w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c., co do obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy.
4. Przed doręczeniem tego aktu Dzierżawca ma obowiązek uzgodnić z Wyzdierżawiającym treść projektu ww. aktu. Za opóźnienie w doręczeniu powyższego oświadczenia Wyzdierżawiający uprawniony jest naliczyć karę umowną w kwocie 100 złotych za każdy dzień opóźnienia.
5. W przypadku upływu terminu, o którym mowa w ust. 2 Wyzdierżawiającemu przysługiwać będzie prawo naliczenia kary umownej z tytułu nieterminowego wydania przedmiotu dzierżawy w wysokości 5% miesięcznego czynszu dzierżawnego netto określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki.
6. Kara umowna z tytułu nieterminowego wydania przedmiotu dzierżawy będzie naliczana począwszy od 8 dnia po dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, do czasu podpisania protokołu odbioru przedmiotu dzierżawy.
7. W przypadku niewykonania zobowiązania, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się pokryć koszty wykonania zastępczego, a ponadto zapłaci Wyzdierżawiającemu karę umowną w wysokości 500,00 zł.
8. W przypadku, gdy kary umowne nie pokryją całości poniesionej szkody, Wyzdierżawiający ma prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

### **Przypadki rozwiązania umowy przed upływem terminu wygaśnięcia**

#### **§ 7**

1. Wyzdierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) zwłoki Dzierżawcy z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne miesiące, po wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego, co najmniej 14 dniowego terminu na uiszczenie zaległego czynszu;
  - b) nie dostarczenia w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt.4 k.p.c. zgodnie z § 6 ust. 3;
  - c) w razie uchybienia przez Dzierżawcę któremukolwiek z warunków niniejszej umowy, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do zaprzestania naruszeń.
2. W przypadku konieczności użycia nieruchomości na realizację inwestycji lub prowadzenia robót budowlanych przez Gminę-Miasto Płock, Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia poinformowania Dzierżawcy o tym fakcie na piśmie, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów.
3. W przypadku przeznaczenia przedmiotu umowy do zbycia umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie przed upływem terminu, za 1 - miesięcznym okresem wypowiedzenia liczonym od dnia poinformowania Dzierżawcy o tym fakcie na piśmie, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów.



**Postanowienia końcowe**  
**§ 8**

I. Informujemy, że:

1. Administratorami danych osobowych, w rozumieniu art. 4 pkt. 7 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej „RODO”), osób reprezentujących strony oraz osób wykonujących umowę w imieniu stron, przetwarzanych w związku z podpisaniem i realizacją niniejszej umowy są:
    - a) Gmina - Miasto Płock, pl. Stary Rynek 1, 09-400 Płock,
    - b) .....
    - .....
    - .....Każda ze Stron jest odrębnym administratorem danych.
  2. Kontakt z inspektorem ochrony danych:
    - a) dla Gminy - Miasto Płock – iod@plock.eu,
    - b) dla .....
  3. Dane osobowe przetwarzane będą w celach związanych z zawarciem i realizacją umowy, jej obsługą, jak też w związku z wypełnieniem obowiązków prawnych ciążyących na Stronach niniejszej umowy.
  4. Odbiorcami danych osobowych będą podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa oraz podmioty świadczące usługi na rzecz Stron.
  5. Dane osobowe przechowywane będą przez okres 10 lat licząc od końca roku zakończenia umowy.
  6. Każdy ma prawo do:
    - a) dostępu do swoich danych osobowych oraz otrzymania ich kopii,
    - b) sprostowania (poprawiania ) swoich danych,
    - c) ograniczenia przetwarzania w przypadku kwestionowania prawidłowości danych osobowych,
    - d) usunięcia danych po ustaniu celu, dla realizacji którego były przetwarzane;
  7. Każdy ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
  8. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne dla zawarcia i realizacji umowy.
- II. Każda ze Stron umowy zapozna z treścią powyższej klauzuli osoby, które w imieniu Strony będą realizowały niniejszą umowę.

**§ 9**

Wszelkie powiadomienia związane z niniejszą umową, do składania których zobowiązany jest Dzierżawca należy dokonywać pisemnie lub na adres e-mail ars@ars.plock.pl.

**§ 10**

W zakresie nieuregulowanym umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U.2024 r. poz. 1061 z późn. zm) oraz Zarządzenia Nr 4190/2023 z dnia 19 kwietnia 2023 r. w sprawie wprowadzenia „Zasad rozpatrywania wniosków o rozdyponowanie nieruchomości gminnych oraz ustalania czynszu i opłat za ich udostępnianie” ze zmianami.

**§11**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 12**

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

Two handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom left of the page. The first signature is a cursive name, and the second is a stylized, looped signature.

### § 13

Ewentualne spory powstałe w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy Strony będą starały się rozstrzygać polubownie. W przypadku braku porozumienia spór zostanie poddany pod rozstrzygnięcie właściwego ze względu na siedzibę Wydierżawiającego sądu powszechnego.

### § 14

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 2 egzemplarze dla Wydierżawiającego, 1 egzemplarz dla Dzierżawcy.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

**RADCA PRAWNY**  
*Majzner*  
mgr Katarzyna Majzner  
WA/P/09

**BYFaktor**  
Właściciel i zarządca nieruchomościami Gminy  
*Petecki*  
Wojciech Petecki

Skala 1:1 000

**DYREKTOR**  
Urząd Miejski w Mierzochocicach Gminy  
**Wojciech Petecki**



50 m