

UMOWA DZIERŻAWY NR

W dniu lutego 2022 r. została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy:

Miastem Piotrków Trybunalski reprezentowanym przez:

- Pana Andrzeja Kacperka – I Zastępcę Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
w dalszej części umowy zwanym **"Wydzierżawiającym"**

a

.....
w dalszej części umowy zwanym **„Dzierżawcą”**.

§ 1.

Nieruchomość położona jest w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Karolinowskiej i oznaczona jest w ewidencji gruntów obręb 14 jako działka numer 639 o powierzchni 0,7042 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim – VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta PT1P/00060928/5.

§ 2.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, na okres 10 lat, nieruchomość niezabudowaną położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Karolinowskiej, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej 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 m².

§ 4.

1. W terminie 18 miesięcy 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.
Niespełnienie ww. warunków z winy Dzierżawcy, skutkować będzie podwyższeniem czynszu dzierżawnego o 100%, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto+ podatek VAT). Podwyższona stawka czynszu obowiązywać będzie do czasu uzyskania wymaganych wyżej dokumentów;
2. W terminie 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zabudowania dzierżawionej nieruchomości obiektem/objektami budowlanymi.
W przypadku niezabudowania przez Dzierżawcę nieruchomości w wyżej wymienionym terminie, umowa dzierżawy podlega rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.
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 budowlanych.

§ 5.

1. Minimalna liczba nowoutworzonych miejsc pracy dla nieruchomości położonej przy ul. Karolinowskiej wynosi 3 pełne etaty, utworzone w ciągu 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy wraz z obowiązkiem ich utrzymania przez okres co najmniej 36 miesięcy.
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.
2. Podmiot, z którym zawierana jest umowa dzierżawy terenu, w dniu podpisania umowy składa oświadczenie informujące o stanie zatrudnienia na podstawie zawartych umów o pracę. Oświadczenie to będzie podstawą do wyliczenia ilości nowoutworzonych miejsc pracy.
3. Po utworzeniu każdego nowego miejsca pracy, przedsiębiorcałoży Wydierżawiającemu oświadczenie o jego utworzeniu, w terminie 7 dni od daty zatrudnienia nowego pracownika.

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 14 stycznia 2022 r. miesięczny czynsz dzierżawny wynosi: **zł netto**, słownie złotych: *netto*.
Do ceny czynszu dzierżawnego osiągniętej w wyniku przetargu dolicza się podatek VAT według obowiązującej stawki (obecnie 23%) w kwocie: **Miesięczny czynsz dzierżawny wynosi łącznie zł brutto**, słownie złotych: *jeden tysiąc osiemset osiemdziesiąt siedem złotych 36/100 brutto*.
2. Wpłaty czynszu dzierżawnego należy uiszczać na rachunek bankowy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w prowadzony w Getin Noble Bank SA numer konta: 15 1560 0013 2323 1404 1000 0001 lub w kasach Urzędu Miasta.
3. Czynsz dzierżawny płatny jest 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 2021 r., poz. 424) w przypadku nieterminowej zapłaty czynszu dzierżawnego, naliczone zostaną odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych (art. 7 ust.1 ustawy) oraz rekompensata za koszty odzyskiwania należności określona w art. 10 tej ustawy.
4. 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 – według wskaźnika 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.
O podwyższeniu czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego, pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego. Podwyższenie czynszu dzierżawnego, w tym spowodowana zmianą stawki podatku VAT, nie stanowi zmiany umowy.

§ 7.

1. Podmiot, z którym zawierana jest umowa dzierżawy, wniósł kaucję zabezpieczającą należyte wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 7.000,00 zł, tj. 1.000 złotych, za każde pełne 1000 m² dzierżawionej powierzchni nieruchomości. Dowód wpłaty kaucji okazany został przed podpisaniem umowy dzierżawy.
2. Kaucja wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym zostanie 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.
3. Kaucja nie podlega zwrotowi w razie niespełnienia warunków, o których mowa § 5 i § 6 regulaminu Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej, wprowadzonego Zarządzeniem Nr 389 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 10 października 2019 r. z późniejszymi zmianami.
4. Kaucja nie podlega zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, na wniosek Dzierżawcy bądź też w przypadku jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

§ 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 Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem których byłaby wydzierżawiona nieruchomość.
2. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa przelewać ani w części ani w całości swych uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich tak fizycznych, jak i prawnych.
3. 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.
4. W przypadku uzyskania zgody Wydzierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę podlega dodatkowemu podwyższeniu o 30% w stosunku do czynszu wynikającego z umowy.
5. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 4, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej aneksu do umowy. O podwyższeniu czynszu Dzierżawca zostanie poinformowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego.

§ 10.

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.

§ 11.

1. 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.
2. 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.
3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy.

§ 12.

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

§ 13.

1. Niniejszą umowę zawarto na okres od dnia **01 lutego 2022 r.** do dnia **31 stycznia 2032 r.**

1. 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.
2. 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 brak zgody Rady Miasta na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy.

§ 14.

1. Wydzierżawiający 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, na podstawie zgodnego porozumienia.

§ 15.

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 Wydzierżawiającego należności nie ureguje,
- 3) w przypadku: upadłości, likwidacji bądź rezygnacji przez Dzierżawcę z prowadzenia działalności gospodarczej, prowadzenia działalności oddziałującej na środowisko w sposób niezgodny z uzyskanymi pozwoleniami w tym zakresie.

§ 16.

1. W przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, likwidacji bądź rezygnacji z prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę lub zalegania z czynszem przez okres dłuższy niż 3 okresy płatności, 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.

§ 17.

Jeżeli umowa dzierżawy zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, wówczas Dzierżawcy przysługuje zwrot wartości nakładów w granicach zwiększenia wartości nieruchomości, na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie Wydzierżawiającego.

§ 18.

1. W przypadku odmowy przedłużenia umowy dzierżawy Dzierżawcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości wartości rynkowej budynków i innych urządzeń wzniesionych przez Dzierżawcę istniejących w dniu zwrotu dzierżawionego gruntu, według ich wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na zlecenie Wydierżawiającego, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.
2. Za budynki lub urządzenia wzniesione bez pozwolenia na budowę lub wbrew postanowieniom umowy dzierżawy, zwrot nakładów nie przysługuje.
3. Zwrot nakładów nie przysługuje również w przypadku rozwiązania umowy na podstawie zgodnego porozumienia stron, na wniosek Dzierżawcy, bądź też w przypadku jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

§ 19.

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość 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.

§ 20.

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.

§ 21.

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 22.

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

§ 23.

Ewentualne spory wynikające z wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny w Piotrkowie Trybunalskim.

§ 24.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wydierżawiający, a jeden Dzierżawca.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

.....

.....