

W dniu ..... 2016 r. została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy:  
Miastem Piotrków Trybunalski reprezentowanym przez:

- Wiceprezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego – Andrzeja Kacperka  
w dalszej części umowy zwanym "Wydzierżawiającym"

a

- w dalszej części umowy zwanym „Dzierżawcą” .

### § 1.

1. Nieruchomość położona jest w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Sulejowskiej 130.  
Nieruchomość nie jest obciążona prawami, ani zobowiązaniami na rzecz osób trzecich, znajduje się w granicach Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej.
2. Powyższa nieruchomość obejmuje:
  - prawo własności działek oznaczonych obr. 36 nr: 380/20,380/22 i 380/18 o łącznej pow. 0,6307 ha, objętych księgą wieczystą PT1P/00049774/7;
  - prawo użytkowania wieczystego działki nr 369/9 o pow. 0,6312 ha, ustanowione do dnia 27 października 2099 r. objętej księgą wieczystą PT1P/00072887/9.
3. Powyższy teren znajduje się w obrębie tarasu zalewowego rzeki Wierzejki, której koryto przebiega niespełna 40 m na wschód. Pierwotny, naturalny teren tarasu, położony poniżej rzędnej 183 m npm, porośnięty trzciną i wysoką trawą jest od północy i zachodu wypełniony nasypami. Z uwagi na wyraźny spadek terenu oraz sąsiedztwo rzeki wykonano badania geotechniczne gruntu. We wnioskach i zaleceniach zawartych w powyższym opracowaniu wskazano, że:
  - 1) spośród wydzielonych warstw jedynie piaski rzeczne i nasypy piaszczyste stanowią mogą podłoże gruntowe dla bezpośredniego posadowienia obiektów, z wyłączeniem obiektów bardzo ciężkich;
  - 2) pozostałe grunty, w tym dominujące w podłożu grunty organiczne, nie nadają się do bezpośredniego posadowienia poważniejszych obiektów. Posadowienie takie wymaga wymiany warstw słabonośnych na kontrolowany (zagęszczenie) nasyp budowlany lub zaprojektowania posadowienia pośredniego (pale, studnie). Wymianę gruntów utrudniać będzie płytko występująca woda gruntowa;
  - 3) na warstwach słabonośnych możliwe jest posadowienie lekkich obiektów (parterowych lub jednopiętrowych) o małej wrażliwości na osiadanie przy wykonaniu poduszek nasypowych (wskazane wybranie gruntów organicznych do zwierciadła wody) i odpowiednich rozwiązaniach fundamentowych (płyta, ruszt).

Ww. działki są niezabudowane i nieuzbrojone, w części porośnięte samosiejkami. W razie zachodzącej konieczności usunięcia drzew lub krzewów (*w przypadku braku innych rozwiązań alternatywnych*), posiadacz nieruchomości obowiązany jest uzyskać zezwolenie stosownego organu na ich wycięcie, zgodnie z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 1651) oraz ponieść koszty ich wycinki. Zgodnie z treścią art. 84 przedmiotowej ustawy za usunięcie drzew/krzewów ozdobnych mogą zostać ustalone opłaty. Zgodnie z zaleceniami Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi, biorąc pod uwagę istotną rolę jaką spełniają zadrzewienia i zakrzaczenia, zaleca się ograniczenie działań związanych z wycinką drzew i krzewów tylko do uzasadnionych przypadków.

W przypadku powstania odpadów przy wycince drzew i krzewów, Dzierżawca jest zobowiązany do stosowania przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 r., poz. 21 z późniejszymi zmianami).

Nieruchomość nie posiada przyłączy i elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie prace mające na celu uzbrojenie terenu w media niezbędne do realizacji zamierzonej inwestycji, Dzierżawca wykona na własny koszt.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości zapewniona jest od ulicy Sulejowskiej (*droga krajowa*), istniejącym zjazdem z drogi publicznej, urządzonym na działce 380/22.

Dzierżawca przedmiotowej nieruchomości obowiązany będzie udostępnić wydzierżawioną działkę nr 380/22 każdoczesnemu posiadaczowi działek nr: 380/24, 380/26, 380/3, 380/4, 369/4, 380/28, 369/5 i 318, celem umożliwienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – ul. Sulejowskiej, zgodnie z proponowanym zakresem przebiegu drogi koniecznej uwidocznionym kolorem fioletowym na mapie do celów prawnych opracowanej przez geodetę uprawnionego Krzysztofa Szczepanika, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Piotrkowie Trybunalskim w dniu 15 grudnia 2008 r. za nr 1062.36-54/2008.

## § 2.

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, na okres 10 lat, nieruchomość niezabudowaną położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Sulejowskiej 130, z przeznaczeniem na .....  
**Wyklucza się lokalizację usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, ziemią, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych oraz lokalizację stacji demontażu pojazdów i obrót materiałami wtórnymi i odpadowymi.**
2. Niniejsza umowa uprawnia Dzierżawcę do dysponowania gruntem będącym przedmiotem umowy na cele budowlane, w tym również do składania oświadczeń w tym zakresie i podpisywania we własnym imieniu oraz na własny rachunek wszelkich umów dostawy mediów i pozostałych usług dla nieruchomości z podmiotami trzecimi.
3. Przejęcie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opisany zostanie stan nieruchomości.

## § 3.

W zakresie lokalizacji tablic informacyjnych oraz reklam i nośników reklamowych obowiązuje:

- zakaz umieszczania tablic informacyjnych oraz reklam i nośników reklamowych niezwiązanych z prowadzoną na terenie dzierżawionej nieruchomości działalnością gospodarczą,
- maksymalna, łączna powierzchnia tablic informacyjnych i reklam lokalizowanych na nieruchomości nie może przekroczyć 15 m<sup>2</sup>.

## § 4.

1. W terminie 1 roku od podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wymaganych ustawowo pozwoleń lub dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej na budowę obiektu/ obiektów budowlanych.
2. W terminie 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zabudowania dzierżawionej nieruchomości obiektem/obiektami budowlanymi.
3. Planowane prace winny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
4. Potwierdzenie wykonania prac nastąpi na podstawie oględzin nieruchomości dokonanych przy udziale strony umowy, w oparciu o przedstawione przez Dzierżawcę pozwolenie na użytkowanie obiektu/obiektów budowlanych lub potwierdzenie przyjęcia zgłoszenia w stosownym organie nadzoru budowlanego do użytkowania wniesionego na dzierżawionym terenie obiektu/obiektów budowlanego.

## § 5.

1. Minimalna liczba nowoutworzonych miejsc pracy przez przedsiębiorcę na nieruchomości przy ul. Sulejowskiej 130 wynosi ... miejsca pracy (... *pełne etaty*), utworzone w ciągu 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy wraz z obowiązkiem ich utrzymania przez okres co najmniej 36 miesięcy.
2. Warunek utworzenia nowych miejsc pracy (*przyrost netto miejsc pracy*) uważa się za spełniony, jeżeli nastąpi wzrost liczby osób zatrudnionych na umowę o pracę, w przeliczeniu na pełne etaty, w danym przedsiębiorstwie Dzierżawcy.
3. Po utworzeniu nowych miejsc pracy, Dzierżawca złoży Wyzierżawiającemu oświadczenie o ich utworzeniu, w terminie 7 dni od daty zatrudnienia nowych pracowników.
4. Obowiązuje zakaz przenoszenia dotychczas prowadzonej działalności w granicach administracyjnych Piotrkowa Trybunalskiego do PSAG, z wyłączeniem przypadku kiedy przeniesienie spowodowane jest planowanym rozwojem firmy, prowadzącym do zwiększenia produkcji czy rozszerzenia działalności usługowej, a liczba miejsc pracy netto zwiększy się o określoną w umowie dzierżawy ilość.

## § 6.

1. Wylicytowany w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w dniu ..... 2016 r. miesięczny czynsz dzierżawny wynosi: **,00 zł netto**  
słownie złotych:  
Do ceny czynszu dzierżawnego osiągniętej w wyniku przetargu dolicza się podatek VAT według obowiązującej stawki (obecnie 23%).  
**Miesięczny czynsz dzierżawny wynosi łącznie                      zł brutto.**
2. Czynsz płatny jest z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zaplacie czynszu ustala się odsetki w wysokości ustawowej.

4. Wpłaty czynszu dzierżawnego należy uiszczać na rachunek bankowy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego prowadzony w Getin Noble Bank SA nr konta: 15 1560 0013 2323 1404 1000 0001 lub w kasach Urzędu Miasta.
5. Stawki czynszu dzierżawnego mogą być aktualizowane w IV kwartale każdego roku kalendarzowego z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku.
6. Zmiana stawki czynszu dzierżawnego, w tym spowodowana zmiana stawki podatku VAT, nie wymaga zawarcia aneksu do umowy dzierżawy i następuje na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego.

#### § 7.

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy oraz terminowego uiszczania czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązuje się uiszczyć kaucję pieniężną w wysokości 12.000,00 zł, tj. 1000,00 złotych za każde pełne 1000 m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni nieruchomości.
2. Kaucja złożona zostanie przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydierżawiającego – Miasto Piotrków Trybunalski prowadzony w Getin Noble Bank SA nr konta: 58 1560 0013 2323 1404 1000 0003, w terminie 14 dni od daty podpisania umowy dzierżawy.
3. W przypadku niezłożenia kaucji we wskazanym terminie, Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Kaucja wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym zostanie ona zdeponowana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku zostanie zwrócona Dzierżawcy po dostarczeniu przez niego decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu/obiektów budowlanych lub potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia obiektu/obiektów do użytkowania w organie nadzoru budowlanego, na podstawie pisemnego wniosku, w terminie 14 dni od daty wpływu wniosku do Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
5. W przypadku zaległości w opłacie czynszu, kaucja podlegać będzie zaliczeniu na poczet zaległego czynszu dzierżawnego.

#### § 8.

1. W przypadku niemożności uzyskania przez Dzierżawcę decyzji o warunkach zabudowy, warunków technicznych od gestorów sieci lub pozwolenia na budowę, nastąpi rozwiązanie umowy, a kaucja wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym zostanie ona zdeponowana pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku, zostanie zwrócona Dzierżawcy.
2. Dzierżawcy nie należy się zwrot innych poniesionych nakładów, poza wspomnianą kaucją.

#### § 9.

1. Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać.  
W przypadku oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub jego poddzierżawienie bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca traci prawo do stawki dzierżawy wynikającej z umowy dzierżawy, a czynsz zostanie naliczony według zasad ogólnych.
2. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy. Zwolnienia z podatku od nieruchomości mają zastosowanie na zasadach ogólnych, zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do:
  - a) utrzymania porządku i czystości nieruchomości oraz przyległego chodnika, do konserwacji urządzeń komunalnych znajdujących się na nieruchomości oraz ochrony środowiska - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za ich nieprzestrzeganie;
  - b) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu.
4. Dzierżawca nieruchomości ma obowiązek dokonywania wszelkich napraw bieżących i remontów, jakie okażą się konieczne w czasie trwania umowy, niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nieporogorszym.
5. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy.

#### § 10.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli, czy nieruchomości używana jest przez Dzierżawcę zgodnie z niniejszą umową, przepisami prawnymi i przeznaczeniem.

#### § 11.

1. Niniejszą umowę zawarto na okres od dnia **2016 r.** do dnia **2026 r.**
2. Prezydent Miasta na wniosek dzierżawcy złożony w ciągu ostatniego roku, nie później jednak niż na 5 miesięcy przed upływem okresu dzierżawy, wystąpi do Rady Miasta o zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym.
3. Prezydent Miasta może odmówić przedłużenia umowy dzierżawy w następujących przypadkach:
  - a) w przypadku naruszenia istotnych warunków dzierżawy, w szczególności określonych w § 4 i § 5 umowy dzierżawy;
  - b) ze względu na ważny interes społeczny;
  - c) ze względu na brak zgody Rady Miasta na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy.

#### § 12.

1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
  - a) o ile nieruchomości stanie mu się potrzebna z przyczyn nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy np. na realizację zadań publicznych,
  - b) w przypadku naruszenia istotnych warunków dzierżawy, a w szczególności w przypadku niezabudowania przez Dzierżawcę nieruchomości w terminie określonym w § 4 ust. 2 niniejszej umowy dzierżawy, nieutworzenia przez Dzierżawcę liczby miejsc pracy określonej w § 5 niniejszej umowy.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1, każda ze stron może z ważnych przyczyn rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

#### § 13.

Umowa dzierżawy może być rozwiązana bez wypowiedzenia w przypadku:

- 1) gdy Dzierżawca używa przedmiotową nieruchomość niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 umowy,
- 2) gdy Dzierżawca spóźni się z zapłatą za dzierżawę za okres dłuższy niż 3 pełne okresy płatności i pomimo upomnienia wysłanego przez Wydzierżawiającego należności nie ureguluje,
- 3) w przypadku: upadłości, likwidacji bądź rezygnacji przez Dzierżawcę z prowadzenia działalności gospodarczej, prowadzenia działalności oddziałującej na środowisko w sposób niezgodny z uzyskanymi pozwoleniami w tym zakresie.

#### § 14.

1. W przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, likwidacji bądź rezygnacji z prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę, umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy lub na podstawie zgodnego porozumienia stron na wniosek Dzierżawcy, Dzierżawcy nie przysługuje wynagrodzenie z tytułu nakładów poniesionych na dzierżawioną nieruchomość.

#### § 15.

1. Jeżeli umowa dzierżawy zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, wówczas Dzierżawcy przysługuje zwrot wartości nakładów w granicach zwiększenia wartości nieruchomości, na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie Wydzierżawiającego.
2. W przypadku odmowy przedłużenia umowy dzierżawy Dzierżawcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości wartości rynkowej budynków i innych urządzeń wzniesionych przez Dzierżawcę istniejących w dniu zwrotu dzierżawionego gruntu, według ich wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na zlecenie Wydzierżawiającego.
3. Za budynki lub urządzenia wzniesione bez pozwolenia na budowę lub wbrew postanowieniom umowy dzierżawy, wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 16.

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomości Wydzierżawiającemu w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy na rzecz Wydzierżawiającego po zakończeniu okresu dzierżawy, czy też wcześniejszym rozwiązaniu umowy dzierżawy, w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opisany zostanie stan nieruchomości.

§ 17.

1. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy dzierżawy były Dzierżawca nadal korzysta z nieruchomości bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + podatek VAT) w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości.
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 nie będzie naliczane, jeżeli Dzierżawca złoży wniosek o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, a Wydzierżawiający nie poinformuje o odmowie zawarcia kolejnej umowy. Wówczas wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia nowej umowy równe będzie kwocie czynszu brutto naliczonego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + podatek VAT).
4. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 kodeksu cywilnego.

§ 18.

Prezydent Miasta na wniosek Dzierżawcy oraz po uzyskaniu i przedstawieniu przez niego pozwolenia na użytkowanie obiektu/obiektów budowlanych lub potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia obiektu/obiektów do użytkowania w organie nadzoru budowlanego wzniesionych na dzierżawionym terenie, wystąpi do Rady Miasta o zgodę na sprzedaż gruntu objętego umową dzierżawy w trybie bezprzetargowym, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zbywania.

§ 19.

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 20.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 21.

Ewentualne spory wynikające z wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny w Piotrkowie Trybunalskim.

§ 22.

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy otrzymuje Wydzierżawiający, a jeden Dzierżawca.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**

.....

.....

PODINSPEKTOR

*Dereta Członka*

KIEROWNIK  
REFERATU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

*Agnieszka Kosela*

Borsława Dobrowolska  
RADCA PRAWNY

Z up. PREZYDENTA MIASTA

*Andrzej Kacperek*  
WICEPREZYDENT MIASTA