

**UMOWA DZIERŻAWY Nr.....**

zawarta w dniu.....w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy Miastem Piotrków Trybunalski, reprezentowanym przez:

.....  
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”, a

.....  
zwanym dalej „Dzierżawcą” o następującej treści:

**§ 1.**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, nieruchomości o łącznej powierzchni 149.407,61 m<sup>2</sup> w tym oczynszowanej 141.607,33 m<sup>2</sup>, stanowiące:
  - 1) własność Miasta Piotrków Trybunalski – załącznik Nr 1,
  - 2) współwłasność Miasta Piotrków Trybunalski i innych osób, dotychczas pozostających w zarządzie Miasta Piotrków Trybunalski lub podmiotów działających na zlecenie Miasta– załącznik Nr 2,
  - 3) lokale, będące własnością Miasta Piotrków Trybunalski w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych – załącznik Nr 3.
2. Dzierżawca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością z zakresu zarządzania nieruchomościami na kwotę 50 000 euro oraz utrzyma ważność takiego ubezpieczenia na kwotę nie niższą niż 1500.000,00 zł w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz wszystkich zdarzeń przez cały okres obowiązywania umowy.
3. Z chwilą zawarcia umowy zostanie sporządzony protokół przekazania-przejęcia, przedmiotu dzierżawy.

**§ 2.**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony - na okres trzech lat, poczynając od dnia ..... do dnia ....., z zastrzeżeniem § 14 niniejszej umowy.

**§ 3.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości .....za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oczynszowanej lokali w stosunku

miesięcznym, płatny do dnia 15 następnego miesiąca powiększony o należny podatek VAT.

2. Czynsz będzie płatny przelewem na rachunek bankowy Miasto Piotrków Trybunalski nr konta: ..... lub na konto wskazane przez Wydierżawiającego.
3. Począwszy od 2021 r. roczny czynsz dzierżawny może ulegać podwyższeniu w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku. O nowej stawce czynszu dzierżawnego, Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego, pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego.
4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, ulegnie zmianie w przypadku:
  - 1) sprzedaży lokalu użytkowego, mieszkalnego, całego budynku lub jakiegokolwiek części przedmiotu dzierżawy, jak również oddania właścicielowi nieruchomości pozostających w zarządzie Miasta Piotrków Tryb., a będących przedmiotem dzierżawy,
  - 2) przekazania w dzierżawę dodatkowych nieruchomości protokołem zdawczo - odbiorczym,
  - 3) rozwiązania umowy najmu z najemcą lokalu i jego fizycznym opróżnieniu, z uwagi na wyłączenie z użytkowania,
  - 4) korekty powierzchni lokali,począwszy od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym te zmiany nastąpiły.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu ustala się odsetki w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. W przypadku nieterminowej zapłaty czynszu dzierżawnego, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 118 ze zm.) naliczone zostaną odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych (art. 7 ust.1 ustawy) oraz równowartość kwoty stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art.10 ww. ustawy.

#### § 4.

1. Zmiana powierzchni nieruchomości oddanych w dzierżawę, o której mowa w § 3 ust.4 nie wymaga zmiany umowy dzierżawy.
2. Wydierżawiający złoży Dzierżawcy informację w sprawie zmiany powierzchni dzierżawionych nieruchomości według stanu na koniec każdego miesiąca kalendarzowego, do dnia dziesiątego miesiąca po miesiącu, w którym te zmiany nastąpiły.
3. Dzierżawca złoży Wydierżawiającemu informację o zmianach w powierzchni wydierżawionych lokali, wynikających z zawieranych umów najmu, według stanu na

koniec każdego miesiąca kalendarzowego, do dnia piątego miesiąca po miesiącu, w którym te zmiany nastąpiły.

4. Jeżeli na nieruchomości objętej umową dzierżawy zostaną rozwiązane umowy najmu z wszystkimi najemcami to nieruchomość ta zostanie przekazana Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym z chwilą fizycznego opróżnienia budynku.

#### § 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się gospodarować przedmiotem dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, przy normalnym z niego korzystaniu, w szczególności zobowiązuje się do:
  - 1) wykonywania obowiązków nałożonych w art. 62 i 64 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2019.1186 ze zm.)
  - 2) dokonywania napraw, konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy,
  - 3) przeprowadzania remontów do wysokości uzyskanego dochodu z przedmiotu dzierżawy w danym roku.
3. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiot dzierżawy, na własny koszt, od wszelkiego ryzyka w szczególności od ognia i innych żywiołów, a także zawrzeć umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przy gospodarowaniu przedmiotem dzierżawy w okresie trwania umowy.
4. Dzierżawca jest zobowiązany uiszczać podatki, opłaty i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, w tym koszty dzierżawy pojemników na odpady komunalne (do czasu istnienia obowiązku).
5. Dzierżawca zobowiązuje się do optymalnego gospodarowania przedmiotem dzierżawy, przestrzegania obowiązujących przepisów oraz przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrków Trybunalski, określonych w Uchwałach Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego oraz przestrzegania innych ustaleń zawartych w uchwałach Rady Miasta i zarządzeniach Prezydenta Miasta.

#### § 6.

1. Dzierżawca zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń z osobami wskazanymi przez Miasto, oraz lokali użytkowych wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Dzierżawca ma obowiązek zawierania, rozwiązywania, zmiany warunków umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych,

zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i aktami prawa miejscowego i innymi aktami organów Miasta.

3. Dzierżawca wstępuje w istniejące stosunki najmu w miejsce dotychczasowego wynajmującego.
4. Do regulowania wzajemnie wyrządzonych szkód stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 7.

1. Dzierżawca jest zobowiązany do przekazywania w imieniu Wydierżawiającego zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zaliczek remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
  2. Jeżeli wysokość przekazywanych w miesiącu przez Dzierżawcę zaliczek, o których mowa w ust. 1, przekracza wpływy Dzierżawcy z lokali w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, Wydierżawiający zobowiązuje się pokrywać różnicę pomiędzy wysokością przekazywanych zaliczek, a przychodami z nieruchomości.
  3. Zaliczki remontowe wynikające z kredytów termomodernizacyjnych we wspólnotach mieszkaniowych pokrywa ze środków własnych Wydierżawiający, zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej.
  4. Wydierżawiający zobowiązuje się do uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zaliczek remontowych przypadających na udział w nieruchomości wspólnej schronów, stanowiących własność Miasta, w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
  5. Wnoszone przez Wydierżawiającego wpłaty, o których mowa w ust. 3 i ust. 4 podlegają rozliczeniu. Nadwyżki środków pieniężnych, Dzierżawca będzie przekazywał na rzecz Wydierżawiającego w następujących okresach:
    - od stycznia do listopada, w terminie do 31 grudnia danego roku, na rachunek wydatków nr .....
    - za grudzień danego roku, do 31 stycznia roku następnego, na rachunek dochodów nr.....
- Niedopłaty podlegają wyrównaniu przez Wydierżawiającego, poprzez wpłatę należności na rzecz danej wspólnoty mieszkaniowej.
6. Corocznie, w terminie do końca m-ca lutego, Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu informację za rok poprzedni z zakresu przychodów z czynszów i wysokości wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów, zarządu nieruchomościami wspólnymi, windykacji należności, do złożenia sprawozdania z przebiegu realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2015-2020.

## § 8.

1. Wyzierzawiający zobowiązany jest finansować roboty budowlane o których mowa w załączniku Nr 4, zgodnie z planem ustalonym z Dzierżawcą i przyjętym do realizacji.
2. Dzierżawca zobowiązuje się dostarczyć Wyzierzawiającemu:
  - plan nakładów na roboty remontowe, finansowane przez Dzierżawcę z uzyskanych dochodów z przedmiotu dzierżawy, do dnia 31 stycznia danego roku,
  - propozycję planu robót budowlanych finansowanych przez Wyzierzawiającego, do dnia 30 września roku kalendarzowego poprzedzającego rok, którego plan dotyczy.Plan robót budowlanych oraz każdorazowa jego zmiana wymaga zgody Wyzierzawiającego.
3. Kwota przeznaczona przez Wyzierzawiającego na pokrycie kosztów, o których mowa w ust.1, nie może być w danym roku niższa niż suma wpływów z tytułu prowadzonej przez Wyzierzawiającego sprzedaży lokali wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy i odprowadzanego przez Dzierżawcę podatku od nieruchomości objętych przedmiotem dzierżawy.
4. Corocznie, w terminie do 31 stycznia, Dzierżawca przedstawi Wyzierzawiającemu informację za rok poprzedni z zakresu rzeczowego i finansowego wykonania robót budowlanych na nieruchomościach objętych umową, finansowanych przez Dzierżawcę i Wyzierzawiającego.

## § 9.

1. Dzierżawca zobowiązany jest posiadać w trakcie trwania umowy dzierżawy Punkt Obsługi Klienta ( punkt kasowy przeznaczony do obsługi osób z niepełnosprawnością w zakresie narządu ruchu).
2. W przypadku nie posiadania przez Dzierżawcę Punktu Obsługi Klienta, o którym mowa w ust.1. Dzierżawca zobowiązany jest do jego utworzenia w terminie do 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy.
- 3\* Dzierżawca przedłożył dokument potwierdzający prawo do lokalu, w którym zorganizowany jest Punkt Obsługi Klienta.

3\* Dzierżawca zobowiązuje się do utworzenia w Piotrkowie Trybunalskim Punktu Obsługi Klienta w okresie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy i przedłożenia Wydierżawiającemu dokumentu potwierdzającego utworzenie Punktu Obsługi Klienta. Za każdy dzień opóźnienia w zorganizowaniu punktu, o którym mowa wyżej Dzierżawca obciążony będzie karą umowną w wysokości 500 zł.

#### § 10.

Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wydierżawiającego na dokonywanie w przedmiocie dzierżawy zmian wymagających pozwolenia na budowę w myśl przepisów ustawy - Prawo budowlane.

#### § 11.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do prawidłowego gospodarowania przedmiotem dzierżawy, używania przedmiotu dzierżawy ze szczególną starannością, do jego ochrony, do czuwania nad prawidłowością realizacji umów zawartych z osobami trzecimi, a także do ochrony interesów Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe z jego winy w przedmiocie dzierżawy.
3. Przy wykonywaniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest współpracować z właściwymi przedmiotowo komórkami organizacyjnymi Urzędu Miasta w zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i gruntami oraz ewidencji ludności.
4. Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić przedmiot dzierżawy na żądanie Wydierżawiającego celem przeprowadzenia inwentaryzacji oraz do uczestniczenia w pracach inwentaryzacyjnych.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszystkich informacji dotyczących działalności Wydierżawiającego, o których dowiedział się w trakcie realizacji niniejszej umowy, jak również do pozostawienia w stanie nienaruszonym wszelkich materiałów, z którymi z racji wykonywania umowy mógł się zetknąć.

#### § 12.

Wydierżawiający jest uprawniony do kontroli sposobu wykonania niniejszej umowy przez Dzierżawcę, a Dzierżawca zobowiązany jest do udzielenia Wydierżawiającemu informacji związanych z wykonywaniem umowy dzierżawy.

#### § 13.

Powierzenie Dzierżawcy danych osobowych niezbędnych do wykonywania niniejszej umowy zostanie uregulowane w odrębnej umowie.

\*Wersja do wyboru, w zależności od tego czy Dzierżawca posiada Punkt Obsługi Klienta w Piotrkowie Trybunalskim, czy go utworzy.

#### § 14.

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem par.4 ust.1.

#### § 15.

Wydzierżawiający ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku:

- naruszenia warunków niniejszej umowy lub niewłaściwego używania przedmiotu dzierżawy,
- dopuszczenia się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- oddania przedmiotu dzierżawy do płatnego lub bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego,
- używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

#### § 16.

1. W przypadku gdy w trakcie trwania umowy ubezpieczenie wygaśnie, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia polisy ubezpieczeniowej na kolejny okres w terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia poprzedniego ubezpieczenia .
2. Jeżeli Dzierżawca nie przedłoży dokumentów potwierdzających zawarcie umowy ubezpieczenia na kolejny okres Wydzierżawiający rozwiąże umowę dzierżawy z 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

#### § 17.

Wydzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy jeżeli w wyniku zmiany przepisów wydzierżawione nieruchomości będą musiały być oddane w zarząd. Wypowiedzenie winno nastąpić na piśmie z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.

#### § 18

Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z innych ważnych przyczyn, z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

#### § 19.

Po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Dopuszczalne jest zużycie wynikające z normalnej eksploatacji. Przekazanie przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu następuje na podstawie stosownego protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 20.

Do spraw, których nie reguluje niniejsza umowa mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów jest sąd właściwy miejscowo dla Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

§ 21.

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od .....

§ 22.

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 2 egz. dla Wyzierżawiającego, 1 egz. dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

*Bogusława Dąbrowska*  
RADCA PRAWNY  
Łd-P-220

WICEPREZYDENT MIASTA  
Piotrkowa Trybunalskiego  
*Adam Karzewnik*

Z-CA SKARBNIKA MIASTA  
*Halina Dziurzyńska*