

UMOWA DZIERŻAWY RUD-...../2008

Zawarta w dniu r. pomiędzy miastem stołecznym Warszawa zwanym dalej "Wydierżawiającym", reprezentowanym przez: Ewę Wilecką, działającą w oparciu o pełnomocnictwo Nr 1963/2006 z dnia 05.05.2006 r. udzielenie przez Przewodniczącą m.st. Warszawy a zam. Warszawa, ul. legitymującym się dowodem osobistym nr PESEL zwanym w dalszym ciągu umowy „Dzierżawcą“

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt zabudowany o powierzchni 714 m², stanowiący własność m.st. Warszawy, położony w Warszawie w Dzielnicy Targówek, przy ulicy oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer 17 z obrętu zwany dalej „Nieruchomością“.
2. Nieuchomość zostaje wydierżawiona z przeznaczeniem na cele mieszkalniowe.
3. Strony umowy stwierdzają, że nieruchomości, o której mowa w ust. 1 znajduje się w posiadaniu Dzierżawcy.

§ 2

1. Okres dzierżawy ustala się na 3 lata od dnia do dnia
2. W razie chęci dalszej dzierżawy Dzierżawca powinien złożyć Wydierżawiającemu pisemny wniosek na trzy miesiące przed datą zakończenia umowy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Wznesienie jakichkolwiek obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowił podstawy do domagania się przedłużenia umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczną stawkę czynszu dzierżawnego w kwocie netto 92,92 zł (słownie złotych: dziewięćdziesiąt dwa 92/100), co odpowiada stawce netto 0,13 zł 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 113,24 zł (słownie złotych: sto trzydzieści dwa 113/100), w tym VAT 20,42 zł (słownie złotych: dwadzieścia cztery 24/100).
2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry, przelewem na konto Urzędu Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy nr: 84 1030 1508 0000 0005 5002 9006 - Bank Handlowy S.A. w Warszawie, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.
3. Pieniężną opłatę należy uiścić w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
4. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
5. Za korzystanie z nieruchomości, o której mowa w § 1, ust. 1 w okresie od dnia 01.03.1999 r. do dnia 28.02.2009 r. ustala się wynagrodzenie w wysokości 10822,44 zł + VAT w wysokości 22% tj. 2380,94 zł, razem 13203,38 zł (słownie złotych: trzynaście tysięcy dwieście trzy 12/100). Powyższą opłatę należy uiścić w terminie 30 dni od daty

podpisania niniejszej umowy na konto Urzędu Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy nr: 84 1030 1508 0000 0005 5002 9006 - Bank Handlowy S.A. w Warszawie lub w kasie Urzędu Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy. W razie nie dokonania opłaty w wyznaczonym terminie, będą pobierane odsetki ustawowe za zwłokę.

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający będzie upoważniony do naliczenia odsetek ustawowych.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z § 5 stanowi będzie podstawą 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.
4. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec m. st. Warszawy.

§ 5

1. Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, zgodnie z publikowanym przez Prezesa GUS współczynnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w porównaniu z poprzednim rokiem, w tym w szczególności w odniesieniu do stawki czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie jedносторонniego pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego.
2. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.

§ 6

1. Wydierżawiający może dzierżawę rozwiązać w trybie natychmiastowym – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadkach wymienionych w umowie (§ 4 ust. 2), a także wynikających z przepisów kodeksu cywilnego.
2. Umowa może być rozwiązana za trzymiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, w przypadku naruszenia postanowień § 7, 8 i 10 w przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie niezgodnych roszczeń obejmujących wydanie nieruchomości, a także w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego i regulującymi ustroj m. st. Warszawy.

§ 7

Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.

§ 8

- Dzierżawca zobowiązany jest do:
- 1) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością,
 - 2) zawiązaania umów dotyczących wywozu śmieci, dostawy energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania celu umowy z właściwymi jednostkami,
 - 3) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
 - 4) korzystania z nieruchomości zgodnie z celem wynikającym z umowy,

- 5) utrzymania w należytym stanie budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym
- 6) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskanie zgody na ich likwidację w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880), wszelkie opłaty wynikające z tego tytułu ponosi Dzierżawca.
- 7) uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym.

§ 9

1. Wydierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przylegających przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca w/w prac.
3. Dzierżawcy nie przysługują z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1, od Wydierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowania.

§ 10

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

§ 11

1. Wydierżawiający 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 powstała z jego winy.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności ze strony wszystkich służb m. st. Warszawy.

§ 12

Wydierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości.

§ 13

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, Wydierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich kosztami na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany napodnie w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy.
3. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 2 Wydierżawiającemu przysługiwac będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości 200% - w stosunku miesięcznym

- minimalnej stawki dzierżawnej dla działalności będącej celem umowy, do dnia faktycznego wydania nieruchomości (ekamiji). Odszkodowanie naliczone będzie od dnia wygaśnięcia umowy.

§ 14

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową: Wydierżawiający – Delegatka Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Targówek, ul Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa; Dzierżawca – Pan Ryszard Krawczyk, zam. 03-798 Warszawa, ul. Zmudzka 4.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wrzniętej na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub wysłana pocztą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 15

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami § 5.

§ 16

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.

§ 17

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

Dzierżawca: Wydierżawiający: