SA-05.6845.47.2020.DB1

UMOWA DZIERŻAWY
PLACU TARGOWEGO „KWIACIARKI KRAKOWSKIE"

09 PAŹ. 2020

zawarta w dniu ..... w Krakowie, pomiędzy **Gminą Miejską Kraków** z siedzibą w Krakowie (31-004), pl. Wszystkich Świętych 3-4, NIP: 676 101 37 17, REGON: 351554353, reprezentowaną przez Tomasza Popiołka – Dyrektora Wydziału Spraw Administracyjnych, działającego na podstawie Pełnomocnictwa Nr 49/2011 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2011 r., zwaną w dalszej treści **Wydzierżawiającym**
a
„Kwiaciarki Krakowskie Kazimiera Rogozińska, Teresa Surówka i Wspólnicy" Spółka Jawna z siedzibą w Krakowie przy ul. Dzielskiego 4/40 31-465 Kraków wykonującą działalność na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr **KRS** 0000145036, NIP: 945 200 87 66, REGON: 356681369,
reprezentowaną przez Kazimierę Rogozińską (PESEL: 45073101768), zwaną w dalszej treści **Dzierżawcą.**

§ 1

1. **Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** w dzierżawę nieruchomość stanowiącą własność Gminy Miejskiej Kraków, położoną w Rynku Głównym w Krakowie, stanowiącą część działki nr 580/4 obręb 1 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętą księgą wieczystą KR1P/00450630/9, o powierzchni 168 m^2 z przeznaczeniem na prowadzenie targowiska „Kwiaciarki Krakowskie" składającego się z 7 stoisk handlowych o powierzchni 24 m^2 każde z zachowaniem odległości 3 m od krawędzi płyty na styku z jezdnią.
2. Sposób rozmieszczenia stoisk, o których mowa w ust. 1 określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

Umowa zostaje zawarta z dniem podpisania z mocą obowiązującą **od 1 października 2020 r. do 30 września 2025 r.**

§ 3

1. Na targowisku „Kwiaciarki Krakowskie" dopuszcza się sprzedaż kwiatów ciętych, sztucznych, doniczkowych oraz naturalnych i sztucznych dodatków kwiaciarskich wraz z ich detalowaniem i konfekcjonowaniem a także sprzedaż okolicznościowych i tradycyjnych elementów dekoracyjnych (np. palmy, rózgi, stroiki, suche kwiatki itp.).
2. **Dzierżawcy** nie wolno bez zgody **Wydzierżawiającego** poddzierżawić przedmiotu dzierżawy lub jego części.
3. **Dzierżawca** jest odpowiedzialny za utrzymanie czystości w trakcie działalności i nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem targowiska.

§ 4

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest płacić **Wydzierżawiającemu** miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości: **9,54 zł za 1 m^2** powierzchni, powiększony o 23% podatku VAT.

Miesięczny czynsz dzierżawny wynosi:

czynsz netto za 168 m^2	**1 602,72 zł**
23%VAT	**368,63 zł**
czynsz brutto	**1 971,35 zł**

(słownie: tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt jeden złotych 35/100).

Czynsz dzierżawny płatny jest z góry na rachunek Urzędu Miasta Krakowa Wydział Podatków i Opłat, al. Powstania Warszawskiego 10 lub na konto nr: **39 1020 2892 2270 5021 6938 5408** – do 20 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.

2. Strony zgodnie ustalają, że za termin zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego **Wydzierżawiającego**.
3. W razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu dzierżawnego, niezależnie od skutków przewidzianych w § 9 ust. 1 lit. a) umowy, **Dzierżawca** zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia – bez odrębnego wezwania.
4. Niezależnie od odsetek, o których mowa w ust. 3 **Dzierżawca** zobowiązuje się do zapłaty rekompensaty w wysokości ustalonej zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych – bez odrębnego wezwania.
5. Strony ustalają, że:
   1) waloryzacja stawek czynszu dzierżawnego będzie dokonywana raz w roku - 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,
   2) w przypadku ustalenia przez uprawniony organ Gminy innych zasad waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego niż opisane w ust. 5 pkt 1), waloryzacja stawek czynszu dzierżawnego będzie dokonywana zgodnie z tymi zasadami, na co **Dzierżawca** wyraża zgodę,
   3) zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 5 pkt 1), nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga zawarcia stosownego aneksu. **Wydzierżawiający** zobowiązany jest jedynie do pisemnego powiadomienia **Dzierżawcy** o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania,
   4) powiadomienie, o którym mowa w ust. 5 pkt 3) nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług. Należny podatek VAT **Dzierżawca** jest zobowiązany uiszczać w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej ustawy o podatku od towarów i usług.
6. **Dzierżawca** zobowiązuje się do powszechnego poboru opłaty targowej na targowisku (w wysokości i na zasadach określonych w obowiązującej uchwale Rady Miasta Krakowa) w przypadku, gdy będzie on inkasentem tej opłaty.
7. **Dzierżawca** ponosi podatki i inne opłaty związane z dzierżawą nieruchomości.

§ 5

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1) prowadzenia działalności na targowisku zgodnie z regulaminem targowiska,

2) zachowania formy i wyglądu stoisk (w zakresie rodzajów, ilości gabarytów poszczególnych elementów) zgodnie z dokumentacją projektową, zaakceptowaną przez Wydzierżawiającego, z zastrzeżeniem sytuacji o której mowa w § 6 umowy.
3) prowadzenia bieżących remontów i utrzymania estetycznego wyglądu stoisk,
4) oznaczenia stoisk tabliczką informacyjną umieszczoną w widocznym miejscu zawierającą czytelne oznaczenie przedsiębiorcy i zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności,
5) zachowania czystości i porządku w miejscu prowadzenia działalności i po jej zakończeniu,
6) każdorazowego przedłożenia **Wydzierżawiającemu** do kontrasygnaty imiennych umów poddzierżawy zawartych wyłącznie ze wspólnikami Spółki. **Dzierżawca** zobowiązuje się do przedłożenia **Wydzierżawiającemu** celem kontrasygnaty imiennych umów poddzierżawy zawartych ze wspólnikami Spółki – **w terminie do 30 listopada 2020 r.,**
7) nie przenoszenia praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie, za wyjątkiem przypadków określonych w pkt 6.
Działalność gospodarcza wykonywana na terenie targowiska „Kwiaciarki Krakowskie" przez następcę prawnego wspólnika Spółki może być prowadzona tylko po uzyskaniu zgody **Wydzierżawiającego,**
8) nie zmieniania lokalizacji oraz nie zwiększania powierzchni zarówno całego targowiska jak i poszczególnych stoisk, w stosunku do określonych w § 1, bez zgody **Wydzierżawiającego,**
9) przestrzegania obowiązującego prawa, w szczególności przepisów sanitarnych, porządkowych, p/pożarowych,
10) usunięcia na swój koszt uszkodzenia nawierzchni pod stoiskami handlowymi oraz poniesienia kosztów naprawienia wszelkich szkód spowodowanych działalnością,
11) umieszczenia nazwy sponsora wyłącznie na lambrekinach parasoli (bez reklamy wyrobów),
12) usunięcia stoisk, w razie zaistnienia stanu wyższej konieczności po otrzymaniu pisemnego wezwania od **Wydzierżawiającego,**
13) przeniesienia swojej działalności na miejsce wskazane przez **Wydzierżawiającego** w przypadku remontu płyty Rynku lub w razie zaistnienia innej konieczności.

§ 6

1. W czasie trwania umowy dzierżawy, **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo zobowiązania **Dzierżawcy** do zmiany formy i wyglądu stoisk (w tym wymiany poszyć parasoli) zgodnie z wytycznymi Plastyka Miasta.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do przedłożenia **Wydzierżawiającemu** zaopiniowaną przez Plastyka Miasta dokumentację projektową zmienionej formy i wyglądu stoisk (w tym poszycia parasoli), celem zaakceptowania.
3. Termin realizacji zobowiązań, o których mowa w ust. 1 i 2 będzie każdorazowo między Stronami uzgodniony chyba, że wynika z przyczyn i okoliczności niezależnych od woli stron. W sytuacji braku w/w uzgodnienia, zobowiązania o których mowa w ust. 1 i 2 zostaną określone przez **Wydzierżawiającego** w formie pisemnego wezwania z podaniem daty ich realizacji.
4. Nie wywiązanie się z terminu wskazanego w wezwaniu, o którym mowa w ust. 3 może stanowić podstawę do naliczenia z tego tytułu kary w wysokości 2% miesięcznego czynszu dzierżawnego netto powiększonego o należny podatek od towarów i usług VAT, wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego, za każdy dzień opóźnienia.

5. Naliczanie, o którym mowa w ust. 4 nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga zawarcia aneksu. **Wydzierżawiający** zobowiązany jest jedynie do pisemnego powiadomienia **Dzierżawcy**, ze wskazaniem wysokości i terminu jej uiszczenia.
6. **Dzierżawca** dokonuje inwestycji na własny koszt. Wielkość poniesionych nakładów nie ma wpływu na wysokość ustalonego lub waloryzowanego czynszu.
7. W razie rozwiązania niniejszej umowy przez **Wydzierżawiającego** z przyczyn określonych w § 8, **Dzierżawcy** nie służy prawo zwrotu nakładów poniesionych na zagospodarowanie placu targowego.

§ 7

1. **Wydzierżawiający** ma prawo do przeprowadzenia kontroli w zakresie wypełnienia przez **Dzierżawcę** warunków umowy, o których mowa w § 5 - bez obowiązku powiadomienia **Dzierżawcy** o jej terminie. Do kontroli upoważnieni są w imieniu Miasta: pracownicy Wydziału Spraw Administracyjnych UMK, funkcjonariusze Straży Miejskiej Miasta Krakowa oraz inne podmioty – na mocy odrębnych przepisów (każdy w zakresie posiadanych kompetencji).
2. Z kontroli sporządza się protokół, a ustalenia i zalecenia zawarte w protokole są wiążące dla **Dzierżawcy** chociażby ten nie był obecny podczas kontroli lub powiadomiony nie brał w niej udziału.
3. Nie zastosowanie się przez **Dzierżawcę** do zaleceń pokontrolnych w przypadku, gdy z przeprowadzonej kontroli będzie wynikało, że **Dzierżawca** nie przestrzega warunków umowy i nie stosuje się do zaleceń pokontrolnych, zostanie wezwany w celu złożenia wyjaśnień (ustnych lub pisemnych). Niezastosowanie się przez **Dzierżawcę** do zaleceń pokontrolnych w terminie określonym przez **Wydzierżawiającego** może stanowić 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.
4. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy z przyczyn określonych w § 8, **Dzierżawca** zobowiązany jest do usunięcia na swój koszt z miejsca określonego w § 1 ust. 1 wszelkich ruchomości stanowiących jego własność i wydania przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez **Wydzierżawiającego** w stanie uporządkowanym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku niewydania nieruchomości w terminie i na warunkach określonych przez **Wydzierżawiającego**, **Dzierżawca** zobowiązuje się do zapłaty na rzecz **Wydzierżawiającego** należności za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 20% miesięcznej stawki określonej w § 4 ust. 1 za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowych objętych umową, na co **Dzierżawca** wyraża zgodę. Nieprzestrzeganie warunków umownych stanowić będzie podstawę do odmowy zawarcia kolejnej umowy.

§ 8

1. **Wydzierżawiającemu** służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadkach określonych przepisami kodeksu cywilnego oraz w sytuacji:
   a) opóźnienia z zapłatą czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
   b) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody **Wydzierżawiającego,**

c) umieszczenia reklam: wyrobów alkoholowych, tytoniowych, prezentujących treści pornograficzne, obrażające uczucia religijne mieszkańców i turystów lub znieważającej przedmioty czci religijnej,
d) nie zastosowania się do zaleceń pokontrolnych w terminie określonym przez **Wydzierżawiającego** pomimo dwukrotnego wezwania.

2. Naliczenie przez **Wydzierżawiającego** kary umownej, o której mowa w § 7 ust. 3 nie niweczy prawa **Wydzierżawiającego** do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych w ust. 1.

§ 9

1. Korespondencja związana z wykonywaniem umowy doręczana będzie Stronom pod adres:

Wydzierżawiający: Urząd Miasta Krakowa, Wydział Spraw Administracyjnych, al. Powstania Warszawskiego 10, 31-541 Kraków

Dzierżawca: „Kwiaciarki Krakowskie Kazimiera Rogozińska, Teresa Surówka i Wspólnicy" Spółka Jawna ul. Dzielskiego 4/40, 31-465 Kraków

Oświadczenie lub inne pismo przesłane listem poleconym na ww. adres za zwrotnym potwierdzeniem odbioru i nieodebrane przez adresata, Strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.

2. Korespondencja związana z bieżącym funkcjonowaniem targowiska może być przesyłana Stronom na adres poczty elektronicznej:

Wydzierżawiający: sa.umk@um.krakow.pl
Dzierżawca: faktor@upcpoczta.pl, prkmonika@gmail.com

Korespondencję przesłaną na ww. adres Strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczoną.

3. Zmiana adresów określonych w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga zawarcia stosownego aneksu. Strony są natomiast zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie tych adresów. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia Stronie, do której jest zaadresowane. Pismo powiadamiające o zmianie adresu stanowić będzie integralną część umowy dzierżawy.
4. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 i 2uznaje się za prawidłowo i skutecznie doręczone.

§ 10

Zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej – pod rygorem nieważności.

§ 11

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

§ 12

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosić będzie **Dzierżawca.**

§ 13

Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Strony polubownie, a w przypadku braku rozstrzygnięcia polubownego, przez sąd powszechny właściwy dla siedziby **Wydzierżawiającego**.

§ 14

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach – 1 egzemplarz dla **Dzierżawcy,** 3 egzemplarze dla **Wydzierżawiającego.**

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DYREKTOR WYDZIAŁU
Tomasz Popiołek

DZIERŻAWCA:

Kazimiera Rogozińska

KWIACIARNI KRAKOWSKIE
Kazimiera Rogozińska, Teresa Surówka
i Wspólnicy Spółka Jawna
31-316 Kraków, ul. Pużaka 6/3
NIP 9452008766 REGON 356681369