

UMOWA DZIERŻAWY Nr

W dniu2020 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 27/1 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 szalec.
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 (Dz. U. z 2019 r., poz.1186) 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 dotyczących 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 wniesionego na dzierżawionym terenie obiektu budowlanego w stosownym organie nadzoru budowlanego.

§ 4

1. Dzierżawca za użytkowanie przedmiotowej działki będzie płacił Wydierżawiającemu 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 1.330,00 zł zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego.
2. Czynsz rozliczony będzie w okresach miesięcznych i płatny z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 118 z późniejszymi zmianami) w przypadku nieterminowej zapłaty czynszu dzierżawnego, naliczone zostaną odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych (art. 7 ust.1 ustawy) oraz równowartość kwoty 40 euro stanowiąca rekompensatę za koszty odzyskiwania należności (art.10 ust.1 ustawy).
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 podwyższeniu czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego, pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego.
Aktualizacja czynszu nie stanowi zmiany umowy.

§ 5

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy dzierżawy, Dzierżawca uiszczył kaucję pieniężną w wysokości równej czynszowi dzierżawnemu netto określone w § 4 ust.1.
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. 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 nie pogorszonym 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 Wydierżawiającego 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 zbrojenia terenu,

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

§ 7

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli, czy działka używana jest przez Dzierżawcę zgodnie z niniejszą umową, przepisami prawa i przeznaczeniem.
2. Zmiana sposobu wykorzystywania nieruchomości na inny cel, niż określony w umowie, powoduje zmianę wysokości stawki czynszu dzierżawnego.

§ 8

Niniejszą umowę zawarto na okres od2020 r. do2049 r.

§ 9

1. Wyzierżawiający może 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 sprzedaży.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 każda ze stron z ważnych przyczyn może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 10

Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia:

- a) w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę istotnych warunków dzierżawy, a w szczególności w przypadku niezabudowania przez Dzierżawcę nieruchomości w terminie określonym w § 3 ust. 3 niniejszej umowy dzierżawy,
- b) gdy Dzierżawca spóźni się z zapłatą czynszu dzierżawnego za okres dłuższy niż 3 pełne okresy płatności i pomimo upomnienia wysłanego przez Wyzierżawiającego należności nie ureguluje.

§ 11

1. Jeżeli umowa dzierżawy:
 - zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie Wyzierżawiającego,
 - 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 Wyzierżawiającego.
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy lub na podstawie zgodnego porozumienia stron, na wniosek Dzierżawcy, 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 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 Wyzierżawiającego.

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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 przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Z tytułu wykonywanych prac, o których mowa w ust. 1, Dzierżawcy nie przysługuje od Wydzierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie ani nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

§ 15

1. Bez zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem których byłaby wydzierżawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego.

§ 16

1. Wydzierżawiający 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.

§ 16

1. Wyzierżawiający 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.

§ 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 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 właściwy miejscowo dla Wyzierżawiającego.

§ 20

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

.....

.....

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Andrzej Kocperek
WICEPREZYDENT MIASTA

INSPEKTOR
Cimr
Eżbieta Nieśmiałak

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki
Nieruchomościami
Agnieszka Kosela
Agnieszka Kosela

Magdalena Dobrowolska
RADCA PRAWNY
Łd-P-220

Załącznik nr 1 do projektu umowy dzierżawy

na wydzierżawienie, na okres 29 lat, nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Żeromskiego 20



