

UMOWA DZIERŻAWY NR ...../2021

zawarta w dniu ..... r. w Urzędzie Miasta Podkowa Leśna, przy ul. Akacjowej 39/41 w Podkowie Leśnej pomiędzy:

**Miastem Podkowa Leśna**, NIP: 529-180-92-80, REGON 013269338, reprezentowanym przez:  
**Artura Tusińskiego** – Burmistrza Miasta Podkowa Leśna

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

....., z siedzibą w .....,  
wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd .....,  
.... Wydział Gospodarczy pod nr .....,  
NIP: ....., REGON ....., reprezentowaną przez:

.....

/

..... prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą  
....., z siedzibą w ....., ul.....,  
NIP:....., REGON: .....

zwaną dalej **Dzierżawcą**

każda z osobna zwana **Stronami** a łącznie **Stroną**

zgodnie postanawiają zawrzeć niniejszą umowę (dalej **Umowa**) na poniższych warunkach:

**§ 1. Przedmiot Dzierżawy**

1. Przedmiotem dzierżawy jest grunt o powierzchni 500 m<sup>2</sup>, szczegółowo oznaczony w załączniku nr 1 do Umowy (dalej **Przedmiot Dzierżawy**), która stanowi część nieruchomości opisanej jako działka o numerze ewidencyjnym 1/1, obręb 0004-4, położonej przy ul. Brwinowskiej 30 w Mieście Podkowa Leśna, pow. grodziski, woj. Mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim prowadzi księgę wieczysta o nr KW: WA1G/00028252/1.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że:
  - 1) przysługuje mu tytuł prawny do Przedmiotu Dzierżawy,
  - 2) wydzierżawienie Przedmiotu Dzierżawy nie narusza jakichkolwiek praw przysługujących osobom trzecim,
  - 3) Przedmiot Dzierżawy nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie go przez Dzierżawcę.
3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż układ urbanistyczny, zabudowa i zieleń Miasta Podkowa Leśna wpisane są do rejestru zabytków (nr rejestru 1194 A) na podstawie decyzji z 22 października 1981 r.

## § 2. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy i zgoda na usytuowania obiektu usługowego

1. Wyzierżawiający wyda Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do dnia ..... i zezwala na posadowienie na nim obiektu z przeznaczeniem go na świadczenie usług gastronomicznych, niezwiązanego trwale z gruntem oraz wykonania dojazdów, dojazdów i niezbędnej infrastruktury podziemnej, z zastrzeżeniem zapisów § 4 ust. 3 i po uprzednim uzyskaniu przez Dzierżawcę wszelkich wymaganych prawem pozwoleń i dokonaniu uzgodnień z odpowiednimi organami, na własny koszt i ryzyko. Zgoda na lokalizację opisanego obiektu zostaje wydana na okres trwania Umowy i kończy się z chwilą jej rozwiązania.
2. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do Umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, iż znany jest mu stan Przedmiotu Dzierżawy i nie zgłasza względem niego żadnych zastrzeżeń.
4. Wszelkie nakłady dokonywane przez Dzierżawcę na Przedmiot Dzierżawy mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
5. Wysokość nakładów poczynionych na Przedmiocie Dzierżawy przez Dzierżawcę, nie ma wpływu na wysokość ustalonego i pobieranego przez Wyzierżawiającego czynszu dzierżawnego, jak również nie stanowi podstawy do zgłaszania jakichkolwiek innych roszczeń po wygaśnięciu Umowy.

## § 3. Czas obowiązywania Umowy

1. Umowa zawarta zostaje na czas określony od dnia ..... r. do dnia ..... r.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy, oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego, o treści zgodnej z załącznikiem nr 3.

## § 4. Urządzenie Przedmiotu Dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązany jest:
  - a) posadowić na Przedmiocie Dzierżawy obiekt opisany w § 2 ust. 1 w terminie nie później niż do dnia 31.03.2022 r.
  - b) poinformować Wyzierżawiającego na piśmie, z 7 dniowym okresem wyprzedzenia o terminie rozpoczęcia i czasie trwania planowanych prac związanych z posadowieniem i wykończeniem, na Przedmiocie Dzierżawy, obiektu opisanego w § 2 ust. 1.
  - c) **rozpocząć świadczenie usług gastronomicznych nie później niż do 31.05.2022 r.**
  - d) posiadać wszelkie wymagane prawem dokumenty, uzgodnienia, pozwolenia itd. zezwalające mu na posadowienie na Przedmiocie Dzierżawy obiektu opisanego w § 2 ust. 1.
  - e) do bieżącego uprzątnięcia powstałych odpadów oraz do ich utylizacji zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, przez cały okres obowiązywania Umowy, na koszt własny,
  - f) ponosić, na koszt własny, wszelkie nakłady na Przedmiot Dzierżawy,
  - g) uiszczać terminowo czynsz dzierżawny oraz wszelkie inne opłaty związane z Przedmiotem Dzierżawy m.in. za wywóz odpadów, dostawę wody i odbiór nieczystości ciekłych, dostawę prądu,
  - h) wykorzystywać Przedmiot Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - i) przestrzegać przepisów prawa m.in. przepisów bhp, ppoż. i ochrony środowiska,
  - j) dbać o porządek na gruncie stanowiącym Przedmiot Dzierżawy i w jego bezpośrednim otoczeniu,

- k) uiszczać podatki i inne ciężary związane z Przedmiotem Dzierżawy oraz ponosić koszty jego ubezpieczenia,
  - l) do usunięcia z Przedmiotu Dzierżawy wszelkich urządzeń i obiektów kubaturowych zarówno trwale jak i nietrwale związanych z gruntem oraz rzeczy ruchomych po rozwiązaniu Umowy i wydania Przedmiotu Dzierżawy w terminie określonym w § 6 ust.5 w stanie uporządkowanym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, chyba, że strony postanowią inaczej.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności na Przedmiocie Dzierżawy jak i na całej Nieruchomości a także na nieruchomościach z nią graniczących.
  3. Projekt zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy wymaga uprzedniej akceptacji przez Wydierżawiającego.

## § 5. Czynsz dzierżawny

1. Miesięczny czynsz dzierżawny za Przedmiot Dzierżawy wynosi ..... **PLN** (słownie: ..... złotych) netto i powiększony zostanie o należny, w dniu wystawienia faktury, podatek VAT (stanowiący 23 % na dzień podpisania Umowy).
2. Strony zgodnie postanawiają, że pierwszy czynsz dzierżawny uiszczony zostanie **począwszy od 01.02.2022 r.**, w związku z nakładami, jakie Dzierżawca musi poczynić na Przedmiocie Dzierżawy w celu rozpoczęcia świadczenia usług gastronomicznych, w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. c. W przypadku gdy Dzierżawca nie rozpocznie świadczenia usług gastronomicznych do dnia określonego w § 4 ust. 1 pkt. c, zobowiązany będzie do uiszczenia połowy sumy czynszu dzierżawnego za okres od dnia podpisania umowy do dnia 31.01.2021 r., w terminie 14 dni od dnia upływu terminu określonego w § 4 ust. 1 lit. c.
3. Czynsz dzierżawny płatny jest z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, na konto bankowe Miasta Podkowa Leśna nr 43 1240 5918 1111 0000 4909 0851.
4. Za datę dokonania zapłaty Strony przyjmują datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
5. Wydierżawiający uprawniony jest do waloryzacji stawki czynszu dzierżawnego nie częściej niż raz w roku, w oparciu o aktualny dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
6. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, nie stanowi zmiany warunków Umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.
7. Wydierżawiający zobowiązany jest jedynie do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania. Pismo powiadamiające o nowej wysokości czynszu stanowić będzie integralną część jednolitego tekstu umowy dzierżawy.
8. Zwaloryzowany czynsz obowiązuje od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika. W przypadku gdyby powyższy wskaźnik przestał być obliczany lub publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem publikowanym w jego miejsce.
9. Dzierżawca zastrzega sobie prawo rozliczenia płatności wynikających z umowy za pośrednictwem metody podzielnej płatności (split payment) przewidzianego w przepisach ustawy o podatku od towarów i usług i uregulowaniach wewnętrznych Wydierżawiającego.
10. Wydierżawiający oświadcza, że rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze: 43 1240 5918 1111 0000 4909 0851, właściwy dla płatności z tytułu realizacji Umowy: a) jest rachunkiem umożliwiającym płatność w ramach mechanizmu podzielonej płatności, o którym mowa powyżej,

- b) jest rachunkiem znajdującym się w elektronicznym wykazie podmiotów prowadzonym od 1 września 2019 r. przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w ustawie o podatku od towarów i usług.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do zbiórki, wywozu i utylizacji odpadów powstałych podczas wykonywania prac związanych z posadowieniem obiektu jaki w związku z prowadzoną działalnością, we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
  11. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć umowę na dostawę energii elektrycznej oraz dostawę wody i odbiór ścieków.
  12. Dzierżawca zobowiązany jest ponosić i regularnie uiszczać koszty opłat za dostawę wody i odbiór nieczystości płynnych (wg stawek obowiązujących na terenie Miasta Podkowa Leśna), na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wydierżawiającego i w terminach na nich wskazanych.
  13. Dzierżawca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur VAT drogą elektroniczną na wskazany adres e-mail: .....

## **§ 6. Rozwiązanie Umowy**

1. Umowa może zostać wypowiedziana na piśmie przez każdą ze stron w każdym czasie, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, Wydierżawiający może Umowę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia po uprzednim pisemnym udzieleniu Dzierżawcy dodatkowego, trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
3. Wydierżawiający ma prawo do natychmiastowego wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku gdy:
  - a) Dzierżawca podnajmie, poddzierżawi, odda w bezpłatne użytkowanie lub pod innym tytułem prawnym Przedmiot Dzierżaw lub jego części podmiotowi trzeciemu, bez wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego;
  - b) Dzierżawca używa Przedmiot Dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem i postanowieniami Umowy.
4. Strony zgodnie postanawiają, że Umowa ulega rozwiązaniu w przypadku nie wypełnienia przez Dzierżawcę zobowiązania w terminie określonym w § 4 ust. 1 pkt c Umowy z przyczyn zależnych od Dzierżawcy.
5. Po rozwiązaniu Umowy, Dzierżawca ma obowiązek protokolarnego zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w terminie 60 dni i przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy, na koszt własny, do stanu jaki istniał w dniu wydania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy chyba, że Strony postanowią inaczej
6. W przypadku nie wykonania zobowiązania wydania Przedmiotu Dzierżawy w terminie określonym w ust. 5 niniejszego paragrafu, Dzierżawca uiszczać będzie opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, w wysokości dwukrotności stawki obowiązującego miesięcznego czynszu, określonego w § 5 ust. 1, płatnej w terminie 7 dni od wystawienia faktury VAT za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy.
7. W przypadku wydania Przedmiotu Dzierżawy bez doprowadzenia go do stanu jaki istniał w dniu wydania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy, Wydierżawiający ma prawo do zlecenia podmiotowi trzeciemu, przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do tego stanu, na koszt Dzierżawcy, chyba, że Strony postanowią odmiennie.
8. W związku z rozwiązaniem Umowy z jakichkolwiek przyczyn, Wydierżawiający nie ponosi żadnych kosztów związanych z wybudowaniem czy usunięciem obiektu wskazanego w § 2 ani też

z przywróceniem Przedmiotu Umowy do stanu pierwotnego. Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia wszelkich roszczeń odszkodowawczych od Wydierżawiającego jak również zrzeka się prawa dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu wszelkich nakładów poczynionych na Przedmiocie Dzierżawy, w tym nakładów koniecznych i użytecznych.

## § 7. Postanowienia dodatkowe

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom na adresy wskazane w komparycji Umowy. Oświadczenie lub inne pismo przesłane listem poleconym i nie odebrane przez adresata, Strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim powoduje, że pismo wysłane pod adres podany wcześniej uznaje się za prawidłowo doręczone.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Przeniesienie praw lub obowiązków wynikających z Umowy, na rzecz osoby trzeciej, wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem nieważności.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa dla każdej ze Stron.
6. W przypadku powstania sporu na tle stosowania Umowy, sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporu będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
7. W przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży Nieruchomości, Wydierżawiający zobowiązany jest do poinformowania Dzierżawcy o przewidywanym terminie sprzedaży Nieruchomości na co najmniej 3 miesiące przed przewidywanym terminem sprzedaży.

## § 8. Klauzula informacyjna RODO

W związku z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich informacji (RODO) oraz uchylecia dyrektywy 95/46/WE, informujemy, że:

- Administratorem danych osobowych jest **Urząd Miasta Podkowa Leśna reprezentowany przez Burmistrza Miasta Podkowa Leśna Akacja 39/41, 05 807 Podkowa Leśna, 22 75 92 100**, email: [urzadmiaasta@podkowalesna.pl](mailto:urzadmiaasta@podkowalesna.pl)
- Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych (art. 37 ust 1 lit a RODO), z którym można się kontaktować pisemnie, za pomocą poczty tradycyjnej na adres: Akacja 39/41, 05 807 Podkowa Leśna lub email: [iod@podkowalesna.pl](mailto:iod@podkowalesna.pl)
- Państwa dane osobowe są przetwarzane na podstawie obowiązujących przepisów prawa art. 6 pkt 1 lit. b lit c RODO (Ogólne Rozporządzenie o ochronie danych) w celu realizacji zadań określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.), związanych z zawarciem i realizacją umowy dzierżawy.
- Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak stanowi warunek zawarcia umowy. W przypadku braku podania danych zawarcie umowy dzierżawy nie będzie możliwe. Podanie Państwa danych będzie służyło zawarciu umowy, jej realizacji, korespondencji oraz archiwizacji dokumentacji.
- Przetwarzane dane mogą być udostępniane organom nadzorczym zgodnie z przepisami prawa oraz podmiotom wykonującym zadania publiczne lub podmiotom działającym na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa i innym podmiotom, które na podstawie stosownych umów podpisanych z Miastem Podkowa Leśna współpracują lub przetwarzają dane dla których Administratorem jest Burmistrz Miasta

Podkowa Leśna (jednostki realizujące zadania związane informatyzacją, obsługa prawną pocztową bądź kurierską, bankową itp) a także odbiorcą państwa danych mogą być kancelarie notarialne, które sporządzały akt notarialny ewentualnie podmioty związane z realizacją roszczeń. Ponadto dane osobowe mogą być ujawnione w Biuletynie Informacji Publicznej.

- Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. nr 14 poz. 67 z dnia 18.01.2011r z późn. zm.) oraz spełnienie obowiązków wynikających z Ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz w zakresie wynikającym z Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.).

- Państwa dane osobowe są przetwarzane ręcznie oraz automatycznie w celu spełnienia obowiązków wynikających z przepisów prawa, jak również w celach statystycznych i archiwalnych.

- Dane nie są przekazywane poza obszar EOG chyba, że wymaga tego prawo. Państwa dane nie będą służyły do zautomatyzowanego podejmowania decyzji i nie będą profilowane. Będą przetwarzane w systemach informatycznych i w formie tradycyjnej.

- Mają Państwo prawo do:

- Dostępu do danych (art. 15 RODO) w tym prawo do uzyskania kopii tych danych;

- Sprostowania/poprawienia swoich danych (art. 16 RODO) (poprawiania) danych osobowych – w przypadku gdy dane są nieprawidłowe lub niekompletne;

- Usunięcia danych przetwarzanych bezpodstawnie (art. 17 RODO) (tzw. prawo do bycia zapomnianym), w przypadku gdy:

- dane nie są już niezbędne do celów, dla których były zebrane lub w inny sposób przetwarzane,
- osoba, której dane dotyczą, wniosła sprzeciw wobec przetwarzania danych osobowych,
- osoba, której dane dotyczą wycofała zgodę na przetwarzanie danych osobowych, która jest podstawą przetwarzania danych i nie ma innej podstawy prawnej przetwarzania danych,
- dane osobowe przetwarzane są niezgodnie z prawem,
- dane osobowe muszą być usunięte w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisów prawa;

- Ograniczenie przetwarzania danych (art. 18 RODO) w przypadku, gdy:

- Przeniesienia danych (art. 20 RODO)

- przetwarzanie danych odbywa się na podstawie umowy zawartej z osobą, której dane dotyczą lub na podstawie zgody wyrażonej przez tą osobę,

- przetwarzanie odbywa się w sposób zautomatyzowany;

- Wniesienia skargi do organu nadzorczego (art. 77 RODO). W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Mieście Podkowa Leśna przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych. W Polsce jest nim Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

- Prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych (art 21 RODO)– w przypadku gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki:

- zaistnieją przyczyny związane z Pani/Pana szczególną sytuacją, w przypadku przetwarzania danych na podstawie zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej przez Administratora,

- przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora lub przez stronę trzecią, z wyjątkiem sytuacji, w których nadrzędny charakter wobec tych interesów mają interesy lub podstawowe prawa i wolności osoby, której dane dotyczą, wymagające ochrony danych osobowych, w szczególności gdy osoba, której dane dotyczą jest dzieckiem.

Administrator dokłada wszelkich starań, aby zapewnić wszelkie środki fizycznej, technicznej i organizacyjnej ochrony danych osobowych przed ich przypadkowym czy umyślnym zniszczeniem, przypadkową utratą, zmianą, nieuprawnionym ujawnieniem, wykorzystaniem czy dostępem, zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami.

---

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

---

**DZIERŻAWCA**

Załączniki:

1. Oznaczenie graficzne gruntu
2. Protokół zdawczo-odbiorczy
3. Treść oświadczenia