

załącznik  
do zarządzenia nr 1373/2010  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia 10 CZERWCA 2010R.

SA-05.72234-10-.../10

## WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

zawarta w Krakowie w dniu ..... pomiędzy **Gminą Miejską Kraków** z siedzibą w Krakowie, Plac Wszystkich Świętych 3-4, reprezentowaną przez:

Jacka Majchrowskiego – Prezydenta Miasta Krakowa,  
zwaną w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....P  
rowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ....., nr ewid..... / działającym na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS ....., NIP: ....., REGON: ....., reprezentowanym przez:

.....  
zwanym w treści umowy „**Dzierżawcą**”.

### § 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Krakowie przy ul. Rakowickiej, stanowiąca działkę nr 542/19 obr. 6-Śródmieście, objęta księgą wieczystą KR1P/00200357/4 o powierzchni 1184 m<sup>2</sup>**, zwana w dalszej treści umowy „**przedmiotem dzierżawy**”.
2. Granice przedmiotu dzierżawy określa załącznik do niniejszej umowy, stanowiący jej integralną część.

### § 2.

1. Wydzierżawiający oddaje przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przyjmuje go w dzierżawę.
2. Dzierżawca przeznaczy w całości przedmiot dzierżawy na targowisko i jako jego administrator będzie odpowiadał za prawidłowe funkcjonowanie targowiska z uwzględnieniem następujących warunków:
  - a) co najmniej 60% powierzchni handlowej targowiska przeznaczone będzie pod prowadzenie sprzedaży podlegającej opłacie targowej,
  - b) co najwyżej 10% powierzchni handlowej targowiska może zostać zabudowane budynkami.
3. Dzierżawca zobowiązuje się urządzić na przedmiocie dzierżawy targowisko na własny koszt i własne ryzyko – bez prawa żądania zwrotu kosztów od Wydzierżawiającego.

### § 3.

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, z mocą obowiązującą od dnia 1 października 2010 r.

### § 4.

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ustalonej w wyniku przeprowadzonego przetargu, tj.: ..... zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni przedmiotu dzierżawy, powiększony o 22% VAT.

**Miesięczny czynsz dzierżawny wynosi:**

czynsz netto - ..... zł

22% VAT - ..... zł

**czynsz brutto - ..... zł**

(słownie: ..... zł)

Czynsz dzierżawny płatny jest z góry na rachunek Urzędu Miasta Krakowa Wydział Podatków i Opłat, al. Powstania Warszawskiego 10 nr **64 1240 4722 1111 0000 4849 0184** w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

Strony zgodnie ustalają, że za termin zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

2. Za opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego Dzierżawca zapłaci odsetki ustawowe bez odrębnego wezwania.
3. Strony ustalają, że stawka czynszu dzierżawnego na rok następny będzie waloryzowana corocznie w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony przez Prezesa GUS.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do 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 na podstawie odrębnej umowy.
2. Dzierżawca jest uprawniony do określenia i poboru opłat za urządzenia i usługi związane z funkcjonowaniem targowiska, w wysokości podanej do wiadomości Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać podatki i inne opłaty związane z przedmiotem dzierżawy oraz ponosić koszty jego ubezpieczenia.

§ 6.

1. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy do uzgodnienia z Wydzierżawiającym zakresu i terminu wykonania zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, z uwzględnieniem warunków określonych w § 2 ust. 2, a także do uzgodnienia warunków amortyzacji nakładów.
2. Ustawienie lub budowa jakichkolwiek obiektów handlowych, gastronomicznych, reklamowych itp. wymaga każdorazowo zgody Wydzierżawiającego.
3. Wszelkie działania inwestycyjne na przedmiocie dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz prawa budowlanego.  
Wszelkie obiekty stanowiące samowolę budowlaną zostaną usunięte z targowiska w trybie natychmiastowym na koszt dzierżawcy targowiska.
4. Wszelkich inwestycji na przedmiocie dzierżawy Dzierżawca dokonuje na własny koszt. Wielkość poniesionych nakładów nie ma wpływu na wysokość ustalonego lub waloryzowanego czynszu.
5. Dzierżawcy przysługuje prawo zwrotu niezamortyzowanych nakładów poniesionych na środki trwałe związane z gruntem i wchodzące w infrastrukturę techniczną targowiska, określonych przez Wydzierżawiającego, w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn niezawinionych przez Dzierżawcę, z wyjątkiem sytuacji opisanych w § 11 ust. 3.

§ 7.

Z chwilą przystąpienia do realizacji inwestycji celu publicznego pn.: „Północna linia tramwajowa Rakowice – Mistrzejowice” nastąpi:

- a) zmiana powierzchni dzierżawy – rozwiązanie umowy w zakresie części przedmiotu dzierżawy niezbędnego dla realizacji ww. inwestycji oraz zmiana sposobu zagospodarowania pozostałej części przedmiotu dzierżawy (z zachowaniem warunków opisanych w § 2 ust. 2) lub
- b) likwidacja całego targowiska – rozwiązanie umowy dzierżawy.

#### § 8.

Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania targowiska jak również terenu wokół placu w należyтым porządku, poprzez:

- a) zapewnienie stałego wywozu nieczystości,
- b) zorganizowanie należytej informacji dla użytkowników i klientów,
- c) konserwację majątku trwałego,
- d) przestrzeganie przepisów sanitarnych i porządkowych na targowisku,
- e) realizacji i przestrzegania zaleceń właściwych Wydziałów i Biur Urzędu Miasta Krakowa, jednostek miejskich, właściwego organu nadzoru budowlanego, Straży Pożarnej, Sanepidu, Państwowej Inspekcji Handlowej.

#### § 9.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - a) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki,
  - b) prowadzenia działalności na przedmiocie dzierżawy zgodnie z regulaminem targowiska „Przy Pętli Rakowickiej” przyjętym uchwałą Rady Miasta Krakowa,
2. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
3. Zabrania się parkowania samochodów w sposób zakłócający ruch na targowisku lub w jego najbliższym otoczeniu.
4. W okresie 2 tygodni poprzedzających dzień Wszystkich Świętych dopuszcza się możliwość rozszerzenia targowiska, pod sprzedaż artykułów tradycyjnie związanych z tym świętem – po uzyskaniu zgody i uzgodnieniu warunków z zarządcą terenu.
5. Wydierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy w zakresie przestrzegania warunków umowy dzierżawy oraz regulaminu targowiska.

#### § 10.

1. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca może oddać przedmiot dzierżawy w poddzierżawę pod obiekty handlowe wybudowane zgodnie z pozwoleniem na budowę, których lokalizacja na przedmiocie dzierżawy została uzgodniona z Dzierżawcą i z Wydierżawiającym, zgodnie z koncepcją zagospodarowania targowiska, pod warunkiem, że:
  - 1) umowa poddzierżawy zostanie zawarta z właścicielem obiektu budowlanego,
  - 2) przedmiot poddzierżawy stanowić będzie część targowiska ograniczona powierzchnią obiektu budowlanego,
  - 3) okres trwania poddzierżawy ograniczony będzie okresem obowiązywania niniejszej umowy,
  - 4) w umowach poddzierżawy znajdują się następujące zapisy:
    - a) prawa wynikające z umowy poddzierżawy nie mogą być zbyte lub przeniesione na inne osoby lub podmioty. Zbyte obiektu jest jednoznaczne z rozwiązaniem umowy poddzierżawy,
    - b) po zakończeniu umowy poddzierżawy, Poddzierżawca zobowiązany jest

- w terminie 14 dni zwrócić przedmiot poddzierżawy i usunąć z niego wszelkie obiekty budowlane i ruchomości. W przypadku zaniechania tego obowiązku Dzierżawca ma prawo na koszt Poddzierżawcy usunąć rzeczony obiekty budowlane i ruchomości. Obiekt może pozostać na danym miejscu jedynie w przypadku gdy przejdzie na własność prowadzącego targowisko lub gdy właściciel obiektu uzyska wcześniej imienną zgodę na poddzierżawę,
- c) w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy, automatycznie wygasa umowa poddzierżawy, a Poddzierżawca nie ma prawa dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od Wydierżawiającego,
  - d) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania targowiska obiekt budowlany może zostać zmodernizowany, przesunięty lub usunięty z targowiska, wszystko na koszt Poddzierżawcy,
  - e) Poddzierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia w związku z budową „Północnej linii tramwajowej Rakowice-Mistrzejowice” lub z powodu zmiany planowanego przeznaczenia przedmiotu poddzierżawy (w zakresie części przedmiotu poddzierżawy niezbędnego dla realizacji inwestycji pn.: „Północna linia tramwajowa Rakowice – Mistrzejowice” lub całego przedmiotu poddzierżawy).
  - f) Poddzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zakazu przejazdu samochodem dostawczym do targowiska ciągiem pieszo-jezdnym od strony al. Beliny-Prażmowskiego.
3. Potwierdzeniem wyrażenia zgody na poddzierżawę terenu targowiska będzie złożenie przez Wydierżawiającego kontrasygnaty na umowie poddzierżawy.

#### § 11.

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na urządzenie targowiska, w przypadku:
  - a) prowadzenia przez Dzierżawcę targowiska w sposób sprzeczny z umową i niezaprzeczenia tej działalności w terminie dwóch tygodni pomimo upomnienia,
  - b) zalegania z płatnością czynszu dzierżawnego w terminach i wysokości określonej w umowie co najmniej za dwa pełne okresy płatności, z zastosowaniem art. 703 Kodeksu cywilnego,
  - c) 3-krotnego stwierdzenia w danym roku podatkowym braku powszechności lub prawidłowości poboru opłaty targowej w ponad 50% skontrolowanych stoisk handlowych na targowisku,
  - d) 3-krotnego stwierdzenia w roku podatkowym nieprawidłowości w rozliczaniu poboru opłaty targowej lub w terminowości odprowadzenia do budżetu Gminy należnej opłaty w roku podatkowym,
  - e) samowolnej poddzierżawy terenu lub wybudowania kubaturowych obiektów handlowych bez pozwolenia na budowę,
  - f) niezrealizowania warunków umowy dzierżawy określonych w § 2 ust. 2, § 6 ust. 1 i 2 oraz niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w § 12 ust. 1.
2. Niniejsza umowa może zostać wypowiedziana w każdym czasie, przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na urządzenie targowiska, w związku z budową „Północnej linii tramwajowej Rakowice-Mistrzejowice” lub z powodu zmiany planowanego przeznaczenia przedmiotu dzierżawy (w zakresie części przedmiotu dzierżawy niezbędnego dla realizacji inwestycji pn.: „Północna linia tramwajowa Rakowice – Mistrzejowice” lub całego przedmiotu dzierżawy).

4. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie wskutek zgodnych oświadczeń woli stron o jej rozwiązaniu.

§ 12.

1. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia z przedmiotu dzierżawy wszelkich obiektów i ruchomości oraz do wydania przedmiotu dzierżawy w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie w stanie niepogorszonym i uporządkowanym oraz wolnym od praw osób trzecich, z uwzględnieniem normalnego zużycia zgodnego z niniejszą umową.  
W tym zakresie Dzierżawca zobowiązuje się złożyć w ciągu 30 dni od daty podpisania umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji w zakresie obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
2. Potwierdzeniem przekazania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, określonym w ust. 1, będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
3. W przypadku nie dokonania protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy w wyznaczonym terminie Wydierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy przy zastosowaniu dziesięciokrotnej stawki umownej, określonej w § 4 ust. 1 za okres od zakończenia umowy dzierżawy oraz prawo do usunięcia obiektów i ruchomości na koszt Dzierżawcy.

§ 13.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15.

Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi w całości Dzierżawca.

§ 16.

Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 17.

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach – trzy egzemplarze dla Wydierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....

.....