

Załącznik nr 4 do regulaminu przeprowadzania przez Zarząd Zieleni Miejskiej we Wrocławiu przetargów pisemnych nieograniczonych na dzierżawę terenów przeznaczonych na rekreacyjno-wypoczynkowo-gastronomiczny w formie restauracji lub/i kawiarni wraz z ogródkiem gastronomicznym.

## UMOWA DZIERŻAWY nr .... /Kozanów/2024

zawarta we Wrocławiu w dniu ..... r.

pomiędzy Gminą Wrocław z siedzibą we Wrocławiu, Plac Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, NIP: 897-13-83-551, reprezentowaną przez Prezydenta Wrocławia – Jacka Sutryka, który udzielił pełnomocnictwa nr 15/I/JO/18 dnia 3 grudnia 2018 r. Jackowi Mól - Dyrektorowi Zarządu Zieleni Miejskiej we Wrocławiu, al. Śląska 1, 54-118 Wrocław, NIP: 897-16-17-948 zwaną dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a .....

- prowadzącym działalność gospodarczą .....

- wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, pod numerem:

KRS:

NIP:

REGON:

reprezentowaną przez:

.....

zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**.

### § 1

- WYDZIERŻAWIAJĄCY** oświadcza, że Gmina Wrocław jest właścicielem nieruchomości położonej we Wrocławiu, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 14/9, AM-9, obręb Kozanów, usytuowanej przy ul. Pilczyckiej, o powierzchni całkowitej 1 854 m<sup>2</sup> (B) dla której sąd rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00180406/1. Na działce znajdują się dwa budynki, w których znajdują się lokale użytkowe o pow. 204 m<sup>2</sup> i 219 m<sup>2</sup>.
- DZIERŻAWCA** oświadcza, iż zapoznał się z nieruchomością, stanem technicznym budynków i lokali i przyjmuje je go bez uwagi zastrzeżeń. **DZIERŻAWCA** oświadcza, że stan faktyczny i prawny nieruchomości są mu znane i nie wnosi żadnych roszczeń z tytułu wad fizycznych i wad prawnych nieruchomości, istniejących w dniu zawarcia niniejszej Umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości. Granice przedmiotu dzierżawy są **DZIERŻAWCY** znane.
- Wydanie przedmiotu dzierżawy **DZIERŻAWCY** przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
- DZIERŻAWCA** oświadcza, że przed zawarciem Umowy dokonał analizy rynku, w tym ocenił atrakcyjność nieruchomości, możliwość osiągnięcia przychodów odpowiednich do pokrycia kosztów swojej działalności, w tym kosztów związanych z realizacją umowy.

### § 2

- WYDZIERŻAWIAJĄCY** oddaje, a **DZIERŻAWCA** bierze w dzierżawę nieruchomość opisaną w § 1 o powierzchni 1 854 m<sup>2</sup> (B) z przeznaczeniem na cel rekreacyjno-wypoczynkowo-gastronomiczny i prowadzenie restauracji lub/i kawiarni. Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony od dnia ..... r. do ..... r.**
- Lokalizację przedstawia Załącznik graficzny nr 1 będący integralną częścią umowy.
- Koncepcja zagospodarowania stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią umowy.

RADCA PRAWNY  
Wojciech Szuster



4. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** informuje, że na podstawie niniejszej umowy **DZIERŻAWCA** może złożyć oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania ww. nieruchomością na realizację koncepcji zagospodarowania wskazanej w załączniku nr 2 do umowy, w rozumieniu przepisu art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (DZ.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.). Jednocześnie informuje, że zgoda na złożenie powyższego oświadczenia udzielona została do celów projektowych i nie upoważnia do zajęcia gruntu ww. działki w celu realizacji planowanej koncepcji zagospodarowania. Warunkiem upoważnienia do zajęcia nieruchomości jest podpisanie protokołu zdawczo odbiorczego.
5. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi Załącznik nr 3 będący integralną częścią umowy i będzie podpisany po spełnieniu postanowienia § 14 niniejszej umowy.
6. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się w terminie do ....., od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**, do wykonania na własny koszt, we własnym zakresie oraz na własne ryzyko wszelkich prac/nakładów wymienionych w Załączniku nr 2 do niniejszej umowy oraz pozostałych prac niezbędnych do przystosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzenia działalności, o której mowa w ust.1, a w szczególności zobowiązuje się wykonać nakłady w deklarowanym zakresie, tj:
  - .....
  - .....
  - .....
  - .....
  - .....oraz do uruchomienia działalności gastronomicznej w lokalu użytkowym/ lokalach użytkowych. Remont należy wykonać w terminie maksymalnie do trzech lat od momentu podpisania umowy dzierżawy.
7. Nakłady/prace w zakresie określonym w ust. 6 dokonywane są przez **DZIERŻAWCĘ** we własnym zakresie, wyłącznie na własny koszt i na własne ryzyko zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zatwierdzonymi projektami budowlanym i wykonawczym. **DZIERŻAWCA** oświadcza, że zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot jakichkolwiek kosztów związanych z pracami/nakładami określonymi w ust. 6 i że nie będzie dochodził od **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** ich zwrotu zarówno w trakcie trwania dzierżawy, jak i po jej ustaniu. Z chwilą wykonania prace/nakłady przechodzą na własność **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**. **DZIERŻAWCA** zrzeka się również wobec **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** roszczeń wynikających i/lub związanych z niemożnością wykonania prac/nakładów, o których mowa w ust. 6.
8. **DZIERŻAWCA**, przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w lokalu użytkowym/ lokalach użytkowych, we własnym zakresie, na własne ryzyko i koszt, dokona wszelkich czynności, w tym uzyska niezbędne dokumenty (w szczególności: opinie, zgody, zaświadczenia, zezwolenia, koncesje) konieczne do prowadzenia działalności określonej w ust. 1 i oraz zobowiązany jest do przedłożenia **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** kopii wszelkich uzyskanych dokumentów w wymaganym zakresie.

### § 3

1. Czynsz dzierżawny za grunt strony zgodnie ustalają w wysokości: ..... złotych netto miesięcznie + obowiązujący podatek VAT (słownie złotych: ..... plus obowiązujący podatek VAT), płatny do 20-tego każdego miesiąca na konto Zarządu Zieleni Miejskiej,  
**PKO BP S.A. nr 30 1020 5226 0000 6502 0416 5346.**
2. Czynsz za dzierżawę jest naliczany miesięcznie, w przypadku rozpoczęcia i faktycznego prowadzenia jakiejkolwiek działalności gastronomicznej na nieruchomości będącej przedmiotem umowy. W przypadku prowadzenia działalności sezonowej czynsz będzie naliczany za każdy miesiąc użytkowania nieruchomości.
3. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** dopuszcza obniżenie czynszu dzierżawnego do 50% wysokości czynszu w okresie trzech pierwszych lat od rozpoczęcia i prowadzenia działalności, o której mowa w ust.



2 pod warunkiem wykazania na podstawie faktur VAT przez **DZIERŻAWCĘ**, że wartość prac/nakładów, o których mowa w § 2 ust. 6 wyniesie co najmniej każdorazowo 70 000,00 zł brutto.

4. **DZIERŻAWCA** upoważnia **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** do wystawiania faktur VAT bez podpisu **DZIERŻAWCY**.
5. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** zastrzega sobie prawo waloryzacji czynszu w okresach nie krótszych niż półroczne o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
6. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do zapłaty odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej.
7. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu umów z wyspecjalizowanymi jednostkami:
  - 1) umowy o dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - 2) umowy o dostawę energii elektrycznej,
  - 3) umowy na dostawę ciepła (centralne ogrzewanie miejskie z węzła dostawcy zlokalizowanego w przedmiocie najmu)i ponoszenia wszelkich kosztów i opłat wynikających z tych umów. Niniejsze wydatki nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
8. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do gromadzenia odpadów komunalnych (w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach), powstałych w wyniku używania przedmiotu dzierżawy, prowadzenia w niej działalności, zgodnie z normami wynikającymi z Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Wrocławia oraz do wykonywania we własnym imieniu, na własne ryzyko i koszt wszelkich obowiązków właściciela nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 13.09.1996r. o *utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz.U. z 2023r., poz. 1469 z późn. zm.) oraz z przepisów prawa miejscowego wydanych na podstawie delegacji ustawowych zawartych w powyżej wskazanym akcie prawnym, w tym obowiązku złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi aktami prawa miejscowego.
9. **DZIERŻAWCA** po zawarciu indywidualnych umów, o których mowa w ust. 7, zobowiązany jest do przedłożenia **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** kopii tych umów w ciągu 30 dni od daty zawarcia tych umów.
10. W uzasadnionych przypadkach zasady rozliczeń mediów mogą być zmienione przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**.

#### § 4

**DZIERŻAWCA** ma prawo używania nieruchomości i pobierania z niego pożytków w granicach określonych umową stron.

#### § 5

**DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do składania deklaracji podatkowej oraz uiszczania podatku od nieruchomości w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.

#### § 6

1. **DZIERŻAWCA** jest zobowiązany do zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom nieruchomości.
2. **DZIERŻAWCA** jest zobowiązany do przestrzegania przepisów sanitarnych dla sprzedaży produktów żywnościowych, przepisów ppoż i bhp, i uzyskania wszelkich prawem wymaganych zgód i pozwoleń związanych z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności na dzierżawionej nieruchomości.



3. **DZIERŻAWCA** jest zobowiązany, w przypadku zamiaru prowadzenia robót budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj.Dz.U.2018.1202) do ich uzyskania we właściwym trybie, w własnym zakresie i na własny koszt. Koszty realizacji takich robót będzie ponosił **DZIERŻAWCA** bez prawa żądania jakiegokolwiek rekompensaty ze strony **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**.
4. **DZIERŻAWCA** jest zobowiązany, przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót budowlanych, o których mowa w ust. 3, przedłożyć **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** dokument wydany przez właściwy organ architektoniczny potwierdzający uzyskanie stosownego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, jeżeli były wymagane.
5. **DZIERŻAWCA** może wykonać nakłady, inne niż określone w § 2 ust. 6, jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**. Przed przystąpieniem do wykonania nakładów, o których mowa w zdaniu pierwszym **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest uzyskać wymagane prawem dokumenty, w tym: opinie, decyzje, pozwolenia, zgody, zaświadczenia oraz dokonać wymaganych prawem zgłoszeń. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest przedłożyć **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** oryginały dokumentów.
6. Nakłady, o których mowa w ust. 5, **DZIERŻAWCA** wykona w całości we własnym imieniu, na własny koszt oraz własne ryzyko i oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu ich kosztów od **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** oraz, że nie będzie ich dochodził od **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** zarówno w czasie trwania umowy dzierżawy jak i po jej ustaniu.
7. **DZIERŻAWCA** ma prawo oddać przedmiot dzierżawy w części do korzystania osobie trzeciej jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**. Po uzyskaniu zgody, o której mowa w zdaniu pierwszym, **DZIERŻAWCA** ma obowiązek przedłożenia **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** zawartej umowy, na podstawie której oddał część przedmiotu najmu do korzystania osobie trzeciej, w terminie 21 dni od dnia zawarcia tej umowy.
8. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się nie czynić na wydzierżawionym terenie nakładów inwestycyjnych, polegających w szczególności na wznoszeniu trwałych obiektów budowlanych, określonych w prawie budowlanym, ani innych nakładów, bez wcześniejszego uzgodnienia z **WYDZIERŻAWIAJĄCYM** i przed uzyskaniem jego pisemnej zgody.
9. W czasie trwania dzierżawy, od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy **DZIERŻAWCY** przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** protokołem, o którym mowa w §1 ust. 3, **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania we własnym zakresie, na własny koszt, napraw, usuwania awarii i zabezpieczeń oraz wszelkich innych czynności i prac związanych z utrzymaniem w należyтым stanie technicznym urządzeń i instalacji.
10. **DZIERŻAWCA** jest zobowiązany do posiadania przez cały okres realizacji umowy dzierżawy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej (polisa OC z tytułu prowadzenia działalności). Kopia polis ubezpieczeniowych wskazanych w niniejszym ustępie oraz dowody ich przedłużenia na kolejne okresy ubezpieczeniowe, zostaną złożone **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** na każde jego żądanie.
11. Okres ochrony ubezpieczeniowej powinien rozpoczynać się nie później niż w dniu wydania przedmiotu dzierżawy i obowiązywać przez cały okres dzierżawy. **DZIERŻAWCA**, najpóźniej w dniu wydania przedmiotu dzierżawy, zobowiązany jest przedłożyć **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** kopie polis ubezpieczeniowych, potwierdzających fakt zawarcia umów ubezpieczenia, o których mowa w ust. 10 oraz płatności składek oraz utrzymywać je przez cały okres dzierżawy. W przypadku dostarczenia umów ubezpieczenia na okres krótszy niż okres dzierżawy, **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest - nie później niż na 30 dni przed datą wygaśnięcia dotychczasowych umów - dostarczyć **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** nowe kopie polis, potwierdzające zawarcie ważnych i opłaconych umów ubezpieczenia.
12. **DZIERŻAWCA** jest zobowiązany do uporządkowania gruntu przejętego w dzierżawę na własny koszt, w szczególności do usunięcia wszelkich przedmiotów znajdujących się na nim w dniu protokolarnego oddania gruntu. Ponadto **DZIERŻAWCA** jest zobowiązany do zrekultywowania terenu będącego przedmiotem dzierżawy.
13. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do prowadzenia na wydzierżawionym terenie we własnym zakresie i na własny koszt deratyzacji i dezynsekcji.



## § 7

1. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy i przyległych gruntów) w porządku i czystości przez cały okres trwania umowy. W przypadku nie wywiązania się z niniejszego obowiązku, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu w formie pisemnej **DZIERŻAWCY** do prawidłowego wykonywania umowy, **WYDZIERŻAWIAJĄCY** ma prawo zlecić czynności dotyczące utrzymania czystości i porządku podmiotowi trzeciemu na koszt **DZIERŻAWCY**.
2. W przypadku nie wywiązania się z niniejszego obowiązku, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu w formie pisemnej **DZIERŻAWCY** do prawidłowego wykonywania umowy, **WYDZIERŻAWIAJĄCY** ma prawo zlecić czynności dotyczące utrzymania czystości i porządku podmiotowi trzeciemu na koszt **DZIERŻAWCY**.

## § 8

1. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** może rozwiązać umowę, przed upływem okresu na który była zawarta, ze skutkiem natychmiastowym, w przypadkach jeżeli:
  - 1) **DZIERŻAWCA** będzie zalegał z opłatą czynszu przez trzy miesiące po terminie płatności,
  - 2) **DZIERŻAWCA** dokona zmian w ustalonym wyżej sposobie wykorzystywania nieruchomości,
  - 3) **DZIERŻAWCA** odstąpi lub poddzierżawi przedmiot dzierżawy osobom trzecim, bez wcześniejszej pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**,
  - 4) **DZIERŻAWCA** został wykreślony z Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej, KRS lub wszczęto w stosunku do niego postępowanie upadłościowe,
  - 5) **DZIERŻAWCA** bez uzyskania pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** przystąpi do prowadzenia robót budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
  - 6) **DZIERŻAWCA** nie zagospodaruje dzierżawionej nieruchomości, nie wykona w pełnym zakresie prac remontowych i nie rozpocznie działalności gastronomicznej w lokalu użytkowym/ lokalach użytkowych, według przedstawionej w ofercie koncepcji, w terminie wskazanym w § 2 ust. 6 umowy,
  - 7) **DZIERŻAWCA** nie dotrzyma obowiązków wynikających z umowy, w szczególności nie wywiązuje się ze zobowiązań zawartych w § 6 i § 7 niniejszej umowy,
  - 8) grunt zostanie przeznaczony do zbycia lub będzie niezbędny do realizacji zamierzeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub innych ważnych celów statutowych Gminy Wrocław.
2. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest wówczas do usunięcia przedmiotów stanowiących jego własność w terminie ustalonym przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**.
3. Wydatki poniesione na lub w związku z wykonywaniem obowiązków wynikających z niniejszej umowy nie podlegają zwrotowi, ani zaliczeniu na poczet należności wynikających z niniejszej umowy.
4. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z przyczyn opisanych w ust. 1, **DZIERŻAWCY** nie przysługują względem **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** żadne roszczenia, w szczególności roszczenia z tytułu utraconych korzyści lub pożytków jakie mogłyby powstać z tytułu zawartej umowy dzierżawy i z tytułu wykonywania przedmiotu dzierżawy.

## § 9

1. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy jeżeli **DZIERŻAWCA** w terminie 30 dni od zawarcia umowy nie dostarczy **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 KPC odnośnie obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy Gminie Wrocław w stanie wolnym po rozwiązaniu umowy lub jej zakończeniu.
2. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia upływu terminu 30 dni, o którym mowa w ust. 1 powyżej.



## § 10

1. Naruszenie przez **DZIERŻAWCĘ** któregokolwiek ze zobowiązań określonych w § 6 i w § 7 niniejszej umowy będzie rodziło możliwość żądania przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** kary umownej, w wysokości 1000,00 zł (słownie złotych: tysiąc 00/100) za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania lub każdy przypadek nieprzestrzegania warunków umowy z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Naruszenie przez **DZIERŻAWCĘ** zobowiązania określonego w § 2 ust. 6 niniejszej umowy będzie rodziło możliwość żądania przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** kary umownej, w wysokości 5 000,00 zł (słownie złotych: pięć tysięcy 00/100).
3. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** zastrzega sobie możliwość dochodzenia od **DZIERŻAWCY** odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda przekroczy wysokość kar umownych.
4. Kara umowna w przypadku jej naliczenia będzie płatna w terminie 14 dni od otrzymania przez **DZIERŻAWCĘ** pisemnego wezwania ze strony **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** precyzującego wysokość oraz podstawę prawną i faktyczną naliczenia kary umownej.

## § 11

1. **DZIERŻAWCA** ponosić będzie pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z tytułu korzystania z nieruchomości jak i pozostawania w związku z korzystaniem z nieruchomości tak wobec **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**, jak i osób trzecich. Odpowiedzialność ta dotyczy również prowadzonej na terenie przedmiotu dzierżawy działalności.
2. W przypadku kierowania przez osoby trzecie roszczeń w stosunku do **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** za zdarzenia, za które zgodnie z niniejszą umową lub powszechnie obowiązującymi przepisami odpowiada **DZIERŻAWCA**, **DZIERŻAWCA** jest zobowiązany podjąć wszelkie możliwe działania w celu zwolnienia **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** z odpowiedzialności, a w przypadku uwzględnienia przez sąd (prawomocny wyrok sądu) roszczeń odszkodowawczych osób trzecich w powyższym zakresie, kierowanych w stosunku do **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**, **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest zwrócić **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z dochodzeniem odszkodowania przez osobę trzecią oraz wszelkie kwoty wydatkowane w celu wykonania wyroku sądowego zasądzającego odpowiednie kwoty pieniężne.
3. **DZIERŻAWCA** ponosi odpowiedzialność na zasadzie ryzyka z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją inwestycji i celu niniejszej umowy. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania celu na jaki umowa została zawarta, złożenie oferty nie może być podstawą do żądania zmiany czynszu dzierżawnego wynikającego z niniejszej umowy, a także nie może być podstawą do formułowania jakichkolwiek roszczeń finansowych względem **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**.

## § 12

1. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym obciążają **DZIERŻAWCĘ**.
2. Koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy obejmują również pielęgnację drzew i krzewów znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, a **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do bieżącego monitorowania stanu drzew i krzewów oraz podejmowania niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych, pod rygorem pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej oraz rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. **DZIERŻAWCY** nie przysługuje prawo domagania się od **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** zwrotu poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów lub zwrotu ich wartości – powyższe postanowienie dotyczy zarówno nakładów koniecznych, użytecznych jak i zbytkownych oraz kosztów, o których mowa w ust. 2 powyżej, chyba że strony postanowiły inaczej w odrębnym pisemnym porozumieniu obejmującym zgodę **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** na poniesienie określonych nakładów na przedmiot dzierżawy.



### § 13

Bez zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** nie wolno **DZIERŻAWCY** na wdzierżawionym gruncie wycinać oraz sadzić drzewa i krzewy.

### § 14

1. Warunkiem protokolarnego przekazania nieruchomości jest wpłacenie przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** zwrotnej kaucji gwarancyjnej zabezpieczającej koszty ewentualnych zniszczeń, w terminie 30 dni od zawarcia umowy dzierżawy, w wysokości 10 000,00 zł (słownie zł: dziesięć tysięcy 00/100), na konto Zarządu Zieleni Miejskiej: PKO BP S.A. 38 1020 5226 0000 6402 0416 5445.
2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona **DZIERŻAWCY** po protokolarnym wydaniu przez **DZIERŻAWCĘ** przedmiotu dzierżawy.
3. W przypadku naliczenia **DZIERŻAWCY** kary umownej, o której mowa w §10 lub zalegania przez **DZIERŻAWCĘ** z opłatami za czynsz dzierżawny, **WYDZIERŻAWIAJĄCY** zastrzega sobie prawo zaliczenia kaucji na poczet kar umownych lub opłat za czynsz dzierżawny, na co **DZIERŻAWCA** wyraża zgodę.

### § 15

Umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

### § 16

1. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy lub jej zakończeniu **DZIERŻAWCA** jest zobowiązany do niezwłocznego protokolarnego wydania przedmiotu dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy (art. 705 k.c.).
2. W przypadku niewydania przedmiotu dzierżawy lub braku uporządkowania gruntu zgodnie z ust. 1 po zakończeniu umowy, **DZIERŻAWCY** zostanie naliczona kara umowna stanowiąca równowartość 200% czynszu określonego w umowie, związana z bezumownym korzystaniem z przedmiotu dzierżawy. Kara ta będzie naliczana z góry za każdy miesiąc niewydania przedmiotu dzierżawy.

### § 17

1. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się informować **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** o zmianach swojego adresu do doręczeń pod rygorem że wszelkie oświadczenia woli, składane przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** w związku z realizacją umowy, wysyłane będą na adres **DZIERŻAWCY**, wskazany na wstępie niniejszej umowy, ze skutkiem ich prawidłowego doręczenia.
2. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się niezwłocznie w formie pisemnej informować **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** o zmianie danych dotyczących przedsiębiorcy oraz o zamiarze zawieszenie lub zaprzestania działalności gospodarczej.

### § 18

1. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** niezależnie od organów sprawujących kontrolę w zakresie ustawowych kompetencji jest uprawniony, na podstawie niniejszej umowy, do dokonywania kontroli realizacji umowy przez **DZIERŻAWCĘ**.

### § 19

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonywania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**.



## § 20

**DZIERŻAWCA** przyjmuje do wiadomości, że:

1. Administratorem danych osobowych jest Zarząd Zieleni Miejskiej z siedzibą przy al. Śląska 1 we Wrocławiu.
2. Dane osobowe przetwarzane będą w celu zawarcia i wykonania umowy dzierżawy oraz ewentualnego dochodzenia roszczeń z tej umowy przez czas jej trwania.
3. Dane osobowe mogą zostać udostępnione: Gminie Wrocław i jej jednostkom organizacyjnym a także osobom trzecim w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy i zarządzeń Prezydenta Wrocławia, jak również podwykonawcom – firmom informatycznym, czyli podmiotom z których administrator danych korzysta przy ich przetwarzaniu, ponadto w przypadkach obowiązku wynikającego z przepisów prawa.
4. Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich.
5. Posiada prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Żądania te można zgłaszać na adres e-mail: sekretariat@zsm.wroc.pl z tematem: ochrona danych osobowych lub pisemnie na adres siedziby administratora danych.
6. Ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych jego dotyczących narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.
7. Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy. Dzierżawca jest zobowiązany do ich podania, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie odmowa zawarcia umowy.
8. Dane będą przetwarzane również w sposób zautomatyzowany.

## § 21

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje **DZIERŻAWCA** i dwa **WYDZIERŻAWIAJĄCY**.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA**



DYREKTOR

Jacek Mól

RADCA PRAWNY  
Wojciech Szuster







Załącznik nr 2 do umowy dzierżawy nr ...../Kozanów/2024

Załącznik nr 3 do umowy dzierżawy nr ...../Kozanów/2024