

UMOWA DZIERŻAWY Nr

W dniu2016 r. została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy:

Miastem Piotrków Trybunalski reprezentowanym przez:

- I Zastępcę Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego – Andrzeja Kacperka w dalszej części umowy zwanym **"Wydzierżawiającym"**

- a, zwanym dalej „Dzierżawcą”, o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania nieruchomości stanowiącą działki nr: 186/4, 186/5, 195/9, 195/10 w obr. 29 i obr.30 działka nr 2/1 o łącznej pow. 1836 m² położone przy ul. Belzackiej 164. Dla powyższej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta PT1P/00048313/1.

2. Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem dwukondygnacyjnym częściowo podpiwniczonym, ocieplonym, o funkcji mieszkalnej – akademik studencki o powierzchni użytkowej 661,91 m² i kubaturze 2918,53 m³.

Na parterze znajduje się 18 pokoi, na piętrze 24 pokoje. Każdy pokój posiada węzeł sanitarny. Kuchnie ogólnodostępne w korytarzach. Nieruchomość uzbrojona jest w media miejskie, budynek wyposażony jest w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną, oraz centralne ogrzewanie lokalne z kotłowni olejowej zlokalizowanej w części dobudowanej w poziomie parteru.

Nieruchomość jest częściowo ogrodzona – od strony ul. Gen. Wł. Sikorskiego.

Wjazd na nieruchomość od strony ul. Belzackiej.

§ 2

Nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar zawartymi między liniami regulacyjnymi ulic: od północy: Al. Gen. Wł. Sikorskiego, od wschodu: Projektowaną 2, od południa: ulicą projektowaną Z ½ posiada przeznaczenie podstawowe pod zabudowę związaną z usługami oświaty.

Nieruchomość przeznacza się do wydzierżawienia na funkcje zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 3

1. Dzierżawca za użytkowanie przedmiotowej działki będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości zł + podatek VAT (obecnie 23%) tj. zł (słownie:), na rachunek bankowy: Miasto Piotrków Trybunalski, Pasaż Karola Rudowskiego 10 – Nr: 15 1560 0013 2323 1404 1000 0001 lub w kasach Urzędu Miasta. Wpłacone wadium w wys. 13.400,00 zł zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego.

2. Czynsz należy uiszczać z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu ustala się odsetki ustawowe za opóźnienie.

3. Wysokość czynszu w latach następnych może ulec zmianie.

Czynsz dzierżawny będzie aktualizowany w IV kwartale roku z mocą obowiązywania 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.

O podwyższeniu czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego, pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego.

4. Podwyższenie czynszu, zgodnie z postanowieniami ust. 3, nie stanowi zmiany umowy.

§ 4

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczenia czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca zobowiązuje się uiszczyć kaucję pieniężną w wysokości równej czynszowi dzierżawnemu netto określonego w § 3.

Kaucja zostanie złożona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydzierżawiającego – Miasto Piotrków Trybunalski Nr: 58 1560 0013 2323 1404 1000 0003 Getin Noble Bank S.A. lub w kasach Urzędu Miasta, najpóźniej na jeden dzień przed zawarciem umowy dzierżawy, przy czym dowód wpłaty kaucji podlega okazaniu przed podpisaniem umowy dzierżawy.

2. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego, pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku, w terminie 14 dni od daty dokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym – po zakończeniu umowy.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością,
 - b) uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym,
 - c) uzyskania zgody na zawarcie jakiejkolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie,
 - d) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci zbrojenia terenu,
 - e) utrzymania porządku i czystości nieruchomości oraz ochrony środowiska – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - f) dokonywania wszelkich napraw bieżących i remontów, jakie okażą się konieczne w czasie trwania umowy, niezbędnych do prowadzonej działalności, ale tak aby zachować nieruchomość w stanie niepogorszonym.
 - g) prowadzenia książki obiektu budowlanego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz.290 z późniejszymi zmianami),
 - h) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za nieprzestrzeżenie obowiązków wynikających z ust.1.

§ 6

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

§ 7

Niniejszą umowę zawarto na okres od2016 r. do2036 r.

§ 8

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - a) o ile nieruchomość stanie mu się potrzebna z przyczyn, nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy,
 - b) gdy nieruchomość zostanie przeznaczona do sprzedaży.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 każda ze stron z ważnych przyczyn może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 9

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadkach:

- a) gdy Dzierżawca używa przedmiotową nieruchomość niezgodnie z umową lub przeznaczeniem i nie zaniecha tego mimo upomnienia.
- b) gdy Dzierżawca będzie zalegał z uregulowaniem czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności i pomimo upomnienia wysłanego przez Wydierżawiającego należności nie ureguluje.

§ 10

1. Jeżeli umowa dzierżawy:
 - zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego,
 - albo wygaśnie z upływem okresu na jaki została zawarta,Dzierżawca otrzyma zwrot nakładów w granicach zwiększenia wartości nieruchomości na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie Wydierżawiającego.
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy lub na podstawie zgodnego porozumienia stron, na wniosek Dzierżawcy, nie przysługuje mu zwrot nakładów poniesionych na dzierżawioną nieruchomość.

3. Za budynki lub urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy dzierżawy, wynagrodzenie nie przysługuje.
4. Wszelkie zmiany na działce poczynione przez Dzierżawcę w trakcie trwania umowy niezgodnie z warunkami umowy, Dzierżawca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie 7 dni od wezwania go do usunięcia skierowanego przez Wydierżawiającego.

§ 11

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

§ 12

1. W przypadku odmowy sporządzenia lub podpisania protokołu określonego w § 11 ust.2 po zakończeniu okresu dzierżawy, czy też wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy, Wydierżawiającemu będzie przysługiwać 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 Wydierżawiający 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).
Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 kodeksu cywilnego.

§ 13

1. Wydierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonywanych prac, o których mowa w ust. 1, od Wydierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie ani nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

§ 14

1. Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem których byłaby wydierżawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Wydierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który zawarto umowę dzierżawy.
3. W przypadku uzyskania zgody Wydierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę może być dodatkowo podwyższony do 30%.
4. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 3, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej aneksu do umowy. O podwyższeniu czynszu dzierżawca zostanie poinformowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego

§ 15

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.

2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy w sytuacji zachowania staranności ze strony wszystkich jednostek Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w tym także za nieujawniony w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Piotrkowie Trybunalskim, przebieg podziemnych mediów.

§ 16

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej w postaci aneksu, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniem § 3 oraz §14 ust. 4.

§ 17

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

§ 18

Spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd powszechny w Piotrkowie Trybunalskim.

§ 19

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

WICEPREZYDENT MIASTA
Piotrkowa Trybunalskiego
.....
Andrzej Kacperek

.....

KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Agnieszka Osela

PODINSPEKTOR

Alicja Legenza
Alicja Legenza

RADCA PRAWNY

Ewa Góral-Zielonka
Ewa Góral-Zielonka