

## UMOWA DZIERŻAWY Nr .....

W dniu .....2017 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 .....  
Regon ....., NIP ..... reprezentowanym przez:

- .....  
- .....

zwanymi dalej „Dzierżawcą”, o następującej treści:

### § 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania nieruchomości stanowiącą część działki nr 61/2 w obr. 22 o powierzchni ca 2030 m<sup>2</sup> położoną przy ul. Słowackiego 25 wraz z obiektem wieży ciśnień, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej umowy.  
Dla powyższej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta PT1P/00047812/2.
2. Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana obiektem wieży ciśnień. Obiekt poddany został renowacji, w ramach której m.in. odnowiono tynki zewnętrzne i wymieniono stolarkę okienną. Wewnątrz wieży znajduje się zbiornik, niegdyś przeznaczony na wodę. Wokół zbiornika biegną metalowe schody, prowadzące na szczytową kondygnację wieży.
3. Na części powierzchni dachowej wieży ciśnień zamontowane są nadajniki sieci telefonii komórkowej (*instalacje posiadają niezależne zasilanie energetyczne*), powierzchnia ta jest przedmiotem umowy dzierżawy zawartej do dnia 31 maja 2023 r. z firmą Polkomtel S.A. Ponadto na części powierzchni dachowej zamontowane są również urządzenia monitoringu miejskiego, które obsługuje Straż Miejska w Piotrkowie Trybunalskim.  
Dzierżawca nieruchomości zobowiązany będzie umożliwić wyżej wymienionym podmiotom wejście do budynku w przypadku awarii lub potrzeby konserwacji urządzeń przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni w roku.

### § 2

1. Opisaną w § 1 nieruchomość Wydzierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków Dzierżawcy, na funkcje związane z gastronomią, turystyką, rekreacją i kulturą wraz z możliwością prowadzenia handlu jako uzupełnienia wymienionych funkcji.

Wymienione przedsięwzięcia mogą być prowadzone zarówno w samym obiekcie wieży ciśnień, jak i na pozostałym terenie przeznaczonym do wydzierżawienia, nie przeznaczonym na elementy komunikacji. Dopuszcza się adaptację budynku wieży ciśnień wraz z możliwością dobudowy pionowego ciągu komunikacyjnego po północno-wschodniej stronie obiektu. Można również rozważyć dobudowę zewnętrznej klatki schodowej.  
Istnieje możliwość wykonania dodatkowych otworów okiennych w celu doświetlenia wnętrza wieży. Nie ma przeszkód dla sytuowania form przestrzennych i użytkowych w sąsiedztwie wieży jak np. ogródków gastronomicznych.

Obowiązuje zachowanie istniejących drzew i utrzymanie zieleni na obszarze dzierżawy (*za wyjątkiem części przeznaczonej na obsługę komunikacyjną*). Dopuszcza się dodatkowe utwardzenie terenu w formie ciągów pieszych do obiektu wieży ciśnień.

Istnieje możliwość realizacji ogrodzenia z działkami nr: 65, 66 i 59/6 o wysokości do 2,2 m. Ogrodzenie nie może być wykonane z prefabrykowanych elementów betonowych.

Wyznacza się obszar przeznaczony na komunikację oznaczony na załączniku graficznym literami A,B,C,D,E,F,G, H, A.  
Ponadto wyznacza się obszar przeznaczony pod miejsca do parkowania oznaczony na załączniku graficznym literami A',B,C',D'.

Od strony zachodniej wzdłuż linii A', D', ogrodzenie w formie żywopłotu o wysokości do 1,5 m.  
Pozostała część dzierżawionego terenu nie może być ogrodzona.

Wjazd na nieruchomość od strony ul. Słowackiego o szer. 3,5 m, przy zachowaniu istniejącego drzewostanu.

Na terenie zielonym i dojazdach nie należy wyznaczać miejsc do parkowania pojazdów. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych istnieje w północnej części terenu przeznaczonego do dzierżawy.

Dzierżawca udostępni teren stosownym służbom do celów konserwacyjnych szaletu miejskiego.

Zgodnie ze stanowiskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków budynek wieży ciśnień ma szereg ograniczeń funkcjonalnych, przestrzennych, architektonicznych oraz wynikających z szeroko pojętego bezpieczeństwa użytkowania. W związku z tym Dzierżawca winien opracować szczegółową analizę możliwości adaptacji obiektu uwzględniającą zwłaszcza możliwości techniczne jego adaptacji. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z konserwatorem zabytków.

- Przejęcie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę oraz jego zwrot na rzecz Wydierżawiającego po zakończeniu okresu dzierżawy, czy też wcześniejszym rozwiązaniu umowy dzierżawy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opisany zostanie stan nieruchomości.

### § 3

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego przedmiotowy obszar położony jest w terenie MŚ – teren zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej intensywnej (*mieszanej, mieszkaniowo-usługowej*).

Działka nr 61/2 znajduje się w obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej, która obejmuje teren zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Łodzi, Wydziału Kultury, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14 września 1967 r. znak: KL.IV-680/482/67.

### § 4

- Wylicytowany w drodze przetargu przeprowadzonego w dniu 17 marca 2017 r. miesięczny czynsz dzierżawny wynosi:  
.....,00 zł netto  
słownie złotych: .....  
Do ceny czynszu dzierżawnego osiągniętej w wyniku przetargu doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązującej stawki (obecnie 23%).  
Miesięczny czynsz dzierżawny wynosi łącznie ..... zł brutto.
- W okresie prowadzenia prac inwestycyjnych, jednak nie dłużej niż przez okres pierwszych 3 lat, czynsz dzierżawny wynosi 50% czynszu wylicytowanego w przetargu w stosunku miesięcznym.  
Po upływie tego okresu czynsz będzie ustalony na poziomie czynszu osiągniętego w wyniku przetargu w stosunku miesięcznym.  
Potwierdzenie zakończenia prac inwestycyjnych nastąpi zgodnie z § 6 umowy.
- Czynsz dzierżawny płatny jest na rachunek bankowy: Miasto Piotrków Trybunalski, Pasaż Karola Rudowskiego 10 nr konta: 15 1560 0013 2323 1404 1000 0001 lub w kasach Urzędu Miasta.  
Wpłacone wadium w wysokości 1.400,00 zł zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego za pierwszy miesiąc dzierżawy w 2017 r.
- Czynsz należy uiszczać z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu ustala się odsetki ustawowe za opóźnienie.
- Wysokość czynszu w latach następnych może ulegać zmianie:
  - czynsz dzierżawny będzie aktualizowany w IV kwartale każdego roku kalendarzowego 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 GUS na dzień 30 września danego roku.
  - ponadto może być aktualizowany nie częściej niż raz na 3 lata wg stawek przyjętych w roku aktualizacji lub w przypadku ich braku wynikających ze zmiany (wzrostu) wartości nieruchomości.

W sytuacji zbiegu przypadków do aktualizacji, czynsz będzie aktualizowany według warunków korzystniejszych dla Wydierżawiającego.

O podwyższeniu czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego, pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego.
- Podwyższenie czynszu, zgodnie z postanowieniami ust. 5, nie stanowi zmiany umowy.

### § 5

- Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń wynikających z umowy, Dzierżawca uiścił kaucję pieniężną w wysokości równej miesięcznego czynszu dzierżawnego netto wylicytowanego w wyniku przetargu.

Kaucja została złożona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydierżawiającego – Miasto Piotrków Trybunalski nr: 58 1560 0013 2323 1404 1000 0003 Getin Noble Bank S.A. przed zawarciem umowy dzierżawy, przy czym dowód wpłaty kaucji Dzierżawca okazał przed podpisaniem umowy dzierżawy.

2. 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 zdeponowana pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku, zostanie zwrócona Dzierżawcy.  
Dzierżawcy nie należy się zwrot innych poniesionych nakładów poza wspomnianą kaucją.
3. 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.

## § 6

W terminie do 1 roku od daty podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie do uzyskania wymaganych ustawowo pozwoleń lub dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej na adaptację obiektu wieży ciśnień na funkcje zgodne z celem dzierżawy.

W terminie 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich prac związanych z adaptacją obiektu wieży ciśnień zgodnie z celem dzierżawy i zagospodarowania dzierżawionej nieruchomości.

Planowane prace winny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Potwierdzenie wykonania prac nastąpi na podstawie oględzin nieruchomości dokonanych przy udziale stron umowy, w oparciu o przedstawione przez Dzierżawcę pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego lub potwierdzenie przyjęcia zgłoszenia w stosownym organie nadzoru budowlanego do użytkowania obiektu budowlanego.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - a) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością,
  - b) uzyskania zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie,
  - c) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
  - d) utrzymania porządku i czystości nieruchomości oraz ochrony środowiska – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - e) 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,
  - f) prowadzenia książki obiektu budowlanego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz.290 z późniejszymi zmianami),
  - g) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za nieprzebranie obowiązków wynikających z ust.1.

## § 8

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

## § 9

Niniejszą umowę zawarto na okres od ..... 2017 r. do .....2046 r.

## § 10

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.

## § 11

Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego należności nie ureguluje.

## § 12

1. Jeżeli umowa dzierżawy:

- zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego,
- 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 Wydzierżawiającego.

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 Wydzierżawiającego.

## § 13

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość 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 niezwłocznie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opisany zostanie stan nieruchomości.

## § 14

1. W przypadku odmowy sporządzenia lub podpisania protokołu określonego w § 13 ust. 2 po zakończeniu okresu dzierżawy, czy też wcześniejszym rozwiązaniem umowy dzierżawy, Wydzierżawiającemu 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 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).

Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 kodeksu cywilnego.

## § 15

1. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie ani nie stanowi to podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

## § 16

1. Bez zgody Wyzierzawiajacego, Dzierzawca nie moze oddac przedmiotu dzierzawy osobie trzeciej do bezplatnego uzywania ani go poddzierzawiac. Zastrzezenie powyzsze dotyczy takze zawierania innych umow, przedmiotem ktorzych bylyby wydzierzawiona nieruchomosc.
2. Jakakolwiek umowa okreslona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do ktorej Wyzierzawiajacy wyrazil zgode, o ktorej mowa w ust. 1, nie moze byc zawarta na okres dluzszy niz okres, na ktory zawarto umowe dzierzawy.
3. W przypadku uzyskania zgody Wyzierzawiajacego na zawarcie umow okreslonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierzawe moze byc dodatkowo podwyzszony do 30%.
4. Podwyzszenie czynszu, o ktorym mowa w ust. 3, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej aneksu do umowy. O podwyzszeniu czynszu dzierzawca zostanie poinformowany w formie jednostronnego pisemnego oswiadczenia Wyzierzawiajacego

## § 17

1. Wyzierzawiajacy nie ponosi odpowiedzialnosci za jakiegokolwiek szkody powstale w wyniku awarii sieci cieplowniczej, wysokiego napiecia i innych urzadzen znajdujacych sie na nieruchomosci, jezeli awaria nie powstanie z jego winy.
2. Wyzierzawiajacy nie ponosi odpowiedzialnosci za wady fizyczne i prawne nieruchomosci, o ktorych istnieniu nie wiedzial w chwili zawarcia umowy w sytuacji zachowania starannosci ze strony wszystkich jednostek Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w tym takze za nieujawniony w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Piotrkowie Trybunalskim, przebieg podziemnych mediow.

## § 18

Wszelkie zmiany postanowien niniejszej umowy wymagaja dla swojej waznosci formy pisemnej w postaci aneksu, za wyjatkiem szczegolnego trybu zmiany wysokosci czynszu zgodnie z postanowieniem § 4 oraz §16 ust. 3.

## § 19

W sprawach nieuregulowanych niniejsza umowa maja odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

## § 20

Spory wyniklze ze stosowania niniejszej umowy beda rozpatrywane przez Sad wlasciwy miejscowo i rzeczowo dla Wyzierzawiajacego.

## § 21

Umowe sporzadzono w czterech jednobrzmiacych egzemplarzach, z ktorych trzy otrzymuje Wyzierzawiajacy, a jeden Dzierzawca.

WYDZIERZAWIAJACY:

Andrzej Kacperk  
MIEJSKI TRYBUNALSKI  
PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO  
WICEPREZIDENT MIASTA

DZIERZAWCA:

.....

Elzbieta Niećmiak

BIURO GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI  
Agnieszka Kosela

RADCA PRAWNY  
Łd-P-220  
Bogusława Dabłowska