

W dniu 2017 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. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania nieruchomości gruntową położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy Wojska Polskiego 264, stanowiącą działki oznaczone w ewidencji gruntów obręb 25 nr działek: 319/4 i 43/2 o łącznej pow. 0,9509 ha, objętą księgą wieczystą PT1P/00043432/6.
2. Powyższa nieruchomość jest niezabudowana, znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz usług komercyjnych (salon samochodowy). Teren nieruchomości w części północnej płaski, bez widocznych deniwelacji, w kształcie regularnym. Przy południowej granicy działki nr 43/2 widoczne pozostałości kanału o ścianach betonowych. W środkowej części działki 43/2 widoczne, zaśmiecone nierówności. Obie działki częściowo utwardzone są wylewką z masy bitumicznej w miernym stanie technicznym (do usunięcia), na obu znajdują się słupy oświetlenia ulicznego, ograniczające zagospodarowanie całej nieruchomości.
3. Południowa i zachodnia część nieruchomości gęsto porośnięta jest krzewami i drzewami samosiejkami powodującymi bardzo utrudniony dostęp w głąb działki. 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 2016 r., poz. 2134 z późniejszymi zmianami) oraz ponieść koszty ich wycinki.  
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 2016 r., poz. 1987 z późniejszymi zmianami).
3. 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.
5. Obsługa komunikacyjna nieruchomości przewidziana jest od strony ulicy Wojska Polskiego, poprzez wykorzystanie istniejących zjazdów do pętli autobusowej, zgodnie z funkcjonującą w tym miejscu organizacją ruchu (*zjazdy jednokierunkowe*), drogami wewnętrznymi znajdującymi się po stronie wschodniej i zachodniej działek nr: 318,319/1 i 319/3, wykazanych w opisie użytków jako dr – droga.  
Budowa nowego wjazdu wymaga uzyskania zgody na jego wykonanie wraz z warunkami i parametrami technicznymi określonymi przez zarządcę drogi – Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta w Piotrkowie Trybunalskim ul. Kasztanowa 31 - oraz uzyskania pozwolenia na budowę.

## § 2.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, na okres 10 lat, nieruchomość niezabudowaną położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Wojska Polskiego 264, 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.
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 wzniesionego na dzierżawionym terenie obiektu/obiektów budowlanego.

### § 5.

1. Minimalna liczba nowoutworzonych miejsc pracy przez przedsiębiorcę na nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 264 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.
3. Po utworzeniu nowych miejsc pracy, przedsiębiorca złoży Wydzierżawiającemu 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 17 marca 2017 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 zapłacie czynszu ustala się odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Wpłaty czynszu dzierżawnego należy uiszczać na rachunek bankowy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego prowadzony w 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 Wyzierżawiającego.

#### § 7.

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy oraz terminowego uiszczania czynszu dzierżawnego Dzierżawca uiszcza kaucję pieniężną w wysokości 9.000,00 zł, tj. 1000,00 złotych za każde pełne 1000 m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni nieruchomości.
2. Kaucja złożona została przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wyzierżawiającego – Miasto Piotrków Trybunalski prowadzony w Getin Noble Bank SA nr konta: 58 1560 0013 2323 1404 1000 0003 najpóźniej w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy czym dowód wpłaty kaucji Dzierżawca okazał Wyzierżawiającemu przed podpisaniem umowy dzierżawy.
3. Kaucja wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym została 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.
4. 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 Wyzierżawiającego, 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 Wyzierżawiającego, 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 niepogorszonym.
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 **2017 r.** do dnia **2027 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego należności nie ureguluje,
- 3) w przypadku: złożenia wniosku o ogłoszenie 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 Wydierżawiającego, wówczas Dzierżawcy przysługuje zwrot wartości nakładów w granicach zwiększenia wartości nieruchomości, na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie Wydierżawiającego.



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 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 niepogorszonej i uporządkowanej, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-obiorczego, 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 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).
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 Wydierżawiający, a jeden Dzierżawca.

**WYDIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Andrzej Kasparek

WICEPREZYDENT MIASTA

KIEROWNIK  
REFERATU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Agnieszka Kosela

RADCA PRAWNY  
L4-P-220

Barbara Dąbrowska

INSPEKTOR  
CMM  
Elżbieta Niećmiak