

UMOWA DZIERŻAWY nr

zawarta w dniu 2025 r. w Tychach pomiędzy:

Gminą Miasta Tychy z siedzibą przy al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy, numer NIP: 646-00-13-450, reprezentowaną przez:

mgr Agnieszka Lyszczok – Dyrektor Tyskiego Zakładu Usług Komunalnych w Tychach, z siedzibą przy ul. Budowlanych 43, 43-100 Tychy, REGON: 278348986, zwaną w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**,

a

.....

.....

zwanym dalej w treści umowy **Dzierżawcą**,

łącznie zwanymi dalej w treści umowy jako **Strony**, o następującej treści:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wydierżawiający na podstawie niniejszej Umowy, oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków z części nieruchomości gruntowej położonej przy cmentarzu komunalnym w Tychach – Wartogłowcu, ul. Cmentarnej 19, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 3214/116, o powierzchni 84 m², księga wieczysta nr KA1T/00073571/5 Sądu Rejonowego w Tychach, jako własność Gminy Miasta Tychy, oddanej w trwały zarząd Tyskiemu Zakładowi Usług Komunalnych w Tychach, z przeznaczeniem na realizację zamierzenia budowlanego na cele handlowo – usługowe, zwaną dalej „**Przedmiotem Dzierżawy**”.
2. Przedmiot Dzierżawy znajduje się na terenie zielonym, pomiędzy biurem cmentarzy komunalnych, a domem przedpogrzebowym. Teren jest niezabudowany, nieogrodzony, niezagospodarowany, w całości pokryty płytą betonową. W pobliżu działki przebiega sieć kanalizacyjna. Teren nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do Przedmiotu Dzierżawy wyłącznie w celu dostawy towaru pojazdami o maksymalnej masie całkowitej do 3,5 tony możliwy jest po nawierzchni chodnika prowadzącego do biura cmentarzy komunalnych.

3. Dokładne położenie nieruchomości gruntowej stanowiącej Przedmiot Dzierżawy zawarty jest w **Załączniku nr 1** do umowy (mapka).
4. Dzierżawca w ramach umowy, w terminie do 10 miesięcy od dnia podpisania umowy, zobowiązuje się do postawienia na terenie Przedmiotu Dzierżawy obiektu modułowego handlowo-usługowego, jednokondygnacyjnego (zgodnie ze sposobem i projektem koncepcji stanowiącym załącznik do oferty przetargowej), w którym będzie odbywał się całoroczny handel zniczami, kwiatami i artykułami niezbędnymi do zaspokojenia potrzeb osób odwiedzających cmentarz.
5. Strony zgodnie ustalają, iż wydanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi protokolarnie w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.

§ 2

Oświadczenia Dzierżawcy

Dzierżawca oświadcza, że:

- a) stan techniczny i prawny Przedmiotu Dzierżawy jest mu znany, i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń – jako zdatny do zamierzonego przez Dzierżawcę użytku;
- b) Przedmiot Dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę na prowadzenie działalności handlowo-usługowej;
- c) Działalność prowadzona przez Dzierżawcę będzie zgodna z obowiązującymi przepisami prawa regulującymi prowadzenie takiej działalności, w tym także przepisami prawa miejscowego;
- d) nie zostało wszczęte i nie toczy się w stosunku do niego postępowanie upadłościowe bądź restrukturyzacyjne. Dzierżawca nie jest związany jakimkolwiek pozostającym w mocy układem z wierzycielem oraz nie istnieją podstawy do wszczęcia postępowania upadłościowego;
- e) Do zawarcia i wykonania umowy przez Dzierżawcę nie jest wymagana zgoda, zatwierdzenie ani upoważnienie ze strony żadnego innego organu Dzierżawcy, osoby trzeciej lub sądu.

§ 3

Przystosowanie Przedmiotu Dzierżawy

1. Wszelkie modernizacje, remonty lub adaptacje Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca wykona na własny koszt i ryzyko.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia oddzielnych umów na dostawę mediów bezpośrednio z dostawcami tych mediów.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umowy z przedsiębiorstwem zajmującym się wywozem nieczystości na obsługę Przedmiotu Dzierżawy, a koszty związane z ich wywozem będą regulowane przez Dzierżawcę we własnym zakresie.

§ 4

Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) korzystania z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem;

- b) dbałości o Przedmiot Dzierżawy;
 - c) ubezpieczenia dzierżawionej nieruchomości od wszelkich ryzyk przez okres trwania niniejszej umowy oraz dostarczania kopii każdej zawartej polisy ubezpieczenia Wydierżawiającemu na każde jego żądanie;
 - d) korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w sposób niezakłócający użytkowanie nieruchomości gruntowej opisanej w § 1 ust. 1 Umowy przez Wydierżawiającego oraz innych użytkowników;
 - e) przestrzegania przepisów BHP i ppoż. oraz przepisów porządkowych mających odpowiednie zastosowanie do nieruchomości będącej Przedmiotem Dzierżawy;
 - f) współdziałania z Wydierżawiającym w wykonywaniu umowy, w szczególności poprzez respektowanie zaleceń Wydierżawiającego odnośnie sposobów eksploatacji otoczenia Przedmiotu Dzierżawy.
2. Dzierżawca zobligowany jest do wystąpienia do Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta w Tychach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w dniu złożenia wniosku. Wszelkie koszty związane z wymogiem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy ponosi Dzierżawca.
3. Przed złożeniem wniosku do Wydziału Budownictwa Urzędu Miasta w Tychach w związku z uzyskaniem pozwolenia na budowę przez Prezydenta Miasta Tychy, Dzierżawca zobligowany jest do dostarczenia Wydierżawiającemu projektu budowlanego strefy handlowo-usługowej (dalej: „Projekt”) w celu dokonania akceptacji przez Wydierżawiającego. Przedstawiony Projekt musi być zgodny z koncepcją stanowiącą Załącznik nr 2 do umowy. Wydierżawiający zweryfikuje Projekt w terminie do 10 dni roboczych i zawiadomi Dzierżawcę w formie protokołu odbioru, że:
- a) akceptuje dany Projekt w kształcie zaproponowanym przez Dzierżawcę;
 - b) odrzuca dany Projekt w wersji zaproponowanej przez Dzierżawcę w całości ze wskazaniem przyczyn odrzucenia;
 - c) zaakceptuje dany Projekt pod warunkiem wprowadzenia określonych w protokole uwag wyznaczając termin dostarczenia poprawionego Projektu.
4. Jeśli Wydierżawiający nie udzieli Dzierżawcy żadnej odpowiedzi w terminie do 10 dni roboczych od dostarczenia mu Projektu, przedmiotowy dokument uznaje się za zaakceptowany bez zastrzeżeń.
5. Odrzucenie Projektu w całości może wynikać ze sprzeczności z wymogami określonymi w przepisach prawa, zasadami wiedzy technicznej, Umową lub pisemnymi uzgodnieniami.
6. Jeśli Wydierżawiający odrzuci Projekt w całości, Dzierżawca niezwłocznie przygotowuje nowy Projekt uwzględniając w niej zastrzeżenia zgłoszone przez Wydierżawiającego i przedstawi ją Wydierżawiającemu do ponownej akceptacji w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego.
7. Jeśli Wydierżawiający zaakceptuje Projekt pod warunkiem wprowadzenia określonych uwag zawartych w protokole, Dzierżawca wprowadzi te uwagi i przedłoży Wydierżawiającemu poprawiony Projekt do ponownej akceptacji przez Wydierżawiającego w terminie obustronnie uzgodnionym w protokole.

8. Uzasadnione stanowisko Wydzierżawiającego w zakresie odrzucenia Projektu lub jej akceptacji pod warunkiem wprowadzenia określonych uwag lub usunięcia wad jest ostateczne i wiążące dla Dzierżawcy.
9. W przypadku odrzucenia Projektu przez Wydział Budownictwa Urzędu Miasta w Tychach, Dzierżawca wykona poprawki uwzględniając w niej zastrzeżenia zgłoszone przez Wydział Budownictwa Urzędu Miasta w Tychach w terminie wskazanym przez niego.
10. Zaakceptowany przez Wydzierżawiającego Projekt według procedury określonej w niniejszym paragrafie nie zwalnia ani nie ogranicza odpowiedzialności Dzierżawcy za nienależyte wykonanie Umowy.
11. Strony ustalają, że:
 - a) każdorazowe przekazanie Projektu lub jego części zostanie potwierdzone przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę w formie dokumentowej;
 - b) oświadczenie złożone w formie dokumentowej, o której mowa w pkt a) powyżej nie może być rozumiane jako stwierdzenie prawidłowości i jakości wykonania Projektu oraz jako ograniczenie uprawnień wynikających z rękojmi za wady.
12. W celu złożenia Projektu do Wydziału Budownictwa Urzędu Miasta w Tychach Wydzierżawiający udzieli Dzierżawcy lub wskazanym przez niego osobom pełnomocnictw, jakie okażą się niezbędne do złożenia wniosku celem uzyskania pozwolenia na budowę.
13. Wykonanie strefy handlowo-usługowej wraz z niezbędnymi przyłączami leży po stronie Dzierżawcy. Wykonanie prac związanych z wybudowaniem strefy handlowo-usługowej może zostać rozpoczęte po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wszystkie koszty związane z wykonaniem dokumentacji oraz budową strefy handlowo-usługowej leżą po stronie Dzierżawcy.
14. Wybudowana strefa handlowo-usługowa musi być zgodna z projektem budowlanym.
15. Nie dopuszcza się prowadzenia działalności w okresie stawiania obiektu.
16. Dzierżawca podczas prowadzenia ewentualnych robót budowlanych zobowiązuje się do przestrzegania „Systemu zarządzania publicznymi terenami zieleni dla miasta Tychy”, wprowadzonego Zarządzeniem Nr 0050/420/19 Prezydenta Miasta Tychy z 24 grudnia 2019 r. wraz z późniejszymi zmianami oraz oświadcza, że z ww. zarządzeniem się zapoznał i że w pełni go akceptuje. Ponadto zobowiązuje się m.in. do:
 - a) odpowiedniego zabezpieczenia drzew, aby uniknąć uszkodzeń mechanicznych korzeni, pnia i korony oraz uduszenia, uszkodzeń termicznych lub zatrucia korzeni;
 - b) minimalizowania czasu przeprowadzania robót budowlanych w bezpośrednim zasięgu zieleni;
 - c) odpowiedniego zabezpieczenia systemu korzeniowego drzew, przez wyznaczenie obszaru ochronnego zapobiegającemu m.in. zagęszczeniu gleby. Obszar ochronny winien być zabezpieczony przez wyznaczoną strefę w przestrzeni za pomocą ogrodzenia o wysokości 1,8 m odsunięcie od obrysu rzutu korony drzewa winno wynosić 1,5 m.
17. Dzierżawca zobowiązuje się stosować także pozostałe zalecenia:
 - a) teren w strefie ochrony korzeni, po którym muszą poruszać się pojazdy i maszyny należy pokryć biodegradowalną geowłókniną lub warstwą kory o grubości 20 – 30 cm lub warstwą

- kory o grubości 15 cm i płytami ze sklejki, betonu, ekokratą lub matami ochronnymi. Wszelkie zabezpieczenia należy usunąć niezwłocznie po zakończeniu robót;
- b) należy stosować oszalowanie pni, chroniące drzewa przed uszkodzeniami mechanicznymi. Szalunek należy wykonać z desek o długości minimum 150 cm, ustawionych na podłożu i spiętych drutem lub opaskami, rozmieszczonymi co około 50 cm (min. 3 na pniu), pomiędzy deskami, a pniem umieszczenie materiału amortyzującego – rura PCV (peszel);
 - c) zabrania się podnoszenia i obniżania gruntu w zasięgu systemu korzeniowego;
 - d) zabrania się składowania materiałów budowlanych i poruszania się pojazdami bez wykonania odpowiednich zabezpieczeń;
 - e) nie należy wykonywać wykopów w odległości mniejszej niż 2 m, licząc od lica pnia.
18. Dzierżawca ma obowiązek zgłosić Wydzierżawiającemu zakończenie prac celem sporządzenia protokołu odbioru, który stanowić będzie rozpoczęcie prowadzenia działalności handlowo-usługowej.
19. Dzierżawca dołączy do dokumentacji oświadczenie, że prace związane z zagospodarowaniem dzierżawionej powierzchni, o której mowa w § 1 ust. 1 umowy zostały wykonane zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, normami i wytycznymi, dokumentacją projektową oraz że została wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
20. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Dzierżawy w całości lub części w podnajem, poddzierżawę lub do używania na podstawie innego tytułu prawnego osobom trzecim.
21. Z dniem wydania Przedmiotu Dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 4, Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan i bezpieczeństwo całego Przedmiotu Dzierżawy, w tym w szczególności odpowiedzialność w zakresie ppoż. i ochrony środowiska.
22. Odpowiedzialność za zgodne z normami i skuteczne zabezpieczenie przeciwpożarowe Przedmiotu Dzierżawy oraz za prowadzenie działalności zgodnie z przepisami sanitarnymi, BHP i ppoż., a także za uzyskiwanie wymaganych w tym względzie zezwoleń, przeprowadzenie szkoleń pracowników zatrudnionych do realizacji przeznaczenia umowy spoczywa na Dzierżawcy.
23. Dzierżawca – przez cały okres trwania niniejszej Umowy – zobowiązany jest wykonywać na własny koszt i ryzyko wszelkie konieczne naprawy i remonty Przedmiotu Dzierżawy oraz mienia na nim posadowionego (nakłady konieczne), w tym remonty oraz przeglądy wynikające z przepisów prawa budowlanego, niezbędne dla zachowania w stanie niepogorszonym jego substancji i zapewniające prawidłowość bieżącej eksploatacji. Dzierżawca zobowiązany jest także do dokonywania – w koniecznym zakresie i częstotliwości - wszelkich czynności niezbędnych celem utrzymywania należytego stanu sanitarnego, higienicznego i estetycznego. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać porządek na terenie Przedmiotu Dzierżawy oraz terenie bezpośrednio do niego przylegającym we własnym zakresie i na własny koszt. Obowiązek ten dotyczy w szczególności usuwania nieczystości/odpadów, odśnieżania, usuwania sopli, zabezpieczania przed śliskością (w tym również odśnieżania powierzchni dachu itp.). Dzierżawca,

- na żądanie Wydierżawiającego przedłożyć książkę budowlaną i remontów, konserwacji i przeglądów, bądź inne dokumenty potwierdzające wywiązywanie się Dzierżawcy z obowiązków.
24. Dzierżawca obowiązany jest do likwidacji wszelkich szkód powstałych w związku z używaniem Przedmiotu Dzierżawy i prowadzeniem przez niego działalności. Dzierżawca ponosi również odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez osoby trzecie, za które ponosi odpowiedzialność zgodnie z treścią przepisów Kodeksu cywilnego. Dzierżawca ma obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o powstaniu każdej szkody w Przedmiocie Dzierżawy oraz podjęcia działań umożliwiających właściwą realizację praw wynikających z umowy ubezpieczenia – pod rygorem odpowiedzialności wobec Wydierżawiającego za szkodę powstałą z tego tytułu.
25. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia nieruchomości w tym mienia posadowionego na Przedmiocie dzierżawy od ryzyka, kradzieży, ognia, wody oraz innych zdarzeń losowych.
26. Dzierżawca zobowiązuje się nie powodować niekorzystnych immisji w stosunku do nieruchomości sąsiednich.
27. Sankcje nałożone przez właściwe organy w razie naruszenia postanowień niniejszego paragrafu obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
28. Wydierżawiający może w każdym czasie przeprowadzić kontrolę Przedmiotu Dzierżawy, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej Umowy. Wydierżawiający przeprowadza kontrolę samodzielnie lub za pośrednictwem upoważnionej osoby trzeciej. Dzierżawca zobowiązuje się umożliwiać i ułatwiać jej przeprowadzenie we właściwym wymiarze.
29. W dniu zawarcia niniejszej Umowy strony postanawiają zaliczyć wpłacone przez Dzierżawcę wadium w wysokości zł na poczet kaucji, w wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego. Kaucja będzie przeznaczona na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego, jakie mogą wynikać względem Dzierżawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy. Z kwoty kaucji Wydierżawiający może potrącić należne mu wymagalne świadczenia – wynikające lub mogące wynikać z niniejszej Umowy.
30. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni po zakończeniu Umowy i zwrocie Wydierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy – pod warunkiem, iż nie będzie podstaw do jej rozliczenia. W przypadku wypłaty z kaucji w trakcie trwania Umowy, Dzierżawca uzupełni kaucję do wysokości, o której mowa w zdaniu pierwszym, w nieprzekraczalnym terminie do 14 dni od daty wypłaty.
31. Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania terenu i otwarcia strefy handlowo-usługowej dla klientów w terminie wskazanym w § 1 ust. 4. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego, że Dzierżawca nie wywiązał się terminowo z powyższego zobowiązania, Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn tkwiących po stronie Dzierżawcy.

§ 5

Obowiązki Umowy i jej rozwiązanie

1. Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas oznaczony 10 lat.

2. Po upływie czasu oznaczonego, o którym mowa wyżej umowa może ulec przedłużeniu na czas nieoznaczony, chyba że którakolwiek ze Stron złoży drugiej Stronie pisemne oświadczenie o rozwiązaniu umowy, na co najmniej 90 dni przed upływem ww. okresu. W tym ostatnim wypadku, Umowa wygasa z końcem okresu przewidzianego w ust. 1 powyżej.
3. Wyzdierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) kiedy Dzierżawca zalegać będzie z opłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności; jednocześnie Strony umowy zgodnie ustalają, że pisemne wyznaczenie Dzierżawcy dodatkowego terminu zapłaty zaległych należności nie jest wymagane;
 - b) kiedy Dzierżawca korzysta z Przedmiotu Dzierżawy niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy;
 - c) udostępnienia Przedmiotu Dzierżawy osobom trzecim, jak również przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie;
 - d) prowadzenia na dzierżawionym terenie dodatkowej działalności bez zgody Wyzdierżawiającego lub prowadzenia działalności niż wskazana w niniejszej Umowie;
 - e) kiedy Dzierżawca uniemożliwia lub utrudnia przeprowadzenie kontroli Przedmiotu Dzierżawy, o której mowa w § 4 ust. 28;
 - f) kiedy Dzierżawca nie wpłaci lub nie uzupełni kaucji, o której mowa w § 4 ust. 29;
 - g) niedostarczenia Wyzdierżawiającemu kopii polisy Przedmiotu Dzierżawy;
 - h) kiedy Dzierżawca dopuszcza się naruszenia przepisów powszechnie obowiązującego prawa w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy.
4. W przypadku przedłużenia Umowy na czas nieoznaczony na warunkach wskazanych w ust. 2 powyżej, niniejsza Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze Stron z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Wyzdierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty Wyzdierżawiającemu kary umownej w wysokości równowartości 6-miesięcznego. Kwoty stanowiące podstawę do naliczenia niniejszej kary umownej obliczone zostaną według stawek obowiązujących w dniu złożenia oświadczenia Wyzdierżawiającego o rozwiązaniu umowy.
6. W każdym przypadku Strony uprawnione są do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
7. Kara umowna płatna jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę wezwania do jej zapłaty, za które uznawana będzie także nota obciążeniowa.

§ 6

Czynsz dzierżawy i rozliczenia

1. Miesięczny czynsz dzierżawny nieruchomości gruntowej, o której mowa w § 1 ust. 1, ustala się na następujące kwoty:
 - a) za 1m² netto (słownie: zł .../100) od rozpoczęcia prowadzenia działalności handlowo-usługowej,

- b) czynsz dzierżawny na czas budowy, tj.: od do dnia rozpoczęcia działalności handlowo-usługowej, jednak w terminie nie dłuższym niż 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy, w stosunku miesięcznym wynosi 50% stawki czynszu wskazanego w lit. a), tj. netto: zł x 84m² = zł (słownie: złotych/100).
2. Miesięczna kwota czynszu, o której mowa w ust. 1, zostanie powiększona o podatek VAT w obowiązującej – w myśl powszechnie obowiązujących przepisów prawa – wysokości.
 3. Płatności na rzecz Wydierżawiającego, regulowane będą przez Dzierżawcę z góry, w terminie do 25-go dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w wystawionej fakturze. W przypadku braku otrzymania faktury od Wydierżawiającego Dzierżawca zobligowany jest zapłacić czynsz umowny w terminie wskazanym niniejszą umową.
 4. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktur VAT bez podpisu Dzierżawcy potwierdzającego odbiór faktury i/lub dostarczania skanów faktur pocztą elektroniczną na adres
 5. W przypadku zwłoki w zapłacie należności, Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia Dzierżawcy odsetek w wysokości ustawowej.
 6. Jeżeli Dzierżawca jest opóźniony w płatnościach, to Wydierżawiający ma prawo zaliczyć napływające płatności wg następującej kolejności:
 - a) odsetki, o których mowa w ust. 5;
 - b) należności główne począwszy od najdawniej wymagalnych.
 7. Wysokość czynszu dzierżawnego określona w kwocie netto podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany komunikatorem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w terminie do końca marca każdego roku. Coroczna waloryzacja nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu. Pierwsza waloryzacja nastąpi za okres od dnia zawarcia niniejszej Umowy do końca roku kalendarzowego, w którym nastąpi uruchomienie obiektu handlowo - usługowego. Kolejne podwyższenia będą następować na 31 marca każdego roku kalendarzowego dzierżawy. W przypadku zmiany stawki czynszu, Wydierżawiający prześle w formie pisemnej Dzierżawcy informację o jego nowej wysokości wraz z wyszczególnioną wysokością wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły opublikowany w Monitorze Polskim przez prezesa GUS. W przypadku zaprzestania ogłaszania ww. wskaźnika zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem, który będzie ogłoszony w jego zastępstwie.
 8. Podatki związane z mieniem posadowionym na Przedmiocie Dzierżawy obciążają Dzierżawcę, natomiast z Przedmiotem Dzierżawy – Wydierżawiającego.
 9. W przypadku zmiany wysokości stawek podatku od nieruchomości, czynsz dzierżawny ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany wysokości stawek. Zmiana nie wymaga zawarcia aneksu.

§ 7

Zwrot Przedmiotu Dzierżawy

1. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy następuje najpóźniej w ostatnim dniu trwania Umowy. Zwrotne wydanie Przedmiotu Dzierżawy w posiadanie Wydierżawiającego stwierdzone zostanie

protokołem zdawczo-odbiorczym dokumentującym stan Przedmiotu Dzierżawy w dacie przekazania.

2. W przypadku, gdy Dzierżawca – mimo rozwiązania Umowy – nadal zajmuje Przedmiot Dzierżawy lub nie opróżnił go całkowicie, Wydierżawiający ma prawo zażądać od Dzierżawcy zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości 200% wysokości czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
3. Wydierżawiającemu służy prawo zastawu na rzeczach stanowiących własność Dzierżawcy znajdujących się na terenie nieruchomości stanowiącej Przedmiot Dzierżawy na pokrycie należności z tytułu czynszu oraz szkód spowodowanych przez nieprawidłowe wykonywanie niniejszej Umowy przez Dzierżawcę – w przypadku, gdy wpłacona przez Dzierżawcę kaucja nie pokryje należności z tego tytułu.
4. Strony Umowy zgodnie postanawiają, iż Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poczynionych nakładów na wynajmowanym terenie – w tym także dokonanych nakładów koniecznych czy ulepszających. Nakłady te przypadają Wydierżawiającemu.

§ 8

Doręczenia

1. Wszelkie oświadczenia woli i inne pisma jednej ze Stron Umowy kierowane do drugiej Strony będą uważane za doręczone, jeżeli skierowane zostaną na adres podany w części wstępnej umowy lub na adres e-mailowy Dzierżawcy: oraz Wydierżawiającego:
2. Strony umowy obowiązane są niezwłocznie nawzajem informować się o wszelkich zmianach ich adresów. Zaniedbanie tego obowiązku ma ten skutek, że pismo wysłane na ostatni znany adres Strony uważane będzie za doręczone prawidłowo.
3. Odmowa przyjęcia pisma kierowanego na adres Strony zgodny z postanowieniami ust. 1 i 2 uważana będzie za skuteczne doręczenie.

§ 9

Informacja o przetwarzaniu danych

1. Wydierżawiający informuje, że wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, tel. 32 438 20 42, e-mail: iod@tzuk.tychy.pl.
2. Dzierżawca oświadcza, że został poinformowany, iż:
 - 1) Administratorem w odniesieniu do danych osobowych osób fizycznych reprezentujących Dzierżawcę oraz osób fizycznych wskazanych przez Dzierżawcę jako osoby do kontaktu i inne osoby odpowiedzialne za wykonanie umowy jest Tyski Zakład Usług Komunalnych w Tychach reprezentowany przez Dyrektora Jednostki, z siedzibą przy ul. Budowlanych 43, 43-100 Tychy;
 - 2) dane osobowe osób, o których mowa w pkt 1) będą przetwarzane przez Wydierżawiającego w celach związanych z zawarciem i realizacją umowy w oparciu o art. 6 ust.1 lit. b RODO. Dane osobowe osób, o których mowa w pkt 1) mogą być przetwarzane w związku z uzasadnionym interesem realizowanym przez Wydierżawiającego (np. ustalenie,

dochodzenie i obrona roszczeń) w oparciu art. 6 ust.1 lit. f RODO, a także w związku z koniecznością wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Wydzierżawiającym (art. 6 ust.1 lit. c RODO), w szczególności obowiązków podatkowych, takich jak prowadzenie i przechowywanie ksiąg podatkowych i odpowiednich dokumentów;

- 3) przysługuje mu prawo uzyskania dostępu do własnych danych osobowych, ich sprostowania i usunięcia, a także żądania ograniczenia przetwarzania oraz przeniesienia danych w warunkach określonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa;
 - 4) przysługuje mu prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w każdym przypadku zaistnienia podejrzenia, że przetwarzanie jego danych osobowych następuje z naruszeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
 - 5) dane osobowe osób, o których mowa w pkt 1) będą przetwarzane przez okres niezbędny do wykonania Umowy, a po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu – będą przechowywane przez okres oznaczony kategorią archiwalną wskazaną w jednolitym rzeczowym wykazie akt TZUK, który zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. z 2020 r. poz. 164) został przygotowany w porozumieniu z właściwym archiwum państwowym. Dla dokumentów wytworzonych w ramach postępowań przetargowych dot. wydzierżawienia nieruchomości gruntowej jest to okres 5 lat. Okres przechowywania liczony jest od 1 stycznia roku następnego od daty zakończenia sprawy. Po upływie okresu przechowywania dokumentacja niearchiwalna podlega, po uzyskaniu zgody właściwego archiwum państwowego, brakowaniu;
 - 6) odbiorcami przetwarzanych danych osobowych będą osoby lub podmioty świadczące asystę i wsparcie techniczne dla systemów informatycznych;
 - 7) obowiązek podania danych osobowych jest wymogiem umownym a ich podanie jest niezbędne w celach związanych z zawarciem i realizacją Umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się przekazać informację stanowiącą treść § 9 wszystkim swoim pracownikom oraz podwykonawcom, których dane osobowe zostaną przekazane Wydzierżawiającemu w celu realizacji niniejszej umowy.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawa o gospodarce nieruchomościami.
2. Wszelkie zmiany Umowy dla swojej ważności wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji postanowień tej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.
4. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną treść.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – mapka lokalizacyjna Przedmiotu Dzierżawy

Załącznik nr 2 – oferta Dzierżawcy zawierająca m.in. projekt koncepcji

Wydzierżawiający

Dzierżawca