

UMOWA DZIERŻAWY

nr

z dnia 2025 roku zawarta w Łodzi pomiędzy:

Miastem Łódź, z siedzibą w Łodzi (90-926 Łódź) przy ul. Piotrkowskiej 104, będącym podatnikiem podatku VAT o numerze NIP 7250028902 „**Zarządem Zieleni Miejskiej**” w Łodzi, z siedzibą w Łodzi przy ul. Retkińskiej 41 (94-004 Łódź) reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Łodzi, w imieniu którego działa na podstawie udzielonego pełnomocnictwa:

..... zwanym
dalej „Wydzierżawiającym”,

a

PESEL:.....NIP:.....,REGON.....KRS.....

zam.: zwanym
dalej „Dzierżawcą”, o treści następującej:

§1

1. Podstawą zawarcia niniejszej Umowy jest Zarządzenie **Nr 1018/2025** Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13 maja 2025 roku, w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę, w drodze przetargu nieograniczonego, części nieruchomości zabudowanych położonych w Łodzi przy Placu Komuny Paryskiej bez numeru i Skwerze Wiedźmina bez numeru na okres 15 lat oraz ogłoszenia ich wykazu.
2. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków, część nieruchomości położonej w Łodzi na części Placu Komuny Paryskiej na obszarze Skweru Wiedźmina (działki 237/126 i 237/127, o łącznej powierzchni 0,0609 ha, oznaczonej w obrębie geodezyjnym S-6, dla których prowadzona jest KW LD1M/00367180/9 i KW LD1M/00286289/1) zabudowaną obiektami budowlanymi w postaci dwóch pawilonów usługowych, o powierzchniach całkowitych 46,48m² oraz 35,00m², wykonanych w technologii kontenerowej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo – usługowej. Na nieruchomości ustanowiona jest na rzecz Veolia Energia Łódź S.A. służebność przesyłu na części działki numer 237/126, w związku z przebiegiem linii ciepłowniczej wraz ze strefą ochronną.
3. Nieruchomość zgodnie z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą nr LXVI/1682/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25.01.2018 r, dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tuwima, Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej, zlokalizowana jest na terenach oznaczonych symbolem 2.01.PP – „tereny placów publicznych”. Obszar „teren placów publicznych” należy do opisanej w planie przestrzeni publicznej, której zagospodarowanie dopuszcza m.in. sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo – usługowych.
4. Opisane w ust. 2 pawilony usługowe wykonane są w technologii kontenerowej (stalowa konstrukcja modułowa posadowiona na stopach fundamentowych). Są fabrycznie nowe, w stanie deweloperskim i stanowią dwa samodzielne obiekty, to jest :
 - a. Pawilon o powierzchni 46,48m² z zadaszeniem zlokalizowany na działce nr 237/126 w obrębie S-6 o wymiarach zewnętrznych bez zadaszenia 8,30m x 5,60m oraz wymiary zewnętrzne wraz z zadaszeniem 11,86m x 5,60m.
 - b. Pawilon o powierzchni całkowitej 35,00m², wymiary zewnętrzne 5,53m x 6,34m, zlokalizowany na działce nr 237/126 i 237/127 w obrębie S-6.
5. Każdy pawilon posiada swoją oddzielną skrzynkę elektryczną. Dzierżawca zobowiązany jest do podpisania odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej.

6. Każdy pawilon posiada dostęp do sieci wodno – kanalizacyjnej. Dzierżawca zobowiązany jest do podpisania odrębnej umowy z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w zakresie zużycia dostawy wody i odprowadzenia ścieków na potrzeby pawilonu, na dany punkt przyłączeniowy.
7. Dopuszcza się możliwość dzierżawy w ramach odrębnej umowy krótkoterminowej na zasadach ogólnych przyjętych w Zarządzeniu Nr 1895/2022 z dnia 22.08.2022 r. Prezydenta Miasta Łodzi, zmienionego Zarządzeniem Nr 2841/2024 z dnia 23.12.2024 r., dodatkowej powierzchni 19,94m² bezpośrednio przylegającej do pawilonu, o którym mowa w §1 ust. 4 pkt (teren pod zadaszeniem), jednak pod warunkiem zachowania przez Dzierżawcę swobodnego przejścia dla osób trzecich.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. **od dnia** r. **do dnia** r.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości zł plus VAT, zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury, który na dzień zawarcia Umowy wynosi 23% w kwocie zł co łącznie stanowi kwotę zł

Łączna należność do zapłaty:zł (słownie:.....złotych).

2. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki podatku VAT, zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość łączna należności określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
3. Czynsz dzierżawny podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, nie mniej jednak niż o 5% począwszy od pierwszego dnia miesiąca po opublikowaniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim wskaźnika. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowić podstawy do zmiany Umowy dzierżawy i nie będzie wymagać podpisania aneksu do Umowy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest także do uiszczania podatku od nieruchomości i ponoszenia innych ciężarów oraz opłat związanych z przedmiotem dzierżawy.
5. Dzierżawca ponosi koszty bieżącego utrzymania pawilonu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, w zakresie wynikającym z jego użytkowania. W szczególności dotyczy to: zużycia mediów (woda, ścieki, energia), wywozu nieczystości, środków czystości, napraw urządzeń i instalacji wewnętrznych, (m.in. usuwania wszelkiego rodzaju powstałych awarii, a w szczególności wodnych i oświetleniowych), usuwania napisów, naklejek, innych drobnych uszkodzeń powierzchni zewnętrznej i wewnętrznej.

§ 4

1. Czynsz dzierżawny określony w § 3 niniejszej Umowy jest płatny z góry w terminie dodnia każdego miesiąca, na konto „Zarządu Zieleni Miejskiej” w Łodzi, z siedzibą w Łodzi (94-004 Łódź) przy ul. Retkińskiej 41 – **Bank PEKAO S.A., nr rachunku 21 1240 1037 1111 0011 0911 2661.**
2. Wydierżawiający zobowiązuje się do wystawienia (pierwszej) faktury VAT w ciągu 7 dni od otrzymania oryginału podpisanej przez obie Strony Umowy.
3. Przekazanie Dzierżawcy wystawionych/-ej przez Wydierżawiającego faktur/-y będzie następować drogą pocztową / elektroniczną (do wyboru) na adres:
.....
4. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania wpłat z tytułu czynszu w terminie określonym w ust. 1 niezależnie od terminu doręczenia faktury. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer Umowy dzierżawy.

5. Uchybienie terminu zapłaty czynszu stanowi podstawę dla Wydierżawiającego do naliczenia odsetek za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych.
6. Jakakolwiek wpłata przekraczająca kwotę należną wynikającą z niniejszej Umowy stanowić będzie nadpłatę.

§ 5

1. Strony Umowy wyłączają możliwość powoływania się przez Dzierżawcę na wyrażenie, przez Wydierżawiającego, w sposób dorozumiany woli kontynuowania Umowy dzierżawy. Oświadczenie woli Dzierżawcy i Wydierżawiającego w powyższym zakresie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie.
2. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu, a w szczególności nakładów ponoszonych na pawilony usługowe nie będzie stanowił podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy.
3. Wydanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego postanowień niniejszej Umowy.
2. Dzierżawca w ramach niniejszej Umowy zobowiązany jest w szczególności do:
 - a. Przedstawienia projektu aranżacji pawilonów do akceptacji Zarządu Inwestycji Miejskich, z uwagi na konieczność weryfikacji rozwiązań, pod kątem trwałości projektu, gdyż inwestycja była realizowana w ramach dofinansowania ze środków UE, w ramach projektu pn. „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 5 – Przebudowa Placu Komuny Paryskiej – zagospodarowanie terenu i budowa pawilonów tymczasowych w południowej części Placu Komuny Paryskiej”.
 - b. Zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, a w szczególności ponoszenia w tym zakresie niezbędnych kosztów,
 - c. Utrzymania zgodnie ze stanem pierwotnym (m.in. zewnętrzne elewacje, okna, drzwi, itp.) oraz w należyтым stanie technicznym i estetycznym pawilonów znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
 - d. Poszanowania mienia Miasta,
 - e. Przestrzegania zasad aktualnie obowiązującego „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi”, w zakresie utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionym terenie,
 - f. W zakresie dbałości o pawilony posadowione na nieruchomości, Dzierżawca zobowiązany jest do dochowania dodatkowych obowiązków szczegółowo opisanych w Załączniku nr 1 Umowy,
 - g. Podpisania odrębnej umowy na odbiór odpadów z podmiotem zajmującym się wykonywaniem usług tego rodzaju.

§ 7

Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania przez cały okres obowiązywania Umowy dzierżawy na własny koszt i na rzecz Wydierżawiającego, ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk obejmującego szkody polegające na utracie, zniszczeniu lub uszkodzeniu ubezpieczonego mienia na skutek zdarzenia o charakterze losowym i niepewnym.

W szczególności:

- a. W umowie ubezpieczenia, o której mowa powyżej jako ubezpieczony powinno zostać wskazane Miasto Łódź,
- b. Zakres ubezpieczenia, o którym mowa wyżej powinien obejmować m. in. ryzyko uszkodzenia szyb i innych elementów od stłuczenia, ryzyko kradzieży z włamaniem, rabunku i dewastacji oraz

skutki umyślnego lub nieumyślnego działania osób trzecich oraz pracowników Dzierżawcy, jak również ryzyko wszelkich aktów terroryzmu;

- c. W ubezpieczeniu mienia nie będą miały zastosowania franszyzy redukcyjne, udziały własne, lub jakiegokolwiek ograniczenia odpowiedzialności Ubezpieczyciela w stosunku do faktycznej wysokości powstałej szkody o podobnym charakterze.
- d. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydzierżawiającemu kopii dokumentów ubezpieczenia potwierdzających fakt zawarcia ww. umowy ubezpieczenia, jak również potwierdzających opłacenie składki lub jej pierwszej raty w dniu zawarcia Umowy dzierżawy lub najpóźniej w ciągu 3 dni od dnia jej zawarcia oraz w dniu odnowienia ochrony ubezpieczeniowej na kolejny okres ubezpieczenia. Brak przedstawienia polisy w zakresie określonym powyżej będzie skutkowało rozwiązaniem Umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia. Warunkiem akceptacji polisy przez Wydzierżawiającego jest aby określona w niej suma ubezpieczenia w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy nie była niższa niż jego wartość odtworzeniowa, która zostanie wskazana przez Wydzierżawiającego.

§ 8

W razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren, Dzierżawca zobowiązany jest po jego uprzednim zawiadomieniu o terminie ww. prac, do udostępnienia nieruchomości (lub jej części), z zastrzeżeniem, że:

- a. Niezbędny zasięg terenu, określa wykonawca ww. prac, a warunki udostępnienia terenu zostaną uzgodnione z Dzierżawcą,
- b. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu zajęcia terenu i wykonywania prac, jakiegokolwiek odszkodowanie od Wydzierżawiającego; dokonanie powyższych czynności nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

§ 9

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie:
 - a. Wznosić jakichkolwiek nowych obiektów i naniesień trwale i nietrwale związanych z gruntem,
 - b. Poddzierżawiać, podnajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiegokolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków na rzecz osób trzecich oraz zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy,
 - c. Przenosić na rzecz osób trzecich prawa do naniesień budowlanych dokonanych na dzierżawionym gruncie.
2. Dokonywanie jakiegokolwiek adaptacji przedmiotu dzierżawy i ponoszenie nakładów, jak również zmiana przedmiotu dzierżawy wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
3. Wszelkie działania, o których mowa w ust. 2 wykonane przez Dzierżawcę bez zgody Wydzierżawiającego nie podlegają rozliczeniu z Wydzierżawiającym. Z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługuje jakiegokolwiek regres do Wydzierżawiającego.

§ 10

1. Strony Umowy zgodnie postanawiają, że nie są odpowiedzialne za skutki wynikające z działania siły wyższej, w szczególności pożaru, powodzi, ataku terrorystycznego, klęsk żywiołowych, zagrożeń epidemiologicznych, a także innych zdarzeń, na które Strony nie mają żadnego wpływu i których nie mogły uniknąć bądź przewidzieć w chwili podpisania Umowy (siła wyższa).
2. Strona Umowy, u której wyniknęły utrudnienia w wykonaniu Umowy wskutek działania siły wyższej, jest obowiązana do bezzwłocznego poinformowania drugiej Strony o wystąpieniu i ustaniu działania siły wyższej. Zawiadomienie to określa rodzaj zdarzenia, jego skutki na wypełnianie zobowiązań wynikających z Umowy, zakres asortymentu, którego dotyczy i środki podjęte, aby te konsekwencje złagodzić.

3. Strona, która dokonała zawiadomienia o zaistnieniu działania siły wyższej, jest zobowiązana do kontynuowania wykonywania swoich zobowiązań wynikających z Umowy, w takim zakresie, w jakim jest to możliwe, jak również jest zobowiązana do podjęcia wszelkich działań zmierzających do wykonania przedmiotu Umowy, a których nie wstrzymuje działanie siły wyższej.
4. Obowiązki, których Strona nie jest w stanie wykonać na skutek działania siły wyższej, na czas działania siły wyższej ulegają zawieszeniu, tzn. w czasie działania siły wyższej ww. obowiązki nie są wykonywane, a terminy ich wykonania ulegają przedłużeniu o okres działania siły wyższej. W czasie istnienia utrudnień w wykonaniu Umowy na skutek działania siły wyższej w szczególności nie nalicza się przewidzianych kar umownych.
5. W przypadku, gdy utrudnienia w wykonaniu Umowy na skutek działania siły wyższej utrzymują się dłużej niż dwa miesiące od czasu stwierdzenia wystąpienia siły wyższej, każda ze Stron może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w części objętej działaniem siły wyższej. Rozwiązanie Umowy ze skutkiem natychmiastowym następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia Stron.
2. Wyzdierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - a. Dzierżawca narusza postanowienia § 6 lub § 9 niniejszej Umowy, z tym, że Wyzdierżawiający zobowiązany jest wcześniej wezwać Dzierżawcę, wskazując rodzaj naruszenia oraz udzielając mu dodatkowego terminu wynoszącego 10 dni roboczych do zaprzestania naruszenia lub usunięcia skutków naruszenia pod rygorem rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia,
 - b. Dzierżawca dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu za jeden pełny okres płatności, z tym, że Wyzdierżawiający zobowiązuje się uprzedzić Dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia Umowy, udzielając mu dodatkowego 14 dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - c. Dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jej przeznaczeniem,
 - d. Zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu dzierżawy na cele inwestycyjne, związane z realizacją zadań Miasta Łodzi albo powstanie potrzeba wykorzystania nieruchomości przez Miasto w inny sposób.
 - e. Wyzdierżawiający utraci prawo do gruntu.
3. Wyzdierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zamiaru jej zbycia oraz w przypadku naruszenia postanowień § 14 niniejszej Umowy.
4. Wyzdierżawiający, jako Zbywca może złożyć oświadczenie o rozwiązaniu Umowy dzierżawy do dnia podpisania umowy zbycia nieruchomości, a nabywca w terminie 1. miesiąca od zawarcia aktu notarialnego przenoszącego prawo własności nieruchomości. Oświadczenie złożone przez Wyzdierżawiającego przed datą zawarcia umowy zbycia nieruchomości, nie będzie wywoływało skutków prawnych w przypadku nie dojścia do skutku zbycia.

§ 12

1. Po wygaśnięciu, bądź rozwiązaniu Umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo–odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy dzierżawy.
3. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w § 12 ust 2, Wyzdierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w dotychczasowej wysokości z uwzględnieniem corocznej waloryzacji. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie naliczone będzie od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania Umowy do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości Wyzdierżawiającemu.

4. W przypadku uchylania się Dzierżawcy od obowiązku określonego w § 12 ust. 1 Wydierżawiający może dokonać uporządkowania terenu do stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy.
5. Wydierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania z tytułu nie wywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku określonego w ust. 1

§ 13

1. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich nakładów koniecznych dla utrzymania nieruchomości w niepogorszonym stanie. Przy czym za nakłady konieczne uznaje się wszelkie wydatki związane z zapewnieniem prawidłowej eksploatacji obiektów, koszty bieżących remontów oraz inne koszty zapewniające utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym.
2. Dzierżawca jest uprawniony do dokonywania nakładów, za które uznaje się wydatki poniesione na nieruchomości inne niż konieczne, które zwiększają wartość nieruchomości, o ile uzyskał na nie zgodę Wydierżawiającego.
3. Jeżeli Dzierżawca dokonał nakładów, o których mowa w ust. 2, to wówczas Wydierżawiający według swego wyboru na koniec okresu dzierżawy ma prawo je zatrzymać, płacąc za nie sumą odpowiadającą ich wartości w chwili zwrotu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego lub też żądać od Dzierżawcy ich usunięcia oraz wydania przedmiotu dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy. Jeżeli Dzierżawca zobowiązany do usunięcia ww. nakładów pozostawi je, wówczas nie ma prawa żądać zwrotu ich równowartości.
4. Jeżeli nakłady, o których mowa w ust. 2, były dokonane bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca może je usunąć, a w przypadku pozostawienia na zwracanej nieruchomości nie ma prawa żądać zwrotu ich równowartości. Jednakże, w przypadku gdy Wydierżawiający zażąda pozostawienia takich nakładów na nieruchomości, wówczas zobowiązany będzie do zwrotu równowartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów na nieruchomości w przypadku rozwiązania Umowy dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

§ 14

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego o wydanie nieruchomości, po zakończeniu Umowy dzierżawy jak i w przypadku jej wcześniejszego wypowiedzenia, Dzierżawca podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego i w tym zakresie na podstawie art. 777 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy. Koszty aktu ponosi Dzierżawca. Nie złożenie ww. oświadczenia w powyższym terminie i nie przedłożenie aktu notarialnego z tym oświadczeniem w terminie 21 dni od jego obowiązywania będzie uprawniało Wydierżawiającego do rozwiązania Umowy dzierżawy, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy o zapłatę czynszu dzierżawnego określonego w § 3 Umowy, do wysokości sześciokrotności tego czynszu, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosizł (słownie:zł)
Dzierżawca podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, składając oświadczenie w formie aktu notarialnego w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy, z tym zastrzeżeniem, że Wydierżawiający będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli takiemu aktowi w terminie do dnia.....r. Zdanie 2 i 3 ustępu 1 ma zastosowanie również do zapisów zawartych w niniejszym ustępie.
3. Wydierżawiający do momentu ustanowienia zabezpieczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 może powstrzymać się od wydania lokalu.
4. W treści aktów notarialnych określonych w ust. 1 i 2 zostanie zastrzeżone, że wystąpienie przez

Miasto Łódź o nadanie klauzuli wykonalności tytułom egzekucyjnym określonym w ust. 1 i 2 będzie uzależnione od wcześniejszego bezskutecznego pisemnego, pod rygorem nieważności, wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do odpowiednio zapłaty zaległego czynszu lub wydania nieruchomości i wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego 14-dniowego terminu odpowiednio do dokonania zapłaty lub 14-dniowego terminu do wydania nieruchomości.

5. Dzierżawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości pięciokrotności miesięcznego czynszu najmu, tj..... zł (słownie zł.....) na konto..... w terminie do.....
6. Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania Umowy nastąpi po zakończeniu Umowy i protokolarnym, bezusterkowym zwrocie najmowanych powierzchni i wyposażenia, z uwzględnieniem przypadków, o których mowa poniżej:
7. Dzierżawca traci zabezpieczenie o którym mowa w ust 5 w następujących przypadkach:
 - a. Rozwiązania Umowy z winy Dzierżawcy – w całości,
 - b. Zniszczenia bądź uszkodzenia powierzonych mu pomieszczeń bądź wyposażenia – proporcjonalnie do oszacowanych strat przez Wydierżawiającego,
 - c. Zwłoki powyżej 2 miesięcy w zapłacie czynszu lub należności za przedmiot najmu – proporcjonalnie do przedmiotowych zaległości wraz z odsetkami,
8. Wydierżawiający dokona zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy wniesionego w pieniądzu wraz z odsetkami wynikającymi z Umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszonym o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Dzierżawcy.
9. Wydierżawiającemu na podstawie Ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych przysługuje bez dodatkowego wezwania z chwilą nabycia prawa do odsetek za opóźnienie (z chwilą gdy świadczenie stało się wymagalne) prawo do rekompensaty w wysokości:
 - a. **40 EUR** - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5 000 zł
 - b. **70 EUR** - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5 000 zł
 - c. **100 EUR** - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa 50 000 zł
 - d. Według średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego
 - e. Miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie stało się wymagalne.

§ 15

1. Zmiana niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności z wyłączeniem § 3 ust. 2 i 3.
2. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomienia Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie powiadomienia Wydierżawiającego o zmianie adresu, za skutecznie doręczone uznaje się pismo na adres wskazany w komparycji umowy przesłane listem poleconym.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny.

§17

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca a jeden Wydierżawiający.

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

Dzierżawca w szczególności będzie zobowiązany do:

- utrzymania zewnętrznych części oraz wykonanych elementów znajdujących się wewnątrz pawilonu zgodnie ze stanem pierwotnym (m.in. zewnętrzne elewacje, sufit, okna, drzwi itp.);
- wykonania wszelkich napraw wynikających ze złego użytkowania obiektu na własny koszt (np. regulacja drzwi, zamków, itp.);
- utrzymania w należytym stanie elewacji pawilonu znajdującego się na dzierżawionym terenie poprzez usuwanie plakatów, reklam, ogłoszeń oraz napisów i rysunków w ciągu 24 h (np.: usuwanie graffiti itp.);
- konserwacji zamków i zawiasów poprzez smarowanie co najmniej dwa razy na rok;
- utrzymania w należytym stanie systemu rynnowego z ochronną siatką zapobiegającą wpadaniu liści do rynny: siatki i rynny należy oczyszczać w okresie jesienno-zimowym raz na miesiąc, natomiast poza okresem jesienno-zimowym należy dokonać przeglądu i oczyszczenia rynien raz na kwartał, a protokół z tych czynności należy niezwłocznie przekazać do Zarządu Zieleni Miejskiej (ZZM);
- w celu zapewnienia odpowiedniej żywotności oraz przedłużenia trwałości elewacji oraz dachu należy co najmniej 2 razy w roku poddawać je okresowym przeglądom i czyszczeniu (najlepiej wiosną i jesienią), a protokół z tych czynności należy niezwłocznie przekazać do ZZM. W przypadku dużych opadów śniegu dach należy oczyścić w taki sposób, aby nie uszkodzić powłoki uszczelniającej dach. Odśnieżanie należy prowadzić na bieżąco nie dopuszczając do zlodowacenia śniegu oraz ponadnormatywnego obciążenia dachu. Odśnieżanie dachu wykonywać szuflami do odśnieżania plastikowymi lub drewnianymi w taki sposób, aby pozostawić na dachu warstwę ok. 5 cm śniegu, tak by nie uszkodzić dachu. Przy tego rodzaju pracach należy zachować podstawowe zasady BHP;
- usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez ptaki;
- usuwania sopli i nawisów śniegu z dachów i gzymsów pawilonów niezwłocznie po ich pojawieniu się oraz uprzątnięciu błota, śniegu i lodu z terenu dzierżawy;
- naprawienia wszelkich strat i szkód poniesionych przez osoby trzecie na terenie objętym niniejszą umową od dnia jej zawarcia do dnia zwrotu nieruchomości, wyrządzonych w związku z prowadzoną działalnością;
- ponoszenia świadczeń związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, tj. dostarczaniem energii elektrycznej, wody, korzystaniem z kanalizacji miejskiej, itp.;
- złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy w przypadku gdy deklaracja nie została złożona;
- przejęcia pełnej odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone w związku z prowadzonymi działalnościami, na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym;
- przejęcia odpowiedzialności cywilnej od następstw nieszczęśliwych wypadków powstałych w związku z prowadzeniem działalności;
- udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu jej używania;
- powiadomienia ZZM i ZIM o wszelkich zauważonych usterkach, w tym aktach wandalizmu powstałych na terenie objętym dzierżawą.

Łódź, dn.

Administrator

Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi
ul. Retkińska 41
94-004 Łódź

INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 RODO (rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, Dz.U.UE.L.2016.119.1), informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych jest Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi, kontakt pod adresem e-mail: sekretariat@zzm.lodz.pl.
2. We wszelkich sprawach z zakresu ochrony danych osobowych można kontaktować się z nami pod adresem e-mail: sekretariat@zzm.lodz.pl/z naszym Inspektorem Ochrony Danych pod adresem e-mail: dane.osobowe@zzm.lodz.pl.
3. Dane osobowe przetwarzane będą w celach związanych z realizowaną umową, w szczególności w celu wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Administratorze jako stronie umowy, przy czym podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest przede wszystkim art. 6 ust. 1 lit. b RODO, a także art. 6 ust. 1 lit. c RODO, gdy przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne dla wykonania obowiązków wynikających z przepisów regulujących obowiązki podatkowe, obowiązki z zakresu ubezpieczeń społecznych, przy czym Administrator przetwarza dane osobowe jedynie w zakresie i celu wynikającym z umowy i przepisów prawa.
4. Podstawą przetwarzania Pani/Pana danych jest także prawnie uzasadniony interes Administratora polegający na bieżącej komunikacji związanej z zawartą umową i jej wykonywaniem oraz utrzymanie kontaktu i wymiany korespondencji oraz gdy przetwarzanie jest niezbędne do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń – pozwala nam na to art. 6 ust. 1 lit. f) RODO.
5. Dane osobowe osoby upoważnionej do reprezentacji osoby prawnej przetwarzane są w celach związanych z zawarciem i wykonaniem umowy zawartej z osobą prawą, zgodnie z właściwym sposobem reprezentacji, w tym w szczególności w celu określenia osoby upoważnionej do reprezentacji podmiotu oraz zakresu umocowania, a także realizacji bieżącego kontaktu i współpracy w ramach umowy.
6. Odbiorcami danych osobowych mogą być:
 - a) organy władzy publicznej oraz organy administracji publicznej na podstawie przepisów prawa,
 - b) kontrahenci Administratora oraz podmioty współpracujące,
 - c) uprawnione podmioty świadczące obsługę informatyczną lub prawną na rzecz Administratora,
 - d) banki w związku z wypłatą wynagrodzeń wynikających z umowy lub innych świadczeń pieniężnych w przypadku ich wypłaty na rachunek bankowy.
7. Dane osobowe przetwarzane będą przez okres trwania umowy oraz po jej ustaniu przez czas niezbędny do obrony i dochodzenia roszczeń, a także przez okres niezbędny dla realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa.
8. Osoba, której dane dotyczą, ma prawo dostępu do swoich danych oraz ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych w przypadkach określonych w RODO, a także prawo do wniesienia sprzeciwu na podstawie art. 21 RODO.
9. W trakcie przetwarzania danych osobowych przy realizacji umowy nie dochodzi do wyłącznie zautomatyzowanego podejmowania decyzji ani do profilowania, o których mowa w art. 22 ust. 1 i 4 RODO. Oznacza to, że żadne decyzje dotyczące osoby, której dane dotyczą, nie będą zapadać wyłącznie automatycznie oraz że nie buduje się żadnych profili.

10. W przypadku stwierdzenia, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy prawa, jest możliwość wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym w Polsce jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, z tym że prawo wniesienia skargi dotyczy wyłącznie zgodności z prawem przetwarzania danych osobowych.
11. Przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne do realizacji praw i obowiązków stron umowy oraz do jej wykonania, a także spełnienia obowiązków wynikających z przepisów prawa określających w szczególności obowiązki podatkowe oraz obowiązki z zakresu ubezpieczeń społecznych, bez przetwarzania tych danych osobowych nie byłoby możliwe zawarcie umowy i jej wykonanie.

Potwierdzam spełnienie obowiązku informacyjnego

.....
(podpis osoby poinformowanej)