

Załącznik nr 10  
- WZÓR UMOWY

## UMOWA DZIERŻAWY

nr ...../...../O/...../.....  
(kolejny nr) (rejon) (miesiąc) (rok)

### OGRÓDKA

zawarta we Wrocławiu w dniu ....., zwana w dalszej treści „Umową”,  
pomiędzy:

**Gminą Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, NIP 897-13-83-551**, zwaną w dalszej treści Umowy „Wydzierżawiająca”, w imieniu i na rzecz której działa, na podstawie pełnomocnictwa nr 9/III/Z/11 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 marca 2011 r. **spółka Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Mikołaja Reja 53-55, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000291108, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 8982123598 oraz numer identyfikacyjny REGON 020610504, o kapitale zakładowym w wysokości 11 929 000,00 zł, reprezentowana przez:

**Panią Monikę Tendaj - Bielawską - Prezesa Zarządu,**

a

**Panią/Panem** ..... zamieszkałą/łym we Wrocławiu przy ul. ...., legitymującą/cym się dowodem osobistym: seria ....., numer ..... wydanym przez ....., nr PESEL: .....

i

**Panią/Panem** ..... zamieszkałą/łym we Wrocławiu przy ul. ...., legitymującą/cym się dowodem osobistym: seria ....., numer ..... wydanym przez ....., nr PESEL: .....

zwaną/nym/nymi w dalszej treści Umowy „Dzierżawcą”,  
zwanymi w dalszej treści Umowy łącznie „Stronami”,

w związku z przeprowadzonym w dniu ..... przetargiem nr ..... ustnym nieograniczonym dotyczącym ustalenia wysokości rocznego czynszu za dzierżawę ogródka,

o następującej treści:

#### § 1

Wydzierżawiająca oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu przy ul. ...., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr ....., AM-....., obręb ....., o powierzchni ..... ha, KW nr WR1K/...../....., wpisanej do Rejestru zabytków pod nr .....

#### § 2

1. Wydzierżawiająca oddaje, a Dzierżawca bierze do używania i pobierania pożytków część nieruchomości, opisanej w § 1 Umowy, o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, zwanej w dalszej treści Umowy „Nieruchomością/przedmiotem dzierżawy”, zgodnie z załącznikiem graficznym, który stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że:
  - 1) znane mu są granice przedmiotu dzierżawy;
  - 2) zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.

3. Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym, który będzie stanowił załącznik nr 2 do Umowy.
4. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów powierzchni Nieruchomości określonej w ust. 1, ustalona zostanie inna wielkość powierzchni przedmiotu dzierżawy, Strony zrzekają się wszelkich wynikających z tego tytułu lub związanych z tym roszczeń.

### § 3

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

### § 4

1. Strony zgodnie oświadczają, że przedmiot dzierżawy będzie używany jako ogródek warzywno - kwiatowy.
2. Dzierżawcy nie wolno zmieniać sposobu używania przedmiotu dzierżawy, określonego w ust. 1.
3. Wydzierżawiająca zastrzega sobie prawo kontroli sposobu używania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.

### § 5

1. Za dzierżawę Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia na rzecz Wydzierżawiającej rocznego czynszu dzierżawnego, zwanego w dalszej treści Umowy „Czynszem”, w kwocie .....zł ( słownie: ..... ) netto, ustalonej w wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego powiększonego o podatek od towarów i usług (VAT), w kwocie stanowiącej równowartość jego stawki obowiązującej w terminie wystawiania przez Wydzierżawiającą faktury. Zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) nie stanowi zmiany Umowy.
2. Czynsz należy wpłacać w terminie do dnia 31 października każdego roku, na konto Wydzierżawiającej: Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, konto: bank ..... nr....., przy czym za dzień zapłaty Czynszu uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wydzierżawiającej.
3. Jeżeli Umowa została zawarta po dniu 20 października danego roku, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie do 10 - go ..... roku wpłacić Wydzierżawiającej Czynsz w wysokości proporcjonalnej do kwoty wskazanej w ust. 1, wyliczonej przez Wydzierżawiającą za okres od dnia zawarcia Umowy do końca ..... roku.
4. Wysokość Czynszu może być waloryzowana przez Wydzierżawiającą nie częściej niż raz w roku przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika (inflacji) cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w formie komunikatu, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej „Monitorze Polskim”.
5. Zmiana wysokości Czynszu dokonana w trybie wskazanym w ust. 4 dla swojej skuteczności wymaga pisemnego zawiadomienia, zwanego w dalszej treści Umowy „Zawiadomieniem” i jego skutecznego doręczenia Dzierżawcy na co najmniej 7 dni przed dniem obowiązywania Czynszu w zwaloryzowanej wysokości.
6. Po otrzymaniu Zawiadomienia Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Czynsz w zwaloryzowanej wysokości, począwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu Zawiadomienia.
7. Niezależnie od waloryzacji opisanej w ust. 4 - 6, Wydzierżawiająca zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości Czynszu, drodze aneksu do Umowy, w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w obrębie geodezyjnym, w którym położony jest przedmiot dzierżawy.
8. Wydzierżawiająca może podwyższyć Czynsz w drodze pisemnego wypowiedzenia, zwanego w dalszej treści umowy „Wypowiedzeniem”, najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w szczególności w przypadku wejścia w życie przepisów prawa miejscowego, określających wysokość stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Wrocław.

9. W terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia Wypowiedzenia, Dzierżawca może odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki Czynszu ze skutkiem rozwiązania Umowy z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 8.
10. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, bez odrębnego wezwania Wydzierżawiającej.

## § 6

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami prawidłowej gospodarki;
- 2) prowadzenia racjonalnej uprawy roślin, pielęgnacji drzew i krzewów, zwalczania wszelkiego rodzaju chwastów, użyźniania gleby;
- 3) dbania o należyty stan estetyczny przedmiotu dzierżawy oraz do bieżącego utrzymywania porządku i czystości w jego obrębie oraz na terenie ciągów komunikacyjnych prowadzących do przedmiotu dzierżawy i/lub usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu dzierżawy, jeżeli nie zostały one oddane do używania osobom trzecim;
- 4) utrzymywania Nieruchomości we właściwym stanie oraz do dokonywania na własny koszt zabezpieczeń i napraw, w szczególności naprawy: ogrodzeń, studni, ścieżek, instalacji i innych urządzeń;
- 5) informowania Wydzierżawiającej bez zwłoki o powstałych awariach i niebezpieczeństwach zagrażających Nieruchomości;
- 6) udostępniania Wydzierżawiającej lub podmiotom przez nią wskazanym przedmiotu dzierżawy w celu wykonania:
  - a) napraw obciążających Wydzierżawiającą, w tym usuwania awarii, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za powstanie ewentualnych szkód w przypadku nie wywiązania się z tego obowiązku,
  - b) robót budowlanych dotyczących ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w szczególności polegających na: zakładaniu, przeprowadzaniu, konserwacji, remoncie, usuwaniu awarii, a także usuwaniu z gruntu tych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, przy czym Dzierżawca zrzeka się wobec Wydzierżawiającej roszczeń o naprawę szkód powstałych w związku z wykonaniem tych robót;
- 7) wykonywania obowiązków właściciela nieruchomości w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r. poz. 391 z późn. zm.) wynikających z tej ustawy oraz regulaminu utrzymywania czystości i porządku na terenie gminy, uchwalonego przez Radę Miejską Wrocławia lub innego aktu obowiązującego w tym zakresie;
- 8) ponoszenia, niezależnie od Czynszu, innych kosztów związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy;
- 9) terminowego uiszczania podatku od nieruchomości, innych podatków i opłat związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy oraz do wykonywania wszelkich obowiązków w zakresie podatku od nieruchomości, innych podatków i opłat, w szczególności do składania stosownych formularzy w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- 10) uzyskiwania wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji/pozwoleń/zezwoleń, opinii/uzgodnień przed wycięciem drzew i krzewów oraz sadzeniem nowych drzew;
- 11) uzyskiwania pisemnej zgody Wydzierżawiającej przed wycięciem drzew i krzewów w przypadku gdy przepisy prawa nie wymagają wydania przez właściwy organ decyzji/pozwoleń/zezwoleń, opinii/uzgodnień.

### § 7

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydzierżawiającej i osobom trzecim w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

### § 8

Dzierżawcy nie wolno, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającej oddawać przedmiotu dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w najem ani go poddzierżawiać.

### § 9

1. Wszelkie nakłady poczynione na Nieruchomości Dzierżawca wykona w całości we własnym imieniu i na własny koszt i oświadcza, że zrzeka się dochodzenia od Wydzierżawiającej zwrotu poniesionych w związku z tym nakładów, zarówno w trakcie trwania Umowy jak i po jej rozwiązaniu.
2. Dzierżawcy nie wolno, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającej oraz bez uzyskania wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, czynić w obrębie przedmiotu dzierżawy nakładów inwestycyjnych, w szczególności polegających na wznoszeniu tymczasowych lub trwałych obiektów budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.).
3. Jeżeli Dzierżawca naruszy zapisy ust. 2 zobowiązany jest na żądanie Wydzierżawiającej do niezwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego Nieruchomości, określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, o którym mowa w § 2 ust. 3 Umowy.
4. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającą do przywrócenia stanu pierwotnego Nieruchomości, określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, o którym mowa w § 2 ust. 3 Umowy, na jego koszt i ryzyko.

### § 10

1. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającej karę umowną, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do wykonania obowiązku i/lub zaniechania naruszenia, w wysokości stanowiącej równowartość 100 % Czynszu obowiązującego w dniu naliczenia kary umownej, za każdy przypadek naruszenia zapisów § 4 ust. 2, § 8 i § 9 ust. 2 Umowy i/lub niewykonania obowiązków określonych w § 6 pkt 7 Umowy.
2. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającej karę umowną w wysokości stanowiącej równowartość 100 % Czynszu obowiązującego w dniu naliczenia kary umownej, za każdy przypadek niewykonania obowiązków określonych w § 6 pkt 10 i 11 Umowy.
3. Wydzierżawiająca jest uprawniona do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych w ust. 1 i 2 kar umownych, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

### § 11

1. Zwrot Wydzierżawiającej przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w dniu rozwiązania Umowy lub w innym wyznaczonym przez Wydzierżawiającą terminie.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy:
  - 1) opróżnionego ze wszystkich urządzeń, ulepszeń i instalacji, które nie mogą być uznane za części składowe nieruchomości i innych rzeczy wniesionych przez Dzierżawcę;
  - 2) w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.
3. Jeżeli Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającej przedmiot dzierżawy w stanie innym, niż określony w ust. 2 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, Dzierżawca niniejszym upoważnia Wydzierżawiającą do obciążenia go kosztami doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu, w jakim powinien znajdować się

stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy, zgodnie z art. 705 Kodeksu cywilnego.

4. Jeżeli Dzierżawca pomimo ustania stosunku dzierżawy nie dokonał na rzecz Wydierżawiającej protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy, zgodnie z ust. 1 i nadal go używa, będzie zobowiązany do uiszczania na rzecz Wydierżawiającej rocznej opłaty za korzystanie z Nieruchomości bez tytułu prawnego, w wysokości 300% (słownie: trzysta procent) Czynszu obowiązującego przed dniem ustania stosunku dzierżawy, nie mniej jednak niż w wysokości 300% (słownie: trzysta procent) stawki czynszu netto wynikającej z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa miejscowego.
5. Uiszczanie przez Dzierżawcę opłat, o których mowa w ust. 4, nie oznacza nawiązania umowy cywilnoprawnej.
6. Jeżeli Dzierżawca pomimo ustania stosunku dzierżawy nie dokonał na rzecz Wydierżawiającej protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy, zgodnie z ust. 1 a z wyników kontroli przeprowadzonej przez Wydierżawiającą wynika, że przedmiot dzierżawy nie jest używany przez Dzierżawcę, Wydierżawiająca, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Dzierżawcy o terminie przejęcia Nieruchomości, jest uprawniona do jednostronnego jej przejęcia, a Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającą do:
  - 1) opróżnienia przedmiotu dzierżawy ze wszystkich urządzeń i innych rzeczy wniesionych przez Dzierżawcę, bez prawa Dzierżawcy do odszkodowania, i ich przechowania na jego koszt i ryzyko, przy czym przechowanie to nie stanowi wykonania ustawowego praw zastawu, o którym mowa w przepisie art. 670 Kodeksu cywilnego;
  - 2) obciążenia go kosztami poniesionymi w celu doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu, w jakim powinien znajdować się stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy, zgodnie z art. 705 Kodeksu cywilnego.

## § 12

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydierżawiająca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku gdy:
  - 1) Dzierżawca:
    - a) używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z § 4 ust. 1 Umowy,
    - b) dopuszcza się zwłoki w zapłacie Czynszu przez ponad trzy miesiące, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czynszu,
    - c) pomimo trzykrotnego pisemnego wezwania Dzierżawcy do wykonania obowiązków określonych w § 6 pkt 3, 4, 7 Umowy, w dalszym ciągu ich nie wykonuje,
    - d) pomimo nałożenia przez Wydierżawiającą kary umownej, zgodnie z § 10 ust. 1 Umowy, nadal narusza zapisy § 8, § 9 ust. 2 Umowy,
    - e) pomimo pisemnego upomnienia przesłanego przez Wydierżawiającą, przez swoje niewłaściwe zachowanie nadal czyni uciążliwym korzystanie z Nieruchomości lub nieruchomości sąsiednich;
  - 2) przedmiot dzierżawy zostanie przeznaczony przez Wydierżawiającą do zbycia lub będzie niezbędny Wydierżawiającej do realizacji zamierzeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub innych ważnych celów Gminy Wrocław.
4. W przypadkach określonych w ust. 3 Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia.

## § 13

1. Wydierżawiająca zobowiązuje się kierować wszelką korespondencję na wskazany przez Dzierżawcę adres, tj.....
2. Dzierżawca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wydierżawiającej o każdej zmianie adresu do doręczeń, o którym mowa w ust. 1, z tym skutkiem, że pisma

kierowane do Dzierżawcy na ostatni wskazany przez niego adres będą miały skutek doręczenia z upływem 7 dni od dnia pierwszego awiza pocztowego.

**§ 14**

Wszelkie opłaty związane z zawarciem Umowy ponosi Dzierżawca.

**§ 15**

Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 16**

W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, innych ustaw oraz przepisy prawa miejscowego.

**§ 17**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCA**

**DZIERŻAWCA**

**Oświadczenie**

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie danych osobowych ( Dz. U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) w celu realizacji umowy dzierżawy części nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. ...., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr ....., AM-....., obręb ....., z dnia ..... wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w przedmiotowej umowie przez spółkę Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Mikołaja Reja 53-55.

Wrocław, dnia .....

.....  
(podpis dzierżawcy/dzierżawców)

3. Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym, który będzie stanowił załącznik nr 2 do Umowy.
4. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów powierzchni Nieruchomości określonej w ust. 1, ustalona zostanie inna wielkość powierzchni przedmiotu dzierżawy, Strony zrzekają się wszelkich wynikających z tego tytułu lub związanych z tym roszczeń.

### § 3

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

### § 4

1. Strony zgodnie oświadczają, że przedmiot dzierżawy będzie używany jako ogródek warzywno - kwiatowy.
2. Dzierżawcy nie wolno zmieniać sposobu używania przedmiotu dzierżawy, określonego w ust. 1.
3. Wydierżawiająca zastrzega sobie prawo kontroli sposobu używania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.

### § 5

1. Za dzierżawę Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia na rzecz Wydierżawiającej rocznego czynszu dzierżawnego, zwanego w dalszej treści Umowy „Czynszem”, w kwocie .....zł ( słownie: ..... ) netto, ustalonej w wyniku przeprowadzonych negocjacji, powiększonego o podatek od towarów i usług (VAT), w kwocie stanowiącej równowartość jego stawki obowiązującej w terminie wystawiania przez Wydierżawiającą faktury. Zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) nie stanowi zmiany Umowy.
2. Czynsz należy wpłacać w terminie do dnia 31 października każdego roku, na konto Wydierżawiającej: Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, konto: bank ..... nr....., przy czym za dzień zapłaty Czynszu uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wydierżawiającej.
3. Jeżeli Umowa została zawarta po dniu 20 października danego roku, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie do 10 - go ..... roku wpłacić Wydierżawiającej Czynsz w wysokości proporcjonalnej do kwoty wskazanej w ust. 1, wyliczonej przez Wydierżawiającą za okres od dnia zawarcia Umowy do końca ..... roku.
4. Wysokość Czynszu może być waloryzowana przez Wydierżawiającą nie częściej niż raz w roku przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika (inflacji) cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w formie komunikatu, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej „Monitorze Polskim”.
5. Zmiana wysokości Czynszu dokonana w trybie wskazanym w ust. 4 dla swojej skuteczności wymaga pisemnego zawiadomienia, zwanego w dalszej treści Umowy „Zawiadomieniem” i jego skutecznego doręczenia Dzierżawcy na co najmniej 7 dni przed dniem obowiązywania Czynszu w zwaloryzowanej wysokości.
6. Po otrzymaniu Zawiadomienia Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Czynsz w zwaloryzowanej wysokości, począwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu Zawiadomienia.
7. Niezależnie od waloryzacji opisanej w ust. 4 - 6, Wydierżawiająca zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości Czynszu, drodze aneksu do Umowy, w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w obrębie geodezyjnym, w którym położony jest przedmiot dzierżawy.
8. Wydierżawiająca może podwyższyć Czynsz w drodze pisemnego wypowiedzenia, zwanego w dalszej treści umowy „Wypowiedzeniem”, najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w szczególności w przypadku wejścia w życie przepisów prawa miejscowego, określających wysokość stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Wrocław.

9. W terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia Wypowiedzenia, Dzierżawca może odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki Czynszu ze skutkiem rozwiązania Umowy z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 8.
10. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, bez odrębnego wezwania Wydierżawiającej.

## § 6

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami prawidłowej gospodarki;
- 2) prowadzenia racjonalnej uprawy roślin, pielęgnacji drzew i krzewów, zwalczania wszelkiego rodzaju chwastów, użyźniania gleby;
- 3) dbania o należyty stan estetyczny przedmiotu dzierżawy oraz do bieżącego utrzymywania porządku i czystości w jego obrębie oraz na terenie ciągów komunikacyjnych prowadzących do przedmiotu dzierżawy i/lub usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu dzierżawy, jeżeli nie zostały one oddane do używania osobom trzecim;
- 4) utrzymywania Nieruchomości we właściwym stanie oraz do dokonywania na własny koszt zabezpieczeń i napraw, w szczególności naprawy: ogrodzeń, studni, ścieżek, instalacji i innych urządzeń;
- 5) informowania Wydierżawiającej bez zwłoki o powstałych awariach i niebezpieczeństwach zagrażających Nieruchomości;
- 6) udostępniania Wydierżawiającej lub podmiotom przez nią wskazanym przedmiotu dzierżawy w celu wykonania:
  - a) napraw obciążających Wydierżawiającą, w tym usuwania awarii, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za powstanie ewentualnych szkód w przypadku nie wywiązania się z tego obowiązku,
  - b) robót budowlanych dotyczących ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w szczególności polegających na: zakładaniu, przeprowadzaniu, konserwacji, remoncie, usuwaniu awarii, a także usuwaniu z gruntu tych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, przy czym Dzierżawca zrzeka się wobec Wydierżawiającej roszczeń o naprawę szkód powstałych w związku z wykonaniem tych robót;
- 7) wykonywania obowiązków właściciela nieruchomości w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r. poz. 391 z późn. zm.) wynikających z tej ustawy oraz regulaminu utrzymywania czystości i porządku na terenie gminy, uchwalonego przez Radę Miejską Wrocławia lub innego aktu obowiązującego w tym zakresie;
- 8) ponoszenia, niezależnie od Czynszu, innych kosztów związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy;
- 9) terminowego uiszczania podatku od nieruchomości, innych podatków i opłat związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy oraz do wykonywania wszelkich obowiązków w zakresie podatku od nieruchomości, innych podatków i opłat, w szczególności do składania stosownych formularzy w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- 10) uzyskiwania wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji/pozwoleń/zezwoleń, opinii/uzgodnień przed wycięciem drzew i krzewów oraz sadzeniem nowych drzew;
- 11) uzyskiwania pisemnej zgody Wydierżawiającej przed wycięciem drzew i krzewów w przypadku gdy przepisy prawa nie wymagają wydania przez właściwy organ decyzji/pozwoleń/zezwoleń, opinii/uzgodnień.



### **§ 7**

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydzierżawiającej i osobom trzecim w związku z używaniem przedmiotu dzierżawy, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

### **§ 8**

Dzierżawcy nie wolno, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającej oddawać przedmiotu dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w najem ani go poddzierżawiać.

### **§ 9**

1. Wszelkie nakłady poczynione na Nieruchomości Dzierżawca wykona w całości we własnym imieniu i na własny koszt i oświadcza, że zrzeka się dochodzenia od Wydzierżawiającej zwrotu poniesionych w związku z tym nakładów, zarówno w trakcie trwania Umowy jak i po jej rozwiązaniu.
2. Dzierżawcy nie wolno, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającej oraz bez uzyskania wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, czynić w obrębie przedmiotu dzierżawy nakładów inwestycyjnych, w szczególności polegających na wznoszeniu tymczasowych lub trwałych obiektów budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.).
3. Jeżeli Dzierżawca naruszy zapisy ust. 2 zobowiązany jest na żądanie Wydzierżawiającej do niezwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego Nieruchomości, określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, o którym mowa w § 2 ust. 3 Umowy.
4. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającą do przywrócenia stanu pierwotnego Nieruchomości, określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, o którym mowa w § 2 ust. 3 Umowy, na jego koszt i ryzyko.

### **§ 10**

1. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającej karę umowną, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do wykonania obowiązku i/lub zaniechania naruszenia, w wysokości stanowiącej równowartość 100 % Czynszu obowiązującego w dniu naliczenia kary umownej, za każdy przypadek naruszenia zapisów § 4 ust. 2, § 8 i § 9 ust. 2 Umowy i/lub niewykonania obowiązków określonych w § 6 pkt 7 Umowy.
2. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającej karę umowną w wysokości stanowiącej równowartość 100 % Czynszu obowiązującego w dniu naliczenia kary umownej, za każdy przypadek niewykonania obowiązków określonych w § 6 pkt 10 i 11 Umowy.
3. Wydzierżawiająca jest uprawniona do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych w ust. 1 i 2 kar umownych, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

### **§ 11**

1. Zwrot Wydzierżawiającej przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w dniu rozwiązania Umowy lub w innym wyznaczonym przez Wydzierżawiającą terminie.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy:
  - 1) opróżnionego ze wszystkich urządzeń, ulepszeń i instalacji, które nie mogą być uznane za części składowe nieruchomości i innych rzeczy wniesionych przez Dzierżawcę;
  - 2) w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.
3. Jeżeli Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającej przedmiot dzierżawy w stanie innym, niż określony w ust. 2 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, Dzierżawca niniejszym upoważnia Wydzierżawiającą do obciążenia go kosztami doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu, w jakim powinien znajdować się

stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy, zgodnie z art. 705 Kodeksu cywilnego.

4. Jeżeli Dzierżawca pomimo ustania stosunku dzierżawy nie dokonał na rzecz Wydzierżawiającej protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy, zgodnie z ust. 1 i nadal go używa, będzie zobowiązany do uiszczania na rzecz Wydzierżawiającej rocznej opłaty za korzystanie z Nieruchomości bez tytułu prawnego, w wysokości 300% (słownie: trzysta procent) Czynszu obowiązującego przed dniem ustania stosunku dzierżawy, nie mniej jednak niż w wysokości 300% (słownie: trzysta procent) stawki czynszu netto wynikającej z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa miejscowego.
5. Uiszczanie przez Dzierżawcę opłat, o których mowa w ust. 4, nie oznacza nawiązania umowy cywilnoprawnej.
6. Jeżeli Dzierżawca pomimo ustania stosunku dzierżawy nie dokonał na rzecz Wydzierżawiającej protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy, zgodnie z ust. 1 a z wyników kontroli przeprowadzonej przez Wydzierżawiającą wynika, że przedmiot dzierżawy nie jest używany przez Dzierżawcę, Wydzierżawiająca, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Dzierżawcy o terminie przejęcia Nieruchomości, jest uprawniona do jednostronnego jej przejęcia, a Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającą do:
  - 1) opróżnienia przedmiotu dzierżawy ze wszystkich urządzeń i innych rzeczy wniesionych przez Dzierżawcę, bez prawa Dzierżawcy do odszkodowania, i ich przechowania na jego koszt i ryzyko, przy czym przechowanie to nie stanowi wykonania ustawowego praw zastawu, o którym mowa w przepisie art. 670 Kodeksu cywilnego;
  - 2) obciążenia go kosztami poniesionymi w celu doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu, w jakim powinien znajdować się stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy, zgodnie z art. 705 Kodeksu cywilnego.

## § 12

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydzierżawiająca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku gdy:
  - 1) Dzierżawca:
    - a) używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z § 4 ust. 1 Umowy,
    - b) dopuszcza się zwłoki w zapłacie Czynszu przez ponad trzy miesiące, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czynszu,
    - c) pomimo trzykrotnego pisemnego wezwania Dzierżawcy do wykonania obowiązków określonych w § 6 pkt 3, 4, 7 Umowy, w dalszym ciągu ich nie wykonuje,
    - d) pomimo nałożenia przez Wydzierżawiającą kary umownej, zgodnie z § 10 ust. 1 Umowy, nadal narusza zapisy § 8, § 9 ust. 2 Umowy,
    - e) pomimo pisemnego upomnienia przesłanego przez Wydzierżawiającą, przez swoje niewłaściwe zachowanie nadal czyni uciążliwym korzystanie z Nieruchomości lub nieruchomości sąsiednich;
  - 2) przedmiot dzierżawy zostanie przeznaczony przez Wydzierżawiającą do zbycia lub będzie niezbędny Wydzierżawiającej do realizacji zamierzeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub innych ważnych celów Gminy Wrocław.
4. W przypadkach określonych w ust. 3 Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia.

## § 13

1. Wydzierżawiająca zobowiązuje się kierować wszelką korespondencję na wskazany przez Dzierżawcę adres, tj.....
2. Dzierżawca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wydzierżawiającej o każdej zmianie adresu do doręczeń, o którym mowa w ust. 1, z tym skutkiem, że pisma

kierowane do Dzierżawcy na ostatni wskazany przez niego adres będą miały skutek doręczenia z upływem 7 dni od dnia pierwszego awiza pocztowego.

#### § 14

Wszelkie opłaty związane z zawarciem Umowy ponosi Dzierżawca.

#### § 15

Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 16

W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, innych ustaw oraz przepisy prawa miejscowego.

#### § 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCA**

**DZIERŻAWCA**

#### Oświadczenie

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie danych osobowych ( Dz. U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) w celu realizacji umowy dzierżawy części nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. ...., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr ....., AM-....., obręb ....., z dnia ..... wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w przedmiotowej umowie przez spółkę Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Mikołaja Reja 53-55.

Wrocław, dnia .....

.....  
(podpis dzierżawcy/dzierżawców)

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY**  
**z dnia.....**

**Strona przekazująca:** **Wydierżawiająca** - Gmina Wrocław, reprezentowana przez spółkę Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Namysłowskiej 8, za którą działa: .....

**Strona przejmująca:** **Dzierżawca/Użytkownik** -  
.....  
.....

**Przedmiot przekazania:** nieruchomość/część nieruchomości\*, położona/nej we Wrocławiu, przy ul. ....  
.....  
oznaczona/nej geodezyjnie jako działka nr ....., AM-....., obręb ....., o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, przeznaczona na ogródek warzywno – kwiatowy, zwana w dalszej treści protokołu „ogródkiem”

W toku czynności przekazania ustalono następujący stan:

- 1) nasadzenia:
  - a) drzewa – ..... szt., w tym ..... szt. owocowe/wych;
  - b) krzewy - ..... szt. , w tym ..... szt. owocowe/wych;
  - c) inne nasadzenia: .....
- 2) w ogródku znajdują się następujące urządzenia:  
.....  
.....
- 3) na terenie ogródka usytuowane są następujące obiekty:  
.....  
.....
- 4) ogródek jest/nie jest\* ogrodzony. Rodzaj ogrodzenia – .....
- Stan ogrodzenia - .....

Uwagi:.....  
.....  
.....

Wykonano dokumentację fotograficzną – tak/nie\*. Zdjęcia ogródka stanowią integralną część protokołu zdawczo - odbiorczego.

Protokół zdawczo – odbiorczy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron uczestniczących przy jego sporządzeniu.

**Strona przekazująca**  
.....

**Strona przejmująca**  
.....

\*niepotrzebne skreślić

## Pouczenie

- Zgodnie z art. 13 ust 1 i 2 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej: „RODO”) informuję, że Administratorem Pana/-i danych osobowych są Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. ul. Namysłowskiej 8 (kod poczt. 50-304), NIP 8982123598, zarejestrowane pod numerem KRS 0000291108, adres e-mail: [ochronadanych@wm.wroc.pl](mailto:ochronadanych@wm.wroc.pl), które wykonują zadania na rzecz Gminy Wrocław w zakresie użyteczności publicznej, w szczególności zadania własne z zakresu gospodarowania nieruchomościami, w tym zarządzania i gospodarowania gminnym zasobem komunalnym.
- We Wrocławskich Mieszkaniach sp. z o.o. został powołany Inspektor Ochrony Danych, adres e-mail: [ochronadanych@wm.wroc.pl](mailto:ochronadanych@wm.wroc.pl)
- Pana/-i dane osobowe przetwarzane będą w celu i zakresie niezbędnym do realizacji czynności wynikających z umowy, komunikacji, w związku z realizacją zadania realizowanego w interesie publicznym, archiwalnym, dowodowym, realizacji obowiązków prawnych spoczywających na Administratorze, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami art. 6 ust. 1 lit b, c, d, e RODO.
- Pana/-i dane osobowe przetwarzane będą z zachowaniem całkowitej poufności w granicach przewidzianych przez obowiązujące przepisy prawa.
- Podanie danych w oświadczeniu aktualizacyjnym jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji czynności wynikających z umowy przez Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. oraz komunikacji.
- Przysługuje Panu/-i prawo żądania od Administratora dostępu do Pana/-i danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania.
- W przypadku zgłoszenia któregośkolwiek z ww. żądań, zostanie Pan/-i poinformowany o podjętych działaniach bez zbędnej zwłoki, a w każdym razie w terminie miesiąca od otrzymania żądania. W razie potrzeby termin ten może zostać przedłużony o kolejne dwa miesiące z uwagi na skomplikowany charakter żądania lub liczbę żądań.
- Przysługuje Panu/-i prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych na przetwarzanie danych niezgodnie z prawem.
- Pana/-i dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym w formie profilowania. Pana/i dane nie będą przekazywane do państw trzecich.
- Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być w szczególności podmioty, którym Administrator powierzył przetwarzanie danych osobowych oraz inne podmioty, które mają uzasadniony interes prawny, bądź podstawę do udostępnienia im danych osobowych. Pani/Pana dane osobowe mogą być przekazywane Urzędowi Miasta Wrocław, jednostkom Gminy Wrocław, do podmiotów serwisujących oprogramowanie i sprzęt IT, kancelariom prawnym, operatorom pocztowym oraz do innych podmiotów, gdy wynika to z przepisów prawa.
- Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez czas określony przepisami prawa w Ustawie z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach(t.j. Dz.U.2020.0.164).