

UMOWA DZIERŻAWY Nr

W dniu2018 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

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania teren oznaczony na załączniku graficznym literami ABCD, stanowiący część działki nr 27 w obr.32 o pow.500 m² położonej przy ul. Żeromskiego 20.

Dla powyższej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta PT1P/00103931/3.

Przez nieruchomość przebiega wodociąg, kanalizacja sanitarna i linia energetyczna.

§ 2

1. Nieruchomość opisana w §1 przeznaczona jest na realizację usług gastronomicznych - budowa obiektu gastronomicznego i prowadzenie działalności w tym zakresie. Dzierżawca zobowiązany jest na dzierżawionym terenie w wybudowanym obiekcie gastronomicznym zorganizować ogólnodostępny szalek.
2. Działka nr 27 razem z działką nr 26 stanowią teren zabytkowego Parku im. Ks. J. Poniatowskiego wpisanego do rejestru zabytków pod nr KL.IV – 5340/16/86 dnia 10 listopada 1986 roku.
3. Obiekt budowlany winien mieć charakter zabudowy pawilonowej, parterowej jako uzupełnienie zagospodarowania zabytkowego parku i nawiązywać do istniejącej niegdyś w parku architektury ogrodowej.
4. Na dzierżawionym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych. Możliwe jest - ogrodzenie terenu w nawiązaniu formą, parametrami i materiałami do ogrodzenia Parku,
Prace związane z planowanym przedsięwzięciem nie mogą naruszać układu kompozycyjno – przestrzennego parku oraz nie mogą spowodować uszkodzeń starodrzewia.
5. Na terenie przeznaczonym do dzierżawy w ramach zadania „Rewaloryzacja zabytkowego parku im. Ks. J. Poniatowskiego” nasadzono 6 sztuk drzew (buk, buk zwyczajny) i 11 szt. krzewów (śnieguliczki).
Dzierżawca na własny koszt wykona projekt zagospodarowania dzierżawionego terenu w taki sposób aby była możliwość adaptacji istniejących nasadzeń w jak największym stopniu.
O ile zajdzie potrzeba przesadzenia roślin, dzierżawca wystąpi ze stosownym wnioskiem do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wyrażenie zgody na ich przesadzenie i przedłoży uzyskaną zgodę Wydzierżawiającemu.

§ 3

1. Wydzierżawiający wyraża zgodę na dysponowanie terenem na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332) dla realizacji obiektu gastronomicznego
2. W terminie do 1 roku od daty podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wymaganych ustawowo pozwoleń lub dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno - budowlanej dot. budowy obiektu budowlanego, o którym mowa w § 2 ust. 1.

3. W terminie 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zabudowania dzierżawionej nieruchomości obiektem budowlanym. 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 do użytkowania wzniesionego na dzierżawionym terenie obiektu budowlanego w stosownym organie nadzoru budowlanego.

§ 4

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 konta: 15 1560 0013 2323 1404 1000 0001 lub w kasach Urzędu Miasta. Wpłacone wadium w wysokości 650,00 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 według 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 nowej stawce czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego, pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego.
4. Aktualizacja czynszu, zgodnie z postanowieniami punkt 3, nie stanowi zmiany umowy.

§ 5

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca uiszczył kaucję pieniężną w wysokości równej czynszowi dzierżawnemu netto określone w § 4 ust.1.
Kaucja została 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 Dzierżawca okazał 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.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) zagospodarowania na własny koszt dzierżawionego terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
- 2) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością,
- 3) uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie,
- 4) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,

- 5) utrzymania porządku i czystości nieruchomości oraz ochrony środowiska – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponoś odpowiedzialność za ich nieprzeŝtrzymanie,
- 6) ubezpieczenia wzniesionego obiektu budowlanego oraz prowadzenia dla niego ksiąŝki obiektu budowlanego.

§ 7

1. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo kontroli, czy działka uŝywana jest przez Dzierzawcę zgodnie z niniejszą umową, przepisami prawa i przeznaczeniem.
2. Zmiana sposobu wykorzystywania nieruchomości na inny cel, niŝ określony w umowie, powoduje zmianę wysokości stawki czynszu dzierzawnego.

§ 8

Niniejszą umowę zawarto na okres od2018 r. do2047 r.

§ 9

1. Wyzierzawiający moŝe rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego 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 sprzedaŝy.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 kaŝda ze stron z waŝnych przyczyn moŝe rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 10

Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia:

- a) w przypadku naruszenia przez Dzierzawcę istotnych warunków dzierżawy, a w szczególności w przypadku niezabudowania przez Dzierzawcę nieruchomości w terminie określonym w § 3 ust. 3 niniejszej umowy dzierżawy,
- b) gdy Dzierzawca spóźni się z zapłatą czynszu dzierzawnego za okres dłuŝszy niŝ 3 pełne okresy płatności i pomimo upomnienia wysłanego przez Wyzierzawiającego naleŝności nie ureguluje.

§ 11

1. Jeŝeli umowa dzierżawy:
 - zostanie rozwiązana z przyczyn leŝących po stronie Wyzierzawiającego,
 - albo
 - wygaśnie z upływem okresu na jaki została zawarta,Dzierzawca otrzyma zwrot nakładów w granicach zwiększenia wartości nieruchomości na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie Wyzierzawiającego.
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leŝących po stronie Dzierzawcy lub na podstawie zgodnego porozumienia stron, na wniosek Dzierzawcy, nie przysługuje mu wynagrodzenie z tytułu nakładów poniesionych na dzierżawionej nieruchomości.
3. Za budynki lub urządzenia wzniesione bez pozwolenia na budowę lub wbrew postanowieniom umowy dzierżawy, wynagrodzenie nie przysługuje.
4. Wszelkie zmiany na działce poczynione przez Dzierzawcę w trakcie trwania umowy niezgodnie z warunkami umowy, Dzierzawca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie 7 dni od wezwania go do usunięcia skierowanego przez Wyzierzawiającego.

§ 12

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 nie pogorszonym i uporządkowanym nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opisany zostanie stan nieruchomości.

§ 13

1. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości po zakończeniu okresu dzierżawy, czy też wcześniejszym rozwiązaniu 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.

§ 14

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 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 stanowią one podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

§ 15

1. Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. 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

§ 16

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci 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 pomimo zachowania należytej staranności ze strony wszystkich służb miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w tym także za nieujawniony w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Piotrkowie Trybunalskim, przebieg podziemnych mediów.
3. Niezależnie od podanych wyżej informacji, dzierżawca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej aktualnym sposobem zagospodarowania, parametrami oraz możliwością wykorzystania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, leży w całości po stronie dzierżawcy i stanowi obszar jego ryzyka.

§ 17

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej w postaci aneksu, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniem § 4, ust. 3 i 4 oraz § 15 ust. 4.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

.....

.....

INSPEKTOR
E. Nieśmiałek
Elzbieta Nieśmiałek

KIEROWNIK WICEPREZYDENT MIASTA
Referatu Gospodarki Piotrkowa Trybunalskiego
Nieruchomościami
Agnieszka Kosela
Andrzej Kacperek