

## Umowa dzierżawy części nieruchomości

nr: .....  
(dalej zwana: „Umową”)

zawarta w Rzeszowie dnia .....2025 r., pomiędzy:

**Gminą Miasto Rzeszów**, ul. Rynek 1, 35-064 Rzeszów, NIP 8130008613, w imieniu której, zgodnie z upoważnieniem udzielonym przez Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 2 lipca 2024 r. (ORAO.0052.277.2024) występuje Dyrektor Zarządu Transportu Miejskiego w Rzeszowie – Łukasz Mikołaj Dziągwa (miejsce wykonania przedmiotu zamówienia – jednostka budżetowa: Zarząd Transportu Miejskiego w Rzeszowie, ul. Trembeckiego 3, 35-234 Rzeszów), zwany w dalszej treści umowy „ZTM” lub „Wydzierżawiającym” a

**Nazwa przedsiębiorcy**....., NIP ....., REGON ..... reprezentowany przez:

1. ....

zwany dalej „Dzierżawcą”

zwane dalej łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”

o następującej treści:

W wyniku przeprowadzenia przez ZTM przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę części nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr 483/15 obr. 207 Rzeszów-Śródmieście, zlokalizowanej przy ul. Plac Dworcowy 1a w Rzeszowie na terenie Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego Plac Dworcowy 1a zwanym w dalszej części umowy „RCK”, który odbył się w dniu 25 lutego 2025 r., z uwagi na przeznaczenie Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego na parking podziemny, wraz z niezbędną infrastrukturą i utrzymywaniem urządzeń transportu publicznego oraz obsługą podróży, gdzie dzierżawa będąca przedmiotem niniejszej Umowy ma służyć rozszerzeniu funkcjonalności RCK, w tym przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb pasażerów, zawarto Umowę o następującej treści:

### § 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że decyzją Dyrektora Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa z dnia 07.06.2024 r. nr BGM-IV.452.5.2022.MS ustanowiono na jego rzecz trwały zarząd na nieruchomości gruntowej położonej przy Placu Dworcowym w Rzeszowie, zabudowanej, oznaczonej jako działka nr 483/15 obr. 207 Rzeszów-Śródmieście, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą nr RZ1Z/00149820/6.
2. Niniejsza Umowa zostaje zawarta zgodnie z upoważnieniem ustawowym wynikającym z art. 43 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 z późn. zm.), zaś Wydierżawiający zobowiązuje się zawiadomić organ nadzorujący przedmiotową nieruchomość o zawarciu niniejszej Umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że będzie realizował przedmiot umowy zgodnie ze złożoną ofertą w postępowaniu i warunkami zawartymi w przetargu i jego załącznikach oraz, że znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej należyte wykonanie postanowień Umowy.

### § 2

1. ZTM oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część nieruchomości gruntowej, opisanej w § 1 ust. 1 tj. pod stanowiska vendingowe, łącznie na 3 stanowiska o pow. 8 m<sup>2</sup>. wg poniższego wykazu:
  - a) 2 stanowiska, każde o powierzchni 3 m<sup>2</sup>
  - b) 1 stanowisko o powierzchni 2 m<sup>2</sup>wskazaną na załączniku graficznym stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy (dalej zwana: „Przedmiotem dzierżawy”), a Dzierżawca zobowiązuje się płacić na rzecz ZTM umówiony czynsz.
2. Dzierżawca będzie wykorzystywał Przedmiot dzierżawy wyłącznie na stanowiska vendingowe z przeznaczeniem na prowadzenie sprzedaży z automatów samosprzedażowych ( **zwane dalej „automatami”** ) z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych i tytoniu; według ilości i asortymentu wskazanych w załączniku nr 4 do oferty i stanowiącym **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny i prawny Przedmiotu Dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń, w tym przede wszystkim akceptuje fakt dostępu nieruchomości do instalacji elektrycznej wraz z ponoszeniem opłat za korzystanie z energii. Wyłącza się odpowiedzialność Wydierżawiającego z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu Dzierżawy.
4. Wydierżawiający zobowiązuje się, że na dzień przekazania Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy będzie kompletny i zdalny do użytku określonego w ust. 2 Umowy, oraz że będzie spełniał wszelkie wymogi przewidziane przepisami prawa

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się:
  - a) używać Przedmiot dzierżawy wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej określonej w § 2 ust. 2 Umowy, w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, ppoż., ochrony środowiska, ochrony mienia, prawa budowlanego oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem postanowień Umowy;
  - b) używać Przedmiot dzierżawy zgodnie z udostępnionym Dzierżawcy przez Wydierżawiającego regulaminem porządkowym obowiązującym na terenie RCK (dalej: w umowie „Regulamin”) oraz zgodnymi z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa;
  - c) utrzymywać czystość i porządek w Przedmiocie dzierżawy;
  - d) dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw (z wyłączeniem napraw i remontów generalnych oraz usuwania wad i istotnych usterek Przedmiotu dzierżawy), połączonych ze zwykłym używaniem Przedmiotu dzierżawy i utrzymaniem Przedmiotu dzierżawy w stanie uwzględniającym normalne zużycie;
  - e) dokonywać niezwłocznego, pisemnego lub drogą elektroniczną zgłoszenia Wydierżawiającemu stwierdzonych przez Dzierżawcę wad i istotnych usterek Przedmiotu dzierżawy lub infrastruktury należącej do Wydierżawiającego;

- f) nie utrudniać Wydierżawiającemu i wszelkim osobom upoważnionym przez niego wejścia do Przedmiotu dzierżawy w godzinach pracy Dzierżawcy, po uprzednim uzgodnieniu przez Strony terminu i warunków tego wejścia, a w sytuacjach awaryjnych, przez które w szczególności należy rozumieć pożar, zalanie, awarię sieci, wyciek, przepięcia, wystąpienie wad budowlanych lub konstrukcyjnych, zapewnić Wydierżawiającemu natychmiastowy dostęp do Przedmiotu dzierżawy przez całą dobę, w celu zabezpieczenia i ochrony mienia oraz utrzymania Przedmiotu dzierżawy w stanie zgodnym z Umową.
  - g) zamontować automaty w terminie do 14 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy, pod rygorem odstąpienia przez Wydierżawiającego od Umowy w trybie natychmiastowym.
  - h) odpowiadać w pełnej wysokości za ewentualne szkody wyrządzone na osobach lub w mieniu przez funkcjonowanie zainstalowanych automatów wraz z przewodami elektrycznymi i ich jakością oraz w związku z działalnością prowadzoną na Przedmiocie dzierżawy.
  - i) gwarantować szybką reakcję w przypadku awarii automatów oraz konieczności bieżącego uzupełnienia towaru (do 12 godzin).
- 2. Przedmiot dzierżawy ma charakter otwarty i Dzierżawca bierze odpowiedzialność za wszelkie sprzęty/urządzenia pozostawione tam bez dozoru Dzierżawcy.
  - 3. Dzierżawca zobowiązany będzie do utrzymania automatów w pełnej sprawności przez cały okres najmu, w szczególności Dzierżawca zagwarantuje serwis urządzeń oraz pokryje koszty ich naprawy.
  - 4. Automaty muszą umożliwiać dokonanie zakupu za pomocą wrzutu monet, banknotów oraz możliwość płacenia bezgotówkowego – kartą, a także powinny umożliwić wydawanie reszty, a nadto muszą być wyposażone w podliczniki prądu.
  - 5. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać czystość i porządek w Przedmiocie dzierżawy; zapewnia właściwe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa zagospodarowanie odpadów na terenie Przedmiotu Dzierżawy, w tym zapewni kosze na odpady i ich wywóz;
  - 6. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego:
    - a) zmieniać przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy,
    - b) podnająć, wydierżawiać, lub oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania, lub oddać do korzystania na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego,
    - c) wznosić na Przedmiocie Dzierżawy jakichkolwiek budynków oraz dokonywać jakichkolwiek nakładów i naniesień trwale związanych z gruntem,
    - d) przelewać w całości lub w części uprawnień, wynikających z niniejszej Umowy, na rzecz osób trzecich.
  - 7. Dzierżawca na terenie Przedmiotu Dzierżawy i bezpośrednio w jego pobliżu nie będzie prowadził innej działalności usługowej, handlowej lub działalności reklamowej.
  - 8. Wydierżawiającemu służy prawo wstępu na dzierżawioną nieruchomość w każdym czasie i prawo przeprowadzenia wszechstronnej kontroli.
  - 9. Dzierżawca nie ma prawa oddawać Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę osobom trzecim bez zgody ZTM.

#### § 4

- 1. ZTM zobowiązuje się udostępnić Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy od daty zawarcia umowy i zapewnić Dzierżawcy, jego pracownikom i kontrahentom możliwość korzystania z Przedmiotu dzierżawy.
- 2. ZTM zobowiązuje się do utrzymywania Przedmiotu dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku, w tym wykonywania napraw i remontów generalnych, usuwania wad i istotnych usterek Przedmiotu dzierżawy. Strony uzgodnią termin oraz sposób ich wykonania.
- 3. ZTM nie ponosi odpowiedzialności za automaty Dzierżawcy, za wyjątkiem zdarzeń zawnionych przez ZTM lub zdarzeń wynikających z wad istotnych Przedmiotu dzierżawy.
- 4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przerwy w dostawie energii elektrycznej oraz przerwy w dostawie usług świadczonych za pomocą instalacji i łączy, jeżeli wystąpiły one z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego bądź były efektem awarii powstałej z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego.

#### § 5

- 1. Za Przedmiot dzierżawy opisany w § 2 ust. 1 Dzierżawca będzie płacił ZTM miesięczny czynsz dzierżawy w wysokości netto ..... zł (..... 00/100)
- 2. Kwota czynszu dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 obejmuje:
  - a) korzystanie przez Dzierżawcę z dzierżawionej powierzchni;
  - b) podatki i opłaty dotyczące nieruchomości;
- 3. Z tytułu zużycia energii elektrycznej Dzierżawca zobowiązuje się rozliczać z Wynajmującym na podstawie wskazań liczników zgodnie z faktycznym zużyciem (odczyty będą dokonywane przez Strony) i ceną przyjętą do rozliczeń pomiędzy Wynajmującym, a dostawcą energii elektrycznej oraz na podstawie faktur od dostawcy energii elektrycznej, w comiesięcznych okresach rozliczeniowych, z zastosowaniem zasad obowiązujących przy refakturowaniu tego typu usług
- 4. Rozliczenia w kwocie netto, o których mowa w niniejszym paragrafie zostaną powiększone o stosowny podatek od towarów i usług (VAT).
- 5. Dzierżawca zobowiązuje się dokonywać miesięcznych opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie, każdego miesiąca z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia Dzierżawcy faktury VAT, na rachunek bankowy ZTM podany na fakturze VAT.
- 6. W przypadku opóźnienia w terminowym uiszczaniu płatności, ZTM upoważniony jest do naliczania Dzierżawcy odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensaty za koszty odzyskiwania należności. Odsetki oraz rekompensata liczone będą zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 poz. 1790 z późn. zm.). ZTM zastrzega sobie prawo zaliczania napływających płatności w pierwszej kolejności na poczet przysługujących mu należności z tytułu odsetek.
- 7. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem czynnym podatku VAT i jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT oraz upoważnia ZTM do wystawiania i przysyłania faktur VAT bez podpisu Dzierżawcy.
- 8. Obowiązki uiszczania czynszu dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 rozpocznie swój bieg od dnia zawarcia niniejszej Umowy.

9. Dzierżawca upoważnia ZTM do przysyłania ich drogą elektroniczną, na wskazany przez Dzierżawcę adres elektroniczny.

10. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 oraz opłata, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, będą waloryzowane w marcu każdego roku, począwszy od 1 marca 2026 roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok. Wskazana w tym ustępie zasada waloryzacji będzie stosowana odpowiednio w latach następnych zawsze od 1 marca. Nowa wysokość rozliczeń z tytułu Umowy, powstała w związku z przeprowadzoną waloryzacją będzie obowiązywała automatycznie bez konieczności wprowadzania zmian aneksem do Umowy.

#### § 6

1. W celu zabezpieczenia roszczeń ZTM wynikających z Umowy, Dzierżawca wpłaci ZTM – w terminie siedmiu (7) dni od daty rozpoczęcia obowiązywania Umowy zwrotną kaucję, zabezpieczającą prawidłową realizację Umowy w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawy brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1.
2. ZTM ma prawo do skorzystania z kaucji w przypadkach:
  - a) zalegania przez Dzierżawcę z opłatą za dzierżawę wskazaną w § 5 ust. 1 Umowy, do wysokości wymagalnych zaległości wraz z należnymi odsetkami;
  - b) wyrządzenia szkody w mieniu ZTM, do wysokości szkody.
3. W przypadkach skorzystania przez ZTM z kaucji w celu pokrycia zaległości Dzierżawcy z zapłatą należności, o których mowa w ust. 2 powyżej, Dzierżawca zobowiązany jest do jej uzupełnienia do ustalonej wysokości w terminie czternastu (14) dni od daty otrzymania powiadomienia o skorzystaniu z kaucji. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w wyżej wymienionym terminie, ZTM po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do usunięcia naruszenia i wyznaczeniu mu w tym celu dodatkowego, nie krótszego niż siedem (7) dni terminu, ma prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. ZTM zwróci Dzierżawcy niewykorzystaną kaucję na wskazany przez niego rachunek, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy oraz po przekazaniu Przedmiotu dzierżawy ZTM i uregulowaniu przez Dzierżawcę wszystkich jego zobowiązań określonych w Umowie, w szczególności zobowiązań finansowych z odliczeniem kwot, które ewentualnie będą należne ZTM, w terminie sześćdziesięciu (60) dni od daty wygaśnięcia Umowy bądź jej rozwiązania.

#### § 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony **24 miesiące** i zacznie obowiązywać od dnia jej zawarcia.
2. ZTM przysługuje prawo do rozwiązania Umowy, w trybie natychmiastowym (bez wypowiedzenia) z następujących przyczyn:
  - a) Dzierżawca prowadzi w Przedmiocie dzierżawy działalność wykraczającą poza określoną w § 2 ust. 2 Umowy;
  - b) nie przestrzega w sposób rażący postanowień Umowy lub Regulaminów;
  - c) Dzierżawca rażąco narusza którekolwiek z postanowień Umowy;
  - d) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawy, co najmniej za dwa (2) pełne okresy płatności.
2. Dzierżawcy przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu ZTM do zaprzestania naruszeń i wyznaczeniu ZTM, co najmniej 30-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, z następujących przyczyn:
  - a) ujawnienia się lub występowania wad fizycznych Przedmiotu dzierżawy, które trwale uniemożliwiają Dzierżawcy korzystanie z Przedmiotu dzierżawy;
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 Umowy Dzierżawca, zobowiązany jest rozliczyć się z ZTM i opuścić Przedmiot dzierżawy w terminie siedmiu (7) dni od daty złożenia przez ZTM lub Dzierżawcę oświadczenia o rozwiązaniu Umowy bez wypowiedzenia.

#### § 8

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu dzierżawy będące następstwem prawidłowego eksploataowania i używania.
2. W przypadku nie zwolnienia przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy w siódmym (7) dniu po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci ZTM karę umowną w wysokości 6% kwoty brutto czynszu dzierżawy, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy, za każdy dzień zwłoki.
3. W przypadku, gdy Dzierżawca nie usunie w terminie siedmiu (7) dni od daty rozwiązania Umowy wyposażenia Przedmiotu dzierżawy, ZTM jest uprawniony do zdemontowania i przechowania wyposażenia na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
4. W czasie przywracania przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego, zgodnie z ust. 1, ZTM przysługuje wynagrodzenie w wysokości czynszu dzierżawy określonego w § 5 ust. 1 Umowy, obliczonego proporcjonalnie do czasu jaki zajmie przywrócenie Przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.

#### § 9

1. Strony zobowiązują do zachowania w tajemnicy oraz nieudostępniania osobom trzecim uzyskanych Informacji Poufnych, przez które należy rozumieć wszelkie informacje lub dane przekazywane ustnie, na piśmie lub w inny sposób w związku z czynnościami podejmowanymi w celu realizacji Umowy oraz w związku z przygotowaniem lub zawarciem Umowy (dalej: „*Informacje Poufne*”).
2. Informacje Poufne używane będą przez Strony wyłącznie w celu wykonania Umowy.
3. Pracownicy oraz osoby działające w imieniu Stron, znajdujące się w posiadaniu Informacji Poufnych są zobowiązane do zachowania ich w poufności na takich samych zasadach jak Strona.
4. Strona nie może ujawniać Informacji Poufnych uzyskanych od drugiej Strony osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w niniejszym paragrafie.
5. Strona może ujawniać Informacje Poufne:
  - a) w zakresie wymaganym na mocy przepisów prawa;
  - b) organom władzy publicznej, które zgodnie z przepisami prawa mają prawo ich zażądać;
  - c) właściwym sądom i trybunałom działającym w ramach swoich kompetencji, z zastrzeżeniem, o ile to możliwe, zachowania poufności danych;

- d) w zakresie, w jakim Informacje Poufne, posiadane zgodnie z prawem przez Stronę ujawniającą wejdą do domeny publicznej lub z innego powodu stracą swój poufny charakter, w sposób inny niż przez naruszenie zobowiązania przez Stronę lub podmiot, za który Strona jest odpowiedzialna.
6. Strony zobowiązują się do zapewnienia odpowiedniego i bezpiecznego przechowywania Informacji Poufnych otrzymanych w postaci materialnej przez okres, w którym będą się znajdowały w posiadaniu Strony, w tym do podjęcia niezbędnych środków zmierzających do zabezpieczenia dostępu do Informacji Poufnych przez osoby nieupoważnione.

#### **§ 10**

1. Strony zobowiązane są informować się wzajemnie na piśmie o każdej zmianie adresu dla korespondencji. W przeciwnym razie wszelka korespondencja kierowana na adresy podane w preambule Umowy będzie traktowana jako skutecznie doręczona.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieunormowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle wykonania Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Przedmiotu dzierżawy.
5. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
6. Umowa została sporządzona w dwóch (2) jednobrzmiących egzemplarzach po jednym (1) dla każdej ze stron.
7. Załączniki:
  - a) Załącznik nr 1 – Wydruk informacji CEIDG/KRS dot. Dzierżawcy;
  - b) Załącznik nr 2 – Załącznik graficzny;
  - c) Załącznik nr 3 – wykaz automatów i asortymentu

**Dzierżawca:**

**Wydzierżawiający:**

---

**Podpis**

---

**Podpis**